

Resolucion De Contrato Cesion De Derechos Hereditarios Subasta Publica Compra En Comision Teoria De La Imprevisión

JURISPRUDENCIA

JURISPRUDENCIA

Resolución de contrato. Cesión de derechos hereditarios. Subasta

pública. Compra en comisión. Teoría de la imprevisión Se confirma el fallo en cuanto hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el codemandado, rechazando la demanda por resolución de contrato instaurada en su contra, pues surge probado que aquel adquirió en subasta los derechos hereditarios cedidos por la actora en carácter de comisionista.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 13 días del mes de noviembre de 2018, hallándose reunidos los Señores Vocales integrantes de la Sala ?K? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin de dictar sentencia en los autos ?Evangelista, Elba Ester c/ Rosso, Emilio Luciano y otros s/ Resolución de contrato? y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Osvaldo Onofre Álvarez dijo: I.- Vienen estos autos a este Tribunal con motivo de los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia de primera instancia dictada a fs. 626/651, expresando agravios la actora en el memorial de fs. 688/703 y el codemandado López a fs. 683/686, cuyos traslados fueron contestados a fs. 706/709 y fs. 710/713, respectivamente. II- Antecedentes. Elba Ester Evangelista promovió la presente demanda de resolución del contrato de cesión del boleto de compraventa sobre el inmueble de la calle Giribone ..., unidad funcional n° ..., piso ... y ... de esta ciudad, contra Emilio Luciano Rosso, María Florencia Holder y Héctor Daniel López. En subsidio, solicitó el reajuste del convenio y/o el cobro de pesos con más intereses y costas. Destacó que junto con Erlinda Celia Evangelista eran condóminos del inmueble aludido, el que se subastó en el marco de los autos ?Evangelista c/ Evangelista s/ División de condominio? (n° 125.985/96 que en este acto se tiene a la vista), y de la cual que resultaron adquirentes el 25/10/2000 por compensación (del 66,66%) a su favor, ocasión en la cual se suscribieron el boleto de compraventa que transfirieran a Emilio Luciano Rosso. Refirió que en dicho contrato de cesión del boleto se pactó su irrevocabilidad si se aprobaba la subasta del inmueble, caso contrario las cedentes debían restituirle al cesionario las sumas entregadas en virtud de la transmisión. Indicó que el precio de la cesión fue de \$ 32.700, del cual se canceló en el acto de la suscripción el importe de \$ 5.500; \$ 9.200 se consideraría abonado con el depósito judicial de esa suma en los autos de división de condominio? dentro de los cinco días de aprobado el remate judicial y el resto (\$ 18.000) se abonaría en 24 cuotas de \$ 750 cada una, venciendo la primera de ellas a los 30 días de efectuado el pago antes mencionado, vale decir el depósito de \$ 9.200. Señaló que el 26/8/2000 el deudor efectuó el depósito de esa suma y que la primera cuota del saldo pactado debió abonarse el 25/9/2000, lo que no ocurrió operándose la mora de pleno derecho. Aún así, destaca que les fue entregada a los cesionarios la posesión del inmueble.

Destacó que la prestación a su cargo en la cesión se tornó excesivamente onerosa por el precio pactado cuando el inmueble tiene un valor de alrededor de u\$s 75.000, máxime teniendo en cuenta las circunstancias que luego afectaron la economía del país que fueron sobrevinientes e imprevisibles. Sostuvo que la cesión fue pactada cuando aún existía la convertibilidad, en función de ello solicitó que se declare la resolución del contrato de cesión del boleto de compraventa y se restituya la vivienda. Subsidiariamente reclamó el reajuste de las prestaciones, señalando el desequilibrio patrimonial del valor de aquéllas, también y en el mismo carácter, requirió el cobro de sumas de dinero que resulte de la pericia de un experto arquitecto tasador sobre el valor del inmueble más los intereses. Pidió que se condenara a los demandados a abonarle el 50% del valor del inmueble descontándose los montos sufragados por los accionados. A fs. 31/38 se presenta Emilio Luciano Rosso quien interpuso la excepción de falta de legitimación pasiva. Sostuvo que en el contrato de cesión del boleto de compraventa sólo actuó ?en comisión? y que el compromiso asumido fue el de denunciar comitente, quien era el verdadero adquirente del bien en cuestión. Señaló que actuó como comisionista y que las cedentes del boleto aceptaron ese carácter sin objetarlo al suscribir el convenio. Destacó que la Srta. María Florencia Holder se presentó en los autos sobre división de condominio a ratificar la gestión realizada en su nombre por el comisionista, y manifestó que en ése proceso judicial siempre actuó como letrado de parte y nunca por derecho propio, de lo que se desprende que nunca tuvo derecho alguno sobre el bien adquirido en subasta. Señaló que los sujetos titulares del inmueble rematado fueron Elba y Erlinda Evangelista quienes en su calidad de adquirentes en pública subasta, y de acuerdo al boleto de compraventa judicial del 25/10/2000 lo cedieron a María Florencia Holder (comitente) y esta a su vez lo cedió al coaccionado Héctor Daniel López, quien reviste el carácter de segundo cesionario del convenio de que se trata. Manifiesta por ello que es entre ellos que debe dirimirse el conflicto suscitado y los efectos de las consecuencias jurídicas acontecidas. No obstante su alegada falta de legitimación para encontrarse demandado en este pleito, destacó que a la actora en el reclamo le corresponde en un 50% porque la alícuota restante le pertenece a su hermana Erlinda Evangelista. Señaló que el codemandado Héctor D. López efectuó pagos a esta última como también al Dr. Michettone por su actuación profesional como letrado de la aquí actora y su hermana en el marco de los autos ya mencionados sobre división de

condominio y en el proceso caratulado "Evangelista, Vicente y Caminos, María Josefina s/ sucesión ab-intestato?". Adujo que la aquí actora intentó obtener la nulidad de la subasta del inmueble de marras, en la que ella había resultado adquirente por compensación y posteriormente cedente tras haber percibido el primer pago en el acto de la cesión y otros con posterioridad. De igual modo ella resulta ser la única responsable del tiempo transcurrido entre el vencimiento estimado inicialmente para los pagos y las fechas en que los mismos podían efectivamente realizarse y que por eso se produjo una dilación en la aprobación de la subasta, la que recién se obtuvo en el mes de abril del 2002. Indicó que el 30/5/2005 la reclamante efectuó una mediación por cobro de pesos que se cerró sin conciliación porque las partes no se pusieron de acuerdo respecto de lo efectivamente adeudado por López en virtud del pago de los honorarios del Dr. Michettone. Manifestó que en su carácter de letrado del codemandado López junto con el letrado de la actora continuaron negociando y finalmente habían arribado a un acuerdo que incluía la cancelación del crédito por honorarios pendiente a favor del Dr. Michettone (que en esa fecha ya se encontraba en cabeza del cesionario, el Sr. Ciravegna). Afirmó que cuando se encontraban a la firma de ese acuerdo ante el escribano Carlos Barcia, la actora se negó a percibir el monto acordado, lo cual demuestra que ella incumplió desde un principio la prestación a su cargo en el convenio de cesión en cuanto al compromiso asumido para firmar toda la documentación que resultare necesaria para la concreción definitiva de la operación, sumado a su conducta tendiente a desbaratar la subasta realizada. A fs. 84/95 se presenta el Sr. Héctor Daniel López quien contesta la demanda y opone excepción de pago parcial. Refirió que es cesionario en la negociación que efectuaron la actora y su hermana Erlinda a favor de la coaccionada Holder. En relación a Rosso, desconoció la calidad de cesionario que le atribuyó la accionante pues nunca fue parte en los actos jurídicos que dieron luego su reclamo sobre el inmueble. Señaló que en el convenio, las partes expresamente pactaron su irrevocabilidad y que la actora intentó frustrar los derechos que junto a su hermana acordaron cumplir intentando desmoronar lo convenido y obtener una sentencia resolutoria de un contrato de cesión de derecho legítimo. Consideró que el crédito que ostenta la accionante corresponde, en todo caso en un 50% por cuanto la alícuota restante es de su hermana Erlinda Evangelista. En cuanto al saldo reclamado denunció haber efectuado pagos a la hermana de la actora e informó que canceló pasivos por honorarios profesionales que la actora y su hermana debían al Dr. Raúl Michettoni por su actuación como letrado en los procesos de sucesión y de división de condominio. Señaló que dichos pagos representan un pago parcial de lo debido y que deberá tenerse por compensado contra las sumas inicialmente debidas como saldo de precio con más los intereses que correspondan sobre dichos importes. Destacó que fue la accionante quien incumplió inicialmente con las obligaciones asumidas en cuanto a posibilitar la concreción del acto jurídico que suscribió, es decir firmar toda la documentación necesaria para su instrumentación final y sanear las circunstancias que implicarían un cuestionamiento a su definitiva inscripción y todo ello constituyó un incumplimiento previo por parte de la actora de modo que dejó sin efecto su derecho a exigir prestaciones a su parte. Explicó que el incumplimiento por parte de la accionante de abonar los honorarios pendientes a favor del letrado que la representó en la sucesión de sus padres, Dr. Michettone, permitió el embargo que éste obtuviera sobre el inmueble e impidió el saneamiento de la inscripción de dominio. Aclara, asimismo, que dicho embargo era procedente y oponible a su persona toda vez que la adquirente en subasta, fue la misma que cedió el boleto con lo cual los efectos sanadores de la subasta no eran oponibles a quien tenía un crédito en contra de la adquirente en remate. Refirió que dicha circunstancia generó la necesidad de afrontar el pago de los honorarios de ese letrado; importe que fue compensado contra los saldos pendientes de pago a la actora y a su hermana. Igual que Rosso, indicó que el 30/5/2005 la reclamante efectuó una mediación por cobro de pesos que se cerró sin conciliación porque las partes no se pusieron de acuerdo respecto de lo adeudado por López en virtud del pago de los honorarios del Dr. Michettone, y que luego manifestó que habían arribado a una avenencia y que la actora se negó a percibir el monto acordado. Sostuvo que no corresponde determinar el valor actual de la propiedad sobre una operación que tuvo su origen en una subasta judicial legalmente realizada y a precios de mercado de la época (año 2000), sobre todo cuando fue la propia actora quien se ocupó de postergar en el tiempo las obligaciones, para luego negarse a abonar las deudas que se exigían sobre el inmueble cedido. Manifestó que se está frente a un contrato de cesión de boleto judicial que tuvo como condición su irrevocabilidad luego de aprobada la subasta y en el que se convino una forma de pago que se cumplió en cuanto a sus primeros vencimientos para luego caer en una situación de hecho en donde la actora, Elba Evangelista (no su hermana cedente) se negó a percibir las sumas restantes intentando de este modo frustrar los derechos que había acordado y en virtud del cual había percibido parte del precio. Opuso la excepción de pago parcial. Indicó que la Sra. Erlinda Evangelista aceptó el cobro de las cuotas convenidas sobre el 50% del crédito que le pertenecía pero que Elba Celia Evangelista nunca se avino a cobrarlas. Detalla los pagos realizados a favor de la primera, y tras el pago de la cuota séptima (6/8/2003), surgió el problema de la ejecución de los honorarios del Dr. Michettone por su gestión como letrado en los procesos sucesorios de los padres de las cedentes pues frente al incumplimiento. Dicho profesional había trabado un embargo sobre el inmueble adquirido como cesionario por López dado que, como todavía no se había realizado la inscripción del bien a su nombre, las deudoras eran las adquirentes en subasta y la cesión posterior a su favor no le era oponible al letrado. Destacó que como el Dr. Michettone cedió sus

emolumentos por honorarios a favor de Juan Carlos Ciravegna, canceló el crédito pendiente por los honorarios de aquél (en la suma de \$ 10.000) y que ello representa una subrogación de derechos que debe ser compensada con el saldo debido. Practicó liquidación de las sumas adeudadas. Sostuvo que no corresponde que se devenguen intereses a su cargo atento la conducta de las acreedoras respecto de su negativa a recibir las sumas, a todo evento se proceda a su morigeración. Indicó que como el crédito es divisible depositó el saldo del precio pendiente. Asimismo, como a Erlinda Evangelista se le efectuaron pagos parciales por \$ 3.000, de los \$ 18.000, le corresponde la suma \$ 6.000 (40%) y el otro 60% (\$ 9.000) a Elba Evangelista. Sostuvo que como Erlinda es tercera en el juicio, no resulta procedente depositar su parte y sí a la actora Elba Evangelista (a quien le corresponde un 60%), la de \$ 10.802,16 al 31 de agosto de 2008. A fs. 169/175 se presenta en autos Erlinda Celia Evangelista reclamando la resolución de contrato contra Emilio Luciano Rosso, María Florencia Holder y Daniel López en relación con la cesión del boleto de compraventa del 25/10/2000 respecto del inmueble de la calle Giribone ..., U.F. ..., ... y para el supuesto de no admitirse, el cobro de sumas de dinero. En términos similares a los de su hermana Elba Evangelista, refirió que la cesión del boleto se efectuó por la suma de \$ 32.700, detalló la forma de pago acordada y que el 26/8/2002 se procedió al depósito de \$ 9.200 en el juicio de división de condominio y que de las veinticuatro cuotas pactadas sólo le fueron abonadas las primeras siete, siendo el último desembolso el 6/8/2003. Adujo que en el convenio de cesión se acordó que las cuotas fueran abonadas a los treinta días de pagada la suma estipulada en el punto b), o sea los \$ 9.200, de modo que sostiene que se trata de una obligación a plazo y que la mora es automática y que aun si se considerara que es un supuesto de retardo por interpelación igual resultarían morosos porque se intimó a que cumplieran con el pago del saldo de precio. Invocó y requirió la aplicación de la teoría de la imprevisión receptada en el art. 1198 del Código Civil. Sostuvo que la prestación a su cargo se encareció por el transcurso del tiempo, mientras que la de los demandados se depreció por la devaluación del peso frente al dólar. Requirió, por todo ello, la resolución del contrato de cesión y la restitución de la posesión del inmueble objeto del boleto cedido. Para el supuesto de no se admitirse, requirió que se condenara a los demandados a abonar el 50% del valor del inmueble, descontándose los montos ya abonados por los demandados. A fs. 288 indicó que en ese caso el monto que reclama subsidiariamente es el de u\$s 33.000 (descontándose las sumas ya abonadas), o lo que resulte de la prueba a producirse. Ello con fundamento en la teoría del abuso del derecho (art. 1071 del Código Civil) y en la de imprevisión que permiten el reajuste equitativo de las prestaciones. Se admitió la intervención de Erlinda C. Evangelista como tercera adhesiva y litisconsorcial (fs. 271/273). A fs. 315/324 el codemandado López contestó la demanda entablada por aquélla, niega los hechos, refiere que es cesionario de la transmisión efectuada por Erlinda y Elba Evangelista, desconoce la calidad de tal (que le atribuye la reclamante) al coaccionado Rosso. Solicitó que sea compensado el monto abonado al cesionario de los honorarios del Dr. Michettone que estaba a cargo de las cedentes, contra las sumas debidas como saldo de precio, todo ello con intereses desde que se procedió a su pago. Afirma que por tal acuerdo, a Erlinda se le debía abonar el importe de \$ 16.350 (50%) y que hasta el momento lleva percibidos \$ 15.350, y ello demuestra su intención de cumplir con la palabra empeñada. Alegó que ambas reclamantes conspiraron incansablemente con el ejercicio de los derechos que cedieron para intentar que el negocio se frustrara. Destacó que resultaría abusivo permitir la modificación del precio de venta concretado convirtiéndolo a moneda extranjera y actualizándolo a valores actuales cuando el precio conciliado fue en pesos y se encuentra prácticamente cancelado, siendo que era una época en la que era de público y notorio que la mayoría de las transacciones inmobiliarias se celebraban en dólares estadounidenses ante la posibilidad remota que se depreciara la moneda nacional. Afirmó también que la pretensión de Erlinda Evangelista importaría una suerte de saneamiento de su propio error, de su irresponsabilidad y hasta su propia torpeza dado que mediante estos artilugios jurídicos pretende reparar el mal negocio que resultó su estrategia de dilatar aviesamente el ejercicio de los derechos cedidos y que no se ha configurado ningún acontecimiento extraordinario y ajeno a las previsiones de las partes al momento de celebrar el contrato de cesión. III. Sentencia.

El Sr. Juez a quo hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el codemandado Emilio Luciano Rosso, con costas a la actora. Rechazó la demanda por resolución de contrato y reajuste del saldo de precio y admitió el reclamo por cobro de sumas de dinero, de acuerdo a las pautas consignadas en los puntos VI y VII de la sentencia. De tal modo condenó a María Florencia Holder y a Daniel Héctor López a abonar a Elba Ester Evangelista y a Erlinda Celia Evangelista las sumas que resulten de la liquidación que oportunamente deberá practicarse en la etapa de ejecución de la IV. Agravios. a) La actora y la tercera citada cuestionan la admisión de la excepción de falta de legitimación pasiva formulada por el coaccionado Rosso. Sostienen, entre otros argumentos, que el comprador en comisión es un mandatario que obra en nombre propio y por cuenta ajena (la del verdadero comprador). Consideran que se trata de un mandato oculto y en tales circunstancias el vendedor puede exigir al mandatario el cumplimiento de lo estipulado ya que éste queda directamente obligado, sin perjuicio de la acción resarcitoria eventual del mandatario contra el mandante. En relación al plazo que tiene el comisionista para denunciar el comitente, resulta de aplicación el lapso de tres días establecido en el art. 571 del Código Procesal porque se trata de una comisión vinculada a una subasta judicial o el de quince días corridos para que el tercero comunique su aceptación previsto en el artículo 1029 del Código Civil en tanto se trata de

un contrato con persona a designar, siendo que en el caso el tiempo que se tomó el comisionista para denunciar el comitente superó los mencionados en las citadas normas legales. Cuestiona también la imposición de costas que le fueran imputadas por la incidencia.

En cuanto a la desestimación del pedido de resolución del contrato de cesión de derechos y el reajuste de las prestaciones subsidiario basado en la teoría de la imprevisión y en el del abuso del derecho, indican que la circunstancia que se haya contratado en pesos no importa renunciar a invocar aquellas causales y que sufrieron un perjuicio económico en relación a la contraprestación económica recibida a cambio del bien inmueble y que la disparidad en las prestaciones sucedió como consecuencia de circunstancias económicas del país ajena a los contratantes. Señalan que nunca fueron constituidas en mora, no bastando con demostrar la existencia de un incumplimiento de su parte sino que es necesario que el deudor haya realizado un ofrecimiento real y serio de pago, lo que no ocurrió, siendo que la parte deudora es la que se encuentra en mora desde el 21/9/2002. Sostiene que para que se excluya la aplicación de la teoría de la imprevisión es necesario que exista un nexo causal adecuado entre la onerosidad sobreviniente y la presunta mora de las actoras, lo que tampoco ha sucedido. En cuanto a la excepción de pago parcial y el pedido de compensación, destacan que no procede la compensación legal del pago que López habría efectuado a Ciravegna (cesionario del crédito por honorarios del Dr. Michettone), siendo que no se trata de un crédito exigible ya que los honorarios no se encuentran firmes, toda vez que los mismos les fueron notificados ni era un crédito líquido porque si se hubieran anoticiado podrían haberlos apelado. Además señalan que esa cesión de honorarios del Dr. Michettone a Ciravegna no cumple con la forma ad solemnitatem del art. 1455 del Código Civil, debiendo ser por escritura pública por tratarse de un derecho litigioso. Cuestionan que se haya decretado la caducidad de los intereses debidos a Erlinda Evangelista que se hubieran devengado antes del último pago dado que no habría hecho reserva de ellos. Sostienen que ello es improcedente por no haber sido peticionado por los demandados. Requieren también que se establezca la caducidad de los plazos fijados para el pago en cuotas. Impugnan que las costas del proceso hayan sido impuestas por el orden causado. b) El codemandado López controvierte la sentencia en cuanto al monto a compensar, solicita que se tome la suma total abonada por los honorarios del Dr. Michettone (\$ 10.000) y no por el importe que resulte de fraccionar el desembolso en un tercio para cada una de las hermanas Evangelista (\$ 7.299,59). Señala que el Sr. Juez consideró procedente la aplicación de intereses a una tasa del 30% anual sobre el saldo de precio de la cesión sin que haya mediado incumplimiento de su parte, ya que fue la conducta de las actoras la que impidió el normal desarrollo del contrato y que recibieran las sumas acordadas, circunstancia que obsta a la aplicación de los accesorios. Cuestiona también las costas impuestas en el orden causado. Considera que si la sentencia rechazó en lo principal la demanda entablada por las actoras resulta injustificado apartarse de principio objetivo de la derrota. V. Al responder los agravios, el coaccionado López solicita la deserción del recurso interpuesto por su contraparte. Al respecto, corresponde recordar que en la sustanciación del recurso de apelación el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con tolerancia, mediante una interpretación amplia que los tenga por cumplidos aun frente a la precariedad de la crítica del fallo apelado, directiva que tiende a la armonía en el cumplimiento de los requisitos legales y la aludida garantía de la defensa en juicio y delimitar restrictivamente el ámbito de las sanciones que importan pérdida o caducidad de los derechos del apelante (conf. CNCiv., Sala ?E?, del 24/9/74, LL 1975-A-573; íd. Sala ?G?, del 10/4/85, Teniendo en cuenta ello y dado que no se advierte que la expresión de agravios en cuestión se haya apartado de los principios fijados en el art. 265 del Ritual, corresponde desestimar lo solicitado. VI. Excepción de falta de legitimación pasiva. La legitimación para obrar es aquel requisito en cuya virtud debe mediar coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa) y para contra decir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual versa el proceso (Palacio, Derecho Procesal Civil, T I, pág. 406, núm. 80, Carnelutti, Instituciones del proceso civil, T I, pág. 465; Devis Echandía, Nociones generales, cit. pág. 258). También se ha sostenido que por ?falta de acción? debe entenderse la ausencia de la calidad invocada por el actor o en la atribuida respecto del demandado, pues la acción debe ser intentada por el titular del derecho contra la persona obligada, es decir, las partes en la relación jurídica sustancial (Alsina, Tratado, T I, pág. 388, núm. 36). La pauta a la cual es menester atenerse, como principio a fin de determinar en cada caso la existencia de legitimación procesal está dada por la titularidad, activa o pasiva de la relación jurídica sustancial controvertida en el proceso. En tal sentido expresa Calamandrei que se puede establecer esta regla general: que cuando se controvierte en juicio sobre una relación de derecho privado, la legitimación para obrar y para contradecir corresponden respectivamente al sujeto activo y al sujeto pasivo de la relación sustancial controvertida (legitimación normal) (Instituciones de Derecho Procesal civil, t I, pág. 264.). Por de pronto debe recordarse que el juzgador no se encuentra obligado a seguir a las partes en cada uno de los razonamientos que esgrimen en resguardo de sus pretendidos derechos, pues basta que lo haga respecto de los que estime conducentes o decisivos para resolver el caso, pudiendo preferir también algunas de las pruebas producidas a otras u omitir referencia a las que estimare inconducentes o no esenciales (Conf. CNCiv., esta Sala, 2000-05-30, V. D. A. c/ D. S., M. T., La Ley 2000-D-603 y Concha Pardo, Juan A. c. La Primera de Martínez S.A. La Ley 2000-F-491, CNCiv. Sala ?B?, 1999-04-26, Fernández, Antonio c. Consorcio de Propietarios Santiago del Estero 690, La Ley 1999-E-571;

CNCiv. Sala 7ª, feb.7-996, "Asociación Mutual de la Industria y el Comercio de la República Argentina c. V., L., La Ley 1996-D-868, entre otros). Luciano Emilio Rosso al oponer la excepción señaló que su participación en el contrato de cesión fue "en comisión" y que la verdadera adquirente del inmueble fue la codemandada Holder quien se presentó en el proceso de división de condominio sin que ninguna de las partes se opusiera, siendo que él actuó como letrado de aquélla y no por derecho propio en los actuados, por lo que concluye que nunca tuvo derecho alguno sobre el bien adquirido. No se encuentra controvertido que subastado el inmueble de la calle Giribone ... C.A.B:A en el proceso "Evangelista, Erlinda Celia c/ Evangelista, Lidia L. s/ División de condominio", las Sras. Elba y Erlinda Evangelista compensaron su crédito por la proporción del 66,66% y cedieron los derechos y acciones emergentes del boleto de compraventa judicial a Luciano Emilio Rosso, quien resultó ser receptor "en comisión" (conforme constancia de fs. 280/281 de los autos sobre división de condominio). Del instrumento se desprende que se trató de una cesión de derechos onerosa por el importe de: a) \$ 32.700; b) un saldo a pagar de \$ 9.200 mediante depósito en los autos indicados, y c) una vez aprobada la subasta, el pago de \$ 18.000 en 24 cuotas de \$ 750 cada una, con vencimiento la primera de ellas a los treinta días de abonada la suma mencionada en el punto b). En este aspecto cabe señalar que la cesión por un precio en dinero, o rematado, o dado en pago, o adjudicado en virtud de ejecución de una sentencia, es regulada por las normas de la compraventa (conf. art. 1435 del Código Civil), porque existen prestaciones nucleares típicas de ese contrato: entrega de una cosa por un precio. Aunque en el régimen del Código Civil no hay duda de que se trata de dos contratos tratados de modo diferente, en razón de su similitud, se aplican las reglas de la compraventa por extensión analógica (Conf. Lorenzetti, Ricardo L., "Tratado de los contratos", Tomo II, p. 24, Rubinzal-Culzoni Editores, 2000) Desde esta perspectiva, debe señalarse que la venta en comisión se caracteriza por tratarse de un acto en el cual quien resulta adquirente está facultado para designar, con posterioridad, la persona para la que compra en la medida que la manifestación de que se adquiere "en comisión", deba ser hecha en el acto de suscribir el boleto (Conf. Highton, Elena, "Juicio hipotecario", tomo 2, 1995, p. 265, n° 177), aspecto éste último que como se expuso ha ocurrido en autos. Esto significa que, aunque hace el negocio a nombre propio, se propone transferir a un tercero los derechos y obligaciones derivados del contrato, y es necesario que el comprador en delegación revele antes del momento de la escrituración (o del plazo que se hubiere estipulado en el contrato) el nombre de la persona que ha de asumir la calidad de comprador porque si así no lo hiciera queda él como único responsable. Más aún: quien percibe en comisión tiene derecho a comprar definitivamente para sí, sin que el vendedor pueda oponerse a escriturar a su nombre so pretexto de que compró para otro (Borda, Guillermo A., "Tratado de derecho Civil", Contratos Tomo I, n° 435, p. 354, Ed. La Ley, 2008). En cuanto a la naturaleza del contrato, debe señalarse que no se trata de un mandato oculto (Conf. art. 1929 del Código Civil) porque cuando el mandatario velado contrata a nombre propio, no puede luego desligarse de sus obligaciones ni aun probando la existencia del mandato; mientras que en la venta en comisión, el comisionista queda desligado de toda obligación desde el momento en que revela el nombre de la persona para quien ha adquirido. La diferencia existente entre la compra de persona a designar establecida en el art. 1929 del Código Civil y la operación en comisión es que: en el primer caso, quien contrata a nombre de persona a designar está indicando que se reserva el derecho de revelar o de señalar quién es el representado; en el segundo caso, quien compra en comisión es el comisionista; aquél para quien asigna es el comitente, pudiendo o no existir en realidad. El comprador en comisión puede transferir desobligándose totalmente de responsabilidad o quedar como titular definitivo de derechos al optar por no denunciar el comitente dentro de los plazos estipulados a tal efecto (Conf. Highto-Areán, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", tomo 11, p. 189, Ed. Hammurabbi, 2008). A fs. 282 el comisionista Emilio Luciano Rosso denunció como delegante a María Florencia Holder. Sostiene la actora apelante que no lo ha hecho en plazo legal porque analógicamente debe aplicarse al caso el de tres días previsto en el art. 571 del Código Procesal porque en el contrato de comisión, lo normal es la mayor inmediatez posible. Si bien quien adquiere "en comisión" un bien en una subasta judicial debe denunciar el nombre de su comitente en el lapso de tres días bajo apercibimiento de quedar obligado personalmente, en el caso no resulta de aplicación la citada norma legal porque el codemandado Rosso no resultó ser comprador en subasta del bien inmueble objeto del proceso de división de condominio. Ello es así porque actuó en carácter de comisionario en el marco de un contrato de cesión de derechos, y para que proceda la aplicación analógica, la similitud no solo debe darse en el derecho sino también en los hechos, lo que como se ve no ocurre en la especie. Otro tanto en relación al plazo de quince días establecido en el art. 1929 del Código Civil pues como ya se expuso, no se trata en el "sublite" de autos de un mandato oculto. Si se repara que las cedentes aceptaron que Rosso realizara la cesión "en comisión", y en el contrato no se fijó un plazo para la denuncia del comitente, siendo que no cabe la aplicación de las aludidas normas legales, no resulta desacertada la solución propuesta por el Magistrado interviniente al considerar que debe estarse al tiempo en que verosíblemente las partes entendieron que la obligación debía cumplirse, en tanto el art. 1198, primer párrafo del Código Civil resulta una directiva legal plenamente aplicable al caso. Desde esta óptica, si se tiene presente que la subasta del inmueble se efectuó el 25/10/2000 y a fs. 280/282 se presentó Emilio Luciano Rosso como cesionario de los derechos y acciones correspondientes a las actoras en los autos sobre división de condominio,

acompañando el contrato de cesión de derechos celebrado en la fecha mencionada, con certificación de firmas por escribano del 9/11/2000, y designando como comitente a María Florencia Holder el 16/11/2000, quien a su vez se manifestó y solicitó que se tuviera por aprobada la subasta del inmueble (fs. 304), ha de coincidir con el criterio sustentado por el Sr. Juez de grado pues el tiempo para realizar la denuncia del comitente no fue ni holgado ni excesivo, de modo que propongo al Acuerdo confirmar el pronunciamiento en este aspecto desestimándose los agravios formulados. En relación a las costas de la incidencia, la accionante vencida aduce que resulta excesivo que se le hayan impuesto las gabelas por la excepción pues aún cuando pueda ratificarse la decisión de grado, la condena en costas no se ha fundado y las particularidades que rodearon al caso justifica un apartamiento del principio objetivo de la derrota desde que pudo razonablemente considerarse con derecho a peticionar como lo hizo. El ordenamiento legal vigente establece que el juez se encuentra facultado para imponer tales cargas en el orden causado cuando encuentra mérito suficiente para ello (art. 68, segundo párrafo y 69 primer párrafo del Código Procesal), expresión que contempla aquellos supuestos en que, por las particularidades del caso, cabe considerar que el vencido actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho invocado (conf. Highton-Areán, "Código Procesal en lo Civil y Comercial de la Nación", T. 2, pág. 66; CNCiv., Sala "E", causa 236.560 del 26/12/97), como acontece en la especie. Dadas las particularidades que el caso presenta, sin perder de vista que sobre el tema existen diferencias doctrinarias acerca del alcance conceptual del acto jurídico en cuestión como sus efectos, y entendiendo que en el caso, pudo creerse la actora con derecho adoptar la postura procesal en ejercicio de su derecho, propongo al Acuerdo distribuir las costas de ambas instancias en el orden causado respecto de la excepción de falta de legitimación pasiva del codemandado Emilio Luciano Rosso.

VII. Resolución del contrato y/o reajuste del convenio. Teoría de la imprevisión. Abuso del derecho. Por de pronto, ha de señalarse que, atento la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (Ley 26.994 y su modificatoria Ley 27.077), de conformidad a lo previsto en su art. 7, tratándose de una acción derivada de un contrato resultan de aplicación al caso las normas del Código Civil de Vélez. El art. 1198 del Código Civil, en lo pertinente establece que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión. En los contratos bilaterales conmutativos y en los unilaterales onerosos y conmutativos de ejecución diferida o continuada, si la prestación a cargo de una de las partes se tornara excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada podrá demandar la resolución del contrato. No procederá la resolución si el perjudicado hubiese obrado con culpa o estuviese en mora. En la segunda parte del artículo se sanciona la teoría de la imprevisión contractual cuya aplicación permite obtener la resolución o la modificación de los contratos cuando, a causa de circunstancias extraordinarias e imprevisibles, la prestación a cargo de una de las partes se hubiere tornado excesivamente onerosa. Los requisitos de procedencia son: a) que el hecho que produce la excesiva onerosidad sobreviniente reúna los caracteres propios del caso fortuito (imprevisibilidad, extraordinario, inevitable, sobreviniente al nacimiento de la obligación y no imputable al deudor); b) que medie incidencia causal entre el acontecimiento y el efecto producido y c) que no exista culpa o mora en la parte perjudicada que requiere su aplicación. Sabido es que el art. 1137 del Código Civil establece que las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma y que con las reformas introducidas en la ley 17.711, el sistema legal se ha flexibilizado otorgando a los jueces en ciertas materias la potestad de revisar y modificar las estipulaciones contractuales, tal el supuesto de imprevisión (art. 1198) y los casos de ejercicio irregular de los derechos (art. 1071).

Sin embargo, debe destacarse que el fundamento de la imprevisión, es la regla fundamental de la buena fe en la ejecución del negocio, señalándose respecto del art. 1198 del Código Civil, la coherencia que guarda la segunda parte con relación a la primera. Debe precisarse que si bien la teoría de la imprevisión abre una brecha en la fuerza obligatoria de los contratos, no constituye más que un remedio excepcional, restrictivo de la libertad de contratar consagrada en el art. 1197 del Código Civil (Conf. Belluscio-Zannoni, "Código Civil comentado, anotado y concordado", tomo 5, p. 919, n° 24, ed. Astrea, 2002). El Sr. Juez de grado rechazó la pretensión esgrimida por la actora y la tercera citada (Elba y Erlinda Evangelista), al destacar entre otros aspectos que las partes previeron que el cumplimiento del pago del precio de la cesión de derechos del boleto de compraventa judicial fuera en la moneda de curso legal. Por ende queda sustraído del régimen normativo previsto en la legislación de emergencia. También puso de resalto las diferentes posturas adoptadas por las hermanas Evangelista en la división de condominio respecto de la subasta del inmueble, y particularmente la conducta esgrimida para sustentar la imprevisión, con la de intimación a los demandados el pago del saldo de las cuotas adeudadas en pesos. También destacó el incumplimiento por parte de las accionantes respecto del pago de los honorarios de su ex letrado, Dr. Michettone; obligación que consideró asumida por ellas en el contrato de cesión. He de poner de resalto el derecho elemental del juzgador de no seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, limitándose a escoger entre aquellos que guardan relación directa con la litis y que revisten sustancial importancia para la justa solución del diferendo (cfr. Corte Sup., ED 18-780; CNCiv., Sala "D", ED 20-B-1040; Sup. Corte de Bs. As., Ed 105-173; esta Sala, expte. no. 114.223/98, entre muchos otros). Desde esta perspectiva, ha sostenido la Corte Suprema de

Justicia de la Nación que la omisión de valorar determinadas pruebas no es causal que autorice sin más a descalificar un fallo, toda vez que los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las probanzas, pues basta que lo hagan respecto de aquellas que estimen idóneas, conducentes y decisivas para resolver la cuestión. (cfr. en tal sentido ?B., G. C., O y R., E. s/ regulación de honorarios? -40.623-B- del 23 -04-91 entre otros. y CSJN. La Ley., Rep. XXXIV, pág. 1562, sum. 56). Por de pronto, debe señalarse que el contrato de cesión se celebró en moneda nacional, por lo que la pesificación establecida por la normativa invocada no lo afectó. Si bien las accionantes consideran que la circunstancia que se contrate en tal divisa no implica renunciar a invocar la teoría de la imprevisión en tanto la abdicación no se presume, y ello resulta ser exacto pues de lo que se trata es de determinar si en el caso se configuran o no los presupuestos para su admisibilidad como sustento de la resolución del contrato de cesión y/o el reajuste del convenio (más allá de la moneda en que fuera pactada la obligación), sin embargo, como se analizará seguidamente se confirmará la improcedencia de su aplicación al caso de autos. En efecto, la actora Elba Evangelista y la tercera citada Erlinda Evangelista resultaron compradoras en subasta judicial por compensación del 66,66% del inmueble de la calle Giribone ..., ... C.A.B.A., el 25/10/2000 (conf. fs. 258/259 y 273), fecha en la cual, como ya se expuso suscribieron el 25/10/2000 el contrato de cesión de los derechos del boleto de compraventa judicial a favor de Emilio L Rosso por la suma de \$ 32.700, de los cuales \$ 5.500 fueron abonados en el acto de la cesión; \$ 9.200 que se consideraría saldada con el depósito judicial dentro de los cinco días de aprobada la subasta en la división de condominio, la que se imputará a la integración del saldo y el resto, \$ 18.000 se abonarían en 24 cuotas de \$ 750 cada una. El incumplimiento del pago de las sumas convenidas generará un interés del 2,5% mensual desde producida la mora hasta el momento del efectivo pago. Indicaron que una vez aprobada la subasta la cesión se considerará irrevocable. También acordaron que quedarían a cargo de las cedentes la totalidad de los honorarios profesionales devengados hasta ese momento a favor de letrados patrocinantes, martilleros, tasadores y/o cualquier otro que pudiera corresponder, y por cuenta del cesionario todos los honorarios que se devenguen a partir del día de la fecha. Finalmente, las cedentes se comprometieron a firmar toda la documentación que resultare necesaria para la concreción definitiva de la presente transferencia. Se ha decidido que la invocación de la teoría de la imprevisión exige una conducta activa, oportuna y diligente que respete los legítimos intereses de la contraparte y el principio de seguridad que preside las relaciones contractuales (Conf. CNCiv., Sala ?C?, n° 226.272, autos ?A. B., N. c/ S., J., de mayo de 1978). En este sentido debe señalarse que no procede la acción cuando el perjudicado ha dejado pasar un largo tiempo en tanto ello constituye una renuncia tácita a su derecho. Se juzgó que había obrado culpablemente el contratante que no accionó por imprevisión dentro de un plazo razonable después de producido el acontecimiento extraordinario e imprevisible entendiéndose que ello implicaba una aceptación tácita de la situación (Conf. Belluscio-Zannoni, ?Código Civil comentado, anotado y concordado?, Tomo 5, p. 935, Ed. Astrea, 2002). Frente a la salida de la convertibilidad, ninguna de las actoras solicitó ni en forma inmediata o en un plazo breve la resolución de contrato, formalizando dicho reclamo años después. Por el contrario, los accionados denunciaron numerosas dilaciones en el trámite del proceso civil de división de condominio, tales como la nulidad planteada por la actora Elba Evangelista y la denuncia penal promovida y tramitada por ante el Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 7 (n° 50348/2001). La primera fue rechazada (conf. fs. 335/336), por haber operado la convalidación en los términos del art. 170 del Código procesal y porque el acto había sido ratificado ante la cesión de la que formó parte, y la causa penal se encuentra archivada. De igual modo, mientras la actora Elba Evangelista hubo promovido la nulidad del remate y la causa penal, Erlinda Evangelista (coactora en el carácter de tercera citada) le enrostraba la responsabilidad de la postergación en el cobro de la cesión. Indicó en el marco de ese proceso promovido por su hermana (ver copia de la presentación efectuada obrante a fs. 565), que la dilación en aprobarse la subasta la perjudicó económicamente pues no pudo percibir el saldo de precio de la cesión del boleto remarcando que tanto en la negociación como en la firma del boleto y cesión, Elba estuvo asesorada por el Dr. Michettone, en cuanto al valor por el que se había cotizado el bien. Indicó que el inmueble se vendió por el precio fijado como base de la subasta siendo que se encontraba deteriorado y ocupado por su otra hermana, Lidia Evangelista. Expresó también que el precio por el cual adquirieron en pública subasta no constituyó perjuicio alguno para ellas en tanto resultaron únicas oferentes ya que no había existido ninguna propuesta superior a la base (que se había estimado por martillero en u\$s 37.500 (el 16/12/1999, fs. 187 de la división de condominio; y que se estableció en 17/5/2000, en u\$s 40.000, fs. 210 de esos mismos obrados), siendo que dichas circunstancias influyeron en el precio acordado (conf. fs. 307/308 de estos autos). En coincidencia con lo señalado por el Sr. Juez de grado, se observa que la propia tercera citada (quien reclamó en forma similar junto a su hermana Elba Evangelista en estos obrados), a los pocos meses de celebrada la subasta del bien inmueble mantenía un criterio absolutamente opuesto al que aquí sostiene y concordante con el denunciado por los demandados, en el sentido que su hermana no hacía más que dilatar la aprobación de la subasta en perjuicio suyo. Se advierte que las propias accionantes esgrimieron una postura en el marco del proceso de división de condominio que no se condice con la asumida en este pleito como sustento de la pretensión de resolución y/o reajuste reclamado. Es así que, Erlinda Evangelista percibió las primeras 8 cuotas de las 24 del saldo del precio de la cesión, sin hacer

reserva alguna para luego, como sostiene el Sr. Juez, predicar contra sus efectos de cancelación, siendo que todos los pagos de las cuotas fueron recibidos con posterioridad a la salida de la convertibilidad (el primero de ellos fue el 3/12/2002 y el último el 6/8/2003). Adviértase que ya habrían pasado casi dos años desde la crisis económica de fines del año 2001. A ello debe sumarse que ambas accionantes solicitaron en la división de condominio que se intimara al cesionario a abonarles el saldo de las cuotas pendientes de pago con sus intereses (fs. 594 y 611 del juicio de división de condominio), lo que ocurrió también con posterioridad a las normas de pesificación (el 4/11/2003 y 30/12/2003; postura que mantuvo en la presentación de fs. 613/4, el 12/2/2004). No resulta suficiente a mi criterio el argumento expuesto en los agravios, pues más allá de si la intimación tuvo o no el efecto esperado, o si, como en el caso del pedido de intimación de Erlinda, se proveyó que ocurriera por la vía y forma, lo que se juzga en este aspecto es la conducta de las actoras que contradice su pretensión posterior de resolver el contrato por imprevisión (casi cuatro años después) y alegando, entre sus fundamentos que los inmuebles tuvieron un aumento exponencial en los últimos años (conf. fs. 4, párrafo sexto). Debe tenerse presente que la teoría de los actos propios constituye una regla de derecho derivada del principio general de la buena fe, que sanciona de inadmisibles toda pretensión lícita pero objetivamente contradictoria con respecto al propio comportamiento anterior efectuado por el mismo sujeto. Ello más allá de los argumentos expuestos por las apelantes que no resultan suficientes para justificarlas. Su fundamento radica en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe en razón de una primera conducta realizada. Es decir, la buena fe quedaría vulnerada si fuese admisible aceptar y dar curso a la pretensión contradictoria propuesta (conf. Borda, Alejandro, "La Teoría de los Actos Propios", Ed. Abeledo Perrot, pág. 11). Es que, como es sabido la regla enunciada: *Nemo contra factum proprium venire potest, venire contra factum proprium no valet* es una de las expresiones de los principios generales del derecho; de allí que para precisar su sentido la doctrina se ha detenido en el principio general de la buena fe. Así, se la ha caracterizado como una derivación necesaria e inmediata del principio de la buena fe que obliga al proceder leal (Diez Picazo, Luis, "La doctrina de los propios actos" cap. III y IV). Por otro lado, cabe tener presente que la actora, Elba Evangelista no sólo planteó la nulidad de la subasta -la que fue rechazada- sino que también, el Juzgado penal (cuya causa por estafa fue promovida por ella) requirió "ad effectum videndi" los autos sobre división de condominio, los que permanecieron fuera de la Secretaría por seis meses (desde el 30/5/2001 hasta el 6/11/2001, ver fs. 355/358), actitud que contribuyó también a la dilación de la ejecución de los efectos del contrato de cesión. Lo expuesto revela, tal como lo destaca el Sr. Juez de grado, que ambas actoras tuvieron posturas distintas en la ejecución del contrato de cesión en el marco del proceso de división de condominio (aun con posterioridad a la salida de la convertibilidad) con la que esgrimieron al entablar esta demanda por resolución de contrato, casi cinco años después de aquella liminar circunstancia monetaria. Debe señalarse que la celebración, exégesis y cumplimiento de un contrato y por ende sus efectos, conforme a lo prescripto por el art. 1198 del Código Civil, debe realizarse de acuerdo al principio de buena fe, "como las partes entendieron o verosímelmente debieron entender obrando con cuidado y previsión", de modo que la interpretación de la voluntad de las partes debe hacerse con un criterio de recíproca lealtad de conducta y confianza, resultando inadmisibles todo ejercicio que contravenga en cada caso concreto las consideraciones que cada parte está obligada a adoptar respecto de la otra. No resulta ajustado a este principio que Erlinda Evangelista promueva la resolución del contrato y/o reajuste basada en la excesiva onerosidad en su perjuicio, a siete años de su suscripción y a cuatro de la última cuota pagada por el demandado (del 6/8/2003) siendo que en definitiva le achacó la responsabilidad de la demora en el cobro a la coactora Elba Evangelista (ver copia de presentación de fs. 565 de la división de condominio). Con la salida de la convertibilidad, justamente no se pidió la resolución del contrato de cesión ni en forma inmediata ni en un plazo razonable, sino que contrariamente, se intimó al cumplimiento del pago de las cuotas pendientes de cancelación y precisamente la diligencia esperable una vez ocurrida la crisis económica, si el convenio se había tornado excesivamente oneroso para ellas, era accionar, y no lo hicieron. Es más adoptaron una conducta consecuente con el requerimiento de lo pactado al requerir el pago de las cuotas pendientes y una vez recibidos no hacer reserva ni advertencia alguna. Téngase presente el tiempo transcurrido. Se pone de resalto que a fines del 2003, reiteramos las accionantes en el proceso sobre división de condominio formalizaron la intimación para que se cumpliera con el pago de las cuotas impagas del convenio y en el año 2007 promovieron estos obrados alegando, como ya expusimos que los precios de las propiedades tuvieron un aumento exponencial en los últimos años (conf. fs. 4 del escrito de inicio). En este sentido y en relación al precio del inmueble, debe señalarse que (aunque referido a la locación de inmueble celebrada en moneda nacional), se estableció que la devaluación que sufrió nuestro signo monetario al haberse abandonado la convertibilidad frente a la divisa norteamericana al ponerse en vigencia la ley 25.561 no puede ser aducida como un hecho imprevisible que produjo una excesiva onerosidad en las prestaciones cuando fue un hecho notorio que apenas sancionada dicha ley y durante bastante tiempo -por lo menos hasta 2004- el valor de los inmuebles tuvo una brusca caída y que era sugestivo que (en el caso que se referencia), recién se efectuara el planteo judicial en el mes de abril de 2004 cuando el repunte del mercado inmobiliario se había puesto en marcha (Conf. CNCiv., Sala "E", autos "D., A., E. c/ Superintendencia de Administración de Fondos de Jubilaciones y Pensiones", 11/10/2006). Cabe agregar también -como ha quedado expuesto- que el

inmueble al momento de subastarse se hallaba ocupado por la demandada en la división de condominio (Lidia Evangelista), además de encontrarse embargado por un crédito por honorarios del profesional (Dr. Michettone) que patrocinó a las actoras (cedentes) en los procesos sucesorios de los padres de aquéllas; circunstancias éstas que influyeron en la determinación del precio del inmueble, aun cuando ello no impedía la venta pues para levantar la medida precautoria no solo debía abonarse el monto de la medida sino los intereses, costas y demás consecuencias del juicio (Conf. doctrina plenaria sentada en autos ?C., O. c/ Asistencia Médica Personalizada s/ Ejecución de alquileres? del 23/8/2011). Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo confirmar el rechazo del pedido de resolución de contrato y/o reajuste del convenio con sustento en la teoría de la imprevisión y en la teoría del abuso del derecho. En efecto, el art. 1071 del Código Civil establece que el ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considerará tal al que contraríe los fines que aquélla tuvo en mira al reconocerlos o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres. Cabe aquí la misma ponderación de la conducta adoptada por las partes en la ejecución del contrato, a la que ya se hizo referencia en los considerandos precedentes. Debe tenerse presente que el ejercicio antifuncional del derecho subjetivo no resulta aplicable cuando esa situación (de efectos determinantes del precio, como en la especie) deriva del atraso del contratante que lo invoca, ya que con la inejecución de sus deberes contractuales agrava con el tiempo aquellos efectos económicos por la dilación en el tiempo de la ejecución contractual, ajenos a la voluntad y decisión de la otra parte (Conf. CNCiv., Sala ?C?, autos ?B. A. y otra c/ E., L. M.?, del 5/10/1977, publ. La Ley, t° 1978-A-449, n° 75.461). Debe agregarse que la cesión se realizó el 20 de octubre del año 2000, que el proceso se dilató, en parte a causa de el planteo de nulidad deducido en el juicio de división de condominio por la actora Elba Evangelista y la causa penal que postergó la aprobación del remate, y que al momento en que se efectuó el pago de \$ 9.200 en la división de condominio en concepto de saldo de precio (26/8/2002), las actoras ninguna observación y/o advertencia efectuaron al respecto. Es más, como ya hemos expuesto, intimaron al cesionario a abonar las cuotas impagas del saldo de precio de la cesión con posterioridad a esa fecha e incluso la tercera citada, Erlinda Evangelista percibió las primeras 8 cuotas sin efectuar reserva alguna, ponderándose además que al momento de interponerse esta acción, más de la mitad del precio estaba cancelado sin haber mediado ninguna impugnación sobre tal cuestión. VIII. Cobro de pesos. Excepción de pago parcial y de compensación. Como se ha expuesto, el Sr. Juez de grado desestimó el pedido de resolución de contrato y/o reajuste del convenio y admitió el reclamo por cobro de pesos. De acuerdo al contrato de cesión, en el acto de suscripción se abonó la suma de \$ 5.500 (conf. cláusula tercera, punto a); a fs. 428/429 se depositó la suma de \$ 9.332,40 en la división de condominio como saldo de precio de la subasta judicial del inmueble (ver cláusula b), por lo que se encontraba pendiente un saldo a favor de las cedentes de \$ 18.000 (cuyo pago se convino en 24 cuotas de \$ 750), o sea de \$ 9.000 a cada una. El cesionario López solicitó que se hiciera lugar a la excepción de pago parcial sobre el saldo de precio por la suma de \$ 3.000 (correspondiente a las 8 cuotas de \$ 375 cada una, que le abonó a la tercera citada Erlinda Evangelista) y reclamó también que la suma de \$ 10.000 (sufragado a Ciravegna en concepto de honorarios cedidos por el Dr. Michettone, que estaban a cargo de las cedentes), se compense con el importe debido. En relación al primer importe (\$ 3.000), el Sr. Juez de grado dispuso que esa suma se descontara del saldo de precio que le corresponde a la tercera citada Erlinda Evangelista; en cuanto a la suma de \$ 10.000, admitió el reclamo del accionado y declaró compensada la deuda abonada por el codemandado López. Las actoras cuestionan la compensación del supuesto pago de \$ 10.000 efectuado por el codemandado López. Sostienen que no les fueron notificados los honorarios regulados al Dr. Michettone en el proceso sucesorio de sus padres; como tampoco la existencia del embargo trabado sobre el inmueble por el letrado. Destacan, además, que no hay prueba de la existencia del pago, que no se trata de un crédito líquido y exigible y que la cesión del crédito por honorarios efectuada al cesionario Ciravegna no cumple con la forma ?ad solemnitatem? requerida por el art. 1455 del Código Civil. Debe ponderarse que en el contrato de cesión ya referenciado se había acordado que ?... quedarán a cargo de las cedentes la totalidad de los honorarios profesionales devengados hasta este momento, a favor de letrados patrocinantes, martilleros, tasadores y/o cualquier otro que pudiera corresponder. Correrán por cuenta del cesionario todos los honorarios que se devengaren partir del día de la fecha...? (conf. cláusula primera). Sabido es que la compensación de las obligaciones tiene lugar cuando dos personas por derecho propio reúnen la calidad de acreedor y deudor recíprocamente, cualesquiera que sean las causas de una y otra deuda. Ella extingue con fuerza de pago las dos acreencias hasta donde alcance la menor desde el tiempo en que ambas comenzaron a coexistir. Tamaña operación presupone que dos sujetos sean válidamente, cada uno de ellos, deudor y acreedor del otro. La ley se hace cargo de la inutilidad que resultaría de imponer a uno de ellos el cumplimiento de su propia obligación, para recibir a su turno, el cumplimiento de la otra, disponiendo la extinción de las dos obligaciones recíprocas -sin necesidad de que se cumplan ambas prestaciones- hasta la concurrencia del monto de la menor y subsistiendo en cuanto al resto (Conf. Alterini- Ameal-López Cabana, ?Derecho de las Obligaciones Civiles y Comerciales?, n° 1476, p. 599, Ed. Abeledor Perrot). Para que proceda la compensación legal deben acreditarse los requisitos para su admisibilidad que son: la reciprocidad de los créditos; título diferente; prestaciones

fungibles y homogéneas; liquidez; exigibilidad y que los créditos y deudas se encuentren expeditos. En cuanto a la liquidez se ha señalado que ambas sumas deben ser netas para que la compensación tenga lugar (art. 819 del Código Civil) y que se entiende que el crédito es líquido cuando es determinado en su consistencia y en su monto, y no controvertido en su título. Vale decir, no susceptible de controversias y o de excepciones (Conf. op. cit, n° 1483, p. 601). Respecto de la exigibilidad, se ha destacado que es preciso que ambas acreencias sean exigibles, esto es que sean susceptibles de inmediato reclamo por vía judicial y den lugar consiguientemente a una acción para obtener el cumplimiento (Pizarro-Vallespinos, 'Obligaciones', Tomo 3, p. 540, Ed. Hammurabi, 1999). Han sostenido las actoras que no han sido notificadas de los honorarios regulados a favor del Dr. Raúl Michettone por su actuación en el marco de los procesos sucesorios de sus padres y que, por lo tanto, el auto regulatorio no se encuentra firme. Destacan en base a ello que el crédito que como tercero interesado ostenta López no se encuentra ni líquido ni resulta exigible para que se produzca la compensación legal. También afirmaron que el embargo sobre el inmueble trabado por el citado profesional tampoco les fue comunicado (art. 198 del Código Procesal). Propongo al Acuerdo admitir el agravio formulado pues he de coincidir con el argumento esgrimido por las apelantes. Ello resulta ser así porque el Dr. Michettone actuó como letrado patrocinante de las actoras en el marco de los autos 'Evangelista, Vicente y otro s/ Sucesión Ab-Intestato' (n° 12.838/1995) y a fs. 100/101 de esos obrados se regularon sus honorarios por las tareas 'comunes' realizadas en beneficio de la sucesión en la suma de \$ 4.455. Respecto de Erlinda Evangelista, si bien a fs. 109 luce una cédula de comunicación de los honorarios al domicilio constituido de la calle Maipú ..., ... piso, '...?' (el 2/12/1995), lo cierto es que hasta ese entonces el domicilio constituido de la coheredera y su letrada en esos autos era el de la calle Teodoro García ..., ..., departamento ..., y de acuerdo a lo establecido en el art. 42 del Código Procesal, el domicilio que se instituye en un proceso subsistirá para los efectos legales hasta la terminación del juicio o su archivo mientras no se establezcan o denuncien otros. De modo que, tal como expone el Juez a quo, Erlinda Evangelista no se encuentra notificada de los honorarios regulados a favor del Dr. Michettone. En relación a Elba Evangelista, no obra en los autos sucesorios cédula alguna que le haya puesto en conocimiento los emolumentos fijados al profesional. Hasta aquí se coincide con lo expuesto por el Juez de grado. Sin embargo el Magistrado concluye que pese a no existir notificación por cédula a las actoras de los honorarios del letrado, ello no importa considerar que el crédito en cuestión no sea exigible ni líquido. Fundamenta tal deducción en la circunstancia que el Dr. Michettone en los citados autos sucesorios trabó embargo por el monto de sus emolumentos sobre el inmueble adquirido por las cedentes en la subasta pública en el juicio de división de condominio y que a fs. 164 de esos obrados, Erlinda Evangelista hizo una presentación con patrocinio letrado donde acompaña el informe de dominio e inhibiciones del inmueble en cuestión para que se dictara la subasta, siendo que en tal instrumento ya constaba el embargo trabado. Sostuvo que por la doctrina plenaria 'Czertok' (en la pertinencia del caso que nos ocupa), la inscripción registral del embargo exterioriza la existencia de un juicio y sirve para que el tercero tome conocimiento que contra el titular dominial del bien que pretende adquirir, se ha iniciado alguna acción judicial indicándose el importe de la medida precautoria trabada. Con esta presentación, consideró el Juez que las accionantes debieron conocer la existencia del embargo trabado en el marco de los autos sucesorios sobre la propiedad de la que eran cotitulares y en consecuencia el guarismo de los honorarios regulados al profesional letrado. Refiere entonces que desde la fecha de la subasta en la que las actoras adquirieron el inmueble, ellas se encontraban notificadas del crédito por estipendios del Dr. Michettone y que, por lo tanto, el crédito era líquido y exigible. Se discrepa con tal conclusión, en tanto como ha quedado expuesto no se ha notificado mediante cédula la regulación de honorarios a quienes resultaban obligadas a su pago (tal como estaba ordenado a fs. 114/115 de los autos sucesorios n° 12.838/1995). Obsérvese que el art. 62 de la ley 21.839 (ajustes de la ley 24.432) establece que la notificación al cliente deberá realizarse en el domicilio real de éste o en el que especialmente hubiere constituido a esos efectos en el expediente o en otro instrumento. Sabido es que los supuestos de notificación tácita deben ser interpretados restrictivamente, desde que debe resultar de manera inequívoca que la parte tuvo conocimiento -en el caso- de la providencia del embargo y en consecuencia del honorario regulado, máxime cuando resultaban obligadas al pago y tenían, en este aspecto intereses contrapuestos con el profesional. Es que, como hemos expuesto la hermenéutica respecto de la notificación implícita debe ser restrictiva sobretudo en supuestos como la especie donde justamente el conocimiento debe ser cierto y efectivo, por eso la normativa arancelaria impone la notificación al domicilio real del cliente. No habiéndose cumplido con tal recaudo, no considero que el crédito por honorarios se encuentre líquido ni exigible para que proceda la compensación legal. Entonces, si el crédito invocado es líquido cuando es determinado en su consistencia y en su monto, y no controvertido; vale decir, no susceptible de controversias y/o de excepciones y justamente el honorario del Dr. Michettone no fue comunicado a las actoras-cedentes, y en consecuencia no se encuentra firme y puede ser susceptible de controversias, en tanto las accionantes adujeron que no pudieron recurrirlos por aquella omisión, no puede considerarse que el crédito invocado se encuentre líquido. Debe recordarse que el requisito de la liquidez está bien justificado dentro de un sistema como el nuestro, de fuerte raigambre francesa que aproxima notoriamente la compensación al pago. Es que si uno de los sujetos tiene un crédito expedito y se

permitiese al otro, titular de un crédito ilíquido invocar la compensación legal, por vía indirecta el haber líquido del primero se tornaría ilíquido al no saberse a cuánto asciende el saldo, con lo que se cercenaría una vía de ejecución (Pizarro, Ramón - Vallespinos, Carlos, "Obligaciones", Tomo 3, p. 544, Ed. Hammurabi, 1999). Del mismo modo, si el honorario no se encuentra firme respecto de las actoras, el crédito no resulta exigible (en los términos de procedencia de la compensación legal) pues reviste tal carácter cuando el acreedor dispone de la posibilidad inmediata de accionar judicialmente para obtener el cumplimiento, lo que en el caso no ocurre si el emolumento fijado no fue notificado a las actoras. Por lo demás, no medió en el caso compensación judicial en tanto el codemandado López no reconvino como tampoco resarcimiento facultativo, ya que la causa que impide la conmutación legal es común a ambas partes ni la voluntaria, en cuyo supuesto requiere la conformidad de la contraparte, lo que no ha ocurrido en el caso. Por todo ello, si mi voto es compartido, propongo al Acuerdo modificar la sentencia dictada y desestimar la compensación legal invocada por el codemandado López respecto de la suma de \$ 10.000. Ello, claro está sin perjuicio del derecho que, de considerarlo pertinente el coaccionado López deudor pueda acudir por la vía y forma que considere procedente. IX. Intereses. Su aplicación. Excepción de incumplimiento contractual. El Sr. Juez a quo estableció que corresponde la aplicación de los intereses acordados en el contrato de cesión respecto de las cuotas pactadas, los que respecto de Erlinda Evangelista deben computarse desde el mes siguiente al último pago recibido por cada una de las 16 cuotas que se encuentran pendientes de pago, al no haber hecho reserva en los recibos de capital y, respecto de Elba Evangelista deben calcularse desde el vencimiento de cada una de las 24 cuotas debidas, habiendo vencido la primera el 27/9/2002. El coaccionado López sostiene que no deviene asequible que se apliquen intereses con fundamento en que no ha existido de su parte incumplimiento siendo la conducta de las actoras la que impidió el normal desarrollo del contrato. Por otro lado, afirma que no resulta correcto interpretar que el pago de las ocho primeras cuotas a Erlinda implique una renuncia tácita al derecho de suspender la ejecución de las obligaciones. Cuestiona también la tasa de interés fijada, solicita su morigeración. Por su parte, las accionantes que también controvierte lo decidido, consideran que no es correcto que el Juez a quo haya decretado la caducidad de los intereses debidos a Erlinda (devengados antes del último pago) al no hacer reserva de ellos, por entender que dicho argumento no fue petitionado por los demandados, sostienen además que corresponde que se establezca la caducidad de los plazos fijados para el pago de las cuotas adeudadas. Pese a los argumentos esgrimidos, debe tenerse presente, como señala el Sr. Juez de grado, que si durante el período en que se efectuaron los pagos a Erlinda C. Evangelista -comprendido entre el 3/12/2002 (primera cuota del saldo de precio) y el 6/8/2002 (octava cuota)- como en el que se efectuó el intento de pago a Elba Evangelista, el apelante no hizo saber a las nombradas el incumplimiento denunciado, no resulta acorde con la buena fe esgrimir en esta instancia judicial la eventual omisión de la que anteriormente no se valió. Cabe aquí la aplicación de la doctrina de los actos propios. Es que, como ya hemos expuesto, la jurisprudencia ha señalado que "nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos, y toda pretensión formulada por una persona que anteriormente ha realizado una conducta incompatible con esta pretensión debe ser desestimada (conf. CNCiv. Sala "F", junio 22-1983, LL 1983-D-146; CNCiv. Sala "E", junio 6-1980, LL 1983-D-523; CNCiv. Sala "A", marzo 8-1983, LL 1983-C-440; CNCiv. Sala "D", nov. 19-1982, JA 1984-I-478; CNCiv. Sala "C", oct.5-2004, Lexis 1/70015317-2; CNCiv. Sala "E", junio 14-2006, Lexis 1/70037779-3; CNCiv. Sala "F", oct.19-2005, Lexis 1/1009592; CNCiv. Sala "M", julio 6-2005, Lexis 1/70023403-2, a modo de ejemplo). De manera tal que corresponde la aplicación de los intereses respecto de las cuotas pendientes de cumplimiento. Cuadra señalar el dies a quo para su cómputo respecto de la actora y la tercera citada. Debe precisarse que en la cláusula primera del convenio de cesión se pactó que el saldo de \$ 18.000 se abonaría en 24 cuotas de \$ 750 cada una, con vencimiento la primera de ellas a los treinta días de la integración del saldo de precio, lo que ocurrió el 27/8/2002, de modo que el término para abonar la inicial cuota era el 27/9/2002 (conf. fs. 389, 419 y 442). Conforme los recibos obrantes a fs. 578/588, se han satisfecho ocho cuotas de \$ 375 cada una, correspondiente a la proporción de Erlinda Evangelista (50% de la suma pactada), siendo abonada la primera cuota el 3/12/2002, la segunda el 30/12/2002, la tercera el 3/3/2003, la cuarta y quinta el 28/3/2003, la sexta el 8/5/2003, la séptima el 3/7/2003 y la octava el 6/8/2003. En todos los casos la coacreadora dio recibo por capital sin hacer reserva de intereses. En tal escenario, y más allá de lo manifestado por las accionantes, cabe la aplicación de lo dispuesto por el art. 624 del Código Civil, en tanto se trata de pagos extrajudiciales. Es que la citada normativa establece que el recibo del capital (de las cuotas) por el acreedor sin reserva alguna sobre los intereses extingue la obligación del deudor respecto de ellos. En este aspecto, propongo al Acuerdo confirmar el pronunciamiento apelado, de modo que los intereses, respecto del saldo insatisfecho a Erlinda Evangelista deberá computarse desde el mes siguiente al último pago recibido (6/8/2003) en lo que hace a cada una de las dieciséis cuotas pendientes de cumplimiento y en lo que refiere a Elba Evangelista deberán computarse desde el 27/9/2002 respecto de las veinticuatro cuotas pendientes de pago, tal como lo dispuso el Sr. Juez de grado. En cuanto al pedido del demandado para que se morigere la tasa de interés acordada en el contrato de cesión, he de coincidir con el criterio sustentado en la sentencia de grado y propongo que se aplique la convenida por las partes (2,5% mensual), en tanto como allí se sostuvo, en el particular caso de autos la tasa de un 30% anual no resulta ni excesiva

ni viola la regla moral que imponen los arts. 656 y 953 del Código Civil. Propongo confirmar este aspecto del pronunciamiento. En lo relativo a la caducidad de los plazos esbozada por las actoras, y más allá de lo manifestado por el deudor, debe señalarse que aquélla se produce cuando se lo juzga cumplido pese a no estar vencido. La expiración de los plazos puede ser legal o convencional. En el primer supuesto, se encuentran casos como el de la insolvencia del deudor; la venta judicial de bienes gravados; la disminución de las garantías; el abuso del anticresista y la prenda de una cosa ajena. En el segundo, las partes pueden determinar convencionalmente que determinados supuestos de hecho sean aptos para provocar la conclusión de plazos. No encontrándose el supuesto de autos dentro de los casos de caducidad de plazos legal ni de los términos del contrato de cesión surja que, respecto del saldo del pago en cuotas se lo haya pactado, no puede resultar su aplicación como solicitan las accionantes. Propongo pues al Acuerdo que se desestime el agravio formulado en tal sentido. X. Costas. El Sr. Juez de grado, atento la forma como decidió y en el entendimiento que operaron vencimientos parciales y mutuos, distribuyó las costas por su orden. Sostiene el codemandado López que si se rechazó en lo principal la demanda impetrada por las actoras por resolución de contrato y/o reajuste del precio (ambas resistidas), sin que haya habido oposición a la demanda por cobro del saldo del convenio, corresponde que se impongan las costas del proceso a las reclamantes. Por su parte, la actora y tercera citada consideran que los codemandados López y Holder fueron condenados a abonar una suma de dinero (pretensión que prospera por el cobro de pesos) sin que haya mediado allanamiento, siendo necesaria la tramitación del presente para el reconocimiento del derecho y que los accionados también fueron vencidos en la pretensión de morigeración de intereses y parcialmente derrotado en el pedido de compensación, corresponden que sean distribuidas por su orden. Si se tiene en cuenta las pretensiones allegadas por la actora y la tercera citada y el modo como se ha decidido, corresponde modificar la imposición de costas y distribuirlas en un 60% a los demandados y en un 40% a las actoras e imponer las de Alzada por su orden, en un 50% a cada parte (conf. art. 68, 69 y concordantes del Código Procesal). XI. Por todo lo expuesto y si mi voto es compartido, propongo al Acuerdo: 1) Confirmar la sentencia de grado en cuanto rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el codemandado Emilio Luciano Rosso, distribuyendo las costas de la incidencia por su orden (Conf. art. 68, segunda parte y 69 del Código Procesal). 2) Revocar lo decidido en cuanto a la compensación legal reclamada por el codemandado López. 3) Modificar la imposición de costas y distribuirlas en un 60% a los demandados y en un 40% a las actoras e imponer las correspondientes a la Alzada por su orden (conf. art. 68, 69 y concordantes del Código Procesal). 4) Confirmarla en todo lo demás que decide, manda y fuera motivo de agravios. El Dr. Ameal y la Dra. Verón por las consideraciones y razones aducidas por el Dr. Álvarez, votan en igual sentido a la cuestión propuesta. Buenos Aires, 13 de Noviembre de 2018.- Y visto lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcrito precedentemente, por unanimidad de votos el Tribunal decide: 1) Confirmar la sentencia de grado en cuanto rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el codemandado Emilio Luciano Rosso, distribuyendo las costas de la incidencia por su orden (Conf. art. 68, segunda parte y 69 del Código Procesal). 2) Revocar lo decidido en cuanto a la compensación legal reclamada por el codemandado López. 3) Modificar la imposición de costas y distribuirlas en un 60 % a los demandados y en un 40% a las actoras e imponer las correspondientes a la Alzada por su orden (conf. art. 68, 69 y concordantes del Código Procesal). 4) Confirmarla en todo lo demás que decide, manda y fuera motivo de agravios. Difiérase la regulación de honorarios de Alzada para su oportunidad. Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1° de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013 y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN. La difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. Regístrese, notifíquese por secretaría y cumplido ello, devuélvase a la instancia de grado. OSVALDO ONOFRE ALVAREZ - OSCAR J. AMEAL - BEATRIZ A. VERON - JULIO M. A. RAMOS VARDE (SECRETARIO). Es copia.- 041413E