



**PODER JUDICIAL
DE NEUQUÉN**

NEUQUÉN, 4 de febrero de 2020.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados **"BRAVO ITATI MANUELA Y OTRO C/ SAIZ JORGE ANIBAL S/ ESCRITURACIÓN"** (JNQ13 Expte. N° 504.548/2014), venidos a esta **Sala III**, integrada por los Dres. Marcelo Juan **MEDORI** y Fernando Marcelo **GHISINI**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Audelina **TORREZ** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, el **Dr. Ghisini** dijo:

I.- La sentencia de primera instancia que luce a fs. 218/223 y vta., hizo lugar a la demanda interpuesta por Mauricio Jorge Loreto e Itati Manuela Bravo, y tuvo por resuelto el contrato que uniera a éstos últimos con el Sr. Jorge Aníbal Saiz, y lo condenó a abonarle a los actores la suma equivalente a U\$S7.000, con costas a cargo de este último.

Esa sentencia es apelada por el demandado a fs. 224.

II.- Agravios del demandado Jorge A. Saiz (fs. 238/239 y vta.)

Se agravia por el dictado de sentencia aun cuando se encuentra pendiente de resolución los autos acumulados: "SAINZ JORGE ANIBAL C/ GARCIA ADOLFO Y OTRO S/ D Y P. DERIVADOS DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL DE PARTICULARES" (Expte. N° 506.857/15), actuaciones en las cuales, a su entender, se debate el argumento opuesto por su parte al contestar la demanda.

Señala, que la estafa propiciada por el tercero citado -Sr. García- configuró la causal que motivara la imposibilidad de otorgar la escritura traslativa de dominio.

Indica, que aún pendiente de resolución las actuaciones referidas, es claro que deviene arbitraria la

sentencia apelada en cuanto endilga a su parte la responsabilidad respecto de un incumplimiento ocurrido por causas que no le son imputables.

Dice, que el juez ha omitido considerar las condiciones que emanan de la cláusula segunda del boleto de compraventa, que prevé que la parte compradora acepta esperar el tiempo que demora la tramitación y ejecución de diligencias y trabajos correspondientes al servicio de agua, luz, gas y enripiado de calles, para la realización y funcionamiento del loteo.

Cuestiona, que no se haya respectado el procedimiento prescripto por el art. 1204 del Código Civil, en el sentido de que, ante falta de pacto expreso, es necesario previamente constituir al deudor en mora.

Así, en el contrato de autos no se previó pacto expreso alguno, con lo que correspondía en su caso la intimación fehaciente y el apercibimiento de rescisión.

Subsidiariamente, para el caso de confirmarse la sentencia, en tanto se expresa en moneda extranjera, considera que dicha suma debe ser convertida en pesos al valor del dólar oficial al momento de interposición de la demanda.

En función de los cálculos que realiza, concluye que el monto reclamado asciende a \$59.150 (U\$S7.000 X \$8.45).

A fs. 244 y vta., los actores contestan el traslado de los agravios, y solicitan su rechazo con costas.

III.- Ingresando al tratamiento de la cuestión traída a estudio, advierto que el primer tema a abordar, es si resultaba procedente o no el dictado de la sentencia -tal como lo hizo el a quo-, o bien que se suspendiera el mismo, hasta tanto se resolvieran los autos: "SAINZ JORGE ANIBAL C/ GARCIA ADOLFO Y OTRO S/ D Y P. DERIVADOS DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL DE PARTICULARES" (Expte. N° 506.857/15).

A poco de analizar las presentes actuaciones, advierto que no ha existido motivo alguno para suspender el dictado de la sentencia, en función de que el expediente individualizado en el párrafo anterior, no ha sido acumulado a los presentes, sino que su remisión ha sido solicitada como prueba "ad effectum videndi et probandi", por lo que ello solo no autoriza a supeditar la suspensión del dictado de la sentencia como pretende el recurrente.

Por otra parte, tampoco ha sido solicitado por el interesado con anterioridad al dictado de la sentencia, más allá de mencionar que dicho expediente se relaciona con su defensa, para justificar dicha decisión.

En cuanto a las consideraciones volcadas por el apelante en torno la interpretación que corresponde otorgarle al "pacto comisorio tácito", previsto en el art. 1204 del Código Civil, corresponde señalar que por aplicación de la norma aludida, los contratos pueden resolverse sin necesidad de estipularlo expresamente, cuando una de las partes no cumple con las obligaciones que están a su cargo.

Frente al incumplimiento de un contrato bilateral, la parte cumplidora puede exigir el cumplimiento de la contraprestación a cargo de la otra, revolver el contrato extrajudicialmente o solicitar la declaración judicial de resolución del contrato.

En lo que respecta al pacto comisorio tácito, cuando se reclama judicialmente la resolución contractual, no es necesario el requerimiento establecido en el texto legal, en tanto la notificación de la demanda (verdadero acto de interpelación), habilita la rescisión contractual por incumplimiento, en función de la aplicación del pacto comisorio tácito que caracteriza a los contratos bilaterales.

En tal sentido, esta Sala ha tenido oportunidad de pronunciarse en un caso similar: autos: "LÓPEZ LOZANO JUAN

CONTRA STANNMER CLAUDIO ALEJANDRO S/ RESOLUCIÓN DE CONTRATO", (Expte. N° 315030/4), del siguiente modo:

"Exista o no pacto comisorio expreso, corresponde y resulta apta la demanda judicial resolutoria sin necesidad de cumplimentar los requisitos previstos por el art. 1204. Procede el ejercicio de la facultad resolutoria por el procedimiento judicial, aun cuando no se hayan seguido los procedimientos previstos para la resolución extrajudicial; sea que medie pacto comisorio tácito, sea que se haya estipulado expresamente..."

Y que: "La cláusula resolutoria implícita encamina a la cesación del vínculo contractual por una doble vía, por un lado la extrajudicial que establece el segundo párrafo del artículo 1204 y, por otro, el elegido por la accionante, cual es mediante una sentencia judicial. En este último caso resulta innecesaria la previa intimación bajo apercibimiento de resolución".

En función de lo expuesto, y toda vez que ha quedado firme y consentido que los actores han cumplido con la prestación a su cargo, esto es, el pago del precio estipulado en el contrato de compraventa que luce a fs. 5/6, y que el demandado -independientemente de las circunstancias apuntadas en su contestación de demanda- ha incumplido con la obligación a su cargo, esto es, individualizar y entregar la posesión efectiva y la escrituración del lote en cuestión, es que corresponde confirmar la sentencia de grado, en cuanto declara resuelto el contrato en los términos del art. 1204 del Código Civil.

En relación a la conversión de la moneda Estadounidense (U\$ \$7.000), al haberse pactado el contrato en moneda extranjera, el propio art. 765 del CCyC, que menciona el apelante en sus agravios, en su parte pertinente, dispone: "Si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se

estipuló dar moneda que no sea de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar cantidades de cosas y **el deudor puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal**".

De ello, se extrae que en caso de pactarse una obligación en moneda extranjera, el Código Civil y Comercial habilita al deudor a cancelar su obligación o bien entregando la moneda pactada, o en su caso, entregando el equivalente en moneda de curso legal.

Si bien, el artículo mencionado, en caso de que el deudor pretenda cancelar su obligación pactada en moneda extranjera, mediante su equivalente en moneda de curso legal, no establece específicamente el tipo de cambio que se debe tener en cuenta (al momento de la demanda o sentencia o al cierre del día anterior al pago), considero que debe tomarse en cuenta la cotización oficial del dólar que efectúa el Banco de la Nación Argentina, al cierre del día anterior al efectivo pago, conforme se determina en la sentencia de grado.

Interpreto que las consideraciones del recurrente resultan inaplicables al caso, toda vez que pretende una conversión de una moneda (dólar a peso), que si se toma en cuenta la fecha de la interposición de la demanda, se encuentra desactualizada, afectando el principio de integridad del pago que reclaman los accionantes.

Por otra parte, no ataca un argumento central de la sentencia de grado, que establece que la resolución contractual peticionada en la demanda, consiste en poner a las partes en la situación en que se encontraban al iniciarse la relación, extremo que no se cumpliría si se tomara en cuenta la conversión del dólar en la forma solicitada por el demandado.

En función de todo lo expuesto, propondré al acuerdo, confirmar la sentencia en todo lo que ha sido motivo de

recurso y agravios, con costas de Alzada a cargo del demandado en atención a su carácter de vencido, debiéndose regular los honorarios correspondientes a esta instancia, conforme art. 15 LA.

Tal mi voto.

El Dr. Medori, dijo:

Por compartir la línea argumental y solución propiciada en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **Sala III**,

RESUELVE:

- 1.- Confirmar la sentencia dictada a fs. 218/223, en todo lo que fuera materia de recurso y agravios.
- 2.- Imponer las costas de Alzada a la demandada vencida (art. 68 C.P.C.C).
- 3.- Regular los honorarios de los letrados intervinientes en esta Alzada, en el 30% de lo establecido en el pronunciamiento de grado a los que actuaron en igual carácter (art. 15 L.A.).
- 4.- Regístrese, notifíquese electrónicamente, y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori
Dra. Audelina Torrez - SECRETARIA