



NEUQUÉN, 15 de agosto de 2019.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**SANCHEZ ROBERTO HORACIO C/ POBLETE JUAN ANTONIO S/ RESCISION DE CONTRATO**", (JNQCIA4 EXP N° 517037/2017), venidos en apelación a esta **Sala III** integrada por los Dres. Marcelo Juan **MEDORI** y Fernando Marcelo **GHSINI** con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Audelina **TORREZ** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, el **Dr. Medori** dijo:

I.-La parte demandada interpone recurso de apelación contra la sentencia definitiva del 03 de agosto del 2018(fs. 107/113 vta.), expresando agravios a fs. 125/128.

Cuestiona que la jueza de grado haya considerado improcedente la defensa de suspensión de cumplimiento prevista en el art. 1031 del CCyC, y omitido que fue asumida por su parte mucho antes del inicio de las presentes actuaciones frente al incumplimiento previo del actor en el pago de lo convenido; que el hecho de haberse accionado por resolución contractual no impide alegar el ejercicio de tal defensa deducida extrajudicialmente; que ante los incumplimientos de la contraria, no cabe indemnización alguna; que de la prueba producida surge el inicio de las actuaciones administrativa que concretar para la concesión del permiso exclusivo de uso de la cantera, las que posteriormente no tuvieron impulso para la emisión de la autorización atento la suspensión de las prestaciones a su cargo.

En segundo lugar se agravia por la interpretación que se realiza en la sentencia respecto a la existencia de un contrato de compraventa, sin que ello haya sido probado por el actor; sostiene que allí solo se hace una valoración del cumplimiento de las prestaciones a su cargo, y luego por defecto se concluye en la existencia de tal contrato; que su parte sólo se comprometió a la gestión administrativa del permiso de uso de la cantera calcárea; que habiendo iniciado



por intermedio del Sr. Oringa las actuaciones cabe la restitución por dicha labor desarrollada; que tampoco se consideró el beneficio generado al actor por la explotación efectiva realizada de la cantera, que fue negada, citando el art. 1081 del CCyC; transcribiendo el art. 1084 del CCyC, sostiene que de atenderse a la prestación asumida, todos estos supuestos dan cuenta de que el verdadero legitimado para accionar frente al incumplimiento resulta ser su parte, por cuanto el trámite ante la Dirección Provincial de Minería no fue culminado, el Sr. Sánchez se vio beneficiado por el inicio de tales actuaciones, y efectivamente la sociedad que representa y de la que es presidente explotó la cantera y obtuvo ganancias.

En tercer punto critica que la Magistrada no haya ponderado que el actor incumplió las prestaciones a su cargo, tal como reconociera, al no concretar el pago del saldo restante por la operación; que la entrega de la maquinaria realizada a priori no fue íntegramente efectuada dado que no se aportó la documentación referente a las mismas, no permitiéndole dar uso apropiado y obtener el valor que correspondía; que en la contestación de la demanda se ha dejado expresa reserva de la gestión realizada por intermedio del Sr. Oringo, que el mandato a favor del mismo fue concedido por la empresa beneficiada, cuyo representante legal resulta ser el actor, y que tiene como objeto la minería; que de los testimonios surge que las partes se encontraban realizando la gestión previa para la localización de la cantera.

Finalmente cuestiona la condena al pago de la privación de uso de los bienes, omitiéndose ponderar el incumplimiento del actor frente a las obligaciones a su cargo y la suspensión de cumplimiento ejercida por su parte; que la prueba producida solo versa en la pericial realizada por martillero público quien aporta valores por alquileres de la



maquinaria y sin embargo sus alegaciones no son suficiente probadas, tomándose por ciertos sus dichos.

Sustanciados los agravios (25.09.2018-fs. 132), responde el actor a fs. 133/134 vta.; pide se rechace la apelación, con costas.

II.-Que el pronunciamiento en crisis hace lugar a la demanda en su mayor parte, resolviendo el contrato que uniera a las partes, con condena al demandado a restituir las maquinarias por él recibidas y a pagarle al actor una suma de pesos en concepto de resarcimiento por la privación de uso de aquellas.

A.-Por orden metodológico, procede abordar en primer lugar el cuestionamiento que formula el demandado respecto a la "calificación jurídica" de la convención que lo unía al actor, y sostener que su obligación consistía en gestionar ante la autoridad competente de la minería provincial a favor de este último de un permiso para la explotación de una cantera de áridos, y que a tal fin probó que había realizado los trámites a tal fin como también que por ello pudo iniciarse la actividad extractiva.

Lo cierto es que, del expediente administrativo 5912-000846/2015 aportado surge que fue la sociedad Ecomaq S.A. la que fue la representada a los fines de obtener la autorización extractiva de una superficie de 50 ha. en el Departamento Añelo (fs. 65/69-74), que al 01 de junio de 2017 se certifica ingresado el 28 de octubre de 2015 y en trámite la solicitud (fs. 85/97).

Luego, como bien destaca y analiza la jueza de primera instancia, no existe prueba que acredite que el trámite concretado por el Sr. Oringo en representación de Ecomaq S.A. a partir del 28 de octubre de 2015 derivara en la generación de honorarios o alguna otra retribución a cancelarse mediante los "boletos de compra - venta" agregados



a fs. 4/5, que vale recordar habían sido celebrados más de un año antes, el 27 de mayo de 2014.

En concreto, no se evidenció dato objetivo alguno respecto a que se estuviera simulando otro objeto contractual que no fuera una compra venta de un inmueble, cuyo precio se estableció en \$700.000, al consignarse en ambos instrumentos que: "Monto que será acreditado como parte de pago a compra de Lote de 50 Hectáreas en la localidad de Añelo".

Así como que el precio se abonaba mediante la entrega en propiedad de los bienes detallados como: "A.- Tractor marca Deutz modelo A40SH" y "B. Una desbrozadora marca Hilcor", que fueron valuados en esa ocasión en \$100.000 (fs. 4), además de: "A. Tractor marca Masey Ferguson 1195 (VIAL - Línea amarilla) serie 95400" y "B. Una Pala de arrastre marca CAÑOMAT" cotizados en \$200.000; de tal forma que se convino como saldo de precio el de \$400.000 abonar en ocasión de la entrega de la documentación del inmueble "dentro de un plazo de 1 (uno) año" (fs.5).

La regla es que los contratos obligan "no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor" (art. 961 CCyC).- El principio de buena fe impregna en general a todo ejercicio de los derechos (art. 9 CCyC).

A su vez para interpretar los contratos según el nuevo art. 1061 del CCyC, debe atenderse a la "intención común de las partes", y "al principio de la buena fe", siendo que una de sus derivaciones admitida por los autores y la jurisprudencia como doctrina de los actos propios, ahora es receptada bajo la denominación "Protección de la confianza", al regularse en el art. 1067:

"La interpretación debe proteger la confianza y la lealtad que las partes se deben recíprocamente, siendo



inadmisible la contradicción con una conducta jurídicamente relevante, previa y propia del mismo sujeto”.

Resulta entonces inadmisibile la pretensión del demandado de haber celebrado otro contrato que no sea el de compra venta instrumentado, por ser objetivamente contradictorio con el comportamiento que evidenciara en el intercambio epistolar posterior y no desconocido, por el que luego que el actor lo intimara por carta documento la entrega de la posesión y escritura de domino del inmueble objeto de la convención por el actor (fs. 39), aquel respondió señalando que “la entrega del lote ya fue cumplimentada”, pasando a reclamarle el pago del “saldo del precio especificado en el boleto de compra venta suscripto por ambos” (fs. 2).

Con ello, deberá confirmarse en lo sustancial lo resuelto por la magistrada de origen, fundamentalmente, porque el recurrente esboza argumentos contradictorios, además sin asidero en prueba, y nunca ofreció cumplir su prestación, más se opone a la resolución contractual; de ninguna manera se puede avalar la falta de cumplimiento de los contratos, y menos cuando una de las partes obtiene beneficios a costa de la otra, resultando relevante este análisis de la conducta del incumplidor para vislumbrar las verdaderas intenciones en los términos de los art. 961, 1061 del Cód. Civ. y Com (cfme. Arts. 17 de la Const. Nac.; 24 de la Const. Prov., 377 y 386 del Cód. Proc.).

B) Respecto a la defensa de suspensión de cumplimiento que el recurrente pretende haber acreditado, lo cierto es que el análisis desarrollado en el punto anterior releva de tener que recurrir a mayores argumentos respecto a que el objeto del contrato se limitara a la obtención de una licencia minera para explotar una cantera; ello sin perjuicio haber quedado plenamente demostrado que la gestión nunca obtuvo el resultado invocado y menos a favor del actor, tal



como surge de las constancias del expediente administrativo agregado.

C.- Acerca de que el actor habría omitido entregar la documentación de las maquinas entregadas, tal recaudo no surge de los contratos acompañados ni mereció que el demandado constituyera en mora a aquel a través de la carta documento, donde -como ya se analizara- sólo le exige el pago del saldo del precio.

Así, expresamente pactado que la obligación a cargo del comprador se efectivizaría contra la entrega de la documentación de la propiedad dentro del plazo de un año, la única conclusión a la que se puede arribar es que no medió incumplimiento del actor.

D.- Finalmente, el planteo relacionado con el reconocimiento de la reparación del daño derivado de la privación de uso de los bienes y su cuantificación, no contiene más que la reedición de los agravios anteriores y apreciaciones generales sobre el dictamen del perito, que no cumple con los recaudos establecidos en el art. 265 para habilitar su abordaje por el Tribunal, al traducir sólo una mera inconformidad con lo resuelto.

III.- Por las razones expuestas, y en atención a los términos en que se planteó el recurso, propiciaré al acuerdo el rechazo de la apelación del demandado, y la confirmación de la sentencia de grado en todas sus partes, imponiéndole a la vencida la carga de las costas (art. 68 del CPCyC), a cuyo efecto se regularán los honorarios profesionales del letrado que actuó en el doble carácter por el actor en el 30% de lo que se determine por igual tarea y representación en la instancia de grado, y en el 25% para los profesionales que asistieron al demandado (art. 15 de la ley arancelaria).

ASÍ VOTO.

El **Dr. Ghisini** 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 de fs. 107/113 vta. en todo lo que fue materia de recurso y agravios.

2.- Imponer las costas en la Alzada a la parte demandada en su calidad de vencida (art. 68 C.P.C.C.).

3.- Regular los honorarios por la actuación en esta instancia, en el 30% de los que se determinen en la instancia de grado, para el letrado apoderado del actor, Dr....; y en el 25% de los que se fijen en la instancia de grado, para los letrados patrocinantes del demandado, Dres..... y (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