



NEUQUEN, 23 de octubre de 2018.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"VILLEGAS LUCAS SAUL FRANCO C/ MUNICIP. DE VILLA EL CHOCON S/ ESCRITURACION"**, (JNQC12 EXP N° 471112/2012), venidos en apelación 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. Medori**, dijo:

I.- Vienen las presentes actuaciones en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia de fecha 1 de febrero de 2017 obrante a fs. 411/415; pide y se revoque el pronunciamiento, haciéndose lugar a la demanda, con costas.

Refiere que accionó contra la Municipalidad de Villa El Chocón por la escrituración del terreno identificado catastralmente como Parcela V2 Lote 23 de la Sesión IV oficializado por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Neuquén por plano oficial Nro. 2756-6638195 Nomenclatura Catastral de Origen Nro. 09-RR 016-0661, matrícula registro de la propiedad inmueble de Neuquén Nro. 27446 respecto de la cual, suscribieron un boleto de compraventa para su adquisición mediante el pago de un adelanto en efectivo y el saldo, financiado en treinta y seis (36) cuotas mensuales y consecutivas que a la fecha se encuentran totalmente abonadas y canceladas.

Que tal como surge de la documental de autos, la última cuota abonada data del 28/03/2007 y por aquellas abonadas fuera de termino, la Municipalidad aplico la correspondiente tasa de interés moratorio, que también se canceló; que consta en autos el detalle de deuda emitido por la demandada con fecha 10/03/11; que por el inmueble en cuestión abona desde hace años las correspondientes tasas



retributivas de servicio que lo gravan, figurando en la documental como responsable del pago.

Resume que detentando pacíficamente la posesión abonó la totalidad del precio convenido en cuotas mensuales y pagando los tributos inmobiliarios provinciales y tasas municipales, la actora comenzó la "peregrinación" administrativa para obtener la escritura correspondiente; destacando que habida cuenta del plazo transcurrido entre la suscripción del Boleto de Compraventa (año 2003) la cancelación de la totalidad del precio de venta (año 2007) y la promoción de la presente demanda (año 2012), frente a la desidia municipal en otorgar la escritura, se ha edificado una vivienda de tipo familiar sobre el inmueble en cuestión.

Manifiesta que luego de nueve años de suscripto el boleto de compraventa y pasados 5 años de cancelada la última cuota pactada, días posteriores al inicio de la presente demanda la Municipalidad remitió carta documento con fecha 27/12/2012 notificando la resolución municipal de fecha 23/12/2012 en la que intempestiva, absurda y extemporáneamente decide la rescisión del Boleto de Compraventa pese a encontrarse cancelado el precio total sin haber efectuado reserva expresa ni objeción alguna.

Agrega que dicha notificación fue introducida en la ampliación de demanda de fecha 05/12/2012 y corrido el traslado, la Municipalidad interpuso excepción de competencia (desestimada) y contesto demanda, reconociendo la existencia del boleto compraventa aduciendo que la actora pago las cuotas fuera de termino y que ello implicaba la automática rescisión del contrato omitiendo manifestar que durante 9 nueve años ejecuto el contrato, recibió los pagos y acepto la cancelación total del precio de venta; y que solo se opuso al progreso de la presente acción pero no la reconvino.

Agravia al recurrente la sentencia impugnada por carecer de fundamentación legal dado que rechaza las distintas



pretensiones esgrimidas en la demanda sin fundamentar el derecho aplicado, ignorando numerosas pruebas producidas, altera el orden de las pretensiones alternativas y subsidiarias peticionadas utilizando indiscriminadamente los presupuestos fácticos y jurídicos para cada una de ellas.

Dice que debido a ello, resulta necesario 'reacomodar' la confusa estructura utilizada por el a quo reimplantando el orden de prioridades de pretensiones dado que solo se limita a manifestar que a efectos de dilucidar las cuestiones planteadas se aplicara el "código civil viejo" y no el "nuevo" Código Civil y Comercial pero a lo largo de su redacción omite expresar la norma concreta aplicable al caso por lo tanto deviene nula y deberá ser revocada.

Añade que se ha ignorado desestimando totalmente los actos posteriores realizados por la Municipalidad de Villa El Chocón en el sentido de la continuidad de la relación contractual se perpetuaron en el tiempo y que continuo percibiendo, las cuotas pactadas hasta saldar la actora el precio total siendo dicho accionar hechos reveladores de la voluntad de la demandada en pos de la vigencia del Boleto Compraventa.

Destaca que si bien por carta documento del 2/12/2005 la demandada intimo a mi mandante al pago de las cuotas vencidas bajo percibimiento de dar por rescindido el contrato, el quo omitió considerar la intención revelada a través de los actos posteriores ejecutados por la demandada que no son otra cosa que una muestra manifiesta e inequívoca de su voluntad de darle continuidad al contrato ya que durante siete años posteriores a la intimación no solo no rescindió el contrato sino que por el contrario la demandada Municipalidad de Villa El Chocón continuo percibiendo el cobro de las cuotas del boleto compraventa, percibió el pago de los intereses moratorios consensuados por ambas partes, dio trato de propietario a la actora por cuanto lo intimó al pago de tasas



y contribuciones retributiva de servicios los que la actora cancelo oportunamente y continua cancelando y nunca cuestionó la pacifica ocupación del inmueble que la actora detenta desde la fecha de boleto de compraventa.

Reitera que no existiendo a la fecha de la notificación de la rescisión incumplimiento alguno por parte de la actora no se encontraba configurada causal alguna para repeler la escrituración dando por descartado ya que el efecto retroactivo pretendido por la Municipalidad; y que no se han valorado las pruebas aportadas en autos dado que no se hace referencia alguna a ni un solo elemento esencial que acredite el incumplimiento de la actora a su obligación de pago emanada del Boleto de Compraventa cuestionado.

Concluye que el a quo tampoco ha considerado las consecuencias dañosas de la sentencia para cada una de las partes. Así advierte a V.S. que la Municipalidad no ha sufrido detrimento patrimonial alguno sino todo lo contrario posee hoy día un lote que paso de ser un terreno baldío a ser un terreno con un inmueble construido sobre él y que tributa al municipio los impuestos y tasas correspondientes.

Afirma que se ha omitido en la sentencia, considerar el monto que efectivamente debería rembolsar la Municipalidad a la actora, debiéndose incluir lo abonado por esta última en concepto de tasas de servicios y contribuciones municipales.

Con relación a las costas, se agravia por la imposición efectuada a su cargo por lo que solicita, sean impuestas las costas de ambas instancias a cargo de la demandada.

Corrido el traslado de los agravios, contesta la parte demandada a fs. 443/446 y vta.; solicita en primer término, se declare desierto el recurso intentado por cuanto no surge de la expresión de agravios, la crítica concreta y razonada requerida por el art. 265 del C.P.C. y C.



Con relación al agravio referido a la "nulidad de la sentencia por falta de fundamentación" señala la confusión a la que arriba el apelante como falta de motivación, al omitir citar la norma legal aplicable al caso; considera lógica la fundamentación de la sentencia a partir de encontrar configurado manifiestamente un incumplimiento y, también contrariamente a lo dicho por el recurrente, cuando cita la cláusula del contrato que regula la vinculación entre las partes.

Luego, en punto al agravio referido a la teoría de los actos propios, dice que los pagos fueron innominados, insuficientes e inválidos y que la Municipalidad no reconoció los pagos y menos aún presto conformidad a ello siendo absurda la alegación invocada por el recurrente; que el Señor Villegas comenzó a realizar pagos en la cuenta del Municipio del BPN sin formular ningún tipo de imputación y/o aclaración, luego de que la Municipalidad remite Carta Documento de fecha 01/12/2005 lo que deja entrever su mala fe, cuando también omitió contestar todas las intimaciones formuladas para que pague las cuotas pendientes procediendo mucho tiempo después a alegar su supuesto pago pero sin probarlo.

Que resulta evidente la falsedad de la falta de valoración de la prueba, al surgir del texto de la sentencia la remisión a los expedientes administrativos que se aportaron para verificar la mora de los pagos; y acerca del "enriquecimiento sin causa", está fundado su rechazo toda vez que sin perjuicios de la inexistencia en la presente acción la actora ha accionado por escrituración y sabido es, que los presupuestos de procedibilidad de la acción de enriquecimiento sin causa deben ser previstos al incoarse la demanda así como también la carga de su prueba corresponde a la actora.

Añade que el actor ha incumplido el contrato por la falta y mora del pago del precio pactado y omitir la construcción de la vivienda acordada; así surge de las



constancias otros graves incumplimientos del comprador (obligación asumida en la cláusula cuarta punto 5), al haber constatado el inspector de obras que al 29/09/11 el lote en cuestión se encuentra en las mismas condiciones en que fue otorgado, cuando la fecha límite era septiembre 2005, transcurriendo seis años de dicho vencimiento y ocho luego de que se contrajo dicha obligación.

Por último, indica que con posterioridad a ello y encontrándose ya en grave incumplimiento, el Sr actor procedió especulativamente a realizar una construcción, que ha sido objeto de reclamo por este municipio, recordándose la rescisión ya efectiva.

En base a los argumentos dados solicita se rechace el recurso de apelación interpuesto por la actora, con costas a su cargo y se confirme el pronunciamiento de grado.

II.- Que la sentencia de grado rechazo la demanda de escrituración, considerando que a pesar de que el actor acompañó los comprobantes de pago de las cuotas, se acreditó que incurrió en mora y no canceló los intereses pactados, dando razón al Municipio para que rescinda el contrato suscripto.

Abordando la cuestión traída a entendimiento, resulta que en la causa se comprobó la existencia de un boleto de compra venta suscripto en septiembre de 2003 por el que la Municipalidad enajenó y el actor adquirió un terreno baldío proveniente del fraccionamiento que corresponde al Plano de Mensura y Subdivisión particular de la Parcela "V2" que es parte del Lote "23" de la Sección IV oficializado por la Dirección General del Catastro de la Provincia del Neuquén, por Plano Oficial NI 2756-6638195. Nomenclatura Catastral de origen NI 09-RR-016-0661, con Matrícula del Registro de la Propiedad Inmueble Neuquén N° 27.446, individualizado como Lote 18 de la Manzana 7 (Cláusula primera), oportunidad en que el comprador obtuvo la posesión del bien con su



correspondiente amojonamiento (Cláusula Cuarta), y que la Vendedora tenía a cargo completar los servicios de agua corriente y potable y electricidad, por haberse cubierto el pago del 40% del precio (Cláusula 3.3).

Como se anticipara sobre el precio, fijado en \$16.200, a la firma del contrato el adquirente pagó \$4.860 -el 40%- estableciéndose que el saldo se abonaría en 36 cuotas mensuales consecutivas de \$315 cada una (Cláusula Segunda), y expresamente se acordó que:

-“a fin de mantener un razonable valor del saldo a pagar éste tendrá directa equivalencia con el Indicador de la Variación del Costo de la Construcción de edificio tipo para Capital Federal que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INDEC) de la República Argentina, para lo cual en este contrato se parte con el índice-coeficiente del mes de agosto de 2003...

“-el saldo será gravado con más el interés de seis por ciento (6%) anual sobre saldos.”

-“El vencimiento de la primera cuota es el diez (10) de octubre de 2003”

-“Penalidades: Todo atraso en el pago sufrirá un recargo punitivo del cero coma quince por ciento (0,15%) diario.

-“En caso de incumplir con dos o más cuotas consecutivas significará de hecho haber entrado automáticamente en mora, caducando todos los plazos, debiendo el comprador cancelar el saldo total adeudado en un plazo máximo de quince (15) días corridos, caso contrario la vendedora dará por rescindido el contrato, reteniendo para si el cincuenta por ciento (50%) de las sumas hasta entonces percibidas en claridad de resarcimiento por los daños y perjuicios y poner a disposición de la compradora el saldo remanente”.

Finalmente, se acordó que “todos los pagos deberán ser depositados en la cuenta de la Municipalidad de Villa El



Chocón en la Casa Matriz del Banco de la Provincia del Neuquén" (Cláusula Décima primera).

A.- Que un primer análisis conduce a advertir que no fue controvertido por la Vendedora haber percibido mediante depósito en su cuenta corriente bancaria N° 109315/1 los valores que el Comprador enunció en la planilla de fs. 490 vta/41, a través de 36 cuotas/depósitos, tal como pudo conocer con la presentación agregada en el expediente administrativo (fs. 16/32) que tampoco fue impugnada.

Lo expuesto conduce a la primera conclusión por la que le es inoponible al actor las consecuencias vinculadas a la modalidad de pago que la propia Vendedora le había impuesto en el contrato, y que se cumplía con sólo depositar los valores en una cuenta "de la Municipalidad de Villa El Chocón en la Casa Matriz del Banco Provincia del Neuquén"; y particularmente, si el obligado debía concretarlo en una sede bancaria -Casa Matriz- distante más de 80 km. del asiento municipal.

De todas formas, lo que la demandada nunca pudo acreditar es que se vio obstado su control sobre los pagos del actor, cuando se trata de una cuenta bancaria sujeta a la consolidación de saldos mensuales y anuales, y a su respecto pudo haber advertido en todo caso un superávit, y no lo hizo.

A su vez, se trataron de sólo 12 de las 36 cuotas en que no se agregó un recibo oficial (fs. 34/37), los que acompañados el 04 de mayo de 2012 al expediente administrativo (fs. 30/32 Exte. Adm.), permitieron a la Vendedora la ocasión de constatarlos y comprobar su adecuación.

Y muy a pesar de lo expresamente ordenado por la Comisión Municipal por Acta de fecha 08 de junio de 2012 (s. 33/42 Exte. Adm.), las áreas contable y legal no exteriorizaron cuestionamiento alguno a su existencia y adecuación, ni en estas actuaciones.



En conclusión, procede tener por acreditado que el Comprador cumplió con el ingreso de valores pactados y la Vendedora los percibió, al haber ésta, primero, fijado y luego consentido, dicha modalidad para el depósito de las 36 cuotas mensuales.

B.- Siguiendo con el análisis, conforme la modalidad que la Vendedora le impuso al Comprador, la conclusión a la que se arribará a los fines de decidir el presente no puede desvincularse de la conducta asumida por la primera a lo largo de la vigencia del contrato, porque en contrario, se burlaría el principio de buena fe y vigencia de los contratos, y se consentiría un proceder abusivo y contrario a los propios actos, expresamente condenado por los arts. 1197, 1198 y 1051 del C.Civil.

Por un lado, bien surge del expediente administrativo, que el 20 de octubre de 2004 el área de Recaudaciones informa la falta de ingreso de tres cuotas, 11, 12 y 13 (fs. 2), consignándose el ingreso de la 11ª el 12.11.2004 (fs. 3), y nueva constatación de retraso del 21 de febrero de 2005 y requerimiento de pago por las cuotas 12, 13 y 14 (fs. 4); sin embargo, con posterioridad la Municipalidad continuó emitiendo recibos oficiales para imputar a las cuotas pactadas: la N° 15 de 36 el 10.12.2004 (fs. 28), la N° 17 de 36 el 21.02.2005 (fs. 29) y así sucesivamente hasta la 28 de 36 el 26.12.2005 (fs. 29vta/33vta); y como se anticipó, nunca controversió que hayan ingresado a sus arcas las restantes 12, desde febrero de 2006 al 28 de marzo de 2007 (fs. 34/37), y en la misma cuenta corriente que se venía utilizando, de la que es titular N° 109315/1.

Que en definitiva, si bien el plan de pagos pactado era por 36 cuotas mensuales, y el actor ocupó a tal fin 42 mensualidades al mismo fin -entre octubre de 2003 y marzo de 2007- excediéndose sólo en 6 meses, no cabe otra conclusión que ello fue consentido por la Vendedora que no puede



pretender ahora que fue ajeno a ello al haberlo tolerado en el tiempo.

Y tan es así que nunca instó el procedimiento de caducidad previsto en la Cláusula 2, a pesar de que invoca haberlo resuelto, con sustento en una misiva que habría remitido, y que motiva concretar el siguiente análisis para destacar el yerro en que se incurre.

C.- Aporta al análisis vinculado a la forma en que las partes deben ejecutar los contratos y la obligación de sujetarse a las expectativas que en el caso se generaron al Comprador, sus asistencia personal a la sesión del Concejo para tratar su tema con las autoridades municipales el día 11 de junio de 2012, es decir más de 5 años después del depósito de la última cuota, y que quedó registrado en el Acta N° 271 del 11 de junio de 2012, donde se trató el punto: "Presentación de documentación para definición del lote 8 Mz 07 (140 lotes) propiedad del Señor Villegas Lucas Saúl Franco" (fs. 34/42).

Por un lado, la voluntad de las partes de proseguir con el contrato a pesar de los retardos en el ingreso de las cuotas, lo informa el Concejal Scaramella cuando admite en **el caso la existencia de propuestas y soluciones "siempre ha sido solo de palabra"**.

Luego, tampoco se acreditó que la Municipalidad vendedora cumpliera con lo dispuesto en la citada sesión, instado por el Presidente y aprobado por los concejales, respecto a la existencia de saldo pendiente de pago, contando con todas las constancias (fs. 16/29 del expediente administrativo):

"Luego de un extensivo tratamiento respecto a toda la documentación presentada y contando con la presencia de las partes interesadas y recalcando la voluntad por parte del concejo en poder decidir concretamente sobre el lote, el Presidente eleva su propuesta al ejecutivo siendo esta la de



volver a enviar toda la documentación al sector de legales y contable para que estos emitan un dictamen e informen detalladamente cómo fueron los pagos, cual es el importe de la cuota o monto de interés y cuál es el saldo de la obra. Solicitando a la vez al señor Villegas que este frene la obra en construcción hasta que no se pueda regularizar la situación según lo que dictaminen desde las secretarías nombradas anteriormente. El Presidente también agrega que de ser necesario ante de la próxima sesión el señor Villegas pueda reunirse con la parte legal y técnica de nuestra Municipalidad como así también con la Comisión Municipal. Se pone a votación tratar en la próxima sesión de Concejo el punto séptimo del orden del día referido al lote del señor Villegas..."

Que con posterioridad a esta decisión no existe ninguna citación al actor para reunirse con "la parte legal y técnica" de la Municipalidad, ni tampoco dictamen contable sobre los pagos realizados y saldos; únicamente hay un dictamen legal que aconseja decretar "la nulidad de esta compraventa quedando todo lo plantado y edificado en poder de la Municipalidad, conforme así fue oportunamente intimado..." (fs. 43/44 - 15.06.2012), ampliado luego, haciendo referencia a que el actor estaba obligado a pagar las cuotas y tasas retributivas, además de una construcción en un plazo determinado, dictaminando la resolución contractual (fs. 45 - 13.07.2012).

Por ello, y si bien al responder la acción la demandada postula que el contrato se hallaba resuelto por incumplimiento, lo cierto es que en el expediente administrativo se admite que el actor realizó una edificación -solicitándole incluso en la sesión del Consejo que la "frene"-, y muy a pesar de no contar con la provisión del servicio de electricidad, cuando desde la misma fecha del contrato ello era obligación de la Municipalidad por el pago del 40% del precio (Conf. Cláusula 3-3); y lo confirma la



constancia de fecha 05 de abril de 2013 agregada a fs. 97, de la que surge que la Vendedora ordena no conectarle el servicio.

D.- Otro aspecto también considerado en el dictamen y responde, es lo relacionado a la tasa retributiva del lote vendido, que aparece controvertido y desvirtuado con el depósito que el actor realizó el 26.04.2012 en la cuenta bancaria de la Municipalidad por \$5.840,96, para cancelar la deuda que se había liquidado desde la fecha del contrato, octubre de 2003, hasta el período abril de 2012 por un total de capital más intereses (fs. 10/13), informado a su vez por la entidad bancaria a fs. 241, habiéndose presentado en el Sector recaudaciones el 04.05.2012 (fs. 14).

E.- Incuestionable entonces el severo apartamiento al deber de obrar de buena fe y la notable contradicción con sus propios actos en que incurre la vendedora del inmueble, por los que mientras ordena la determinación del saldo de la deuda que pudiera existir considerando las 36 cuotas depositadas, constatándose la existencia de una edificación pactada en el terreno e intima el pago de 9 años de tasas retributivas, al comprador, simultáneamente se le impida el acceso al servicio de energía que había sido pactado originariamente (Cl. 3.3), y que paralelamente se inste su nulidad o pretenda declarar unilateralmente la resolución el 23 de noviembre de 2012 con efecto retroactivo al 02 de diciembre de 2005, en base a una intimación realizada en dicha fecha (Resolución N° 407/12 - fs. 51 Exte. Adm. que será evaluada seguidamente), y a la vez se le siga requiriendo al Comprado la boleta de "tasa por servicios retributivos e inspección e higiene de baldíos y obr. Interru." hasta el mes de enero de 2014 (conforme hecho nuevo admitido de fs. 232/233).

F.- Como anticipara, el aspecto central y el severo yerro en que incurre la demandada, sobre el que asienta su principal planteo defensivo, es pretender atribuir efectos



resolutorios al requerimiento formulado por carta documento el 02.12.2005 (fs. 05 del expediente administrativo), la que resulta absolutamente improcedente considerando que la intimación sólo fue a los fines de que el Comprador "regularice la situación" cancelando las cuotas 12, 13 y 14; y en tal sentido, continúa la redacción insistiendo en que en 15 días debía cancelar "**las cuotas impagas que he hecho referencia**", bajo apercibimiento de hacer efectiva la penalidad estipulada en la Cláusula Segunda del Boleto de Compra venta.

Que ya se señaló que las cuotas que se pretendían atrasadas las N° 12, 13 y 14, habían vencido el 15 de septiembre, octubre y noviembre de 2004, y a la fecha de la intimación del 05 de diciembre de 2005, la Municipalidad había seguido percibiendo y emitido recibos oficiales sucesivos hasta la cuota N° 28 (fs. 32vta).

De todas formas, el análisis conceptual es más claro aún, porque la intimación fue sólo para que pagara 3 cuotas atrasadas.

Concretamente, nunca se le aplicó la penalidad de que había caducado el plan, porque en todo caso, ello hubiera derivado en que se le debía intimar el pago de todo el saldo adeudado en 15 días, que es lo que tampoco se acreditó que la Vendedora hubiera dispuesto ni notificado, de tal forma de poder tener por reunidos los presupuestos que se informan como causal de la resolución contractual unilateral, informada a fs. 52/54 de los presentes.

III.- Que en el marco del caso aquí exteriorizado, concurren pruebas e indicios plurales y concordantes que, integrados entre si y sometidos a las reglas de la sana crítica, conforman un plexo probatorio que confiere certeza respecto al cumplimiento de las obligaciones por parte del Comprador (art. 163 inc. 5, 356, 386 y concc. C.P.C.), entendiéndose certeza o convicción moral "el grado de suma



probabilidad acerca de la verdad, tras el examen de la prueba rendida por los litigantes" (C.N.Civ. Sala H, 23/2/2001, "Fernández, Robert W. y otro c/ Smaltino, Germán y otro", J.A.2001-III-209 voto Dr.Kiper).

Dada la sucesión y secuencia de los actos reseñados, aglutinada en la tolerancia con el diferimiento del depósito, sumado a la entrega de la posesión del terreno, la edificación constatada en el inmueble vendido, el requerimiento y pago de las tasas retributivas a lo largo de 9 años, la conducta extrajudicial de la Vendedora no manifiesta coherencia ulterior, y en ésta causa se reduce a una negativa simple, que violenta el estándar jurídico de la normalidad, en cuanto "un nivel medio de conducta, de comportamiento que la ley permite a los jueces tener como medida de una conducta normal" (Eisner Isidoro, La Prueba en el proceso civil, p.46 N° 21).

Que más allá de la ausencia de recaudos para justificar la resolución, no resulta verosímil que se convalide o consienta la conducta por la que intimado el pago mensualidades vencidas de un boleto de compra venta, se sigan percibiendo las subsiguientes, adoptando una postura silenciosa y obrando pasivamente frente al inicial incumplimiento del comprador, para recién invocarla al contestar la demanda.

Por ello, en los términos del art. 919 del C.Civil, el silencio mantenido por la Vendedora a lo largo de la ejecución del contrato, específicamente al no expedirse, rechazar expresa y oportunamente sobre la forma en que se realizaron los depósitos de las cuotas, ni concretar la caducidad del plan de pagos, tiene implicancias probatorias como manifestación de voluntad por motivarse en la existencia de "una relación entre el silencio actual y las declaraciones precedentes", considerando que "Esta obligación -apoyada en el principio de la buena fe- constituye un deber para los hombres que viven en sociedad: el de no permanecer callados cuando



media por las circunstancias el deber de hablar..." (S.C.B.A., Ac. 36619 del 27/12/91, "Sorrentino Rodolfo c/ Conjunto Habitacional 2 de Octubre S.C. s/ Cobro de Pesos", A.y S. 1191-IV-650), procediendo en el caso a sostener que la tolerancia y las actitudes omisivas produjeron efectos, al no comprobarse que estuviera impedida del goce de todas sus facultades, tampoco impedida de pronunciarse extrajudicialmente, para exteriorizar su conducta recién cuando es compelida judicialmente a hacerlo, pretendiendo retrotraer al 02.12.2005 una resolución dispuesta el 23.11.2012, cuando se acreditó el depósito de las cuotas mensuales, la última de las cuales, el 28 de marzo de 2007, sin un expreso pronunciamiento.

El Artículo 1198 del Código Civil establece que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión, comprensivo del principio de cooperación en el cumplimiento de una obligación, del que se apartó la demandada, tanto en sede judicial y extrajudicial, por entenderse aquel como la "idea-fuerza sobre la que se asienta el derecho de contratos, la llave para dar un adecuado encuadre al principio de buena fe (art. 1198 Cód. Civ.)" (Rezzónico Juan C. "Principios fundamentales de los contratos" p.469/481).

También derivación de la citada norma, desde que la buena fe repudia la incoherencia, la teoría de los actos propios -hoy con regulación expresa en el art. 1067 del CCyC- no procede admitir una pretensión resolutoria por ser contraria a las conductas previas de la parte, por vulnerar la confianza despertada a la contraparte, fundado en un comportamiento inicial, de tolerar el diferimiento de los pagos, que incluso no se comprueba que pudo resultar gravoso conforme los medios existentes en el contrato para superarlo,



cuando sólo fue por 6 meses que se extendió en mas el plan de pagos.

En lo que se refiere a la ejecución de cada acto en que se segmentan el contrato, a la conducta recta, le sigue atender a la voluntad exteriorizada por las partes, y en el caso, las constancias de la causa concurren generando certeza sobre la vigencia del que es objeto del presente, y del que se deriva la obligación de efectivizar la transferencia de la titularidad por escritura pública a favor del actor en su calidad de adquirente por boleto de compra venta, conforme lo estipulaba el art. 1187 del C.Civil, vigente a la fecha de celebrado el contrato.

Y finalmente, más allá de haberse constatado que el Comprador concretó una edificación en el terreno, y a pesar de los acreditados obstáculos que la misma Vendedora opuso para que aquel accedería a un servicio esencial a tal fin, como es el eléctrico, a pesar de que estaba previsto en la cláusula 3.3. en base al aporte inicial del 40% del precio, no se acredita en el caso que la obligación aceptada en el punto 5 de la misma cláusula 3, constituye restricción o una condición previa que obste el otorgamiento de la titularidad registral del dominio del inmueble objeto de autos.

Por todo lo expuesto, propiciaré al acuerdo que se revoque la sentencia de grado, y haciendo lugar a la demanda, condenar a la accionada a que dentro del plazo de 30 días de notificada otorgue a favor del actor la escritura traslativa del dominio del inmueble individualizado como Lote 18 de la Manzana 7 que corresponde al Plano de Mensura y Subdivisión particular de la Parcela "V2" que es parte del Lote "23" de la Sección IV oficializado por la Dirección General del Catastro de la Provincia del Neuquén, por Plano Oficial NI 2756-6638195. Nomenclatura Catastral de origen NI 09-RR-016-0661, con Matrícula del Registro de la Propiedad Inmueble Neuquén N° 27.446.



V.- Atento la forma en cómo se decide, las costas de ambas instancias se impondrán a la accionada en su calidad de vencida (art. 68 del CPCyC).

VI.- Diferir la regulación de los honorarios de ambas instancias para el momento en que existan pautas a tal fin de conformidad a lo establecido en el art. 26 de la Ley Arancelaria vigente.

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.- Revocar la sentencia dictada a fs. 411/415, y haciendo lugar a la demanda condenar a la accionada a que dentro del plazo de 30 días de notificada otorgue a favor del actor la escritura traslativa del dominio del inmueble individualizado como Lote 18 de la Manzana 7 que corresponde al Plano de Mensura y Subdivisión particular de la Parcela "V2" que es parte del Lote "23" de la Sección IV oficializado por la Dirección General del Catastro de la Provincia del Neuquén, por Plano Oficial NI 2756-6638195. Nomenclatura Catastral de origen NI 09-RR-016-0661, con Matrícula del Registro de la Propiedad Inmueble Neuquén N° 27.446, de conformidad a lo explicitado en los considerandos respectivos que integran este pronunciamiento.

2.- Imponer las costas de ambas instancias a la accionada en su calidad de vencida (art. 68 del CPCyC).

3.- Diferir la regulación de los honorarios de ambas instancias para el momento en que existan pautas a tal fin de conformidad a lo establecido en el art. 26 de la Ley Arancelaria vigente.

4.- Regístrese, notifíquese electrónicamente, y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori



**PODER JUDICIAL
DE NEUQUÉN**

Dra. Audelina Torrez - SECRETARIA