



NEUQUEN, 28 de junio de 2016.

**Y VISTOS:**

En acuerdo estos autos caratulados: "**LOPEZ ROBERTO VICTOR C/ ZAPATA GILVERTO DANIEL Y OTRO S/ RESOLUCION DE CONTRATO**", (**Expte. N° 404492/2009**), venidos en apelación del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL N° 1 a esta **Sala III** integrada por los Dres. Fernando M. **GHSINI** y Marcelo Juan **MEDORI**, con la presencia del Secretario actuante, Dr. Oscar **SQUETINO** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, el **Dr. Ghsini** dijo:

**I.-** La sentencia de fs. 257/265 vta., hace lugar parcialmente a la demanda entablada por Roberto V. López, y declara en consecuencia resuelto el contrato celebrado entre las partes relativo al lote N° 7, cuyos demás datos catastrales surgen del boleto de compraventa agregado a fs. 19/21.

En virtud de ello, condena a los demandados a que en el plazo de diez días de quedar firme la presente, procedan a la restitución a la parte actora del referido inmueble, bajo apercibimiento de lanzamiento. En idéntico plazo, deberá el accionante proceder a la devolución de las sumas que reconoce como percibidas en concepto de pago parcial del precio, sin perjuicio de las compensaciones a que pudiere haber lugar, de conformidad con lo dispuesto en los considerandos y que se determinará en la etapa de ejecución de sentencia.

En otro orden, rechaza la demanda por resolución de contrato con relación al Lote designado como N° 18, cuyos demás datos catastrales surgen del boleto de compraventa agregado a fs. 16/18; y por último, rechaza la reconvenición interpuesta en atención a la forma en que se decide y los términos en que fue planteada; e impone las costas en el orden causado y difiere la regulación de



honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto obre en autos base regulatoria actualizada de conformidad con el procedimiento dispuesto por el art. 24 de la Ley Arancelaria.

Esa sentencia es apelada a fs. 269 por la parte demandada.

**II.- Agravios de la parte demandada (275/280 vta.)**

En primer lugar, cuestiona que la a quo no le haya dado valor a la interpelación formal efectuada por su parte, para el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el vendedor, conforme carta documento que luce a fs. 53, y que no fuera desconocida por el actor.

Aduce, que le resulta arbitraria la falta de valoración que realiza la jueza de la prueba testimonial producida en autos, de donde surge una descripción clara de los hechos, que coinciden con lo relatada en el escrito de contestación de demanda, donde claramente se acreditó que hubo incumplimientos recíprocos, circunstancia que no habilita la resolución del contrato, sino su cumplimiento.

Afirma, que con los testimonios brindados se acredita que sus mandantes firmaron el contrato de compraventa, convencidos de que estaban adquiriendo la propiedad con planos aprobados y en condiciones de ser transferida a los compradores, cualidades de las que adolece el bien hasta el día de la fecha.

Señala, que todos los testimonios brindados por los vecinos, describen que han sido los compradores de los lotes, quienes han debido ocuparse de hacer las gestiones para la apertura de calles e instalación de servicios, siendo que esa era una de las obligaciones asumidas por el vendedor.

Recuerda, que es el actor quién promueve la demanda contra sus representados por resolución de contrato, por lo tanto, poseía la carga de la prueba, no sólo del incumplimiento de su parte, sino de que él efectivamente había



cumplido con todas las obligaciones contractuales que surgían del instrumento, conforme art. 1201 del Código Civil.

Dice, que el incumplimiento de sus mandantes en el pago no fue deliberado, sino obedecía a todo un contexto donde el vendedor había mentido respecto de las cualidades del título, las condiciones del lugar y las obligaciones comprometidas. Además el actor había modificado unilateralmente los valores de cancelación de las cuotas e incluso no reconocía los pagos; hecho que a su entender, quedó demostrado con la pericia contable realizada.

Indica, que en la resolución la jueza considera la prueba omitida por el demandado, pero no hace lo propio con la prueba omitida por el actor, es decir, no analiza que éste último pretende resolver el contrato de compraventa de un inmueble, realizado quince años atrás, sin aportar al expediente las condiciones de dominio para demostrar el cumplimiento de la cláusula quinta del contrato, y la posibilidad de cumplimiento de la cláusula sexta; no aporta los instrumentos comprometidos en la cláusula séptima del contrato.

Advierte, que si bien el a quo hace lugar a la resolución invocando el "pacto comisorio" inserto en la cláusula tercera del contrato, omite considerar que el actor jamás comunicó a sus mandantes de manera inequívoca su voluntad de resolverlo. Y, de la sola compulsas de la instrumental de fs. 22/26, no surge de manera expresa la voluntad de resolver el contrato; intención de la cual su parte toma conocimiento recién con el traslado de la demanda.

En segundo lugar, se agravia por el rechazo de la reconvenición planteada por su parte. Menciona que los fundamentos utilizados por la a quo no resultan procedentes, toda vez que en ningún lugar del Código Civil ni Procesal se exige consignar sumas de dinero como requisito previo para el planteo de reajuste.



Critica que la jueza no haya valorado la prueba instrumental aportada por el actor fs. 26, donde luce una carta documento del 15 de octubre de 2009, donde le exige a su mandante que abone la suma de \$143.547,49, cuando de la pericia contable obrante a fs. 195/196, se concluye un total de deuda calculada al 31 de mayo de 2013, de \$65.650,30.

Observa, que es muy claro el desfase de lo que pretendía cobrar el actor en relación a lo que realmente debía su mandante en relación a los contratos de marras. Alega, que la jueza ni siquiera se detuvo a considerar esta prueba y a relacionarla para fundamentar el rechazo de la reconvenición planteada.

Manifiesta, que conforme se acreditó debidamente con la testimonial producida en autos, los lotes en cuestión marras eran una fracción de terreno que carecía de todo tipo de infraestructura, servicios y aperturas de calles, hasta que ese lugar se transformó en una zona urbanizada con mayor valor. Y, fueron los compradores los que se ocuparon e hicieron su aporte a ese proceso, pese a que era una obligación del actor ocuparse de ello.

En tercer lugar, se agravia en relación a las costas, que fueran impuestas por su orden, solicitando le sean cargadas al demandante en virtud del principio objetivo de la derrota, que por vía recursiva se promueve.

A fs. 281, se ordenó correr traslado de los agravios, los que vencido el plazo no fueron contestados por la contraria.

**III.-** A fin de determinar el encuadre jurídico de la resolución contractual que nos convoca, cabe señalar que el art. 1.204 del Código Civil de Vélez establece: "En los contratos con prestaciones recíprocas se entiende implícita la facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos en caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso. Mas en los contratos en que se hubiese cumplido



parte de las prestaciones, las que se hayan cumplido quedarán firmes y producirán, en cuanto a ellas, los efectos correspondientes. No ejecutada la prestación, el acreedor podrá requerir al incumplidor el cumplimiento de su obligación en un plazo no inferior a quince días, salvo que los usos o un pacto expreso establecieran uno menor, con los daños y perjuicios derivados de la demora; transcurrido el plazo sin que la prestación haya sido cumplida, quedarán resueltas, sin más, las obligaciones emergentes del contrato con derecho para el acreedor al resarcimiento de los daños y perjuicios...La parte que haya cumplido podrá optar por exigir a la incumplidora la ejecución de sus obligaciones con daños y perjuicios. La resolución podrá pedirse aunque se hubiese demandado el cumplimiento del contrato; pero no podrá solicitarse el cumplimiento cuando se hubiese demandado por resolución”.

El primer requisito para que pueda optarse por la resolución de un contrato, conforme las previsiones del arts. 1204 del Código Civil y 216 del Código de Comercio es el **incumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte contra la cual se pretende ejercitar la facultad resolutoria**, es decir, el desajuste entre la conducta debida y el comportamiento del obligado y puede consistir en un incumplimiento **total o parcial** o en un cumplimiento defectuoso, pero es menester que éste sea **importante**, valoración que esta librada a la apreciación judicial. El incumplimiento insignificante, en relación con la importancia o el objeto de la convención, no autoriza la resolución. El incumplimiento debe ser calificado según las circunstancias del caso, haciéndose la interpretación sobre la base del principio de conservación del contrato. Debe tratarse de la omisión de cumplir una obligación fundamental del negocio, cuya importancia comprometa el equilibrio económico o jurídico de



este. (cfr. López Mesa, Marcelo J., "Sistema de Jurisprudencia Civil", Tomo II, Pág. 2847, ed. Abeledo Perrot).

Y, además, la demanda por resolución de un contrato con prestaciones recíprocas exige, para su admisibilidad que se haya cursado el requerimiento expreso y claro, con los recaudos legales correspondientes. (cfr. López Mesa, Marcelo J., "Sistema de Jurisprudencia Civil", Tomo II, Pág. 2848, ed. Abeledo Perrot).

Bajo este contexto, comenzaré el análisis de los agravios vinculados a la resolución contractual que, en relación al lote N° 7, se decide en la sentencia de grado, siendo éste el núcleo de la queja de los demandados.

Conforme los términos de la sentencia de grado, la resolución contractual resulta procedente al advertir que los demandados incumplieron su obligación de pago, al abonar únicamente **14 cuotas de las 95 cuotas** pactadas en el boleto de compraventa (fs. 19/21), sin que hayan demostrado incumplimiento por parte del actor que le impida ejercer su derecho a pedir la resolución contractual, de conformidad con la cláusula tercera última parte del mencionado boleto suscripto por las partes.

Así, en la cláusula tercera, las partes convinieron: "...La falta de pago en término de tres cuotas del saldo de precio, producirá la caducidad de todos los plazos, teniendo "la parte vendedora" derecho a iniciar acciones judiciales para el cobro del total del saldo adeudado aunque el vencimiento pactado, no se hubiera producido, en cuyo caso se aplicará el interés punitivo pactado precedentemente hasta el momento de la efectiva percepción por parte de la vendedora. "La parte vendedora" podrá intimar el cumplimiento dentro de las 48 horas, bajo apercibimiento de resolución del contrato, pudiendo iniciar las acciones judiciales vencido este plazo".



De la cláusula transcripta surge de manera expresa que el incumplimiento del pago de tres de las cuotas pactadas facultaba al vendedor: a) reclamar judicialmente la totalidad del saldo adeudado, o a b) **intimar** a su cumplimiento dentro del plazo de 48 horas, bajo apercibimiento de iniciar la acción judicial de resolución contractual.

Teniendo en cuenta la facultad de rescindir pactada en la cláusula tercera, la parte actora, el 16 de junio de 2004 (carta documento de fs. 25) intima al demandado Zapata en los siguientes términos: "Habiéndose producido la caducidad de todos los plazos establecidos en el boleto de compraventa FIRMADO EL DIA 23/07/2001, UNIDAD FUNCIONAL número SIETE parte del complejo a construirse sobre un inmueble ubicado en la ciudad de Neuquén, capital de la provincia del mismo nombre, departamento Confluencia, manzana III, fracción x, lote 3a, parte de la chacra setenta y siete de acuerdo a plano de mensura particular C-0117-07-01, nomenclatura catastral n° 09-20-82-9121- CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD FUNCIONAL de 184,04 mt<sup>2</sup>, Sub Parcela asignada 00-07. Por aplicación de la cláusula TERCERA, intimo 48 horas pague el total de saldo adeudado por todo concepto, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales pertinentes con costas a su exclusivo cargo".

Según la cláusula sexta del boleto mencionado: "La escritura traslativa de dominio a favor de "la parte compradora", se otorgará dentro de los 30 días en que "la parte compradora" **lo solicite, una vez cancelado el saldo del precio pactado** y aprobado definitivamente el plano de División por el Régimen de Propiedad Horizontal..."

Ahora bien, del análisis integral de las cláusulas del boleto, se desprende que el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y el cumplimiento de todos los requisitos necesarios para su otorgamiento, como la aprobación del plano de División por el Régimen de Propiedad Horizontal y



demás gastos a los que hace referencia el apelante, resultaban exigibles una vez abonado el precio total de la compraventa, de conformidad con la forma de pago establecida en la cláusula Segunda del referido boleto (v. fs. 19).

De allí, que más allá de que en la cláusula séptima se haya estipulado que: "La parte vendedora" asume e incluye dentro del precio de venta la totalidad de los gastos, aranceles y honorarios del Plano de División por el Régimen de Propiedad Horizontal, hasta su completa aprobación y el plano de proyecto y construcción de la unidad...", ello de manera alguna faculta a la parte compradora a cumplir sólo con 14 cuotas de las 95 pactadas, para escudarse en el incumplimiento del vendedor para dejar de abonar el saldo del precio en la forma convenida.

Consecuentemente, más allá del agravio manifestado por la falta de valoración de la carta documento de **fs. 53, de fecha 10/04/2010**, que expresa: "HABIENDOSE UD. NEGADO A RECIBIR EN PAGO EL SALDO DE PRECIO POR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE UD. Y LA SUSCRIPTA EL 23 DE JULIO DE 2001, POR UNA UNIDAD FUNCIONAL SIN EDIFICACIÓN IDENTIFICADA COMO LOTE 3-B DE LA MANZANA III, FRACCIÓN X DE LA CHACRA 77 DE LA CIUDAD DE NEUQUEN, POR UNA SUMA DE ONCE MIL DOLARES, Y NO HABIENDO UD. CUMPLIDO CON LAS OBLIGACIONES VUESTRO CARGO A EFECTOS DE QUE EL INMUEBLE PUEDA ESTAR EN CONDICIONES DE SER TRANSFERIDO A LA SUSCRIPTA, COMO TAMPOCO SE DOTÓ DE SERVICIOS A LA UNIDAD VENDIDA, LOS CUALES FUERON REALIZADOS A EXPENSAS DE ESTA PARTE, INTIMO EN EL PLAZO PERENTORIO DE CINCO DÍAS DE RECIBIDA LA PRESENTE A CUMPLIR CON LA OBLIGACIONES CONTRACTUALES A SU CARGO, BAJO APERCIBIMIENTO DE LEY. QUEDA UD. DEBIDAMENTE NOTIFICADO.", considero, que aun en el supuesto de ser ciertos los incumplimientos mencionados en la intimación transcripta, ello no habilitaba a los apelantes a ampararse en los mismos para dejar de abonar el pago de las





cuotas convenidas; y en caso de negativa del vendedor a recibirlas, debían consignarlas judicialmente.

Además, la referida intimación fue despachada luego de iniciada la presente demanda por resolución contractual (11/12/2009).

En definitiva, no cualquier incumplimiento habilita a suspender el pago del precio, máxime cuando constituye la obligación principal del comprador en un contrato de compraventa. De allí que, el comprador no puede ampararse en el incumplimiento del vendedor relativo a todos aquellos trámites necesarios para el perfeccionamiento de la compraventa (otorgamiento de la escritura o de división), sin antes haber demostrado haber cumplido con su obligación principal, el "pago del precio", o en su caso, haber procedido a consignarlo judicialmente.

Ello es así, pues determinadas cláusulas contractuales resultan exigibles a medida que se va avanzando con el cumplimiento de las obligaciones principales de las cuales dependen, por tanto, invocar el incumplimiento prematuro de ellas no puede servir de excusa para resistir el cumplimiento de las obligaciones principales. Para exigir el cumplimiento de la aprobación de planos de división y demás recaudos para posibilitar la escrituración del lote, salvo pacto en contrario, necesariamente el comprador debía haber probado que había abonado íntegramente el precio de venta o al menos que lo había consignado judicialmente.

Por lo tanto, al resultar claras las cláusulas contractuales transcriptas, y al no haber abonado los demandados el precio total de la venta pactada, sino **solo 14 cuotas de las 95 acordadas**; ni consignado judicialmente su pago, resulta improcedente que se amparen en los pretendidos incumplimientos del vendedor para resistir la resolución contractual iniciada en los términos de la cláusula tercera del contrato suscripto por las partes.



Asimismo, y aún cuando el demandante haya modificado unilateralmente los valores para la cancelación de las cuotas o no haya reconocido los pagos efectuados, ello de manera alguna justifica el incumplimiento del pago del precio en la forma acordada en la cláusula segunda del contrato que luce a fs. 19/21, pues tales cuestiones debieron y pudieron ser debatidas por los demandados a través de la vía judicial pertinente (consignación o reajuste), pero no los habilitaba a incumplir con el pago de las restantes cuotas (81), las que representan aproximadamente el 85,30% del precio total acordado y adeudado por los demandados.

Las restantes consideraciones expuestas por los apelantes en lo que respecta a la apertura de calles y demás obras, en función de lo expuesto, tampoco los excusaban para no cumplir con la obligación principal traducida en el pago del precio de venta pactado, pues en su caso podrían haber reclamado su cumplimiento o el reintegro de lo que hubieran abonado por tal concepto.

En lo que respecta a los agravios por el rechazo de la reconvencción, diré que no es un dato menor lo señalado en la sentencia en cuanto a que: "No puede pasarse por alto que los demandados no han requerido hasta la interposición de esta demanda, esto es en el año 2010, la fijación judicial del precio, ni han intentado su consignación..." Este argumento resulta, desde el punto de vista jurídico, coherente para evaluar la conducta asumida por las partes ante el reclamo originado en el incumplimiento del pago del precio acordado por los demandados.

Así entonces, si ante el pedido de resolución contractual se le permitiera a la demandada consignar en cualquier momento el importe, -cosa que tampoco ha ocurrido en atención a la falta de depósito del pago de las sumas que reconocen los demandados adeudar en tal concepto- se despojaría al vendedor de toda posibilidad de rescindir el



contrato por falta de cumplimiento en el pago de precio por el comprador, favoreciendo el incumplimiento de la prestación principal -pago de precio- pactada expresamente en el contrato.

Por otra parte, la posibilidad de iniciar el pago por consignación, o en su caso la determinación judicial del precio, **pudo y debió** haber sido ejercida por los demandados con anterioridad, ya que desde el mismo momento que el vendedor -conforme lo exponen los apelantes- se negara a recibir el pago de las cuotas y/o reconocer el importe de las cuotas (14) que fueran abonadas, a partir de ese momento tenían expedita cualquiera de estas dos acciones para evitar incurrir en mora en el cumplimiento de sus obligaciones.

A modo de conclusión, advierto que desde la celebración del contrato (fs. 19/21), **julio de 2001**, hasta el inicio de esta demanda, **diciembre de 2009**, ha pasado un tiempo por demás prudencial (**ocho años y cinco meses**), y los demandados solo han abonado 14 cuotas de las 95 pactadas, y si además se tiene en cuenta que el vendedor a la firma del boleto hizo entrega "ad corpus" del lote N° 7, conforme surge de los términos de la cláusula cuarta, justifican a mi entender la facultad de resolver el contrato en los términos de la cláusula tercera.

**IV.-** En mérito a lo expuesto, propongo al Acuerdo la confirmación de la sentencia de grado en lo que ha sido materia de recurso y agravios, con costas de Alzada a cargo de las demandadas atento a su carácter de vencidas.

**El Dr. Marcelo J. 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. 257/265 vta., en todo lo que fuera materia de recurso y agravios.

2.- Imponer las costas de Alzada a las demandadas, atento el carácter de vencidas (art. 68 C.P.C.C.).

3.- Regular los honorarios de los letrados intervinientes en esta Alzada, en el 30% de lo que oportunamente se fije en la instancia de grado a los que actuaron en igual carácter (art. 15 L.A.).

4.- Regístrese, notifíquese electrónicamente, y, oportunamente, vuelvan los autos al Juzgado de origen.

**Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori**  
Dr. Oscar Squetino - SECRETARIO