

Causa n°55997	“Calvo Ileana Maribel c/ Cano Fabio R. y otra s/ Pago por Consignación”.
Causa n°56016	“Cano Fabio Raúl y otra c/ Almandoz Sergio Martín y otra s/ Resolución de Contrato”. Juzgado Civil y Comercial n°2-Olavarría- Reg.....39Sent.Civil.

En la ciudad de Azul, a los 29 días del mes de Mayo del año Dos Mil Doce, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores **Víctor Mario Peralta Reyes y María Inés Longobardi**, encontrándose excusado el Dr. Jorge Mario Galdós (art.47 y 48 Ley 5827), para dictar sentencia en los autos caratulados: “**Calvo Ileana Maribel c/ Cano Fabio R. y otra s/ Pago por Consignación**” (n°55.997) y “**Cano Fabio Raúl y otra c/ Almandoz Sergio Martín y otra s/ Resolución de Contrato**”, habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: **Dr. Peralta Reyes y Dra. Longobardi**.

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-C U E S T I O N E S-

1ra.- ¿Es justa la sentencia apelada?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez **Dr. Peralta Reyes** dijo:

I. La sentencia única dictada en la anterior instancia resulta comprensiva de los siguientes actuados que tramitaron en forma acumulada: "*Calvo Ileana Maribel c/Cano Fabio R. y otra s/pago por consignación*" (**expediente n° 20.199**) y "*Cano Fabio Raúl y otra c/Almandoz Sergio Martín y otra s/resolución de contrato*" (**expediente n° 29.809**). Las pretensiones esgrimidas en cada uno de esos procesos presentan las características que, en forma sintética, paso a exponer seguidamente.

En el primero de los juicios iniciado con fecha **27-6-02**, **Sergio Martín Almandoz**, en su carácter de comprador junto a **Ileana Maribel Calvo** del inmueble matrícula 29290 de Olavarría (según boleto de compraventa de fecha **24-10-01**), promovió demanda de pago por consignación contra **Fabio Raúl Cano y María Soledad Alcorta**, quienes revistieron la calidad de vendedores en dicha operación. Sostuvo el actor que no se atrasaron en ninguna de las cuotas de la compraventa y que no quieren atrasarse en el futuro, pero que no han podido llegar a un acuerdo con los vendedores respecto a los montos de las cuotas pendientes; agregando que "*a pesar de que hubo devaluación, yo sigo pagando la misma propiedad*". Invocando su voluntad de pago el actor consignó la suma de **\$ 300**, correspondiente a la cuota del mes en que se inició el juicio, y anunció que consignaría las restantes "*hasta tanto no concluyamos con la fijación*

de una cuota razonable" (fs.15/16). Más adelante se agregó cesión de derechos formalizada con fecha **29-11-04**, mediante la cual **Sergio Martín Almandoz** le cedió a **Ileana Maribel Calvo** la parte proporcional que le correspondía en el aludido boleto de compraventa (fs.58/60), la que fue admitida en los términos del art.44 del Código Procesal (fs.130/131 del expediente n° 20.199).

En el segundo de los procesos promovido con fecha **19-7-06**, los vendedores **Fabio Raúl Cano y María Soledad Alcorta** demandaron a los compradores **Sergio Martín Almandoz e Ileana Maribel Calvo**, por resolución del referido contrato de compraventa, en ejercicio de la opción dada por el art.1204 del Código Civil y la cláusula séptima de la convención, ante el incumplimiento imputable que atribuyen a los accionados. Se solicitó en la demanda que se declare la resolución contractual, con pérdida para la parte compradora de lo entregado en concepto de precio y quedando el inmueble a la libre y entera disposición de los demandantes (fs.24/27vta. del expediente n° 29.809).

II. En la sentencia apelada se rechazó la demanda de **pago por consignación** promovida por Sergio Martín Almandoz y continuada por Ileana Maribel Calvo, con costas en el orden causado. Al mismo tiempo, se hizo lugar a la demanda incoada por Fabio Raúl Cano y María Soledad Alcorta, disponiéndose la **resolución del contrato de compraventa** de fecha 27-10-01; sin hacerse efectiva la restitución de la posesión por no haber sido otorgada, y debiendo los actores devolver a la Sra. Calvo las sumas de u\$s 1.600 y \$ 1.200, que percibieron oportunamente por la operación de compraventa en cuestión, con costas en el orden causado (ver fs.142/142vta. del expediente n° 20.199).

Para arribar a la referida decisión sobre el **rechazo de la demanda de pago por consignación**, citó la juzgadora el precedente de la Suprema Corte Provincial en el caso "Alegre" (C 100.912 del 20-5-09), destacando la similitud que ese caso ostenta con el de autos. Recordó lo decidido por el Superior Tribunal en el sentido de que el pago para ser eficaz ha de respetar los principios de identidad e integridad, puesto que el acreedor no está obligado a recibir el pago de algo distinto a lo debido ni de algo incompleto, **hipótesis esta última que en el caso surge de la falta de integración de las cuotas pesificadas con el coeficiente correspondiente** (fs.140vta.). Citó otra parcela de dicho fallo donde se señala que la parte deudora, no obstante ampararse en los términos de la ley 25.561 y decreto 214/02, **en todo momento pretendió cancelar su deuda a la paridad un peso igual a un dólar, sin integrar ni ofrecer hacerlo el coeficiente que estimare aplicable al caso, proceder que resulta contradictorio con el fundamento normativo en el cual pretendió basar su consignación**; por lo que, frente a ello, la negativa de los acreedores de recibir los pagos con plenos efectos cancelatorios no luce injustificada o ilegítima, resultando improcedente la consignación intentada (fs.140vta./141).

Siempre en orden al **pago por consignación** dijo la *a quo* que los vendedores prestaron su conformidad para recibir los pagos "a cuenta", conforme lo dispuesto por la legislación de emergencia, **por lo que no debe achacárseles falta de cooperación en ese sentido, ni tampoco hubo un comportamiento de los acreedores que dificultara el cobro** (fs.141, punto 1). Destacó, asimismo, la inactividad judicial de los deudores en el trámite del

presente proceso, lo que no puede perjudicar a la parte acreedora, poniendo de manifiesto la falta de impulso procesal en que aquéllos incurrieron (fs.141/141vta., punto 2).

En lo atinente a la **resolución contractual** destacó que, en la cláusula séptima del contrato de compraventa celebrado entre las partes, se previó que el incumplimiento en el pago del precio dará lugar a la resolución (fs.141vta., apartado IV). Y así puso de manifiesto el **incumplimiento de los adquirentes en cuanto al pago de las cuotas acordadas**, reiterando los argumentos que se habían dado con anterioridad (fs.141vta., apartado IV). Ya en lo relativo a los **efectos de la resolución contractual**, sostuvo que no escapa a su análisis el contexto económico en que se desarrolló la interrupción del contrato (reconocido por ambas partes), **y en base a la situación imperante en el país entendió que debe morigerarse la operatividad de la cláusula penal pactada**. Así concluyó en que los vendedores deberán restituir el precio abonado a Ileana Maribel Calvo, única legitimada en virtud de la cesión acreditada en autos; a la par que ésta última deberá retirar las sumas depositadas en autos (fs.141vta./142, apartado V).

III. La sentencia única dictada en las causas acumuladas fue apelada por ambos contendientes (fs.144 y 146), quienes expresaron sus respectivos agravios mediante los escritos que lucen a fs.163/168 y a fs.169/171vta. del expediente n° 20.199.

En su escrito recursivo la compradora Ileana Maribel Calvo cuestionó por errática y arbitraria la aseveración del fallo relativa a que su parte no cumplió con las obligaciones a su cargo, lo que condujo a la *a quo* a dar por

procedente la resolución del contrato. Dijo que el decisorio atacado contraría el principio rector de conservación de los contratos y negocios jurídicos, puesto que deberían minimizarse al máximo las posibilidades de una ruptura del contrato (resolución). Adujo que siempre abonó todas las cuotas en pesos, y que esta voluntad de pago no se puede ignorar y habilitar una resolución. Señaló que debe conservarse el contrato, aunque al final y en forma complementaria se adecuen las prestaciones dinerarias a valores e índices actualmente determinables y vigentes, conforme dilucidación de controversias análogas jurisprudenciales. Aseveró que hubo falta de colaboración de la parte vendedora, quien nunca entregó los pagarés extendidos al momento de concreción de la operación, siendo aplicable lo dispuesto en el art.1201 del Código Civil. Dijo, además, que en el caso no se contempló que se trata de un bien con destino a vivienda de los compradores. Afirmó que medió un apartamiento de los lineamientos dados por la legislación de emergencia económica y se explayó en consideraciones mediante las que intentó sustentar su postura revisionista del fallo (fs.163/168).

A su turno, los vendedores Fabio Raúl Cano y María Soledad Alcorta se disconformaron con dos aspectos puntuales del pronunciamiento. En torno a la condena en costas dijeron que las mismas deben imponerse a los compradores que resultaron vencidos, al no haber motivo que habilite la excepción contemplada en el segundo párrafo del art.68 del código de rito. En otro orden de cosas, criticaron al fallo apelado al sostener que las sumas entregadas deben quedar a su favor, por aplicación de lo expresamente estipulado en el contrato. Dijeron que si bien no entregaron la posesión del

inmueble, siguieron pagando los impuestos y tasas que gravan el mismo, así como los gastos de su mantenimiento y cuidado (fs.169/171vta.).

Los escritos de expresión de agravios fueron recíprocamente contestados por la parte contraria (fs.173/178vta.), tras lo cual se llamaron autos para sentencia (fs.179). Habiéndose cumplimentado los demás pasos procesales de rigor, se encuentran estos autos en condiciones de ser abordados a los fines del dictado de la presente sentencia.

IV. Tal como surge de la reseña efectuada precedentemente, en el caso de autos se está ante un negocio de compraventa formalizado con fecha **24 de octubre de 2001**, entre **Fabio Raúl Cano y María Soledad Alcorta**, como **vendedores**, y **Sergio Martín Almandoz e Ileana Maribel Calvo**, como **compradores** (fs.6/7vta. del expediente n° 20.199). Si bien cabe aclarar que, en el curso del juicio, se agregó cesión de derechos formalizada con fecha **29 de noviembre de 2004**, mediante la cual **Sergio Martín Almandoz** le cedió a **Ileana Maribel Calvo** la parte proporcional que le correspondía en dicho boleto de compraventa (fs.58/50 y 130/131 del expediente n° 20.199). Como el precio de la operación se encuentra expresado en dólares estadounidenses, no quedan dudas de que la convención se ve alcanzada por la legislación de emergencia económica dictada con posterioridad a su celebración, y tal encuadramiento jurídico es el que ha sido dado en el pronunciamiento apelado de la anterior instancia (ley 25.561, decreto 214/02 y demás normas dictadas en su consecuencia). Advierto, desde ya, que en el desarrollo del voto haré referencia a los "*vendedores*" y a los "*compradores*", a fin de no incurrir en confusiones, en atención a la recíproca calidad de actores y demandados que las

partes ostentan en cada uno de los procesos acumulados (expedientes n° 20.199 y n° 29.809).

Ahora bien, retomando la estructura de la compraventa que dio origen al litigio, cabe señalar que el precio de la misma se fijó en la cantidad de **u\$s 8.200**, los que la parte compradora debía abonar del siguiente modo: a) La suma de **u\$s 800** se pagó en el acto de suscribirse el boleto, a cuenta de precio y como principio de ejecución; b) la suma de **u\$s 200** se pagaría el día **31 de octubre de 2001**; c) el saldo de **u\$s 7.200** se pagaría en 24 cuotas iguales, mensuales y consecutivas de **u\$s 300**, venciendo la primera de ellas el día **27 de noviembre de 2001** y las restantes los días 27 de los meses siguientes. Se suscribieron pagarés en garantía del cumplimiento de dichas obligaciones (ver fs.6vta. del expediente n° 20.199).

Incurсионando en el desarrollo contractual se hace menester puntualizar que los compradores pagaron, en forma extrajudicial, la suma de **u\$s 200** que debía cancelarse el día **31-10-01**, y también pagaron las respectivas sumas de **u\$s 300 y u\$s 300** que debían abonarse los días **27-11-01 y 27-12-01** (fs.8 y 9 del expediente n° 20.199). Al sobrevenir la emergencia económica, los compradores pagaron -en la instancia extrajudicial- las cuotas que tuvieron vencimiento en los meses de **enero a mayo de 2002**, a razón de **\$ 300** cada una de ellas, las que fueron recibidas **a cuenta de lo que en definitiva resulte de los procedimientos establecidos en el art.11 de la ley 25.561** (ver recibos obrantes a fs.10, 11, 12, 13 y 14 del expediente n° 20.199).

Posteriormente, con fechas **21-6-02 y 25-6-02**, las partes se cursaron las cartas documento glosadas a fs.3/5 del expediente n° 20.199, de

cuyos textos resulta lo siguiente: los compradores solicitaron el reintegro de los pagarés que habían sido entregados en garantía, y comunicaron que consignarían judicialmente los pagos futuros hasta tanto se regularizaran y respetaran las condiciones pactadas (fs.5); mientras que los vendedores puntualizaron que debía darse estricto cumplimiento a las obligaciones contractuales modificadas por la normativa dictada a raíz de la emergencia económica (fs.3).

Asimismo, con fecha **27-6-02**, la parte compradora promovió el juicio de pago por consignación, donde se afirmó que se procedía a la consignación de la cuota con vencimiento en ese mes, pero sin haberse agregado a los autos la correspondiente boleta de depósito (fs.15/16). Por el contrario, en este proceso obran agregadas las respectivas boletas de depósito por la suma de **\$ 300**, cada una de ellas, que corresponden a las cuotas de los períodos que van desde **julio de 2002 a octubre de 2003** (ver fs.19, 20, 23, 25, 27, 28, 29, 32, 33, 36, 37, 39, 44 y 49 del expediente n° 20.199).

V. A la luz de las circunstancias analizadas en el apartado anterior, debo coincidir con la conclusión sentada por la magistrada de la anterior instancia, en el sentido de que el pago por consignación no es procedente y merece ser rechazada la demanda que encierra tal pretensión.

En efecto, con cita de un precedente de la Casación Provincial (C 100.912 del 20-5-09), aseveró la sentenciante que la parte deudora, no obstante ampararse en los términos de la ley 25.561 y decreto 214/02, en todo momento pretendió cancelar su deuda a la paridad un peso igual a un dólar, **sin integrar ni ofrecer hacerlo el coeficiente que estimare aplicable al caso,**

proceder que resulta contradictorio con el fundamento normativo en el cual pretendió basar su consignación; por lo que, frente a ello, la negativa de los acreedores de recibir los pagos con plenos efectos cancelatorios no luce injustificada o ilegítima, resultando improcedente la consignación intentada (ver segundo párrafo del apartado II del presente voto).

Surge de las constancias de la causa, que los compradores formalizaron los depósitos de las respectivas cuotas transformando a pesos los montos originariamente expresados en dólares estadounidenses, **pero sin haber adicionado el coeficiente que estimaban aplicable en la especie, siendo que ello resultaba ineludible a la luz de la misma normativa que invocaron en respaldo de su postura** (arts.4, 8 y ccs, del decreto 214/02; decreto 762/02; arts.1, 2, 4 y ccs. de la ley 25.713, con las modificaciones de la ley 25.796; decreto 117/04 y demás normas complementarias). Esta situación torna enteramente aplicable la doctrina legal de la Suprema Corte Bonaerense, quien sostuvo en el citado caso similar al presente: *"Como es sabido, para que la consignación tenga la fuerza del pago deben concurrir los requisitos en cuanto a las personas, objeto, modo y tiempo que debe reunir todo pago para ser válido. De no ser así, el acreedor no se encuentra obligado a aceptar el ofrecimiento de pago de su deudor (art.758 del C.C.), y por tanto su negativa a recibirlo resulta legítima, tomando improcedente el pago por consignación (art.757 inc.1°, su doc. del C.C.). Pues bien, en lo que aquí interesa destacar, el pago para ser eficaz ha de respetar los principios de identidad e integridad. **El acreedor no está obligado a recibir el pago de algo distinto a lo debido, ni de algo incompleto (arts.725, 740, 742 y 758 del C.C.), hipótesis esta última que en el caso surge***

de la falta de integración de las cuotas pesificadas con el coeficiente correspondiente" (S.C.B.A., citada causa C 100.912, "Alegre", sentencia del 20-5-09; lo destacado en negrita me pertenece).

También es dable compartir lo sostenido en la sentencia apelada, en el sentido de que **los vendedores prestaron su conformidad para recibir los pagos "a cuenta"** (ver recibos de fs.10/14 del expediente n° 20.199), conforme lo dispuesto por la legislación de emergencia, **por lo que no debe achacárseles falta de cooperación en ese sentido; no observándose, tampoco, un comportamiento de los acreedores que dificultara el cobro** (fs.141, punto 1). Aquí se hace importante recalcar en los envíos postales cursados entre las partes, surgiendo de los mismos que **los vendedores exigieron el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el boleto de compraventa, modificadas por el dictado de la ley 25.561, decreto 214/02 y resolución 47/02; habiendo mediado una estricta sujeción de esta parte a las normas legales vigentes** (fs.3). Y esta correcta postura de los vendedores se sentó con relación a la intimación de los compradores volcada en la carta documento de fs.5, donde se requería la devolución de los pagarés correspondientes a las cuotas anteriores, y se anunciaba el inicio de una consignación judicial que -como se viene precisando- resultó incompleta al no haberse adicionado el coeficiente impuesto por la legislación aplicable.

Desde otro ángulo, también destacó la *a quo* **la inactividad judicial de los deudores en el trámite del juicio de consignación, lo que no puede perjudicar a la parte acreedora, habiendo puesto de manifiesto la falta de impulso procesal en que aquéllos incurrieron** (fs.141vta., punto 2).

Esta inactividad procesal imputable a los compradores (actores en el juicio de pago por consignación), se advierte con claridad a poco que se repare en que el proceso se inició con fecha **27-6-02** (fs.16), mientras que el traslado de la demanda a la contraria recién se dispuso con fecha **4-5-09** (fs.94), sin que hubieran mediado inconvenientes de magnitud como para justificar semejante demora.

En el citado fallo de la Suprema Corte, utilizándose conceptos aplicables al *sub caso*, se criticó a la deudora por haber exigido que la deuda pesificada a la paridad uno a uno y sin aditamento alguno lo fuera con plenos efectos cancelatorios, temperamento que mantuvo al iniciar la demanda y a lo largo de todo el proceso, en donde ni siquiera subsidiariamente ofreció su integración. Al mismo tiempo se valoró que los acreedores hubieran aceptado "pagos a cuenta" según lo normado por el art.11 de la ley 25.561, señalándose que de ningún modo medió una reticencia injustificada a recibir el pago por parte de los acreedores (como puede observarse, se trata de conceptos plenamente trasladables al *sub exámine*). Y a modo de síntesis se dice en el mencionado precedente del Superior Tribunal Provincial, que *"la parte deudora, no obstante ampararse en los términos de la ley 25.561 y decreto 214/02, en todo momento pretendió cancelar su deuda a la paridad un peso igual a un dólar, sin integrar ni ofrecer hacerlo el coeficiente que estimare aplicable al caso, proceder que resulta contradictorio con el fundamento normativo en el cual pretendió basar su consignación. Frente a ello, la negativa de los acreedores de recibir los pagos con plenos efectos 'cancelatorios' no luce injustificada o ilegítima, resultando por tanto improcedente la consignación intentada (arts.757*

inc.1º, 758 y conc. del C.C.)" (S.C.B.A., citada causa C 100.912, "Alegre", sentencia del 20-5-09; lo resaltado en negrita me pertenece).

En suma: las motivaciones vertidas en la sentencia apelada se hallan enteramente ajustadas a derecho, siendo de especial aplicación al caso la doctrina legal casatoria que he citado *supra*; por lo que carece de todo asidero la postura de la apelante, quien procura alterar lo ya decidido sobre esta temática en la instancia de origen. Es inaudible la crítica volcada en el escrito recursivo de la compradora, donde se dice que en la sentencia se descalificaron erróneamente los depósitos efectuados por su parte (fs.164vta.), pues la consignación intentada resultó claramente incompleta y, por ende, improcedente. Por todo ello, corresponde confirmar el decisorio de grado en cuanto se rechazó la demanda de pago por consignación.

VI. En lo que respecta al acogimiento de la demanda de resolución contractual promovida por los vendedores, sostuvo la *a quo* que en la cláusula séptima del contrato se previó que el incumplimiento en el pago del precio dará lugar a la resolución, poniendo de manifiesto el incumplimiento de los adquirentes en cuanto al pago de las cuotas acordadas (ver cuarto párrafo del apartado II del presente voto).

En la cláusula séptima del boleto de compraventa se estipuló, en forma expresa, que el incumplimiento de la parte compradora en el pago del saldo de precio importará mora automática, pudiendo la vendedora optar por exigir el cumplimiento con un recargo de u\$s 5 por cada día de demora, o bien por resolver el contrato con pérdida para los compradores de las sumas entregadas en concepto de precio (fs.7/7vta. del expediente n° 20.199).

Habiéndose pactado, en forma expresa, la facultad resolutoria con que contaban los vendedores ante el incumplimiento de los compradores en el pago del saldo de precio, **se presenta indudable que la presente acción de resolución contractual debe ser acogida, al haber quedado suficientemente demostrado el proceder incumplidor de los adquirentes** (art.1204 del Cód. Civil; arts.375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). En efecto, luego del dictado de la normativa de emergencia económica, los vendedores comenzaron a recibir pagos a cuenta de las cuotas oportunamente acordadas y exigieron el estricto apego a las pautas establecidas en dicha legislación, **lo que pone de manifiesto un proceder ajustado a derecho de esta parte de la relación contractual** (arts.1197 y 1198, primer párrafo, del Cód. Civil). Por el contrario, los compradores dejaron de realizar los pagos a cuenta como se venían implementando en los recibos de los meses de enero a mayo de 2002, y requirieron la devolución de los pagarés dados en garantía, **siendo que no había ningún motivo aparente para pensar que esta circunstancia pudiera presentar alguna relevancia** (ver recibos de fs.10/14 y carta documento de fs.5). Al mismo tiempo, los compradores anunciaron que consignarían judicialmente las cuotas futuras (fs.5), lo que formalizaron mediante el inicio del juicio de pago por consignación (expediente n° 20.199). Pero esta consignación judicial ha sido **incompleta**, por falta de adición del coeficiente pertinente; a lo que se agrega una **marcada inactividad procesal de los compradores**, quienes demoraron ostensiblemente la tramitación del proceso, conforme lo puse de manifiesto *supra* (ver quinto párrafo del anterior apartado V).

En el marco de las circunstancias fácticas acreditadas en autos, se muestran completamente estériles los agravios expresados por la compradora apelante, quien insiste, sin razón, en que "*pagó absolutamente todas las cuotas, en pesos*" (fs.163). Por lo demás, tampoco son de recibo las afirmaciones de la apelante en torno al principio de conservación de los contratos y a la incertidumbre generada por la emergencia económica (fs.163vta.), pues lo cierto es que la compradora no actuó de conformidad con las normas legales aplicables, ni tampoco adoptó la diligencia que las circunstancias le imponían (art.512 del Cód. Civil). La alegada falta de devolución de los pagarés por parte de la contraria, no se muestra con la envergadura que la compradora pretende darle (fs.164), máxime que no se han allegado elementos que permitan sustentar tal planteo. En cuanto a la alegada readecuación de las prestaciones dinerarias, en base a valores e índices actualmente determinables y vigentes, debe destacarse que no medió ningún planteo concreto en el escrito inicial del juicio de consignación (fs.15/16), por lo que se está ante una formulación reñida con el principio procesal de congruencia (arts.34 inciso 4, 163 inciso 6, 266, 272 y ccs. del Cód. Proc.). Con respecto a las imputaciones que se le formulan a la vendedora (fs.164), las mismas no se compadecen con las constancias de la causa que se analizaron en el decurso del presente voto (art.375 del Cód. Proc.). Tampoco es atendible la referencia al destino de vivienda que presentaría el inmueble adquirido (fs.165), pues una vez más se vuelcan afirmaciones no sometidas a la decisión del juez de la anterior instancia (arts.266, 272 y ccs. del Cód. Proc.). No es atendible la referencia al art.1201 del Código Civil, en base a la falta de devolución de pagarés por parte de los vendedores (fs.166), al no

haberse demostrado que esta circunstancia pudiera haber impedido, de algún modo, el normal cumplimiento del contrato (doct. arts.901, 902 y 906 del Cód. Civil). Finalmente, no se advierte que en la sentencia apelada se haya violado la legislación de emergencia económica, sin que la apelante haya puesto de resalto el modo en que habría acontecido dicha transgresión (fs.167vta.).

Con las motivaciones precedentes han quedado suficientemente respondidos los agravios de la compradora relativos al acogimiento de la demanda de resolución contractual, siendo innecesario ocuparse de otras alegaciones volcadas en el escrito recursivo. Es sabido que el juez no tiene por qué analizar la totalidad de los planteos esbozados por los litigantes, bastando con el examen de aquéllos que resultan conducentes a los fines de la adecuada solución del caso (esta Sala, causa n°54.764, del 28/2/2011, “Larrumbe...”; causa n°55510 del 1/3/2012, “Melón...”, entre muchas otras). Sólo cabe señalar que el incumplimiento de los compradores tiene **entidad suficiente** para proceder a la resolución del contrato, en atención al importante monto al que ascienden las cuotas pendientes de pago (art.1204 del Cód. Civil).

Es criterio pacíficamente aceptado en doctrina y jurisprudencia, que para que el incumplimiento sea resolutorio es preciso que revista cierta entidad, **que se trate de un incumplimiento lo suficientemente importante o grave para justificar la resolución**. Es decir, la regla general es que el incumplimiento debe ser grave, pues no todo incumplimiento da lugar a la resolución; **hace falta que tenga cierta importancia o trascendencia en la economía del contrato**. Prevalece en doctrina un criterio objetivo que atiende a

la interdependencia de las obligaciones; de modo que el incumplimiento se considera con entidad suficiente para autorizar la resolución cuando afecta una obligación que era sustancial en la estructura del contrato (conf. Ibañez, Resolución por incumplimiento, págs.178, 180, 181, 182, 183 y 184). Señala Gastaldi, en una misma línea de pensamiento, que **se debe afectar el contenido esencial del contrato**, de manera que producido el incumplimiento el acreedor ya no tendrá interés, o ha disminuido su interés en la ejecución ulterior; en otras palabras, **que si se hubiera previsto, el contrato no se habría celebrado** (Pacto Comisorio, págs.137 y 138), (esta Sala. Causa n°55.144, del 28/6/2011, "Melffi...").

Si se descartan las cuotas depositadas en el juicio de pago por consignación, en virtud del rechazo de esta acción, **puede apreciarse que solamente se efectuaron ocho pagos en la esfera extrajudicial** (ver constancias de fs.8/14 del expediente n° 20.199). En virtud de ello, **los compradores han quedado adeudando diecisiete cuotas por un monto total de u\$s 5.100** (según los términos del contrato originario), **lo que equivale a un porcentaje del 62,2% del precio de la compraventa**. Se evidencia, de este modo, que el incumplimiento de los compradores reviste suficiente entidad como para viabilizar la resolución contractual pactada en el boleto de compraventa (art.1204 del Cód. Civil).

En función de lo antedicho, propicio la confirmación de la sentencia apelada en cuanto dispuso hacer lugar a la demanda de resolución contractual promovida por los vendedores.

VII. Luego de haber quedado ratificada la desestimación de la demanda de pago por consignación y el acogimiento de la demanda de resolución contractual, pasaré a ocuparme de los **efectos de la resolución del contrato**, pues sobre este aspecto de la contienda versa el recurso de apelación deducido por la parte vendedora.

En el punto b) de la cláusula séptima del boleto de compraventa suscripto entre las partes, se estableció que en caso de hacer uso los vendedores de la facultad resolutoria allí prevista, ello sería "*con pérdida para la parte compradora de la suma de dinero entregada en concepto de precio, la que quedará en beneficio de la parte vendedora como pena por el incumplimiento de aquella*" (fs.7/7vta. del expediente n° 20.199). Ahora bien, en la sentencia apelada se practicó una morigeración de esta cláusula, al destacar la juzgadora "*el contexto económico en que se originó la interrupción del contrato, el cual es reconocido por las dos partes, conllevando tal situación imperante en el país que deba morigerarse la operatividad de la cláusula penal pactada....*" (fs.141vta./142, apartado V del fallo). En base a estas consideraciones, en la sentencia recurrida se dispuso que los vendedores debían devolver a Ileana Maribel Calvo (única legitimada por la cesión acreditada en autos), las sumas oportunamente percibidas de **u\$s 1.600 y \$ 1.200** (fs.142).

Los vendedores se han disconformado con esta decisión (fs.170vta./171), habiendo puntualizado que las sumas entregadas deberán quedar a su favor como pena por el incumplimiento, en base a lo estipulado en el contrato de compraventa, sin necesidad alguna de restitución. Afirman que el fundamento de su postura está dado en lo dispuesto en el art.1198 del Código

Civil, y en la interpretación que debe darse a lo acordado por los contratantes (fs.170vta.). Aseveran que *"los suscriptos si bien no entregamos la posesión del inmueble, durante estos 10 años seguimos pagando los impuestos y tasas que gravan el mismo, sin poder disponer del bien, amén de tener que sufragar los gastos de su mantenimiento y cuidado. Esto ya de por sí constituyó una carga que los suscriptos debimos y aún debemos afrontar, a la cual se le suman según el fallo recurrido, el pago de los honorarios de nuestros letrados y la devolución de sumas de dinero, lo cual constituye a todas luces un contrasentido jurídico"*. Concluyen peticionando la modificación del fallo, en el sentido de que queden en su poder -de acuerdo a lo pactado- las sumas oportunamente percibidas por la operación de compraventa (fs.171).

Se dijo en el ya citado precedente de esta alzada en el caso "Melffi", que no resultaba abusiva la cláusula contractual que establecía, en caso de resolución del boleto por culpa del comprador, que quedaran a favor del vendedor las sumas percibidas a cuenta de indemnización. Se precisó que ella constituía una cláusula penal y que su monto no era desproporcionado a la gravedad de la falta que sancionaba, habida cuenta del valor de las prestaciones y las demás circunstancias del caso, por lo que debía permanecer inmutable; **habiéndose ponderado, como elemento decisivo, que los compradores se encontraban en posesión del inmueble** (causa n° 55.144 del 28 de junio de 2011).

Ahora bien, ese dato fáctico valorado especialmente en la citada causa n° 55.144, no se encuentra presente en el *sub caso*, **donde los vendedores han continuado en posesión del inmueble, no habiendo hecho**

tradición del bien en ningún momento. Así se previó en la cláusula quinta del boleto de compraventa (fs.7), y así lo reconocen los vendedores en su escrito de expresión de agravios (fs.171, tercer párrafo). Dado este cuadro de situación se presenta ajustada a derecho la morigeración de la cláusula penal realizada en la sentencia apelada, **porque sería abusivo que los vendedores retuvieran las sumas de dinero oportunamente percibidas, siendo que siempre han permanecido en el uso y goce del inmueble vendido** (art.656 del Cód. Civil). Por lo demás, la referencia que hacen los vendedores al pago de impuestos y tasas y de gastos de mantenimiento y cuidado de la finca (fs.171 tercer párrafo), no ha sido probada en autos, pues de los informes allegados a la causa no surge la persona que realizó las erogaciones (ver fs.56/61 y 64/66 del expediente n° 29.809; arts.375 y 384 del Cód. Proc.).

Ha expresado sobre el particular Kemelmajer de Carlucci, que *"apreciando el daño producido, nuestra jurisprudencia ha tenido en cuenta algunas circunstancias objetivas para reducir o no la cláusula penal. Así, por ej., cuando ésta consiste en la pérdida de las sumas entregadas en una compraventa a plazo, se ha valorado si el comprador ha usado o no el inmueble adquirido; si gozó de la posesión, normalmente la cláusula no se reduce, porque se estima que ella suple el alquiler que pudo haber percibido la vendedora; **en cambio, cuando no se ha entregado la posesión, los daños ocasionados a quien enajenó son normalmente ínfimos, por lo que la reducción de la cláusula es generalmente procedente**"* (La cláusula penal, pág.111, lo destacado me pertenece; en un mismo orden de ideas ver Morello, El boleto de compraventa inmobiliaria, 4ta. edición, con la colaboración de De la Colina, págs.1045, 1046 y

1047, con cita de diversos fallos; Kemelmajer de Carlucci, en Código Civil y normas complementarias, Bueres dirección-Highton coordinación, tomo 2A, pág.560).

Con arreglo a las consideraciones precedentes, propongo la confirmación de la sentencia apelada en cuanto se dispuso la morigeración de la cláusula penal pactada y se ordenó la devolución a la compradora de las sumas de dinero oportunamente percibidas por los vendedores (art.656 del Cód. Civil).

VIII. Sólo resta examinar el agravio de los vendedores dirigido a la imposición de las costas del juicio, las que -como se dijo- se atribuyeron en el orden causado, tanto en lo que respecta a la demanda de pago por consignación como en lo atinente a la acción de resolución de contrato. En ambos casos se invocó la excepción contenida en el segundo párrafo del art.68 del código ritual, en atención a "*la naturaleza y dificultades que presentan las cuestiones propuestas en el marco del contexto económico reseñado*" (fs.142/142vta.).

Los vendedores sostienen en su escrito recursivo, que las costas del juicio deben adjudicarse en base al criterio objetivo de la derrota, siendo improcedente eximir a la vencida del pago de las costas. Aducen que las dificultades están centradas en la particular forma en que los compradores llevaron adelante los procesos, pues su conducta procesal ha hecho compleja la causa, al enmarañarla, retardarla y hacerla en algunos casos inentendible (fs.170/170vta.).

En mi opinión, las costas del juicio no pueden seguir el mismo derrotero en ambos procesos acumulados, pues son diferentes las circunstancias que imperan en cada uno de ellos, a saber: **a)** En el juicio de pago por consignación, que reviste especial similitud con el caso resuelto por la Casación Provincial en la citada causa "Alegre", **las costas deben imponerse en el orden causado**, por acatamiento a la doctrina sentada en dicho precedente, donde se aludió a "*la naturaleza y dificultades que presentan las cuestiones propuestas*" (S.C.B.A., C 100.912, sentencia del 20-5-09). Por imperio constitucional no resulta posible apartarse de este criterio, **por lo que corresponde confirmar la solución adoptada en la sentencia apelada** (art.161 de la Constitución Provincial, art.278 del Cód. Proc.). **b)** En el juicio de resolución contractual la solución debe ser distinta, **pues no existe ningún mérito para apartarse del principio objetivo de la derrota en juicio**, al mediar un claro vencimiento de los compradores y no ser de aplicación la citada doctrina de la Suprema Corte Provincial. En consecuencia, **las costas del juicio de resolución contractual deben ser soportadas por los compradores demandados que resultaron vencidos, debiendo modificarse lo decidido en el fallo apelado** (art.68 del Cód. Proc.).

Asimismo, en base al resultado obtenido en el trámite recursivo, las costas de alzada deben imponerse en un 80% a la parte compradora (que fue vencida en la cuestión medular traída a esta instancia), y en el restante 20% a los vendedores, quienes fueron vencidos en la temática relativa a la devolución de las sumas oportunamente pagadas (arts.68 y 274 del Cód. Proc.).

Así lo voto.

A la misma cuestión, la **Dra. Longobardi** adhirió al voto precedente, votando en igual sentido por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. **Peralta Reyes**, dijo:

Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se confirma la sentencia apelada en lo que decide y ha sido materia de agravios; modificándose dicha sentencia únicamente en lo que respecta a las costas de la demanda de resolución contractual, las que se imponen a los compradores demandados que resultaron vencidos (art.68 del Cód. Proc.). Las costas de alzada se imponen en un 80% a la parte compradora y en el restante 20% a los vendedores, en atención al resultado del trámite recursivo (arts.68 y 274 del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77).

Así lo voto.

A la misma cuestión, la **Dra. Longobardi** adhirió al voto precedente, votando en igual sentido por los mismos fundamentos.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Azul,

Mayo de 2012. -

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y conchs. del C.P.C.C., **se resuelve:** confirmar la sentencia apelada en lo que decide y ha sido materia de agravios; modificándose dicha sentencia únicamente en lo que respecta a las costas de la demanda de resolución contractual, las que se imponen a los compradores demandados que resultaron vencidos (art.68 del Cód. Proc.). Las costas de alzada se imponen en un 80% a la parte compradora y en el restante 20% a los vendedores, en atención al resultado del trámite recursivo (arts.68 y 274 del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77). **Regístrese. Notifíquese** por Secretaría y devuélvase.

Firmado: Dra. María Inés Longobardi – Juez – Cám. Civ. y Com. Sala II – Dr. Víctor Mario Peralta Reyes – Juez - Cám. Civ. y Com. Sala II. Ante mí: Pedro Eugenio Ribet – Auxiliar Letrado – Cám. Civ. y com. Sala II.