

Causa nº 56653 “Calviño María Dolores C.
c/ Macaya Horacio Eduardo
s/ Pago de Consignación”
Juzgado Civil y Comercial nº2 -Tandil-
Reg.....79Sent. Civil.

En la ciudad de Azul, a los 13 días del mes de Septiembre 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** (arts. 47 y 48 Ley 5827), encontrándose en uso de licencia el **Dr. Jorge Mario Galdós** (Resolución nº SE8606/12 del 13/07/12 emanada de la S.C.B.A.), para dictar sentencia en los autos caratulados: **“Calviño María Dolores C. c/ Macaya Horacio Eduardo s/ Pago de Consignación” (nº56.653)**, 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, Dra. Longobardi y Dr. Galdós.**

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 de fs.228/237?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-V O T A C I O N-

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

Reyes dijo:

I. La demanda de pago por consignación que dio inicio a estos actuados fue promovida -con fecha **30 de noviembre de 2007**- por **María Dolores Clementina Calviño**, en su condición de **compradora** -por boleto de compraventa- del inmueble designado catastralmente como Circunscripción I, sección E, chacra 169, manzana 169-c, parcela 14-c, matrícula 21.217 de la ciudad de Tandil, y fue dirigida contra **Horacio Eduardo Macaya**, quien revistió el carácter de **vendedor** en el negocio celebrado entre las partes (el instrumento de venta se otorgó con fecha **25 de agosto de 2006**, y luce agregado a fs.2/4 del presente expediente).

Se señaló en la demanda que el precio total de la compraventa se acordó en la suma de **u\$s 10.800**, habiéndose abonado a la firma del contrato la suma de **u\$s 3.335**, y debiendo pagarse el saldo en **36 cuotas de u\$s 220**, cada una de ellas (fs.26vta.). Dijo la actora que comenzaron a plantearse algunos problemas en el título de propiedad (aunque después quedaron superados), y que por ello se decidió -de

común acuerdo- dejar de pagar las cuotas hasta que se aclarara la situación (fs.26vta./27). Expresó la actora que, con posterioridad, el vendedor asumió una actitud renuente que la ha compelido a promover el presente juicio de pago por consignación (fs.26vta./28). En función de esta postura y mediante escrito posterior a la demanda (fs.41/42), procedió la accionante al depósito judicial de la suma de **u\$s 2.420**, correspondiente a las cuotas de los meses de **marzo a diciembre de 2007, enero de 2008 y febrero de 2008** (ver fs.29 y fs.42).

II. La aludida demanda fue contestada por Horacio Eduardo Macaya (fs.55/62vta.), quien negó el problema relativo al título de propiedad invocado por la actora, habiendo negado también la existencia de un acuerdo para mantener en suspenso el pago de las cuotas hasta que se aclarara la situación (fs.55vta.). Destacó que **la falta de cumplimiento de las cuotas por parte de la compradora le dio derecho a la penalidad establecida en la cláusula octava del contrato**, que textualmente expresa: "*Si alguna de las partes no cumpliera con alguna de las obligaciones que asume abonará a la parte damnificada la suma de dólares billetes estadounidenses DIEZ (u\$s 10) diarios en concepto de multa y como cláusula penal expresa hasta el efectivo cumplimiento de lo pactado y sin perjuicio de reclamaciones que por mayores daños competan de acuerdo a la ley*" (fs.3 y 58). En esta línea argumental puntualizó que, con fecha **24 de octubre de 2007**, le remitió

carta documento a la parte actora donde hizo constar que **se adeudaban las cuotas desde el mes de marzo de 2007, con más la referida multa de u\$s 10 establecida en la cláusula octava del contrato** (ver carta documento de fs.51 y manifestación de fs.58/58vta.).

En función de lo antedicho, solicitó el demandado el rechazo del pago por consignación intentado por la actora, habiendo sostenido en un párrafo que sintetiza su postura: *"Sentado ello el depósito efectuado por la actora Calviño no cumple con el objeto de su obligación porque pretende que el suscripto reciba menos de lo debido. Y lo debido, según las cláusulas establecidas en el contrato y válidas al momento de la presentación de la demanda, era el monto de la cuota, al cual debió adicionarse el monto de la cláusula penal establecida en la cláusula octava del contrato. Calviño prefirió decretar 'per se' la nulidad de la cláusula penal y no depositar suma alguna por el pago fuera del término. En este sentido cabe destacar que los jueces tienen la facultad de morigerar este tipo de cláusulas, pero ello no afecta la validez de las mismas"* (fs.59vta./60).

En la segunda parte de su presentación, **el demandado dedujo reconvención por resolución de contrato, restitución del inmueble y resarcimiento de daños y perjuicios** (fs.60vta.). Solicitó la resolución del contrato ante el incumplimiento de la compradora María Dolores Calviño, quien en su decir no canceló las

obligaciones asumidas en el contrato (fs.60vta./61). Reclamó el resarcimiento de los daños causados por el incumplimiento contractual de la contraria, peticionando la restitución de la posesión del inmueble y el pago de la suma de u\$s 6.145 en concepto de indemnización de daños y perjuicios, sujeta a lo que en más o en menos resulte de las actuaciones (fs.61/61vta.).

La aludida reconvencción fue contestada por la parte actora, quien insistió en las deficiencias que presentaba el título del vendedor, lo que en su decir generó la suspensión de las cuotas acordadas. Expresó que a partir de dicha circunstancia, la contraparte buscó -con mala fe contractual- deshacer un negocio a partir de una ecuación económica que ya no le convenía (fs.77 bis y vta.). Sostuvo que la conducta de Macaya no le ha dejado otra alternativa que proceder al pago mediante consignación judicial, y formuló diversas consideraciones a través de las cuales procuró restarle validez a la resolución contractual perseguida por la parte vendedora (fs.78). Dijo que el contrato tampoco contiene una previsión expresa sobre la aplicación automática o de pleno derecho de la cláusula penal (fs.78/78vta.). Manifestó haber demostrado -inequívocamente- su intención de cumplir a rajatabla y sin condicionamiento alguno la letra del contrato; y puntualizó que ante el cumplimiento íntegro es inviable la resolución contractual y resultan inexistentes los daños y perjuicios invocados por el demandado (fs.78 bis).

III. Luego de transcurrido el período probatorio se llegó al dictado de la sentencia de la anterior instancia (fs.228/237), donde se desestimó la demanda de pago por consignación y se hizo lugar a la reconvención por resolución contractual, declarándose resuelto el boleto de compraventa formalizado entre las partes y ordenándose la restitución de las prestaciones cumplidas, con costas a la actora perdidosa. Por el contrario, se rechazó el reclamo de daños y perjuicios formulado por el demandado y la aplicación de la cláusula penal pretendida, con costas a su cargo (fs.237).

Para sentar esta conclusión examinó el magistrado la conducta de ambos contendientes, y reparó en que el pago por consignación no cumplió con el principio de integridad. Así expresó con relación a las cuotas fijadas en el contrato, que la actora "*debió continuar depositando el importe correspondiente a cada una de ellas hasta el mes de septiembre del año 2009, ello independientemente de lo que se resuelva en relación a la cláusula penal, circunstancia que no se advierte en la causa toda vez que la nombrada ha interrumpido los depósitos, conforme se expresara en el párrafo precedente, en la cuota correspondiente al mes de mayo del año 2008, quebrando por lo tanto el principio de integridad al que debió ajustarse su pago*" (fs.231vta.). En base a ello y a otros argumentos adicionales, consideró el *a quo* que la demanda por consignación debe ser rechazada (fs.232). En otro orden de

cosas, estimó procedente la reconvención por resolución contractual, al considerar que no se acreditaron los incumplimientos atribuidos al demandado y, por el contrario, la falta de pago de las cuotas por la actora no se encuentra debidamente justificada (ver desarrollos de fs.232/234). Con relación a las mejoras introducidas en el inmueble por la compradora, sostuvo que no podía expedirse al respecto por no tratarse de una cuestión planteada en el juicio, pero que ello no obstaba a que la actora entablara las acciones que estimare pertinentes (fs.234vta.). En último término, se ocupó del reclamo de daños y perjuicios y de aplicación de cláusula penal, cuya desestimación decidió en base a las motivaciones expresadas a fs.235/237.

IV. La aludida sentencia fue apelada por la actora reconvenida (fs.244), quien en esta instancia expresó sus agravios a través del escrito glosado a fs.256/262. La actora petitionó la revocación de la sentencia en crisis, en base a diversos argumentos que se irán analizando en el transcurso del presente voto. Sólo cabe apuntar que la apelante hace hincapié en el proceder incumplidor que le atribuye al vendedor, enumerando las situaciones que, a su juicio, le impidieron realizar los pagos de las respectivas cuotas. Encuentra justificada, en consecuencia, la consignación aquí intentada, considerando también que la misma cumplimenta los principios de identidad e integridad del pago. Critica la resolución contractual dispuesta por el *a quo*, calificando a la

misma como abusiva e improcedente; y señala que se ha cancelado una parte importante del precio de la compraventa, lo que torna aún más cuestionable la decisión adoptada. Destaca las importantes mejoras introducidas en el inmueble, por lo que también desde este ángulo estima inviable la resolución contractual decretada (fs.256/262).

En oportunidad de contestar la expresión de agravios, la parte apelada planteó la deserción del recurso interpuesto, por considerar que la pieza impugnatoria no reúne los recaudos exigidos por el art.260 del código ritual (fs.264/264vta.). Este pedido de deserción debe ser desestimado, puesto que la expresión de agravios formulada por la parte actora contiene una crítica concreta y razonada del fallo de la anterior instancia, habiéndose indicado los supuestos yerros que a criterio del apelante contiene el pronunciamiento en examen (art.260 del Código Procesal).

Al haberse cumplimentado todos los pasos procesales de rigor, se encuentra el tribunal en condiciones de examinar las actuaciones a los fines del dictado de la presente sentencia.

V. Adelanto mi opinión en el sentido de que el pago por consignación intentado por la compradora resulta improcedente, debiendo ser rechazada la demanda por ella incoada. Hago constar, desde el inicio, que arribo a esta conclusión por razones distintas a las indicadas en el pronunciamiento de la anterior instancia. En efecto, ha

considerado el *a quo* que la consignación de autos no satisface el principio de integridad del pago, pero llega a tal conclusión por una vía distinta a la que adoptaré en el decurso de este voto. Paso a explicar, seguidamente, las motivaciones que sirven de sustento al presente decisorio.

1. Cabe precisar en primer lugar que, según los términos del contrato celebrado entre las partes, el saldo del negocio de compraventa que ascendía a **u\$s 7.465**, debía ser pagado por la compradora en **36 cuotas mensuales de u\$s 207,36**, con más un **interés compensatorio** a la tasa del **6% anual**, por lo que la cuota quedó fijada en **u\$s 220**, venciendo la primera cuota el día **25 de setiembre de 2006** (ver fs.13, cláusula segunda del boleto de compraventa).

Ahora bien, no median discusiones en cuanto a que las cuotas de la compraventa fueron pagadas con normalidad hasta el mes de **febrero de 2007**, pero lo cierto es que **en el siguiente mes de marzo la compradora dejó de abonar dichas cuotas, habiendo invocado la existencia de un problema en el título de propiedad, cual sería la falta de firma del cónyuge de la parte vendedora**. Adujo la actora que, a los fines de evitar un agravamiento de la situación y los consiguientes perjuicios ulteriores, **se decidió de común acuerdo mantener en suspenso el pago de las cuotas hasta que se aclarara la situación planteada** (fs.26vta.). Ahora bien, la existencia del aludido problema en el título de propiedad fue negado por el vendedor demandado, **quien**

también negó el supuesto acuerdo tendiente a mantener en suspenso el pago de las cuotas convenidas (ver fs.55vta.). Dando su propia versión de los hechos litigiosos, adujo el demandado que la compradora dejó de abonar las cuotas en el mes de marzo de 2007; por lo que le remitió carta documento con fecha 24 de octubre de ese mismo año, donde hizo constar que se adeudaban las cuotas desde el mes de marzo de 2007, con más la multa de u\$s 10 establecida en la cláusula octava del contrato (ver fs.58/58vta.).

2. Así planteadas las posturas liminares de los contendientes, surge de las constancias de autos que la parte actora no acreditó ninguno de los extremos fácticos alegados en su demanda para discontinuar el pago de las cuotas de la compraventa (arts.330, 354 y 375 del Cód. Proc.). En efecto, **la compradora no demostró la supuesta deficiencia existente en el título de propiedad del vendedor (falta de firma del cónyuge)**; surgiendo de sus propios dichos posteriores que la existencia de esa firma le fue informada por la escribana en el mes de **setiembre de 2007** (fs.27, segundo párrafo). En este orden de ideas reviste relevancia el testimonio del Escribano Marcos Mario Badillo (encargado de pasar la escritura), quien manifestó que a los fines de aclarar lo relativo a la supuesta falta de firma en el primer testimonio, **se hizo menester solicitar un segundo testimonio de la escritura, con el cual quedó eliminado el obstáculo para escriturar** (fs.150/150vta.,

respuestas a las preguntas 5, 6, 7, 8 y 9; arts.384, 456 y ccs. del Cód. Proc.). **Tampoco probó la actora el supuesto acuerdo al que habrían arribado las partes para suspender el pago de las cuotas de la compraventa, siendo que ello resultaba esencial para el sostenimiento de su postura procesal.** Así expresó el Escribano Badillo, al preguntársele sobre los motivos por los que no se hubo otorgado la escritura, que lo fue a ver la Sra. de Macaya porque no se ponían de acuerdo en el pago o en las cuotas que faltaban pagar (fs.150vta., respuesta a la pregunta 10). Por lo demás, no advierto que pueda arribarse a una conclusión distinta a la luz de otros elementos analizados en el fallo apelado (fs.232, segundo párrafo), puesto que nada agrega a lo antedicho el testimonio de la Escribana Daguzan (fs.149), ni puede asignársele a la falta de reclamo por parte del demandado la consecuencia jurídica que le confiere el magistrado de la anterior instancia (art.919 del Cód. Civil; art.384 del Cód. Proc.).

3. Se desprende, entonces, de lo precedentemente expuesto, que **la compradora incurrió en mora en lo atinente a su obligación de pagar las cuotas de la compraventa, la que se produjo en forma automática por el mero vencimiento de los plazos establecidos en el contrato** (art.509, primer párrafo, del Cód. Civil). Tal como se dijo precedentemente, según los términos del boleto formalizado entre las partes, el saldo de precio de la operación debía ser pagado en **36**

cuotas mensuales de u\$s 220, venciendo la primera cuota el día **25 de setiembre de 2006** (ver fs.13, cláusula segunda). Analizando el desarrollo del contrato, y al no haber controversia en que la compradora pagó la cuota del mes de febrero de 2007, **es posible sostener que la actora incurrió en situación de mora con relación a la cuota del mes de marzo de ese año**, la cual, según las estipulaciones contractuales, **debió haber sido abonada el día 25 de marzo de 2007**. Cabe destacar aquí, que no se observa ninguna situación atribuible al vendedor que hubiera impedido la configuración de la mora de la compradora (art.510 del Cód. Civil), pues, como se dijo, **el supuesto defecto en el título de propiedad no era tal y fue prontamente clarificado por el notario actuante**; a lo que se suma la **falta de acreditación del invocado acuerdo** por el cual, en el decir de la actora, se habría dejado en suspenso el pago de las cuotas contractuales. Dejo sentada, entonces, esta conclusión liminar sobre los hechos probados en la causa, la que resulta decisiva para definir la suerte adversa de la consignación intentada (arts.375 y 384 del Cód. Proc.).

Y le asigno relevancia a la conclusión fáctica antedicha, puesto que a partir de la situación de mora en que se encontraba en el mes de marzo de 2007, la compradora debió haber adoptado un proceder distinto al momento de intentar la consignación de las cuotas debidas. Corresponde señalar, en primer lugar, que la mora

presupone un retardo imputable al deudor que no quita la posibilidad de cumplimiento tardío de la obligación; **quien está en mora puede y debe pagar. Va de suyo que también puede consignar, para lo cual deberá, previamente, purgar su mora.** Lo contrario conduciría a una situación absurda, dentro de un contexto de mora predominantemente automática como el que consagra el art.509: la consignación nunca podría funcionar, pues el pago ofrecido antes del vencimiento del plazo sería improcedente por prematuro y cualquier pago que se intentase con posterioridad a esa época sería tardío (conf. Pizarro-Vallespinos, Instituciones de derecho privado, obligaciones, tomo 3, págs.465 y 466, con citas de Moisset de Espanes, Wayar, Alterini, Ameal, López Cabana).

4. Así se arriba a la cuestión medular del *sub caso*, puesto que el deudor en mora puede consignar judicialmente el importe adeudado, pero como lo destacan los autores citados, *"en tal caso, la consignación debe comprender los daños y perjuicios moratorios. De lo contrario puede ser rechazada por el acreedor, pero no por extemporánea sino por ser incompleta, ya que él no está obligado a recibir menos de lo que le es debido. De allí que, tratándose de una obligación de dar dinero en mora, el deudor que pretenda liberarse deberá consignar el capital más los intereses moratorios y los gastos que su morosidad haya generado al acreedor"* (Pizarro-Vallespinos, ob. cit. pág.466, con cita de fallos de la CNCiv., sala G, 7-10-83, J.A., 1984-III-431; sala C, 2-2-

88, J.A., 1990-II-193; ver también el tomo 2 de esta misma obra, págs.566 y 567; lo destacado en negrita me pertenece).

Retomando el examen del caso en juzgamiento, a la luz de los principios expuestos precedentemente, **no pueden caber dudas en el sentido de que el pago por consignación intentado por la compradora resulta manifiestamente incompleto**. Sabido es que para que proceda el pago por consignación, es preciso que medie total adecuación cualitativa, cuantitativa, temporal y espacial entre lo debido y lo consignado. Cualquier desarmonía entre ellos legitima el rechazo del acreedor, quien no puede ser obligado a recibir algo incompleto o distinto de lo debido (arts.616, 618, 619, 724, 725, 740, 741, 742, 743, 744, 756, 757, 758 y ccs. del Cód. Civil; Pizarro-Vallespinos, ob. cit. tomo 3, pág.463. Pues bien, en el *sub exámine* la compradora accionante no respetó los principios de identidad e integridad del pago, puesto que **al tratarse de una obligación de dar sumas de dinero en situación de mora, debió haber depositado el capital de las cuotas con más los intereses moratorios pertinentes, que se generan -por imperio legal- en virtud de las normas y principios que regulan la responsabilidad civil del deudor moroso** (arts.508, 509 primer párrafo, 511, 622 y ccs. del Código Civil; conf. Pizarro-Vallespinos, ob. cit., tomo 3, págs.463 y 464, tomo 2, págs.566 y 567; Parellada, en Código Civil de Bueres-Highton,

tomo 2-B, pág.131; Casiello, en Código Civil de Bueres-Higton, tomo 2-A, pág.475).

5. No empece a la solución antedicha la circunstancia de que en el contrato se hubiera establecido una cláusula penal por incumplimiento (ver boleto de fs.13/14, cláusulas tercera y octava), **y que la compradora accionante haya considerado a la misma como exagerada, abusiva y desproporcionada** (véanse las manifestaciones vertidas en la demanda a fs.27vta., 28, 29vta./30vta.). Precisamente, en base al principio de eventualidad la compradora dejó formulada la **morigeración de la cláusula penal** (fs.30vta./31; arts.21, 656, 953, 1071 y ccs. del Cód. Civil), por lo que a partir de este planteo subsidiario resulta posible deducir, sin hesitaciones, la conducta procesal que esa parte debió haber cumplido y no cumplió. En efecto, **la accionante debió haber depositado en autos el capital de las cuotas, con más los intereses moratorios que considerara pertinentes, en función de una morigeración de la cláusula penal que juzgó excesiva**. Si la compradora impugnó la cláusula penal pactada, le quedaba a su alcance la opción de calcular los intereses moratorios en base a la tasa legal que impone el art.622 del Código Civil (Casiello, ob. cit. págs.479 y 480). **Pero lo que no podía hacer la compradora, y lo hizo, era limitarse a depositar el capital de las cuotas debidas, puesto que se hallaba en**

mora y debía responder por las consecuencias dañosas de su responsabilidad civil (arts.505, 508, 509, 622 y ccs. del Cód. Civil).

Al haber procedido como se observa en autos, **la actora efectuó un pago por consignación incompleto que no guarda armonía con los principios de identidad e integridad ya referidos**, debiendo rechazarse, por este motivo, la demanda incoada (arts.756, 757, 758 y ccs. del Cód. Civil). Esta fue la solución adoptada por esta alzada en un caso que guarda alguna similitud con el presente, si bien se hallaba alcanzado por las normas de emergencia económica (lo que aquí no sucede), puesto que la deudora había realizado una consignación incompleta al no haber integrado las cuotas pesificadas con el coeficiente correspondiente (esta Sala, causa n°55997, "Calvo", sentencia del 29 de mayo de 2012, con cita de S.C.B.A., C 100.912, "Alegre", sentencia del 20-5-09).

6. Definida del modo antedicho la cuestión litigiosa, sólo resta refutar algunos de los agravios esgrimidos por la actora apelante, tarea que acometeré en el presente capítulo.

En base a las motivaciones dadas en el decurso del presente voto, no son audibles los dichos de la apelante donde hace hincapié en la carta documento que remitió con fecha 26 de octubre de 2007 (fs.18), de la cual intenta extraer la existencia de una oferta clara y oportuna de su parte, reveladora de su voluntad de cumplir, y la

consecuente actitud reticente de la parte vendedora (fs.256vta./257). Lo cierto y concluyente es que la compradora **no realizó una consignación que respetara los principios de identidad e integridad del pago**, al no haber adicionado al capital de las cuotas depositadas el importe correspondiente a los intereses moratorios legales, los que resultaban de su situación de mora y que bien pudo haber estimado al momento de cuestionar la cláusula penal emergente del contrato (arts.508, 509, 622, 656, 740, 744, 758 y ccs. del Cód. Civil). Pierde relevancia, entonces, que el vendedor hubiera exigido el cumplimiento estricto de la cláusula penal pactada (fs.257/257vta.), puesto que la compradora pudo haber sorteado esta contingencia mediante la realización de una consignación judicial completa, que contemplara el depósito del capital adeudado con más los intereses moratorios legales que estimara aplicables en la especie. De este modo, bien pudo la compradora haber superado una situación que intenta mostrar como insoluble.

Critica el apelante los dichos del pronunciamiento en crisis (fs.231vta.), poniendo de resalto que no se le puede exigir a su parte el depósito de las cuotas cuyo vencimiento operó luego de interpuesta la litis (fs.257vta.). Esto es así, puesto que el derecho del deudor moroso de pagar y liberarse no es absoluto, ya que el mismo no puede ejercerse cuando la otra parte le ha comunicado su decisión de resolver el contrato, lo que en el caso sucedió con la notificación de la reconvención deducida

a fs.55/62vta. (conf. Pizarro-Vallespinos, ob. cit. tomo 2, pág.567). Pero lo cierto y concluyente es que lo relativo a estas cuotas posteriores no resulta gravitante dentro del esquema lógico del presente voto, puesto que, como se dijo, **la consignación resulta deficiente por no habersele adicionado los intereses moratorios al capital de las cuotas depositadas con la demanda de autos**. Este y no otro es el motivo por el cual la demanda de autos debe rechazarse.

Sólo cabe destacar, a título de aclaración, que la solución esbozada en el presente voto se sustenta en las mismas bases fácticas examinadas por el *a quo* y se ajusta a las postulaciones esgrimidas por las partes en el proceso. Sólo se está realizando, en esta instancia, una adecuada calificación jurídica de los hechos sometidos a juzgamiento (mediante la aplicación del principio *iura curia novit*), al decidirse que la insuficiencia de la consignación intentada se centra en la falta de adición de los intereses generados por la mora, y no en la carencia de depósito de las cuotas posteriores a la traba de la litis; todo ello, con arreglo a las pautas legales, doctrinarias y jurisprudenciales volcadas precedentemente (arts.34 inciso 4, 163 inciso 6, 266, 272 y ccs. del Cód. Proc.; Sclarici, en Código Procesal Civil y Comercial de la Nación dirigido por Highton-Areán, tomo 5, pág.347; S.C.B.A., sentencia del 4-4-12, "Bustos", con nota de Guibourg, "El principio de congruencia", LLBA, ejemplar de agosto de 2012, pág.715).

En función de lo antedicho y por los fundamentos expuestos en el transcurso del presente voto, propicio la confirmación de la sentencia apelada en cuanto desestimó la demanda de pago por consignación entablada por María Dolores Calviño contra Horacio Eduardo Macaya, con costas de ambas instancias a la actora vencida (art.68 del Cód. Procesal).

VI. Habiendo quedado confirmada, por los fundamentos expuestos, la parcela de la sentencia apelada relativa al rechazo de la demanda de pago por consignación, se impone adentrarse ahora en la cuestión relativa a la **reconvención** deducida por el demandado vendedor, quien persigue la **resolución del contrato de compraventa**.

1. Sobre esta temática se expidió el magistrado de la anterior instancia, habiendo acogido la resolución de contrato deducida vía reconvención por Horacio Eduardo Macaya contra María Dolores Calviño, declarando resuelto el boleto de compraventa formalizado entre las partes y ordenando la restitución de las prestaciones que hubieran sido cumplidas con motivo de tal negocio, con costas a la actora reconvenida (fs.237, punto 2).

Luego de examinar los incumplimientos que la actora le atribuyó al demandado reconviniente (carencia de una firma en el título y deuda municipal que le impidió a la actora regularizar los trámites de la

obra que realizó en el inmueble), destacó el juzgador que, conforme lo pactado en el boleto, **el accionado Macaya no tenía la obligación de escriturar al tiempo que lo exigió Calviño**, toda vez que conforme surge de la cláusula quinta del referido instrumento, tal obligación nacía **"una vez oblado la totalidad del precio"** (ver fs.13). Así sostuvo el sentenciante -haciendo mención a la actora- que **"al momento en que la nombrada decidió perfeccionar la venta la deuda no se encontraba saldada, por lo que no puede calificarse la conducta del demandado reconviniente como incumplidora"** (fs.233, párrafos primero y segundo). Y continuó esclareciendo su desarrollo argumental poniendo de relieve respecto a la **deuda del municipio**, que no siendo una de las obligaciones asumidas en el contrato, no corresponde considerarla a los fines de evaluar el cumplimiento del mismo; más aún cuando la posesión del bien se entregó a la compradora en el acto de suscripción del boleto (fs.13, cláusula cuarta), y el informe municipal de fs.116/140 incluye períodos posteriores a esa fecha (fs.233/233vta.).

Prosiguió refiriendo el magistrado que **la falta de pago de las cuotas por parte de la actora no se encuentra debidamente justificada**, y puso de resalto que las cuotas abonadas equivalen a menos de la mitad del monto total de venta, por lo que **el incumplimiento resulta significativo a los fines de la resolución contractual pretendida** (fs.233vta.). Concluyó, finalmente, en que **la interpelación quedó**

cumplimentada con la notificación de la reconvención, por lo que se encuentran reunidas las exigencias para que prospere la resolución contractual pretendida por el accionado reconviniente (fs.234).

2. Las motivaciones vertidas por el sentenciante no se ven conmovidas por los agravios expresados por la actora apelante, por lo que también deberá confirmarse esta parcela del decisorio apelado.

En el escrito recursivo se alude a las **mejoras que la compradora introdujo en el inmueble**, poniéndose énfasis en el importante valor que las mismas presentan (fs.258 y 261). Se alega, de este modo, que la resolución contractual sería abusiva y revelaría la mala fe del vendedor reconviniente. Pero estas alegaciones del apelante carecen de todo asidero, al no haberse reparado en el detenido tratamiento que el *a quo* le confiere a la presente cuestión (fs.234vta./235).

En efecto, no escaparon al conocimiento del magistrado las mejoras introducidas en el inmueble y que resultan de la prueba, más sostuvo que la actora reconvenida no incluyó en su pretensión el reintegro de las mismas, razón por la cual no era posible expedirse al respecto, so pena de violentar el principio procesal de congruencia (fs.234vta., segundo párrafo). No obstante ello, no permaneció insensible el *a quo* ante la problemática planteada, habiendo decidido -de un modo concluyente- que ello se exponía "***sin perjuicio del derecho que considere que le asiste la Sra. Calviño, en relación a las***

referidas mejoras y de las acciones que, en consecuencia, pudiera entablar" (fs.234vta. *in fine*, fs.235). Quiere ello decir que el sentenciante ha dejado incólume el derecho que le asiste a la actora, en orden a la promoción de las acciones que considere pertinentes con relación a la cuestión en análisis. Esta parcela de la sentencia -que ha adquirido firmeza al no haber sido recurrida por la contraparte- le resta todo andamiaje a los agravios en examen, los que, naturalmente, no pueden ser atendidos (art.260 del Cód. Proc.). Por lo demás, la introducción de estas mejoras en el inmueble -que podrán ser objeto de acciones judiciales futuras- no puede impedir la resolución contractual dispuesta en la sentencia apelada, la que ha estado basada -como se vio- en la conducta incumplidora de la compradora accionante (art.1204 del Cód. Civil).

3. En la expresión de agravios se intenta atribuir un proceder incumplidor al vendedor demandado, formulándose consideraciones que ya han sido analizadas en el decurso del presente voto, por lo que me remito a las motivaciones expuestas *supra*.

Sólo cabe recordar que la supuesta deficiencia en el título de propiedad no era tal, habiendo quedado prontamente clarificada por el escribano actuante (fs.258). También corresponde señalar, con relación a la deuda por tasas municipales, que la misma comprende muchos períodos posteriores a la toma de posesión del inmueble por la

compradora, como se dijo acertadamente en la sentencia apelada (fs.121/126 y 233/233vta.). Pero, además de ello, **la existencia de esta deuda no tuvo ninguna virtualidad como para eximir a la compradora del pago de las cuotas acordadas en el boleto de compraventa, máxime que no media ninguna previsión contractual que así lo disponga** (ver fs.13/14). De este modo, pierden todo sustento las alegaciones introducidas sobre este aspecto en el escrito recursivo (ver fs.259/259vta.).

4. En la parte final del escrito impugnatorio se hace referencia a los pagos efectuados por la compradora apelante, los que en su decir superan holgadamente el 50% del precio pactado; por lo que, según esta postura revisionista, el contrato debería encaminarse al cumplimiento y resultaría abusiva la resolución contractual dispuesta en la anterior instancia (fs.261).

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...”; causas n°55997, “Calvo...” y n°56016, “Cano...” del 29/5/2012).

Pues bien, si se descartan las cuotas depositadas en el juicio de pago por consignación, en virtud del rechazo de esta acción, puede apreciarse que la compradora pagó solamente el **43%** del precio pactado (entre lo abonado al momento del boleto y las cuotas pagadas hasta febrero de 2007), **habiendo quedado adeudando un 57% del precio de la compraventa**. Se evidencia, de este modo, que el incumplimiento de la compradora reviste suficiente entidad como para viabilizar la resolución del contrato (art.1204 del Cód. Civil).

En función de todo lo antedicho, propicio la confirmación de la sentencia apelada en cuanto se hizo lugar a la resolución contractual deducida vía reconvención por Horacio Eduardo

Macaya, con costas de ambas instancias a la actora reconvenida que ha resultado vencida (art.68 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 resuelve confirmar la sentencia apelada de fs.228/237, en todo lo que decide y ha sido materia de agravios, imponiéndose las costas de ambas instancias a la actora reconvenida que ha resultado vencida (art.68 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,

Septiembre 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 de fs.228/237, en todo lo que decide y ha sido materia de agravios, imponiéndose las costas de ambas instancias a la actora reconvenida que ha resultado vencida (art.68 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: Dr. Víctor Mario Peralta Reyes – Juez- Cám. Civ. y Com. Sala II
– Dra. María Inés Longobardi – Juez- Cám. Civ. y Com. Sala II. Ante mí:
Pedro Eugenio Ribet – Auxiliar Letrado – Cám. Civ. y Com. Sala II.