



**PODER JUDICIAL
DE NEUQUÉN**

ACUERDO: En la Ciudad de Cutral Có, Provincia del Neuquén, a los quince (15) días del mes Noviembre del año 2019, se reúne en Acuerdo la Sala II de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripciones Judiciales, integrada con los Vocales, doctores Gabriela Calaccio y Dardo Walter Troncoso, con la intervención de la secretaria de Cámara Dra. Victoria Boglio, para dictar sentencia en estos autos caratulados: **"ALGARTE GLADYS MARGARITA C/ JUAN JONATAN EZEQUIEL S/ RESOLUCION DE CONTRATO (EXPTE. N° 76751, AÑO 2017)**, del Registro del Juzgado de Primera Instancia N° 1, Civil, Comercial, Especial de Concursos y Quiebras y de Minería de la II Circunscripción Judicial y que tramitan ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de Cutral Co, dependiente de esta Cámara de Apelaciones.

De acuerdo al orden de votos sorteado, la **Dra. Gabriela B. Calaccio** dijo:

I.- Vienen estos autos en apelación en orden al recurso interpuesto por la parte actora, contra la sentencia definitiva de primera instancia dictada en fecha 10 de Mayo del 2019, obrante a fs. 103/112 y vta. que desestima la demanda, impone costas y difiere la regulación de honorarios.

Para decidir en el sentido indicado, la magistrada tiene por probado, ante la incontestación de la demanda, los hechos expuestos por la actora, y la facultad expresa de ejecutar el pacto comisorio, conforme la normativa del código velezano, dado la época en que se desarrollaron los hechos.

Sin embargo considera en relación a esa facultad, que la inejecución de las obligaciones por parte de la demandada, falta de pago de dos de las cuotas pactadas, representa estimativamente un 20% del total del precio acordado.

Con ese norte, y con cita de doctrina y jurisprudencia atinente al tema en debate, entiende que admitir la facultad rescisoria contemplada en el contrato suscripto por las partes resulta abusiva.

Agrega que la actora podría haber consignado los importes cobrados o poner a disposición de la demandada el vehículo recibido, a fin de evitar un enriquecimiento ilícito de su parte, reteniendo dichos importes, actuando de buena fe.

También que la vendedora podría haber exigido el cumplimiento, ya que contando con dos vías, optó por la más onerosa y con ello configuró un abuso de derecho.

II.- Contra la decisión pnetamente desarrollada interpone recurso de apelación la actora a fs.114 y expresa agravios a fs. 124/128, que bilateralizados obran incontestados.

III.- *Agravios de la actora:*

1).- Con transcripción parcial de párrafos de la sentencia, se queja en tanto sostiene que las partes firmaron libremente el contrato de compraventa, y en forma conjunta fijaron las condiciones del mismo, entre ellas el pacto comisorio que facultaba a las partes para resolver el contrato, no siendo un elemento accidental como califica la jueza, quien, a criterio del requirente, dicta un fallo contradictorio, ya que resalta que en la cláusula del pacto

comisorio se advierte el principio de libertad contractual y por otro lado califica la inclusión del mismo como un elemento accidental, dándole características aleatorias y sin autonomía que hacen inviable el reclamo de autos.

Arguye que la jueza pone en duda la veracidad del reclamo extrajudicial, pasando por alto el oficio remitido al Correo Oficial de la República Argentina que indica sobre la autenticidad de las tres cartas documentos que fueron efectivamente recibidas, incluso la última por el accionado, afirmando que la jueza no tuvo en cuenta toda la prueba producida.

2).- Abuso del derecho: Bajo este rótulo se queja porque la magistrada afirma que la parte actora en ejercicio de su derecho realiza abuso del mismo, optando por la vía que le otorga un desmesurado beneficio, dado el importe abonado.

Afirma que la ley no cuantifica el incumplimiento de la parte para hacer efectivo la ejecución del pacto comisorio, ya que viene reclamando el pago de lo adeudado desde el mes de mayo/2015, haciéndolo también en junio/2015 y diciembre del mismo año, iniciando la demanda en mayo/2017 a casi un año y medio del último reclamo, demostrando su buena fe y reclamando todo ese tiempo al demandado para que cumpla, interpellándolo extrajudicialmente cuando la ley no lo exige.

Refiere sobre la actitud del accionado, quien no sólo no respondió las intimaciones, sino no contestó la demanda, y quedó confeso a tenor del pliego de absolución acompañado.

IV.- *Análisis de los agravios-Admisibilidad del recurso.*

a.-) Que corresponde seguidamente ingresar en el análisis del escrito de expresión de agravios a fin de evaluar si aquellos transitan el test de admisibilidad prescripto por el art. 265 del CPCC, dada la sanción contenida en el art. 266 del ritual. En ese sentido y ponderado que fuera con criterio amplio, y favorable a la apertura del recurso, conforme precedentes de esta Sala, para armonizar adecuadamente las exigencias legales y la garantía de la defensa en juicio, entiendo que la queja traída cumple con aquellos.

Como lo he sostenido en numerosos precedentes de esta Sala, los jueces no estamos obligados a seguir puntillosamente todas las alegaciones de las partes, sino las que guarden estrecha relación con la cuestión discutida, ni ponderar todas las medidas de prueba sino las que sean conducentes y tengan relevancia para decidir la cuestión sometida a juzgamiento, en este sentido "No es necesario que se ponderen todas las cuestiones propuestas por el recurrente, sino sólo aquellas que se estimen decisivas para la solución del litigio" (cfr. "Dos Arroyos SCA vs Dirección Nacional de Vialidad (DNV) s Revocación y nulidad de resoluciones"; Corte Suprema de Justicia de la Nación; 08-08-1989; Base de Datos de Jurisprudencia de la CSJN; RCJ 102597/09)...".-

b.-)Dicho lo anterior, las partes suscribieron el boleto de compraventa que obra agregado a fs. 9/10 y vta., pactando en la cláusula tercera el pacto comisorio expreso, facultando a la vendedora y/o compradora a su ejecución en caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones acordadas. Este temperamento fue el adoptado por la actora, ante la falta de pago de las dos últimas cuotas establecidas en la cláusula segunda.

Este es el meollo de la cuestión -la conducta adoptada por la requirente- que la magistrada de la instancia anterior sanciona y con ello desestima la demanda, con los argumentos descriptos más arriba.

Establecido el marco fáctico y viniendo firme, por ausencia de cuestionamientos el normativo en un todo de acuerdo que "...es facultad privativa de los magistrados de la causa determinar las normas que deben regir el pleito y su vigencia en el tiempo" (cfr. Acuerdo 17, año 2014-Cámara de Apelaciones del Interior -Sala II, 13-06-2014), habré de avocarme al análisis de los agravios.

Cabe considerar que la legislación vigente a la época de los hechos se encontraba unificada en torno a la resolución contractual, así los artículos 1204 del Código Civil y 216 del Código de Comercio establecían en lo que interesa que "...las partes podrán pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de que alguna obligación no sea cumplida con las modalidades convenidas; en este supuesto la resolución se producirá de pleno derecho y surtirá efectos desde que la parte interesada comunique a la incumplidora, en forma fehaciente su voluntad de resolver...", de ello se sigue no sólo que la actora tenía la facultad expresamente pactada de optar por la resolución, sino que ello aparejaba la del negocio jurídico y por vía de consecuencia la extinción de las obligaciones y relaciones nacidas del mismo.

Conforme aquél marco normativo y de acuerdo a las cuestiones que fueran sometidas a la jueza de la anterior instancia y ante la Alzada, surge que la actora interpuso la demanda tendiente a lograr la ejecución del pacto comisorio expreso, adjuntó y probó, en lo que fuera materia de litis, una carta documento remitida al incumplidor, en ese momento,

de fecha 17 de diciembre del 2015(fs. 81), recepcionada por Juan en fecha 18/12/2015 (fs. 84), en cuya virtud lo intimaba al pago de las obligaciones no canceladas, con el apercibimiento de resolución del contrato "debiendo devolver el inmueble ...con pérdida total de las sumas abonadas...", no recibiendo respuesta de aquél.

Asimismo trasladada la demanda, el ahora demandado guardó silencio y con ello se produjeron los efectos previstos por el art. 356 del ritual.

Persistió con su conducta, pues notificado para la absolución de posiciones (fs.51/52), no concurrió a la audiencia y con ello hizo procedente la sanción contenida en el art. 417 del CPCC, siendo por ello confeso a tenor del pliego obrante a fs. 86, a pesar que la magistrada omite tal declaración, lo cual no invalida la calidad del mismo.

En tal orden de ideas, es útil destacar que las partes suscribieron voluntariamente el documento ya referido, pactando en forma expresa y con pleno conocimiento cada una de las cláusulas contenidas en el mismo, desinteresándose el demandado, no sólo del cumplimiento de sus obligaciones, a pesar de la intimación cursada de la cual he dado cuenta, sino del ejercicio de sus derechos, luego de la promoción de la demanda, guardando silencio frente a todos los actos procesales llevados a cabo durante el proceso, con las consecuencias ya indicadas, que demuestran un profundo desinterés por los efectos que su conducta podía irrogar.

Debo recordar que conforme lo indicaba el art. 1197 del CC "Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma", el contrato es la ley de las partes "una regla a la

cual se han sometido por su libre voluntad y a la cual deben respetar haciendo honor a la palabra empeñada, así como la ley es una especie de resultado del contrato social obligatoria para los miembros de la comunidad" (cfr. Código Civil de la República Argentina explicado -tomo IV- pág. 239- Compagnucci de Caso, Ferrer y otros).

En esa dirección, facultando la normativa a pactar expresamente el pacto comisorio (artículo 1204, 3° párrafo CC) unido a la libertad en materia de convenciones, la fuerza vinculante de las mismas (art. 1197 CC), y la facultad de las partes para pactar expresamente la resolución en caso de inejecución de cualquiera de las obligaciones, la conducta ya descripta observada por el accionado, y los límites del litigio, entiendo que la "aquo", se ha excedido en sus facultades jurisdiccionales, rozando la afectación del principio de congruencia, con lo cual cabe la revocación de la decisión en crisis.

A mayor abundamiento se señala que en este supuesto "...la resolución se produce de pleno derecho y surte efectos desde que la parte interesada comunica a la incumplidora en forma fehaciente, su voluntad de resolver (art. 1204 CC). Es decir que en el caso del pacto expreso, las partes establecerán sus condiciones y modalidad operativa con fuerza de ley, las que serán de aplicación al caso concreto, bastando la notificación de la voluntad resolutoria, ejercida por quien no hubiese incumplido para efectivizar el pacto..." (cfr. Citaonline MJ-JU-M-15371/MJJ115372).

De tal manera que teniendo en cuenta la facultad resolutoria expresamente pactada en el documento ya indicado, la conducta asumida por el deudor y las consecuencias establecidas en la cláusula aludida no existe mérito para la

devolución y/o consignación de las sumas percibidas, como indica la magistrada.

Por todo lo dicho corresponde revocar la sentencia que viene apelada, declarando resuelto el boleto de compraventa celebrado en fecha 21 de octubre de 2014 agregado a fs. 9 respecto del inmueble identificado como lote d- TRES de la manzana SEIS y condenando al demandado a su restitución, libre de ocupantes y/o cosas, dentro del plazo de 10 días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas a la demandada perdidosa, de acuerdo al principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC), difiriendo la regulación de honorarios hasta la etapa procesal correspondiente (art. 15 LA).-

Mi voto.

A su turno el Dr. **Dardo Walter Troncoso** dijo:

En el precedente "ALCAIDE BRAVO SONIA DEL ROSARIO C/ DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD S/ COBRO SUMARIO DE PESOS", (EXP. N° 30434 Año 2015). Sostuve que "La congruencia -harto expresado- es la conformidad de expresión, contenido y alcance entre las pretensiones de las partes formuladas en el juicio y el fallo que al respecto se dicte. Habrá por tanto incongruencia cuando se falle sobre algo no pedido (extra petita), o cuando se sentencia más de lo pedido (ultra petita)".

El argumento que expone la Jueza para fundar su decisión -en tanto que el comparador pago la mayor parte del precio no corresponde hacer lugar a la resolución de la venta, fs. 111 último párrafo- no ha sido invocado por la accionada que ni siquiera contestó la demanda por lo que su fallo como

lo dice mi colega roza (y bastante, agrego yo) el principio de congruencia.

Con estas consideraciones adhiero entonces al voto que me precede.

Mi voto.

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta Sala 2 la Cámara Provincial de Apelaciones Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en las II, III, IV y V Circunscripciones Judiciales;

RESUELVE:

I.- Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y en consecuencia, revocar la sentencia de fecha 10 de mayo del 2019 obrante a fs. 103/112 en lo que ha sido materia de agravios, declarando resuelto el contrato de compraventa celebrado el 21 de octubre de 2014 y condenando al demandado a la restitución del inmueble identificado como lote d- TRES de la manzana SEIS, libre de ocupantes y/o cosas, dentro del plazo de 10 días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento, conforme lo considerado, con costas a la demandada perdidosa.

II.- Imponer las costas de alzada a la parte demandada vencida, (art. 68 y consecuentes del CPCyC).

III.-Diferir la regulación de honorarios hasta la oportunidad procesal pertinente.

IV.- Protocolícese digitalmente (TSJ Ac. 5416, pto. 18). Notifíquese electrónicamente, y oportunamente vuelvan las presentes al origen.

Dra. Gabriela Calaccio - Dr. Dardo Troncoso
Dra. Victoria Boglio - Secretaria de cámara