



NEUQUEN, 18 de Abril del año 2024

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**FRUTICULTORES UNIDOS CENTENARIO SRL C/ ASOCIACION DE TRABAJADORES DEL ESTADO (A.T.E) S/CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**" (JNQC11 EXP 551043/2023) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado **Jorge PASCUARELLI** dijo:

I. A fs. 59/63 se dictó sentencia por la cual se hace lugar a la demanda por cobro de saldo de precio y, a la vez, a la reconvención por escrituración, imponiendo las costas por el orden causado.

A fs. 64 apeló la parte demandada y a fs. 77/78vta. presentó el memorial de agravios. Le causa gravamen que se acoja la demanda siendo que no le asiste a la parte actora derecho a cobrar el saldo del precio, dado que la parte demandada no se encuentra en mora.

Aduce que en la cláusula segunda las partes acordaron que el pago del saldo del precio se haría al momento de suscribir la escritura traslativa del dominio, la que debía firmarse dentro de los 45 días de la fecha del boleto. Por eso, rechaza que el pronunciamiento sostenga que esa cláusula no es clara.

Argumenta que la firma de la escritura era una obligación de la parte actora pero también una condición para el pago del saldo del precio, por lo que para pretender el cobro tenía que haber manifestado su voluntad de ofrecer el cumplimiento de la obligación de escriturar. De allí, infiere que la ausencia de ofrecimiento a escriturar conduce al rechazo de la acción con costas.

También le ocasiona perjuicio que se la condene a depositar el saldo antes de que se firme la escritura cuando esto no responde al contrato, conforme lo reconocen ambas

partes. Señala que podría ocurrir que la demandada pague el precio total y la actora no otorgue la escritura y, por consiguiente que deba ocurrir a la ejecución judicial. Pide se disponga que el pago del saldo del precio sea al momento de firmar la escritura.

Asimismo, critica la forma de imponer las costas porque se la obliga a pagar los honorarios de sus letrados y el 50% de las costas del proceso, a pesar de no haber iniciado la acción, ni haber dado motivo a la misma, y que se recepta la reconvencción que articula.

A fs. 66 apeló la parte actora y a fs. 80/85vta. presentó la expresión de sus agravios. El primer motivo de gravamen es que el fallo indique que no se pactó la mora automática, sin considerar que el CCyC la establece como regla cuando la obligación es a plazo.

Refiere que sus efectos se producen de pleno derecho al término del plazo, por lo cual no es exigible a su parte una intimación para constituir en mora a la demandada.

En segundo lugar, se queja porque se considera que la prueba documental no fue acompañada en tiempo oportuno, pero se omite que se la adjunta antes de la notificación del traslado de la demanda, conforme lo faculta el art. 331 del CPCyC.

En tercer lugar, critica que el saldo del precio fijado en la condena sea de \$28.529.500 sin considerar la desvalorización del dinero, lo que provoca un desequilibrio contractual de las condiciones existentes al momento de la contratación.

Arguye que debe tomarse el valor de referencia en dólares del inmueble a la fecha de la venta y, en función del valor actual del dólar, determinar el monto del saldo con deducción de lo pagado. Afirma que de no mantenerse la equivalencia de las prestaciones se genera un enriquecimiento sin causa de la parte demandada.

A fs. 87/90 la parte actora contesta el traslado del recurso. Peticiona se lo rechace y desestime, con costas. Lo propio hace la parte demandada a fs. 92/93vta.

II. Ingresando al estudio de las cuestiones planteadas, cabe adelantar que la competencia de esta Alzada se encuentra limitada a las cuestiones sometidas a su decisión mediante la apelación (arts. 265 y 271 del C.P.C. y C.), que hayan sido oportunamente propuestas a la decisión del inferior (art. 277), limitación que tiene jerarquía constitucional (FALLOS: 313:983; 319:2933; 339:1308).

Asimismo, corresponde señalar que los jueces no se encuentran obligados a seguir a las partes en todos sus agravios sino sólo en aquellos que son conducentes y decisivos para la resolución de la cuestión de fondo (FALLOS: 305:1886; 303:1700; entre otros).

1. En virtud de las cuestiones traídas a revisión resulta apropiado efectuar algunas consideraciones preliminares.

Este proceso se origina con motivo de un contrato de compraventa de un inmueble, en el que las partes difieren el cumplimiento de algunas de sus obligaciones para un momento posterior a su celebración. La contienda se suscita porque ambas partes se reprochan mutuamente el incumplimiento de éstas.

Así, la parte actora-vendedora pretende el cumplimiento coactivo de la obligación de la parte demandada-compradora de pagar el saldo del precio. Mientras que ésta también persigue el cumplimiento coactivo pero de la obligación de escriturar a cargo de aquella.

Ambas pretensiones comprometen las obligaciones nucleares y principales del contrato de compraventa (art. 1123 CCyC).

Por un lado, *"El vendedor debe transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida"* (art. 1137 CCyC) lo que comprende otorgar el título suficiente (art. 1892 CCyC) bajo la forma de escritura pública por cuanto el objeto del contrato es

la adquisición de un derecho real sobre un inmueble (art. 1017 CCyC). Por el otro lado, el comprador debe *"pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos"* (art. 1141, inc. a. CCyC).

A partir de ello queda en evidencia que se trata de un contrato bilateral, porque *"las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra"* (art. 966 CCyC); y a título oneroso, ya que *"las ventajas que procuran a una de las partes les son concedidas por una prestación que ella ha hecho o se obliga a hacer"* (art. 967 CCyC). Es decir se obligan recíprocamente a una prestación y contraprestación. Una parte se obliga como contrapartida de la otra. La obligación de uno de los contratantes queda supeditada a la obligación del otro contratante.

Ahora bien, que una obligación quede supeditada a la otra, no quiere decir que ambas se fundan en una sola obligación. Cada una mantiene su individualidad, o sea sus elementos propios que determinarán la modalidad de cumplimiento. Y así podrá suceder que el cumplimiento de una quede sujeto a una determinada modalidad (condición -art. 343 CCyC- o plazo -art.350 CCyC-), mientras que no suceda lo mismo con el cumplimiento de la otra. También podrá suceder que el cumplimiento de ambas obligaciones resulte simultáneo, es decir a la par en un mismo momento.

Esto dependerá de la voluntad de los contratantes, en tanto *"las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido"* (art. 958 CCyC). Y respecto de todas las cuestiones que en el ejercicio de la autonomía de la voluntad no han convenido, *"las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto, resulta su carácter indisponible"* (art. 962 CCyC).

En este caso, la demandada controvierte que la actora tenga derecho a exigirle el cumplimiento de la obligación de pagar el saldo del precio porque no se encuentra en mora ya que

-afirma- el pago se debía hacer al momento de suscribirse la escritura. La actora, al contrario, sostiene que el saldo del precio estaba sujeto a un plazo de 45 días desde la firma del boleto de compraventa y que no resulta exigible la intimación para constituir en mora dado que es automática, sin que resulte necesario pactarla en el contrato. Ambas apoyan sus posturas en la interpretación que cada una le confiere a la cláusula segunda del contrato.

Al abordar el punto, el pronunciamiento sostiene: *"De los términos de la cláusula transcripta surge claro que el saldo de precio se condicionó a la suscripción -debo inferir- de un acto posterior, que conforme señalan las partes en los escritos constitutivos de este juicio sería la escrituración. Aunque, claro está, no se consigna allí a qué acto se estaría haciendo referencia. Ello no fue explicitado"* (fs. 61, pto. II.).

Hacia esta falta de claridad es que apunta centralmente la crítica de la parte demandada y alega que ambas partes están de acuerdo en que el saldo del precio se pagaría conjuntamente al firmar la escritura que debía otorgarse a los 45 días de celebrado el contrato de compraventa.

Desde esta postura, se hace hincapié en que la voluntad de ambas partes estaba encaminada a que, una y otra obligación, debían cumplirse simultáneamente, es decir, al mismo tiempo y en un solo acto. De allí que no pueda desdoblarse la ejecución de una y otra. Y, como lógica consecuencia, que deba rechazarse la demanda de cumplimiento de pago de saldo del precio.

El art. 1065 CCyC al referir a las fuentes de interpretación de un contrato, en su inciso b) enuncia que se debe tomar en consideración *"la conducta de las partes, incluso la posterior a su celebración"*.

El análisis de la conducta posterior viene a darle la razón a la interpretación postulada por la parte demandada.

Así, en la nota dirigida por la actora a la demandada, fechada el 27/9/2022, obrante a fs. 20vta./21 y, cuyo contenido



y autoría no fuera desconocida por la parte actora, la vendedora manifiesta que se considere *"la posibilidad de otorgar como anticipo de fondos del saldo del precio pactado", fundado en que "b) existe un saldo del precio pendiente, que debería abonarse al momento de la escritura; c) la prórroga del plazo para escriturar se extendió lamentablemente"*.

El subrayado, que no pertenece al original, viene a destacar el propio entendimiento de la parte actora de que el cumplimiento del pago del saldo del precio debía efectuarse en el mismo momento en que se otorgue la escritura. Esta comprensión resulta coherente al calificar como anticipo el pedido realizado a la demandada. Es decir que la parte actora comprendía que no podía exigir el pago antes de cumplir ella con la escrituración.

Este hecho resulta relevante desde que resulta *"inadmisible la contradicción con una conducta jurídicamente relevante, previa y propia del mismo sujeto"* (art. 1067 CCyC). Por ende, siendo que la parte actora en setiembre de 2022 interpretó que el pago del saldo del precio debía hacerse simultáneamente con la escritura, resulta reprochable que más tarde, en marzo de 2023, inste este proceso con la pretensión de exigir el cumplimiento del pago del saldo fundado en que la vendedora había incurrido en mora al haber vencido el plazo de 45 días desde que fuera firmado el boleto de compraventa.

A esta altura es necesario aclarar, en atención a lo replicado por la parte actora (cfr. fs. 87vta.) que el agravio de la parte demandada no constituye una cuestión de hecho que precluyó al declararse la cuestión como de puro derecho, lo que obsta su tratamiento por esta Alzada. El gravamen plantea un problema interpretativo del contrato que importa desentrañar su significado, a tenor de las reglas impuestas por el ordenamiento civil y comercial.

Sin perjuicio de ello, si por vía de hipótesis se aceptara el enfoque propuesto, también la instancia anterior

debería haberse abstenido de pronunciarse en la sentencia definitiva sobre el tópico de la interpretación, lo que resulta inaceptable, más todavía cuando el modo en que se traba la contienda exigía abordar y resolver dicho asunto.

A partir de estas consideraciones, le asiste razón a la parte demandada cuando sostiene que la actora no tenía derecho a iniciar la acción de cobro del saldo de precio, del modo y por los fundamentos en que lo hizo, porque no resultaba exigible.

Como corolario, la demanda resulta improcedente y debe rechazarse. Por ende, debe modificarse la sentencia en este sentido.

Ahora bien, desde que este resultado importa mantener la condena en contra de la parte actora a que cumpla con la obligación de escriturar, y atendiendo al ofrecimiento realizado por la parte demandada reconviniendo de pagar el saldo del precio simultáneamente en el momento de escriturar, es que también debe modificarse lo resuelto en la instancia anterior y aclarar que a la par y en el mismo acto en que se cumple la condena de cumplimiento de escriturar, la parte demandada haga efectivo pago del total del saldo del precio adeudado, mediante depósito judicial en este expediente (modalidad esta última establecida en la sentencia y sobre la que no hay agravio).

Si las partes acordaron al momento de la celebración del contrato que se ejecutarían simultáneamente las obligaciones de pagar el saldo del precio y de escriturar, a cargo de la parte demandada y actora, respectivamente, dicha modalidad de cumplimiento del contrato debe mantenerse al momento de su ejecución, sea que resulte voluntario o coactivo por la vía judicial (art. 730 inc. a), CCyC). Ello así, la condena de cumplimiento del contrato debe ajustarse a la regla de ejecución simultánea pactada por las partes. Cabe añadir que en los presentes no se advierte ni se alega ninguna de las excepciones indicadas en la norma aludida para apartarse de la directiva general allí consagrada.



2. Lo sentado en el punto que antecede, que implica el rechazo de la demanda, acarrea la desestimación de la apelación de la parte actora.

Ello, sin perjuicio de agregar a mayor abundamiento, respecto al segundo agravio, que no impugnó oportunamente la providencia del 26/04/23 (fs. 27), por lo que se encuentra firme. Y, en cuanto al tercer agravio, que el planteo constituye un capítulo no propuesto a la decisión de la jueza de primera instancia, por lo que no corresponde su tratamiento por esta Alzada (art. 277 CPCyC). Cabe precisar que en el escrito de demanda solo se pretende el cobro de "*intereses tasa activa BPN SA desde que son debidos (7 de marzo de 2022)*" (cfr. fs. 7 y vta.), entendiéndose que aluden a moratorios, pues en la fecha indicada se habría vencido el plazo de 45 días desde la celebración del contrato (21/1/2022).

3. A su vez, y en virtud lo establecido aquí, también debe modificarse la imposición de las costas resuelta en el fallo y las regulaciones de los honorarios profesionales (art. 279 CPCyC).

El rechazo de la demanda promovida por la parte actora la coloca en situación de vencida. A su vez, la actora no resistió la pretensión de escrituración propuesta en la reconvención promovida por la parte demandada, por lo cual también resulta vencida. Ambas circunstancias conducen a que la parte actora debe cargar con la totalidad de las costas originadas en la primera instancia (art. 68 CPCyC).

Respecto de los honorarios, manteniendo la base y pautas fijadas en la sentencia de primera instancia, corresponde regular a Juan Kairuz, en el doble carácter por la demandada-reconviniente, en un 22,4%; Mariano Rossi, apoderado de la actora, en un 4.48%; y a los abogados Jorge Omar Brillo y Alejandro Manuel Lozano, patrocinantes de la misma parte, en un 11,2% (artículos 6, 7, 9, 10, 24, 34, 38 y ccs. de la Ley 1.594).



III. Por lo expuesto, propongo al Acuerdo rechazar el recurso de apelación deducido por la parte actora y hacer lugar al interpuesto por la parte demandada y, en su consecuencia, modificar la sentencia de fs. 59/63, y rechazar la demanda de cumplimiento de contrato interpuesta por la parte actora; modificar el punto II. del fallo aclarando que la parte demandada deberá hacer efectivo el pago del saldo del precio, simultáneamente y a la par del acto de otorgamiento de la escritura traslativa del dominio, mediante depósito judicial en este expediente; modificar el punto III. del fallo e imponer la totalidad de las costas de la primera instancia a la parte actora reconvenida, en tanto resulta perdidosa en la demanda por ella articulada y en la reconvención deducida por la parte demandada; y modificar el punto IV. del fallo y regular los honorarios profesionales de: Juan Kairuz, en el doble carácter por la demandada, en un 22,4%; Mariano Rossi, apoderado de la actora, en un 4.48%, y a los abogados Jorge Omar Brillo y Alejandro Manuel Lozano, patrocinantes de la misma parte, en un 11,2% (artículos 6, 7, 9, 10, 24, 34, 38 y ccs. de la ley 1.594), confirmándola en lo restante que fue materia de recursos y agravios. Las costas de esta instancia, atento el resultado de ambos recursos, se imponen a la parte actora por resultar vencida (art. 68 CPCyC).

Tal mi voto.

Cecilia PAMPHILE dijo:

Adhiero al voto que antecede. Con relación al punto 2 relativo al tercer agravio, coincido con que el planteo no fue propuesto a la jueza de origen, por lo cual no puede ser abordado en esta instancia.

MI VOTO.

Por ello, esta **Sala I**

RESUELVE:

1. Rechazar el recurso de apelación deducido por la parte actora y hacer lugar al interpuesto por la parte demandada



y, en consecuencia, modificar la sentencia de fs. 59/63 y: A) Rechazar la demanda de cumplimiento de contrato interpuesta por la parte actora; B) Modificar el punto II. del fallo aclarando que la parte demandada deberá hacer efectivo el pago del saldo del precio, simultáneamente y a la par del acto de otorgamiento de la escritura traslativa del dominio, mediante depósito judicial en este expediente; C) Modificar el punto III. del fallo e imponer la totalidad de las costas de la primera instancia a la parte actora reconvenida; y D) Modificar el punto IV. del fallo y regular los honorarios profesionales de: Juan Kairuz, en el doble carácter por la demandada, en un 22,4%; Mariano Rossi, apoderado de la actora, en un 4.48%, y a los abogados Jorge Omar Brillo y Alejandro Manuel Lozano, patrocinantes de la misma parte, en un 11,2% (artículos 6, 7, 9, 10, 24, 34, 38 y ccs. de la ley 1594); confirmándola en lo restante que fue materia de recursos y agravios.

2. Imponer las costas de esta instancia a la parte actora, atento lo considerado (art. 68 CPCyC) y regular los honorarios por la actuación en la Alzada en el 30% de lo que corresponde por la labor en la instancia de grado (art. 15, LA).

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

Dra. Cecilia PAMPHILE JUEZA

Dr. Jorge D. PASCUARELLI JUEZ

Dra. Estefanía MARTIARENA

SECRETARIA