

Resolucion De Contrato De Compraventa

JURISPRUDENCIA

Resolución de contrato de compraventa

Se confirma en lo

sustancial la sentencia que rechazó la demanda de escrituración iniciada por el actor e hizo lugar a la demanda de resolución de contrato de compraventa deducida por las demandadas por vía de reconvencción. En la ciudad de Mar del Plata a los 26 días del mes de Febrero del año dos mil diecinueve, reunida la Excelentísima Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?VARGAS Eduardo c. BRAVO Virginia Inés y otros. Escrituración?. Habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó del mismo que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Roberto J. Loustaunau y Ricardo D. Monterisi. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1) ¿Es justa la sentencia apelada? 2) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? A la primera cuestión el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo: I: En la sentencia dictada a fs. 1097-1123 el Sr. Juez de primera instancia resolvió: a) rechazar la excepción de falta de acción interpuesta por las Sras. Virginia Inés y Amalia Inés Bravo, con costas a su cargo; b) rechazar la demanda de escrituración iniciada por el actor, con costas; c) rechazar la excepción de prescripción opuesta por Eduardo Vargas contra la demanda reconvenccional, con costas; d) hacer lugar a la demanda de resolución de contrato de compraventa deducida por las demandadas por vía de reconvencción, fijando el plazo de diez días desde que el fallo adquiera firmeza para que el actor restituya el inmueble, con costas al vencido; y, e) rechazar la demanda de daños y perjuicios promovida por las reconvinientes, imponiéndoles las costas. Para así decidir comenzó por establecer que la legislación aplicable era el Código Civil ley 340, porque la ?situación jurídica? que unió a las partes ?nació con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva legislación? (considerando I, fs. 1103). Señaló que no estaba controvertido que las partes suscribieron un boleto de compraventa el 17 de mayo de 2000, que el actor adquirió una fracción de campo de casi 248 has. en Balcarce por la suma de \$ 150.000 (en virtud de la cláusula adicional en la que se modificó la moneda de pago original que eran dólares estadounidenses), que se habían pagado \$ 60.000 a la firma del boleto, \$ 37.800 el día 26 de junio de 2000, \$ 5000 el 24 de agosto de 2001, \$ 4645 el 15 de febrero de 2002 y \$ 5000 el 15 de diciembre de 2003, tampoco estaba controvertida la posesión desde la fecha de celebración del contrato, el envío de las cartas documento y la actuación notarial del escribano Vaquero. Entendió que debía decidir primero la acción de cumplimiento de contrato y escrituración y luego la reconvencción por resolución y daños, recordando que se habían opuesto sendas excepciones, de falta de acción para la de escriturar, y de prescripción para la de resolución contractual, diferidas para la oportunidad del dictado de la sentencia (fs. 1103 vta. y 1104). a) Sobre la relación jurídica que unió a las partes, destacó que el acto instrumentado en el boleto de compraventa genera derechos personales y que sólo la escritura pública es título suficiente para que opere la transmisión de dominio; que la obligación de escriturar es común a ambos contratantes, pues tanto el vendedor como el comprador asumen el carácter de deudores-acreedores recíprocos, y por ello están legitimados para promover, los dos, el juicio de escrituración (fs. 1104 vta.), siendo responsables, ambos, por el transcurso del tiempo sin concretar el acto escriturario. b) Sobre esa base rechazó la defensa de falta de acción manifiesta opuesta por las demandadas, y les impuso las costas, argumentando que Vargas actuó como parte compradora en el negocio bilateral celebrado, razón por la cual se encuentra autorizado por la ley para accionar, sin perjuicio de la procedencia de su pretensión que consideró materia de otro análisis (fs. 1106). c) Pasó a estudiar así la pretensión del actor, quien, para obtener la escrituración, reconoció adeudar un saldo de precio, y ofreció integrarlo mediante depósito judicial por la suma de \$ 37.555, depósito acreditado con la constancia bancaria de fs. 42. Consideró que ello no era suficiente para constituir el ofrecimiento al cual aludía el art. 1201 del CC ley 340, pues había un incumplimiento previo de su parte, puesto en evidencia por las vendedoras en la carta documento enviada el 24 de octubre de 2013, que autorizaba el ejercicio de la resolución contractual, introducida luego por vía reconvenccional (fs. 1107 vta.). Escrituración y resolución, sostuvo, están íntimamente vinculadas, y el análisis de los términos del boleto de compraventa (cláusula segunda), lo llevó a considerar que Vargas había incumplido dos obligaciones esenciales: a) la falta de pago del saldo de precio, que debió producirse el 17 de agosto de 2000; y b) la falta de pago de la parte proporcional de impuestos atrasados a su cargo (a partir de la fecha de firma del boleto, cláusula tercera). Esos incumplimientos impiden hacer lugar a sus pretensiones, concluyó, pues, con anterioridad -con el envío de la carta documento-, las vendedoras habían ejercido extrajudicialmente la facultad de resolver (fs. 1109). La escrituración, adujo, debía producirse una vez cumplido el pago total del saldo de precio, y ello surgía sin duda alguna de los términos de la cláusula cuarta, con lo que descartó la interpretación ensayada por el actor, relativa a que dicho pago debía efectuarse al momento de escriturar (fs. 1109 y 1110), por entender que implicaba una ilegítima modificación unilateral de los términos contractuales. Conjeturó que al recibir la carta

documento de las vendedoras, Vargas decidió iniciar esta acción, pretendiendo dar cumplimiento a su principal obligación pendiente - el pago- mediante el depósito judicial, pese a la existencia de mora previa que torna improcedente esa decisión procesal (fs. 1111), por lo que rechazó su demanda. d) Al ingresar en el estudio de la reconvenición, rechazó la excepción de prescripción, teniendo en cuenta que el último pago efectuado por el actor - fuera de término- el 15 de diciembre de 2003, al haber sido aceptado por las vendedoras, interrumpió el curso de la prescripción (arts. 24 y 3989 del CC ley 340), por lo que la acción resolutoria ejercida el 24 de octubre de 2013 no estaba prescrita, ya que el plazo límite para hacerlo era el 15 de diciembre de 2013, habiéndose iniciado la mediación con fecha 10 de diciembre de 2013 (fs. 1112 vta.). e) En torno a la resolución, analizó dos cuestiones: i) si el ejercicio de la facultad resolutoria por parte de las reconvinentes fue ajustado a derecho; y, ii) si el incumplimiento atribuido al reconvenido tenía relevancia para darle fundamento a la causal de ineficacia invocada. i: Respecto a la primera, aclaró que no escapaba a su conocimiento que la gran mayoría de la doctrina autoral y jurisprudencial entiende que para ejercer esa facultad hay que constituir previamente en mora al deudor y otorgarle un plazo no inferior a 15 días para el cumplimiento. No obstante, indicó que tratándose de una compraventa inmobiliaria, donde se estableció un plazo para el pago del saldo de precio, la mora es automática por su solo vencimiento (así se pactó en la cláusula quinta), y ante la existencia de un plazo esencial vencido, puede prescindirse de requerir el cumplimiento (fs. 1114, subrayado en el original). Consideró entonces que la resolución extrajudicial era válida y que las vendedoras habían ejercido legítimamente sus derechos (fs. 1114 vta.). ii: Estimó también que el incumplimiento acreditado era relevante y causa suficiente de la resolución, pues el transcurso de 13 años desde el vencimiento del plazo esencial para el pago, poco dejaba para agregar al tema (fs. 1115, nuevamente subrayado en el original). Concluyó que la resolución no fue ejercida abusivamente, luego de tener ?especialmente? en cuenta el factor temporal, y que el depósito judicial del saldo de precio -a valores históricos- se produjo luego de esos 13 años. Desechó el argumento del actor de haber abonado cerca del 75 % del precio, porque ello no opacaba el lapso de tiempo transcurrido entre la celebración del contrato (17.5.2000) y el envío de la carta documento de fecha 31 de octubre de 2013 en la que reveló su voluntad de escriturar. Por todo ello declaró resuelto el contrato por incumplimiento de obligaciones esenciales ?exclusivamente en cabeza del comprador? (fs. 1116). iii: Ordenó, como efecto de la resolución declarada, que se restituyera el inmueble a las hermanas Bravo, y en relación a las sumas de dinero percibidas por ellas, aplicó la segunda parte del primer párrafo del art. 1204 del CC ley 340, que establecía que las prestaciones cumplidas ?quedarán firmes y producirán en cuanto a ellas los efectos correspondientes?, por considerar que se trataba de prestaciones agotadas (fs. 1117) y por ello no debían ser restituidas. e) Rechazó el reclamo de daños y perjuicios fundado en que Vargas ?se ha servido del campo? privando a las vendedoras de alquilarlo o explotarlo. Consideró que los rubros no podían ser reclamados en forma simultánea pues el campo no podía someterse a ambas actividades a la vez, por lo que el pedido indemnizatorio era incongruente (fs. 1117 vta.). Agregó, como fundamentos para el rechazo, que: i) la entrega de la posesión fue voluntaria y en cumplimiento de la obligación principal de las vendedoras, por lo que mal podían invocar ahora una ?privación ilegítima? de sus derechos de uso y goce sobre el inmueble; ii) es improcedente la reparación de las consecuencias mediatas por la chance de percibir ganancias que habrían perdido, pues el art. 521 del CC ley 340 requería dolo, que en el caso, no se había acreditado; iii) el daño alegado no había sido probado, pues si consistía en la supuesta falta de rendimiento o renta que hubieran obtenido de haber mantenido el uso y goce del campo, deberían haber acercado elementos para acreditar la repercusión patrimonial que describen, y no limitarse a alegar que fueron víctimas de ?una abstracta situación perjudicial? (fs. 1120 vta.). f) A título de consideración final se explayó sobre la doctrina alemana del retraso desleal, en el que consideró incursas a ambas partes: Vargas por pretender cumplir con su obligación principal, a valores históricos 13 años después de celebrado el contrato, y las hermanas Bravo, por consentir durante ese lapso que poseyera el campo, sin reclamarle la entrega, ya que no hay constancias de acciones policiales, posesorias o petitorias tendientes a obtener la restitución de la cosa (fs. 1121 vta. y 1122). Por ello valoró que ambas partes habían colaborado para que se configurara una ?tardanza injustificada y hasta quizás desleal en el ejercicio de sus derechos, contrario al canon citado de la buena fe? (fs. 1122). II: Apeló el actor con nuevo patrocinio a fs. 1132, y las demandadas -reconvinentes lo hicieron a fs. 1139; los recursos fueron concedidos libremente a fs. 1148 y 1140, encontrándose agregadas las respectivas expresiones de agravios a fs. 1166-1183 y 1150-1164, habiendo merecido las respuestas de fs. 1187-1213 y 1215-1217. II.1: Los agravios de la parte actora: Pueden sintetizarse de la siguiente manera: i: Consideró que ha habido una incorrecta aplicación del art. 1204 del CC ley 340, pues el Juez ha confundido, a su criterio, el concepto de mora del art. 509 y el pacto comisorio tácito regulado en el 1204. La cuestión nuclear, afirmó, es si el pacto comisorio puede aplicarse de pleno derecho o no. El sentenciante ha admitido esa aplicación de pleno derecho por la sola voluntad del acreedor, sin requerir la intimación del segundo párrafo del art. 1204, fundado en que la mora era automática, cuando por más de diez años las vendedoras aceptaron pagos parciales fuera de término y tuvieron un comportamiento ?ocioso? en cuanto al cobro (fs. 1167 vta.). Con su decisión, argumentó, ha considerado que si existe constitución en mora del incumplidor, el pacto comisorio tácito puede ejercerse extrajudicialmente de manera automática,

prescindiendo de la intimación prevista expresamente en el art. 1204, contrariando así a toda la doctrina y jurisprudencia provincial y nacional que entienden que la intimación es "condición sine qua non" para su ejercicio (fs. 1168). El art. 509 establecía la mora automática en las obligaciones a plazo, y el 1204, sostuvo, no preveía la constitución en mora para ejercer el pacto comisorio implícito, sino que requería la interpelación para cumplir en el plazo de quince días, aun cuando el deudor ya estuviera en mora (fs. 1169 vta.). La "simple mora", adujo, no es suficiente para la ejecución del pacto comisorio tácito, sino que se requiere el incumplimiento, y el aquí producido es temporal, no definitivo, porque si bien no se ha ejecutado en tiempo la prestación debida, todavía es materialmente posible y jurídicamente útil que se cumpla (fs. 1170 y 1170 vta.). El a quo no tuvo en cuenta que como las propias vendedoras lo reconocieron en la carta documento de fecha 24.10.2013, los pagos parciales efectuados representan un 77,53 % del precio pactado, fueron recibidos de conformidad y el último se produjo en el año 2003 cuando los valores y la inflación "no se habían disparado" (fs. 1171, negrilla en el original). Tampoco valoró la prueba que demuestra que las hermanas Bravo no estuvieron en condiciones de escriturar la porción indivisa vendida hasta febrero de 2013, hecho que consideró acreditado con la declaración de la pareja de Virginia Bravo, que habría aludido a "inconvenientes" con la obligación escrituraria; ni la relativa a la reunión con el escribano designado para otorgar la escritura (recibieron un mail de la escribanía el 15.10.2013), pese a lo cual, 9 días después enviaron la carta documento. Argumentó que estamos ante un acreedor que ha percibido el 77,53 % del precio de venta, que se había comprometido a terminar la sucesión para escriturarlo, que iba a realizar la subdivisión y el plano para poder escriturar, y no lo hizo por más de 10 años, lo que generó que quedaran "en expectativa de cumplimiento" las obligaciones de ambas partes, al punto que habiendo iniciado las gestiones para otorgar la escritura, al enterarse del presupuesto, decide de buenas a primeras enviar una carta documento resolviendo el contrato (fs. 1172 vta.). Ello determina que la conclusión a la que arribó el sentenciante, en el sentido de que el ejercicio de la facultad resolutoria no había sido abusivo, sea errónea, pues el paso del tiempo no es la única circunstancia que revela la gravedad del incumplimiento, y resulta notorio, de acuerdo a la constancias de autos, el motivo que tuvieron para intentar la resolución (fs. 1173). Finalizó su crítica señalando que el juez debería haber readecuado la acción de las reconvinientes, "reajustando, fundado en razones de equidad y justicia, el precio correspondiente al saldo de precio, otorgando un plazo para que el obligado lo abone" teniendo en cuenta, la "objetiva depreciación del monto, las demoras imputables a ambas partes y la posibilidad de cumplir con la obligación de dar una suma de dinero?". ii: En su segundo agravio cuestionó la interpretación literal, que según sostuvo, hizo el sentenciante del contrato. Los errores que le atribuyó a ese modo de interpretar fueron: a) el porcentaje del precio pagado fue 77,53 % y no "cerca del 75%"; b) las cláusulas del contrato no revelan la realidad negocial, y si bien la obligación de escriturar de las vendedoras también era a plazo (luego de abonado el saldo de precio), de ninguna de sus cláusulas surge que debían terminar la sucesión y subdividir el campo para poder escriturar las 244 has. vendidas. El saldo de precio no se abonó, insistió, porque se pusieron de acuerdo en que se haría efectivo una vez que se otorgara la escritura, y para ello era necesario la orden de inscripción del sucesorio, la realización del plano de mensura y deslinde, su aprobación y la confección de la cédula catastral (fs. 1179). c) el pago de impuestos no era una condición esencial del contrato, y con el mismo criterio interpretativo del juzgador, no hay cláusula del contrato que así lo establezca. Además le era imposible pagarlos si no era a través de las vendedoras, pues por la indivisión, las cuentas estaban a nombre de ellas, quienes le informaban la proporción. Adujo que no hay constancias en el expediente que acrediten que cuando le requirieron los pagos, él no los realizó. Por último, señaló que la deuda de impuestos prescribe a los cinco años, y por consiguiente el reclamo de repetición de lo pagado en tal concepto, por lo que no pueden reclamarlos ahora con la resolución contractual (fs. 1180). iii: Criticó lo que a su entender fue una incorrecta valoración de la prueba, remitiéndose a sus argumentos vertidos en los agravios anteriores, y agregando que de las constancias de fs. 806-808 surge que recién en el año 2009 las vendedoras finalizaron el trámite sucesorio, "absolutamente necesario" para otorgar escritura (fs. 1180 vta.). iv: Atribuyó incongruencia al fallo: a) Primero, porque luego de aseverar que su estado de mora se produjo el 17.8.2000, consideró que el pago del 15.12.2003 era demostrativo de la continuidad del contrato y tenía efectos interruptivos del plazo decenal de la acción intentada por las vendedoras. "... si la acción no está prescrita, la mora no tiene 13 años" (fs. 1181 vta.). b) En segundo lugar, porque después de desarrollar la teoría del retraso desleal, y considerarla atribuible a ambas partes, resolvió perjudicando "vastamente" al actor, ordenando que devolviera el campo y "se podían quedar con más del 77 % del precio recibido, sin haber demostrado un solo perjuicio" (fs. 1181 vta.). c) El absurdo en que se ha incurrido justifica el planteo de un recurso extraordinario, porque frente a una compraventa inmobiliaria celebrada hace más de 13 años -desde la interposición de la demanda o desde el envío de la carta documento-, cuyo precio se ha abonado en más del 77 %, con "tradicción efectivizada por medio de la entrega de la posesión", y sin que haya mediado intimación o interpelación alguna para cobrar la acreencia, decide resolverlo y retrotraer sus efectos a mayo de 2000. v: En su último agravio sostuvo que se ha violado su derecho constitucional de propiedad, con una sentencia que si bien emana de autoridad competente, no está fundada en la ley. Solicitó la revocación de la sentencia con costas. II.2: Los agravios de las demandadas- reconvinientes: Estuvieron dirigidos a

criticar el rechazo de la excepción de falta de acción por ellas opuesta y de su reclamo de daños y perjuicios. i: Sostuvieron que el hecho de que Vargas haya sido parte del contrato celebrado, de ninguna manera le otorga legitimación para ejercer la acción que intentara (fs. 1151). Los mismos argumentos utilizados para rechazar esa acción, adujeron, fueron los esbozados por ellas al plantear la excepción, pues el actor, al momento de iniciar la demanda, no tenía legitimación para reclamar la escrituración basado en un boleto de compraventa que había quedado resuelto antes, por causa exclusiva y excluyente de su incumplimiento? (fs. 1152).

Nunca tuvo acción para escriturar pues nunca abonó el saldo de precio, luego de lo cual, y tal como se había pactado, se otorgaría la escritura traslativa de dominio, y ése fue el fundamento para la defensa opuesta. Para el caso de que se confirmara el rechazo, solicitó que se modificara la imposición de costas a su parte, pues era el actor quien debía, a su criterio, cargar con ellas. ii: Respecto al rechazo de la reparación de daños, reprodujeron los argumentos del fallo, para luego criticarlos, por entender que la pretensión indemnizatoria tiene causa directa en el incumplimiento del actor, y que otorgarle abrigo jurisdiccional? liberándolo de las consecuencias de su obrar antijurídico implicaba un enriquecimiento sin causa? a todas luces injusto e ilegítimo? (fs. 1161). Transcurridos 10 años desde el último pago, ha ocupado el inmueble, lo ha usado y gozado y obtenido los frutos de la explotación agropecuaria, sin cumplir con su obligación, y ello, pese a las múltiples gestiones y reclamos verbales? que le efectuaron desde que incurrió en mora, con resultado negativo, y pese a sus reiteradas promesas de pago actualizado sobre el valor real de las tierras? que inexorablemente terminaron incumplidas (fs. 1161 in fine y 1161 vta.). La privación del ejercicio de sus derechos de uso y goce, repitieron, debe ser indemnizada, con el importe que surge de la prueba rendida en la causa? (fs. 1162 vta.), sugiriendo, nuevamente, que el valor del canon locativo se fije de acuerdo al quintal de rendimiento y/o tomando como parámetro el rinde de 80 kg. de novillo liviano -fijado por el Mercado de Liniers-, por hectárea por año, con más el rendimiento del campo, y los intereses del caso hasta la fecha del efectivo pago? (fs. 1162 vta.). Solicitaron que se revocara la sentencia en los aspectos que fueron objeto de agravio. III: La ley aplicable: Antes de ingresar en el análisis de los recursos, estimo necesario efectuar una aclaración preliminar sobre la ley aplicable, que el a quo consideró era el CC ley 340, porque la relación jurídica que unió a las partes nació con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley 26.994. La decisión no fue objeto de crítica, pero entiendo que lo que determina la aplicación de la ley anterior o de la nueva en este caso, no es el momento en que el contrato se celebró, sino que el hecho configurativo de la mora o del incumplimiento que da lugar a la resolución se produzca antes o después de la entrada en vigencia de la nueva ley (Kemelmajer de Carlucci Aída, ¿La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2015, pág. 93, cuando distingue entre normas supletorias y dispositivas o disponibles; ob. cit., segunda parte, ¿Análisis de doctrina y jurisprudencia?, Santa Fe 2016, pág. 213 y sgtes.; Farina Juan M., ¿Algunos problemas creados por el nuevo artículo 1204?, en JA-1971-254). Para Moisset de Espanés el incumplimiento es un hecho modificatorio de la relación, y por ende, debe regirse por la ley vigente en el momento en que se produce (Moisset de Espanés Luis, ¿La mora en las obligaciones?, ed. Zavalía, Buenos Aires, 2006, pág. 89 y sgtes), señalando que, ¿... no deben confundirse las consecuencias que fluyen de una situación jurídica existente, con los nuevos hechos que producen la modificación o extinción de dicha relación, pues están gobernados por distintos principios... los efectos que se produzcan con posterioridad a la vigencia de la norma quedan atrapados en ella, aunque los haya generado una situación jurídica existente... en la medida que tales consecuencias se verifican en el futuro y a partir de la vigencia de la nueva ley? (¿La irretroactividad de la ley y el efecto inmediato?, en JA-1972-814, punto II). El incumplimiento se produjo efectivamente con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva ley, por lo que los requisitos para tenerlo por configurado y asignarle relevancia para resolver el contrato o no, deben ser estudiados según el CC ley 340, al igual que los efectos de la resolución que operó bajo la vigencia de esa legislación. Cabe señalar que aun cuando se considerara que los efectos de la resolución y la regulación de la obligación recíproca de restituir se ven alcanzados por la nueva ley (arts. 1076 y sgtes. del CCCN), al tratarse de normas que recogen criterios jurisprudenciales y doctrinales predominantes, no deberían acarrear problemas de derecho transitorio (Kemelmajer de Carlucci, ob. cit., pág. 150, apartado c). IV: El recurso de la parte actora: Por una cuestión de orden metodológico los primeros agravios a tratar son los de la parte actora, que se basan en la incorrecta interpretación que se habría efectuado del art. 1204 del CC ley 340, y las consecuencias injustas que de ello derivarían. IV.1: El pacto comisorio tácito puede ser ejercitado en forma extrajudicial o judicial. Para que opere extrajudicialmente, señala Pizarro, el acreedor debe, como regla, exigir al incumplidor el cumplimiento de su obligación en un plazo no inferior a quince días, bajo apercibimiento de resolución; pendiente el plazo otorgado en el emplazamiento, el requerido goza de la facultad de cumplir, en cuyo caso, impide la resolución. Vencido el plazo sin que haya cumplido, las obligaciones quedan resueltas sin más y las partes deberán efectuarse las restituciones mutuas. En estos casos, se llega a la resolución a través de un estado de mora previo, que luego se transforma en incumplimiento definitivo. ¿La intimación tiene por finalidad hacer saber a la otra parte que su situación de mora habrá de transformarse en incumplimiento definitivo y conducir a la resolución contractual si no cumple en el plazo que se le ha otorgado. La mora actúa como un presupuesto del mecanismo resolutorio extrajudicial. Vencido el

término del emplazamiento el deudor ya no puede purgar su mora? (Pizarro Ramón Daniel - Vallespinos Carlos Gustavo, ?Instituciones de derecho privado. Obligaciones?, ed. Hammurabi, Bs. As. 1999, Tomo 2, págs. 267 y 564). La otra forma de actuación del pacto comisorio tácito, enseña el mismo autor, se encuentra implícitamente prevista en el art. 1204, que alude a demanda por resolución. En ella quien persigue el incumplimiento ?no está sujeto a requerimiento previo alguno ni al otorgamiento de plazo de gracia para cumplir, por lo que puede demandar derechamente la resolución contractual?, que opera con la sentencia, cuyos efectos se retrotraen a la fecha de la demanda, sin que el deudor pueda purgar su mora una vez notificado de la acción (Pizarro-Vallespinos, ob. cit., págs. 267 parágrafo 8 y 564, en igual sentido, Ramella Anteo E., ?La resolución del contrato. Incumplimiento. Imposibilidad?, en ?Contratos?, ed. La Rocca, Buenos Aires 1989, pág. 305). La doctrina mayoritaria sostenía, en posición que ha sido receptada por los arts. 1078 incs. a), b) y f) y 1088 inc.) del CCCN (Lorenzetti Ricardo L., ?Código Civil y Comercial de la Nación?, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2015, Tomo VI, págs. 210 y sgtes.), que para que operara el pacto resolutorio implícito por la vía extrajudicial, el contratante cumplidor debía requerir a la otra parte el cumplimiento de sus obligaciones pendientes, como requisito previo a la resolución. ?Este requerimiento debe ser formulado imprescindiblemente, con la declaración de que, en caso de no ser satisfecho, se producirá la resolución del contrato (Halperin, Borda, López de Zavalía, Cámara, Ramella, Llambías, Miquel; contra: Abelleyra, Bergel, Mosset Iturraspe)? (Alterini Atilio A., ?Contratos. Civiles, Comerciales, de Consumo. Teoría general?, ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires 1998, págs. 505 y 506; en igual sentido, Lorenzetti Ricardo L., ?Tratado de los contratos. Parte general?, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2004, pág. 661 y 662; Morello Augusto M., ?El boleto de compraventa inmobiliaria?, ed. Librería Editora Platense, Buenos Aires. 2008, pág. 995; Spota Alberto G., Leiva Fernández Luis (actualizador), ?Contratos. Instituciones de derecho civil?, ed. La Ley, Buenos Aires 2009, Tomo III, ?Parte general?, pág. 616 y sgtes.).

i: La mora: El actor estaba en mora al momento en que recibió la carta documento de fecha 24 de octubre de 2013 (fs. 7), ya que sus obligaciones eran a plazo cierto y determinado (art. 509 del CC), por lo que se cumple el presupuesto para poner en marcha el mecanismo resolutorio extrajudicial. La cláusula segunda del boleto de compraventa de fecha 17 de mayo de 2000 que obra a fs. 6 es clara, el precio de \$ 150.000 (ver cláusula adicional a fs. 6 vta.), debía abonarse de la siguiente forma: \$ 60.000 al momento de la firma, \$ 45.000 a los 60 días y el saldo de \$ 45.000 a los 90 días de la firma, es decir el 17 de agosto de 2000 (art. 24 CC ley 340). El último pago parcial se produjo el 15 de diciembre de 2003, a tres años y cuatro meses de vencido el plazo originario, con los efectos interruptivos de la prescripción de la acción que en la sentencia se le adjudicaron (fs. 1112), totalizando -según el fallo- la suma de \$ 112.445, es decir, un 74,96 % del precio nominal pactado. Diez años después, cuando recibió la carta documento aún seguía adeudando el saldo de precio. Sus argumentos relativos a la existencia de un acuerdo por el cual ese pago debía efectuarse al momento del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio fueron adecuadamente rechazados por el a quo, sobre la base de la claridad de la cláusula cuarta del boleto que desmiente esa afirmación (fs. 1109 y 1110). Si existió ese acuerdo, no fue acreditado (art. 375 del CPCC), sin que pueda inferirse lo contrario de la declaración del Sr. Néstor Tesón, como pretende el apelante; a fs. 419, el testigo sólo hizo referencia a un inconveniente con la confección de los planos de subdivisión, ?por el paso de un canal o algo así?, pero dijo desconocer si esos inconvenientes demoraron la escrituración (respuesta a repregunta segunda). El testimonio fue elocuente en cambio en relación al periplo que su pareja desde el año 2003, la Sra. Virginia Bravo, había vivido para tratar de cobrar el saldo del precio a lo largo de los años hasta que decidió resolver el contrato (fs. 417 y sgtes.). Vargas incumplió también con el pago de impuestos atrasados en forma proporcional al que se obligó mediante la cláusula tercera del boleto de compraventa. Las constancias de pago del impuesto inmobiliario mediante un plan de facilidades y una moratoria posterior agregadas al contestar la demanda (fs. 246 a 271), fueron reconocidas por ARBA a fs. 897, informando que quien los suscribió fue la Sra. Analía Bravo como heredera de Elisa Gloria Felipa Hospitalet, y devolviendo con su respuesta la documentación original sobre la que se le solicitara información (fs. 878 a 936). Lo mismo ocurre con las tasas abonadas a la Municipalidad de Balcarce, con más los gastos del juicio de ejecución (fs. 272 a 324, ver convenio de fs. 275), cuyos originales se encuentran a fs. 939-993, respecto a las cuales la Municipalidad informa a fs. 1005, adjuntando el listado de cuotas del plan de pago firmado el 28.6.2000, canceladas en forma total, que los gastos causídicos fueron cancelados con comprobantes al contado, y que la deuda existente al 17.5.2000 fue incluida en ellos. El argumento de que les entregaba el dinero a las vendedoras porque no podía pagar los impuestos directamente, y que no hay constancias en el expediente de que cuando se lo requirieron no lo hubiera realizado, no es atendible por cuanto ninguna prueba ha aportado para acreditar sus dichos al respecto (art. 375 del CPCC).

ii: La carta documento recibida: Establecido que el comprador se encontraba en mora desde el 15.12.2003 (arg. arts. 673, 742 del CC ley 340, los pagos parciales y extemporáneos fueron recibidos sin efectuar reserva de daño moratorio; manifestación de la acreedora a fs. 367 vta. punto III apartado 1), coincido con el apelante en que la carta documento que le fuera remitida por las vendedoras, no cumplió con los requisitos para tener por operada la resolución extrajudicial por autoridad del acreedor. No se le requirió el cumplimiento ni se le otorgó el plazo legal de 15 días para hacerlo que como he señalado, exigía la doctrina en forma unánime (las

discrepancias giraban en torno a la necesidad de incluir o no el apercibimiento de resolución, Mosset Iturraspe Jorge, Piedecabras Miguel A., en *¿Código Civil Comentado?*, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2006, *¿Contratos. Parte general?*, pág. 444; Lavalle Cobo Jorge E., en *¿Código Civil y leyes complementarias?*, Belluscio-Zannoni, ed. Astrea, Buenos Aires 2007, Tomo 5, págs. 1004 y 1005). El defecto fue advertido por el a quo cuando analizó si las reconvinientes habían usado la facultad resolutoria implícita de manera ajustada a derecho, y lo eludió, considerando que la obligación de Vargas estaba sujeta a un plazo esencial, por lo que podía prescindirse de ese trámite *¿inexcusable?* (fs. 1114 segundo párrafo). Al estar ese plazo esencial *¿excesivamente vencido?*, el sentenciante concluyó que era perfectamente válida la resolución extrajudicial adoptada por las vendedoras (fs. 1114 cuarto párrafo y 1114 vta. primer párrafo). Discrepo con ese razonamiento. La clasificación de esencial o no esencial, tiene en cuenta la incidencia del plazo en el interés jurídico del acreedor. Es esencial cuando el cumplimiento de la prestación sólo es posible o útil en el tiempo designado, de suerte que *¿su inejecución produce una situación irreversible de incumplimiento (Diez Picazo)*, pues no admite la posibilidad de cumplimiento tardío? (Pizarro-Vallespinos, ob. cit., Tomo 1, pág. 271, y dan como ejemplo el de un remisero que asume la obligación de transportar al aeropuerto a una persona que debe viajar en avión en fecha y hora determinada; Cazeaux Pedro Néstor -Trigo Represas Félix, *¿Derecho de las Obligaciones?*, ed. LEP, Bs. As. 1989, Tomo II, pág. 644, dan el ejemplo de quien contrata una orquesta para el día de su boda, si la orquesta no concurre ya no es admisible el cumplimiento de la prestación, porque debió ejecutarse indefectiblemente en la oportunidad indicada; Miquel Juan Luis, *¿Resolución de los contratos por incumplimiento?*. Ed. Depalma, Buenos Aires 1986, pág. 31). Que la obligación de pagar el precio sea una obligación esencial o nuclear del comprador (Lorenzetti Ricardo L., ob. cit., Tomo I, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2006, pág. 266, ver sentencia a fs. 1110 vta. cuarto párrafo), no implica que el plazo para cumplirla lo sea. Por ello, considero que la carta documento de fs. 7 no reunió los requisitos legales exigidos para que se produjera la resolución extrajudicial pretendida (art. 1204 CC ley 340).

iii: La resolución por vía judicial: Esa circunstancia no obsta al hecho de que la resolución fue introducida en la reconvención deducida el 6.3.2014 junto con la contestación de la demanda (fs. 345, punto VI). Que la carta documento haya sido ineficaz para que se produjera la resolución extrajudicial por la sola autoridad del acreedor, no impide que la parte cumplidora la intente por una acción judicial (art. 1204 último párrafo CC ley 340; Alterini, ob. cit., pág. 514, con cita de Halperin, Farina, Cámara, Fontanarrosa, Ramella, Morello, Miquel; Mosset Iturraspe-Piedecabras, ob. cit., pág. 450, con cita en nota 9 de jurisprudencia de la CNcom. Sala A, sent. del 23.3.1995 en LL-1996-B-627, *¿Si ante la inexistencia de pacto comisorio expreso el acreedor no observó los recaudos establecidos para la vía extrajudicial, debe interpretarse que optó por el procedimiento judicial para llegar a la resolución del contrato, pues ante tal proceder ésta era la única vía válida para alcanzar la extinción del vínculo contractual?*). Alterini señala que en tal caso, *¿la pretensión resolutoria debe ser claramente expresada, aunque puede ser inferida de peticiones categóricas incompatibles con la ejecución del contrato, como por ejemplo, que sea devuelto lo entregado en razón de él (Halperin, Ramella, Miquel)*. La promoción de la demanda implica opción del actor por la resolución, de manera que la contraparte incumplidora no podía ya pretender cumplir sus obligaciones (Cermesoni, Halperin, Farina, Cámara, Zavala Rodríguez, López de Zavalía, Mosset Iturraspe, Ramella)? La lectura del escrito de promoción de la reconvención por resolución permite advertir que perseguía que al actor se le ordenara *¿la restitución del predio, sin perjuicio del pago de la indemnización reclamada en el capítulo siguiente, previa deducción del importe que arroje la sumatoria de lo abonado parcialmente por Vargas con más los intereses, compensándose dicho importe -que resulta infinitamente inferior- con la suma que nos adeuda el actor reconvenido por los daños y perjuicios que nos ha ocasionado?* (fs. 345 vta. segundo párrafo, la cursiva me pertenece). La sentencia a dictarse, señala Alterini (ob. cit., pág. 514, parágrafo 17), es constitutiva (Cámara, Morello, Miquel), *¿aunque los efectos de la sentencia se retrotraen a la fecha de la promoción de la acción o de la excepción de resolución? -o de la reconvención, agregó- (con cita de Morello, Halperin., Cámara, Mosset Iturraspe, López de Zavalía, Ramella, Miquel, en igual sentido Lorenzetti Ricardo L., ob. cit., ¿Parte general?, pág. 665; Pizarro-Vallespinos, ob. cit. pág. 267; art. 1204 del Proyecto de Unificación de 1987, la resolución se producía *¿... por sentencia judicial a instancia de la parte que no se encontraba en incumplimiento. La resolución tendrá efectos desde la fecha de la demanda?*).*

iv: El efecto suspensivo de la prescripción de la carta documento: Al considerar que el planteo de resolución se produjo con la reconvención del 6 de marzo de 2014, por el principio de apelación adhesiva o implícita (Hitters Juan Carlos., *¿Técnica de los recursos ordinarios?*, Ed. Platense 2004, pág. 437; SCBA, causa L.97.513, sent. del 5.4.2013, entre otras), debo ingresar en el tratamiento de la prescripción opuesta por el actor al contestar esa reconvención (fs. 356 vta., apartado a) punto 1). El Sr. Juez rechazó el planteo porque consideró que el curso de la prescripción fue interrumpido por el pago efectuado el 15.12.2003, por lo que la acción resolutoria ejercida mediante la carta documento del 24.10.2013, se había producido antes del vencimiento del plazo límite, que fijó en el 15.12.2013 (fs. 1112 vta.), hecho reforzado por la fecha del inicio de la mediación, el 10.12.2013. Mi discrepancia sobre la eficacia resolutoria de aquella misiva, no me impide advertir que contenía una clara voluntad de dejar sin efecto el contrato celebrado con el deudor que ya se encontraba en mora, lo mismo que la enviada en la misma fecha al escribano Ricardo Vaquero (fs.

240), o la dirigida a Vargas el 22.11.2013 en respuesta a la de fs. 8 por él cursada (fs. 245, a fs. 835 el Correo Argentino informó que fue devuelta al remitente por no ser reclamada luego de dos avisos), todos instrumentos agregados en copia certificada por el escribano Vaquero a fs. 448-454. Ello me permite asignarle efectos suspensivos de la prescripción en curso (art. 3986 párrafo segundo CC ley 340), dado que se trata de un acto que rompe indudablemente la inacción de las acreedoras (Trigo Represas Félix, en *¿Código Civil Comentado?*, ed. Rubinzal Culzoni, ob. cit., comentario al art. 3986, págs. 407 y 430); la respuesta dada mediante la carta documento de fs. 8 y la promoción de la demanda con fecha 30.12.2013, reclamando el cumplimiento del contrato y la escrituración del inmueble así lo demuestran, tanto como el escrito de oposición de la excepción, en que el actor reconoce, aunque con distinto fin, que la primera intimación se efectuó el 24.10.2013 (fs. 360; ver respuesta de fs. 372 vta. punto 24; SCBA, causa L. 89.992, *¿C. D. A. c. Ministerio de Seguridad s. Daños y perjuicios?*, sent. del 4.7.2007; L. 95.269, *¿Fernández?*, sent. del 24.6.2009; L. 98.724, *¿Gutiérrez?*, sent. del 21.4.2010; L. 102.345, *¿Ordóñez Omar c. Ministerio de Salud s. Accidente de trabajo?*, sent. del 16.3.2011, relativas a la necesidad de que las causales de suspensión o interrupción hayan sido alegadas por las partes). v: El incumplimiento esencial o relevante: ¿Ha habido un incumplimiento relevante por parte del comprador que justifique la resolución demandada judicialmente? Entiendo que sí, y comparto por ello los argumentos del a quo desarrollados para rechazar la pretensión de cumplimiento y escrituración (fs. 1107 y sgtes.), y como segunda cuestión a analizar para hacer lugar a la resolución (fs. 1114 vta. y sgtes.). La idea que subyace en el pacto comisorio tácito es la de conservación del contrato, por ello cuando se trata de la extinción en los ordenamientos internacionales se requiere un *¿incumplimiento esencial?* (Principios del UNIDROIT, art. 7.3.1. ap. a), art. 49 de la Convención de Viena sobre Compraventa Internacional de Mercaderías (ley 22.765); art. 9:301 de los Principios de Derecho Europeo de los Contratos (PECL). Los PECL en su art. 8:103, califican como esencial al incumplimiento: a) cuando la observancia estricta de la obligación pertenece a la causa del contrato; b) cuando el incumplimiento prive sustancialmente a la parte perjudicada de lo que legítimamente podía esperar del contrato (igual que art. 7.3.1 (1) de los Principios de UNIDROIT), salvo que la otra parte no hubiera previsto o no hubiera podido prever en buena lógica ese resultado; y c) cuando el incumplimiento sea intencionado y dé motivos a la parte perjudicada para entender que ya no podrá contar en el futuro con el cumplimiento de la otra parte. Idéntico requisito de esencialidad contiene el art. 1084 del CCCN, al establecer que *¿a los fines de la resolución el incumplimiento debe ser esencial en atención a la finalidad del contrato?*, enumerando a continuación cinco supuestos en que así se lo considera. La Suprema Corte Provincial ha establecido que *¿... la posibilidad resolutoria que consagra el art. 1204 del Código Civil constituye una facultad que en los contratos con prestaciones recíprocas se confiere a la parte cumplidora frente al incumplimiento de la contraria, pero no cualquier inobservancia a lo pactado puede servir de base para poner en funcionamiento el pacto comisorio. Para optar por la resolución del contrato debe mediar un incumplimiento de cierta gravedad (conf. Ac. 82.200, sent. del 23-IV-2003; Ac. 92.377, sent. del 5-IV-2006)?* (SCBA, causa C. 111.972, *¿Alvarez Raquel c. Costa Roberto s. Resolución de contrato. Restitución de bienes. Daños y perjuicios?*, sent. del 3.10.2012). Sobre esta base, me parece útil efectuar algunas precisiones: a) Al tratarse de un pacto comisorio tácito, el deudor pudo purgar su mora hasta el momento de la notificación de la demanda- reconvenición que se produjo el 14.3.2014 (fs. 351 vta.; en el CCCN, puede hacerlo dentro del plazo de emplazamiento, según art. 1078 incs. b y f). Al contestar el traslado, hizo referencia al depósito judicial efectuado el 24.2.2014, por la suma de \$ 37.555 (fs. 42), suma que ya había exhibido ante el escribano Vaquero, en el acta n°728, fechada el 4.12.2013 (fs. 9 vta.). Sostuvo que con ello daba cumplimiento *¿a su contraprestación que la habilita para la iniciación de esta demanda de cumplimiento de contrato y escrituración?* (fs. 353). La doctrina señala que el deudor moroso tiene derecho de pagar, *¿siempre que integre el pago con los accesorios devengados en razón de su mora?* (Alterini, ob. cit., pág. 511; Lavalle Cobo, ob. cit., pág. 1007; Ramella, *¿La resolución...?*, ob. cit., pág. 308; VI Jornadas de Derecho Civil, Santa Fe 1977, ponencia de Mosset Iturraspe y Alicia Stratta, base del despacho de mayoría transcrito por López Cabana Roberto y Lloveras Néstor, *¿La mora y el pacto comisorio?*, en ED-76-809, *¿La parte incumplidora puede evitar la resolución redimiendo la mora con el cumplimiento de la prestación a su cargo con más los daños causados. Este derecho puede ejercerlo... b) antes de la notificación de la demanda en la resolución judicial?*; ver Pizarro-Vallespinos, ob. cit., pág. 568). Depositar el saldo de precio 13 años después del vencimiento del plazo original pactado a valores nominales y sin intereses, no es, claramente, el cumplimiento del que la doctrina habla para que pueda redimir su mora (ver sentencia a fs. 1107 vta.). El pago del precio es, como señalé, una obligación nuclear del comprador (Lorenzetti, ob. cit., Tomo I, pág. 266), y para valorar la magnitud del incumplimiento, comparto la preferencia por el denominado criterio objetivo, que toma en consideración el tipo de contrato en cuestión para determinar si la interdependencia funcional entre las prestaciones recíprocas se ha visto perturbada por el incumplimiento hasta el extremo de disminuir el interés del acreedor (Stiglitz Rubén S., *¿Contratos Civiles y Comerciales. Parte general?*, ed. Abeledo Perrot, Tomo II, pág. 97; Mosset Iturraspe Jorge, *¿La frustración del contrato?*, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe 1991, pág. 447; Gastaldi José María, *¿Contratos?*, ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires 1994, pág. 138). Stiglitz (ob. cit., pág. 98), señala que la valoración debe hacerse teniendo en cuenta la época de la

celebración, por cuanto hacerla al momento del incumplimiento implicaría poner las vicisitudes del contrato a cargo del deudor, lo que no se ajusta al criterio objetivo. Entiendo por ello que el incumplimiento de Vargas para con sus obligaciones asumidas en el año 2000, tuvo la suficiente entidad para dejar insatisfecho el interés de sus acreedoras, de modo que la prestación tardía o parcial, notablemente depreciada, sea irrelevante para ellas (arg. art. 1084 incs. a, b y c del CCCN). ¿El pago es todavía materialmente posible y jurídicamente útil? afirmó el apelante (fs. 1170 tercer párrafo), sin advertir que las vendedoras reconvinieron por resolución total del contrato, lo que impide evaluar cualquier tipo de composición o adecuación parcial (arts. 34 inc. 4 y 163 inc. 6 del CPCC). La crítica referida a que el sentenciante debió haber readecuado la acción de las reconvinientes ¿reajustando? el saldo de precio (fs. 1177 vta. último párrafo y 1178), pasa por alto que esa oferta de reajuste nunca fue planteada al juzgador (ver contenido de la respuesta a la reconvencción a fs. 356 y sgtes.), y recién fue introducida en esta instancia en la expresión de agravios (arts. 163 inc. 6 y 272 del CPCC).

b) El argumento de que resulta abusivo resolver un contrato cuando se ha abonado más del 75 % del precio, es en el caso, más efectista que jurídico. En su segundo agravio (fs. 1178 vta.), plantea que el porcentaje del precio pagado fue de un 77,53 % y no de ¿cerca del 75 %?, pues abonaron la suma de \$ 116.300,45 y no la de \$ 112.445, como las propias vendedoras reconocieron en su carta documento (U\$S 60.000 a la firma del boleto; U\$S 37.800 el 26.6.2000; \$ 5000 el 24.8.2001; \$ 4645,45 en dos cheques, más \$ 255 y 3600 patacones el 15.2.2002 y \$ 5000 el 15.12.2003). Lo mismo surge de los recibos extendidos en el reverso del boleto de fs. 6. El error que le atribuye al a quo partió de su propia demanda (fs. 25), del hecho de que el monto \$ 37.555 depositado como saldo de precio, resulta de restar a 150.000 la suma de 112.445, y de que a fs. 362 nuevamente su apoderado sostuvo que había abonado \$ 112.445. No tienen en cuenta que en el contrato también se obligaban a pagar los impuestos atrasados, en el porcentaje que correspondía a la parcela adquirida (cláusula tercera; a fs. 373 punto 27, las vendedoras sostienen que llegaron a un 67,25 %). Sostienen que la sentencia permite resolver a las hermanas Bravo, luego de no haber reclamado sus acreencias, y recuperando la totalidad del campo, lo que constituye un enriquecimiento sin causa (fs. 1175 tercer párrafo). Las declaraciones testimoniales han acreditado que los reclamos -sin bien verbales- existieron, y que Virginia Bravo viajaba a Mar del Plata para que Vargas le pagara, presentándose en su carnicería sin resultado, entre los años 2003 y 2013 (Luis Bolívar a fs. 415, respuestas a preguntas 4 y 6; Tesón a fs. 417 vta. respuesta a pregunta segunda, y a pregunta sexta de fs. 418 vta.; Norma Talavera de Roca, a fs. 420, respuestas a preguntas 4, y fs. 420 vta. repreguntas 1 a 4). En virtud de ello, y ante el carácter esencial de la obligación incumplida, considero que el porcentaje del precio pagado, desprovisto de otras valoraciones - como el tiempo transcurrido por ejemplo-, no justifica por sí solo el rechazo de la resolución pretendido.

c) El argumento consistente en que las reconvinientes no hubieran podido otorgar la escritura traslativa de dominio hasta finalizar la sucesión, no tiene andamio, porque no se ha acreditado que tal circunstancia fuera relevante a los fines del pago del saldo de precio. Ese pago, como ha quedado establecido, debía producirse a los 90 días contados a partir de la firma del boleto (cláusula segunda); si hubiera efectuado en término y las vendedoras no hubieran cumplido la obligación asumida en la cláusula cuarta, hubiera podido constituir las en mora y exigirles válidamente el cumplimiento. No lo hizo, y según la testigo Talavera de Roca, en los diálogos que presenció entre Virginia Bravo y Vargas, éste no le reclamó la escrituración del inmueble, ni que hubiera una demora en la documentación para otorgar la escritura, ni le habló sobre los gastos para ello (fs. 420 vta.). Por los argumentos expuestos considero que debe confirmarse la sentencia de primera instancia en cuanto hace lugar a la resolución del contrato, pero estableciendo que operó a partir de la reconvencción deducida el 6 de marzo de 2014 (art. 1204 último párrafo del CC ley 340).

IV.2: La obligación de restituir: El principal efecto de la resolución es que las partes deben restituirse lo que mutuamente se hubieran entregado. Así lo peticionaron expresamente las reconvinientes a fs. 345 vta. (segundo párrafo), donde solicitaron la restitución del predio ¿previa deducción del importe que arroja la sumatoria de los abonados parcialmente por Vargas con más los intereses?, y que se compensara esa suma con el importe de los daños reclamados (lo reiteraron fs. 346 vta. primer párrafo y fs. 347 primer párrafo). Por su parte el actor, pidió que en caso de que prosperara la resolución por él resistida, se le resarcieran las mejoras realizadas en el inmueble, que iban a ser determinadas por prueba pericial (fs. 364). El apelante se agravió atribuyendo incongruencia al fallo, por cuanto ordena devolver el campo y al mismo tiempo autoriza a que las vendedoras retengan el precio (fs. 1181 vta., quinto párrafo). El Sr. Juez consideró que las sumas de dinero entregadas eran ¿prestaciones cumplidas? y debían quedar firmes pues se trataba de prestaciones agotadas, y por lo tanto no había obligación de restituir las (fs. 1117 primer y tercer párrafos). Tiene razón el recurrente pues entiendo que ha habido una incorrecta interpretación del art. 1204 primer párrafo segunda parte del CC ley 340. La doctrina muestra coincidencia en que las prestaciones ejecutadas quedan firmes cuando son ¿divisibles? como ocurre con la locación de cosas, en que por tratarse de un contrato de tracto sucesivo, prestación y contra prestación se van cumpliendo y se repiten en el tiempo, por lo que los efectos de la resolución son ex nunc (criterio receptado por el art. 1081 inc. b) del CCCN). En cambio deben restituirse y los efectos operan ex tunc, retroactivamente, cuando son ¿indivisibles?, por ser la única finalidad perseguida, que sólo se alcanza con el cumplimiento total o pleno, ¿como acontece, por

ejemplo, con la compraventa de muebles o inmuebles. Basta observar el sinsentido o absurdo de una solución diferente para corroborar al aserto del distingo... una compraventa en la cual, pese a la no entrega de la cosa el vendedor pretendiera quedarse con parte del precio pagado? (Mosset Iturraspe-Piedecasas, ob. cit., pág. 446). Ramella (ob. cit., ?La resolución del contrato...?, págs. 309 y 310), indica que el texto no se refiere a cualquier tipo de obligación, y aunque las palabras no lo indiquen, los principios generales que gobiernan el cumplimiento de las obligaciones, de los que no se puede prescindir en una interpretación armónica, indican que ?sólo atañe a las obligaciones que admitan el cumplimiento fraccionado, sin desmedro del interés del acreedor. En síntesis, las prestaciones que se hayan cumplido quedarán firmes siempre que no sean indivisibles, por su naturaleza o por la voluntad de las partes, o el contrato sea de duración... Si se hubieran cumplido prestaciones que no son las que, según lo dejamos expresado, deben quedar firmes, operada la resolución nace una obligación de restituir a cargo del respectivo beneficiario, porque en esta hipótesis las prestaciones se habrían cumplido en consideración a una causa existente que ha dejado de existir (último de los supuestos que contempla el art. 793)? (el resaltado y la cursiva son propios; en igual sentido, Stiglitz, ob. cit., pág. 109; López de Zavalía Fernando J., ?Teoría de los contratos. Parte general?, ed. Zavalía, Buenos Aires 1971, pág. 368; Lorenzetti, ob. cit., ?Parte general?, págs. 666 y 667; Zannoni Eduardo A., ?Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos?, ed. Astrea, Buenos Aires 1986, págs. 455, 457 y sgtes., Alterini, ob. cit., pág. 517). Por ello, debe hacerse lugar al agravio y modificar la sentencia apelada en el sentido de que las vendedoras deberán restituir al comprador el porcentaje del precio por él pagado. IV.2.1: Las normas que rigen la obligación restitutoria recíproca: Zannoni (ob. cit., pág. 455), efectúa una aclaración que reputa ?trascendental? por sus consecuencias: ?el cumplimiento de las prestaciones realizado antes de la resolución colocó, a quien debe luego restituir, no en situación de mero poseedor de las cosas o bienes que se le entregaron, sino en legítimo adquirente, pues estas cosas o bienes le fueron entregadas en base a un modus acquirendi que suponía un título -entonces- legítimo. Su incumplimiento posterior, es cierto, altera la causa retinendi en el supuesto de que la parte cumplidora opte por resolver el contrato, pero es la resolución la que, para lo sucesivo, deberá tomarse en consideración al calificar la situación jurídica del adquirente? (el resaltado es propio). Enseña (ob. cit., págs. 459 y 460), que se han ensayado distintas respuestas a la pregunta sobre las normas aplicables: i) las que se inclinan por las que rigen la condición resolutoria (Salvat-Acuña Anzorena, Lafaille, López de Zavalía, Spota, Borda, Miquel; arts. 1374 y 555 a 557); ii) las que propician buscar la solución en las que regulan los efectos de las nulidades (Segovia, Halperin, Berndersky, Cámara; arts. 1052 a 1055); iii) la que considera que la cuestión debe juzgarse con las que regulan la obligación de restitución del poseedor (Ramella; arts. 2435 y sgtes.); y iv) las relativas a las obligaciones de dar cosas ciertas para restituir a su dueño (arts. 1371 y su reenvío a los arts. 584 a 590 del CC ley 340). Se inclina por esta última postura, no sin señalar que la opción real se da entre las normas restitutorias que se aplican al poseedor (arts. 2423 y sgtes.), que presuponen el conflicto entre la posesión y el dominio, y las de restitución de cosas ciertas a su dueño (arts. 584 y sgtes.), que se dan cuando la obligación de restituir proviene de un título preexistente. La considera conceptualmente superior, ?pues en ningún caso el incumpliente del contrato puede ser reputado -como lo propicia Ramella- poseedor de mala fe. Lo que él debe restituir lo recibió legitimado en el principio de ejecución de un contrato que luego quedó resuelto: ¿de qué modo puede, razonablemente, asimilarse a quien recibió el pago sin causa de mala fe (art. 789 del CC)? Otra cosa es que en razón del incumplimiento, deba los daños e intereses del caso (conf. art. 505 inc. 3 del CC)...? (ob. cit., pág. 463, sobre las normas aplicables,, en igual sentido, esta Sala, exped. n°138.347, ?Chávez Héctor c. Demetrio Ariel s. Cobro sumario de sumas de dinero?, sent. del 10.3.2009, R 80-S F°484/486; exped. n°139.123, ?Mujica Néstor y otra c. Guzmán Patricio y otras. Resolución de contrato?, sent. del 14.5.2009, R 238-S F°1518/1527). El nuevo Código Civil y Comercial recepta esta solución en el art. 1080, que remite a los arts. 759 a 761 (aunque alguna doctrina considera que no resultan autosuficientes porque no recogen los criterios vigentes para resolver los problemas derivados del régimen de mejoras, frutos generados por la cosa cierta a restituir y distribución de riesgos entre otros, tampoco contiene una norma de remisión a los ?efectos de las relaciones reales? como su fuente directa, el Proyecto de 1998. Pizarro ?propicia la aplicación del art. 1938, 1934 y 1935 del CCCN, en Rivera-Medina, ?Comentarios al Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación 2012?, ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires 2012, pág. 535 y sgtes.; Hernández Carlos, en ?Código Civil y Comercial de la Nación comentado?, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2015, Tomo VI, pág. 185). El autor que vengo siguiendo destaca un aspecto importante de la obligación restitutoria recíproca: ?no debe confundirse la mora en el cumplimiento del contrato o de las prestaciones exigibles en virtud de él y que da origen a la facultad resolutoria del cocontratante cumplidor, ?con la mora en la obligación de restituir emergente de la resolución misma... La mora en la obligación de restituir se produce sólo cuando se ha vencido el término del emplazamiento a cumplir o cuando se ha comunicado fehacientemente la voluntad de resolver? (la cursiva no es original). Es entonces cuando la facultad resolutoria en cabeza de la parte cumplidora queda agotada y cierra la posibilidad de exigir el cumplimiento. La comunicación de la voluntad de resolver opera, simultáneamente, como requerimiento o interpelación por la restitución de las prestaciones cumplidas que deberán ser devueltas, y a su vez, ?como ofrecimiento de restitución del contratante cumplidor al otro, si él debiera también devolver prestaciones ejecutadas

por éste? (Zannoni, ob. cit, págs. 465 y 466; Alterini, ob. cit., pág. 518). IV.2.2: El régimen de las restituciones a efectuar: Una vez firme esta sentencia, y en la pertinente etapa de ejecución (arts. 497 y sgtes. del CPCC), las obligaciones restitutorias recíprocas deberán cumplirse de acuerdo a las pautas que se enuncian a continuación. i) La restitución a cargo del actor: El Sr. Vargas deberá restituir el inmueble con más sus frutos, de conformidad a las reglas establecidas en los arts. 584 a 590 del CC ley 340, calculados desde el 6 de marzo de 2014, fecha en que operó la resolución por demanda judicial. A los efectos de la determinación, y sin perjuicio del procedimiento que el a quo establezca (art. 165 párrafo segundo y 514 del CPCC), estimo conducente que el perito ingeniero agrónomo realice una nueva pericia respondiendo los puntos propuestos por ambas partes, pero que abarque el lapso entre el 6.3.2014 y la fecha de presentación del nuevo dictamen. La pericia practicada a fs. 1043-1048 efectúa los cálculos entre los meses de agosto de 2000 y diciembre de 2015, por lo que no cumple con el lapso temporal fijado, ni con las pautas que la ley establece: ¿según la valuación que se hiciera al tiempo de la restitución? (art. 589 del CC ley 340; a fs. 1046 vta. se incluyó descripción, antigüedad y valor de las mejoras entre los puntos de pericia). A las sumas que resulten deberán adicionársele intereses moratorios desde el 6.3.2014, por ser el momento en que se produjo la resolución. ii) La restitución a cargo de las demandadas reconvinentes: Las vendedoras deberán restituir el porcentaje del precio recibido (77,53 %), aplicado sobre el valor del campo calculado al momento de la restitución (arg. art. 589 del CC ley 340), con más intereses moratorios liquidados a partir del 6.3.2014, cuando se produjo la resolución y su ofrecimiento de restitución. No corresponde deducir el importe de los impuestos atrasados que ellas abonaron, por cuanto se trata de una obligación que tuvo en cuenta una causa existente que ha dejado de existir (art. 793 último párrafo del CC ley 340), ya que al producirse la resolución y recuperar la tierra, ese pago debe ser efectuado por el dueño. a) Sobre el valor actual, justo valor o valor objetivo de la tierra, la Suprema Corte provincial se ha pronunciado en un juicio de expropiación (causa C. 101.107, ¿Arbizu Víctor Esteban y otros c. Provincia de Buenos Aires s. expropiación inversa?, sent. del 23.3.2010), donde cita de jurisprudencia de la Corte Nacional, en la que se expresa que ¿...el valor objetivo del bien no debe sufrir disminución ni desmedro alguno... (Fallos 268:238; 325, 489, 510; 269:27; 271:198)?, y en el que describe claramente en qué consiste ese valor objetivo, ¿valor de cambio?, ¿valores del mercado inmobiliario? y el cumplimiento del deber constitucional de indemnizar a ¿valores actuales? (con cita del art. 17 de la CN y 2511 del CC ley 340). El fallo indica además que ¿los jueces se hallan facultados para fijar el quantum indemnizatorio tanto a la fecha del hecho como al momento de dictar sentencia y aún diferirlo a las resultas del procedimiento que considere pertinente -art. 165, C.P.C.C.-, todo a fin de lograr una mejor reparación del daño causado? (causas 44.415, 117.926; esta Sala, causas n°131.976, 131.833, 130.138, sent. única del 16.3.2016, R 56-S F°266/93). b) El martillero interviniente estableció que el precio de la hectárea de un campo con las características del de autos, era de U\$S 700 al momento de la firma del boleto (el precio pactado de \$ 150.000 implica un valor de \$ 607,28 por ha.) y que a fines del año 2013 era de U\$S 3000/3600 (fs. 1070 vta.). A fin de determinar el valor por hectárea al momento de la restitución, deberá practicar nueva tasación sobre el valor actual del inmueble objeto de autos (art. 165 segundo párrafo y 514 del CPCC). A ese resultado deberá aplicársele el porcentaje del 77.53 % para obtener la suma de dinero que las vendedoras deberán restituir (arts. 608, 616 y sgtes. del CC ley 340). iii) La restitución de las mejoras: Será aplicable el régimen del 589 del CC ley 340. IV.2.3: Los intereses: Al establecer que el porcentaje del precio pagado a restituir sea calculado sobre el valor actual del campo, y que los frutos y mejoras -en caso de existir- lo sean a valores al momento de la restitución, por aplicación de la doctrina legal de la Suprema Corte Provincial, en las causas ¿Vera? (causa C. 120.536, ¿Vera Juan Carlos c. Provincia de Buenos Aires s. Daños y perjuicios?, sent. del 18.4.2018) y ¿Nidera? (causa n° C. 121.134, ¿Nidera SA c. Provincia de Buenos Aires s. Daños y perjuicios?, sent. del 3.5.2018), deberá aplicarse a las sumas resultantes una tasa de interés pura del 6 % anual desde el 6.3.2014 y hasta la fecha de notificación de esta sentencia. A partir de allí, y hasta el efectivo pago, los intereses deberán ser liquidados a la tasa pasiva más alta del Banco de la Provincia de Buenos Aires (SCBA, causa C. 119.176, ¿Cabrera Pablo c. Ferrari Adrián s. Daños y perjuicios?, sent. del 15.6.2016; esta Sala, exped. n°165.269, ¿Henestrosa Etelvina c. Amendolara Alejandro y otros. Daños y perjuicios?, sent. del 14.6.2018, R 155-S F°820/31). V: El recurso de las demandadas reconvinentes: El recurso de apelación de las demandadas reconvinentes debe ser rechazado y confirmada la sentencia de primera instancia en lo que fuera materia de crítica. V.1: El sustento para la excepción de falta de acción opuesta a fs. 339 vta. (punto IV), era que Vargas carecía de derecho para demandar por cumplimiento de contrato y escrituración porque su incumplimiento había generado la resolución del contrato mediante la carta documento de fs. 7, es decir, antes del inicio de las acciones. Establecida la ineficacia de esa carta para producir los efectos resolutorios que se le atribuyeron, Vargas estaba plenamente legitimado como parte del contrato de compraventa para promover la demanda, tal como lo decidió el a quo a fs. 1105 y sgtes. (art. 345 inc. 3 del CPCC). V.2: Idéntica confirmación merece el rechazo del reclamo de daños deducido vía reconvencción (fs. 346 punto VII), aunque por distintos fundamentos. El pedido se basó en que se habían visto privadas de la ¿percepción de sumas de dinero (sea a través de la locación del inmueble, sea a través de la explotación directa del mismo)? que les correspondía

como titulares de dominio. Reclamaron el rendimiento del campo, tanto si se le asignaba un destino agrícola, pecuario o mixto, con más el valor del canon locativo por todos los años transcurridos, fijado ?en un quintal del rendimiento y/o sumando como parámetro el rinde de 80 Kg. de novillo liviano -fijado por el Mercado de Liniers- por hectárea por año? (fs. 346 vta.). Solicitaron que ?a las sumas resultantes se les dedujera el pago parcial efectuado por Vargas, con más los intereses que S.S. estime pertinentes, compensando ese importe? (fs. 347). Los argumentos utilizados por el sentenciante para el rechazo fueron que no podían reclamar al mismo tiempo el canon locativo y las utilidades obtenidas por la explotación del campo, pues eran usos excluyentes entre sí (fs. 1117 vta.); que no habían sido privadas ilegítimamente de sus derechos de uso y goce, y que los daños - que constituirían consecuencias mediatas- no habían sido acreditados. La diferencia de fundamentos para confirmar el rechazo reside en que, lo que las reconvinentes reclamaron como daño coincide con el objeto de la restitución a cargo de Vargas. En las normas que he considerado aplicables subyace la idea de la buena fe en la posesión (arts. 589 y 590 del CC ley 340); mientras subsiste esa buena fe los frutos que producen las cosas que luego deberán restituirse -inmueble y dinero en el caso- son adquiridos por las partes del contrato, y al igual que en otros subsistemas donde la ley ordena la restitución (art. 1053 del CC ley 340), éstos se compensan entre sí. Es cierto que no usaron ni explotaron el inmueble durante estos años, tampoco pudieron alquilarlo, pero en cambio, utilizaron el dinero que recibieron en pago. Así como Vargas fue un adquirente legítimo del inmueble (art. 2355 segundo párrafo del CC ley 17.711) hasta el momento en que operó la resolución, las vendedoras lo fueron del dinero que aceptaron como pago parcial del precio y que usaron desde el momento en que les fue entregado. La privación de uso alegada como daño no es más que un efecto propio del contrato celebrado, que una vez resuelto da lugar a las restituciones que la ley establece. No han alegado ni probado haber sufrido otros daños distintos que justifique apartarse del sistema general de restituciones descripto (arts. 330 inc. 6, 165 último párrafo y 375 del CPCC). Por los fundamentos expuestos, propondré al acuerdo que se modifique parcialmente la sentencia apelada, estableciendo que la resolución ha operado a partir del 6.3.2014, y que en la etapa de ejecución de sentencia el actor deberá a restituir el inmueble con más los frutos producidos y las demandadas el porcentaje del precio recibido, con más las mejoras cuya existencia se establezca en esa oportunidad procesal, de acuerdo a las pautas fijadas en el considerando IV.2.2 (arts. 1204, 584 a 590 del CC ley 340), con más intereses moratorios en ambos casos liquidados desde esa fecha y hasta el momento del efectivo pago.

VOTO POR LA NEGATIVA El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A la segunda cuestión el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo: Corresponde: I) Rechazar el recurso de apelación de la parte demandada con costas (art. 68 del CPCC). II) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación de la parte actora, y modificar la sentencia estableciendo que la resolución del contrato operó el día 6.3.2014, y que en la etapa de ejecución de sentencia (arts. 497 y sgtes. del CPCC), las partes deberán proceder a efectuarse las restituciones de ley bajo las pautas indicadas en el considerando IV.2.2. (arts. 1204, 584 a 591 del CC ley 340). III) Los intereses moratorios deberán ser liquidados en ambos casos a la tasa pura del 6 % anual desde el 6.3.2014 y hasta el momento de la notificación de esta sentencia (SCBA, doctrina causas ?Vera? y ?Nidera?), a partir de allí y hasta el efectivo pago, a la tasa pasiva más alta del Banco de la Provincia de Buenos Aires (SCBA, doctrina causa ?Cabrera?). IV) Las costas por el recurso de la actora se imponen en un 50 % a la parte demandada reconviniente y en un 50 % a la accionante, en atención a los vencimientos parciales y mutuos operados (arts. 71 y 274 del CPCC). V) Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 14.967.

ASÍ LO VOTO El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

SENTENCIA Por los fundamentos dados en el acuerdo que antecede se dicta la siguiente sentencia: I) Se rechaza el recurso de apelación de la demandada con costas (art. 68 del CPCC). II) Se hace lugar parcialmente al recurso de apelación de la parte actora, y se modifica la sentencia de primera instancia estableciendo que la resolución del contrato operó el día 6.3.2014, y que en la etapa de ejecución de sentencia (arts. 497 y sgtes. del CPCC), las partes deberán proceder a efectuarse las restituciones de ley bajo las pautas indicadas en el considerando IV.2.2. (arts. 1204, 584 a 591 del CC ley 340). III) Los intereses moratorios deberán ser liquidados en ambos casos a la tasa pura del 6 % anual desde el 6.3.2014 y hasta el momento de la notificación de esta sentencia (SCBA, doctrina causas ?Vera? y ?Nidera?); a partir de allí y hasta el efectivo pago, a la tasa pasiva más alta del Banco de la Provincia de Buenos Aires (SCBA, doctrina causa ?Cabrera?). IV) Las costas por el recurso de la actora se imponen en un 50 % a la parte demandada reconviniente y en un 50 % a la accionante, en atención a los vencimientos parciales y mutuos operados (arts. 71 y 274 del CPCC). V) Se difiere la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 14.967. Regístrese. Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del CPCC). Devuélvase

037877E