

Cutral Co, 24 de Agosto del año 2022.-

VISTOS: Estos autos caratulados MASTRACCI DELIA INES C/ DE ANTONI JUAN CARLOS S/CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, Expte.: 73082/2016, en trámite ante este Juzgado de Primera Instancia N° I en lo Civil, Comercial, Especial de Concursos y Quiebras, y de Minería de la II Circunscripción Judicial de la Pcia. del Neuquén, de cuyas constancias;

RESULTA: 1.- La Sra. Delia Inés Mastracci interpone demanda por cumplimiento de contrato contra el Sr. Juan Carlos De Antoni.

El objeto de la demanda es el cumplimiento del pago del saldo de precio del inmueble adquirido por el accionado y subsidiariamente solicita que se proceda a la rescisión del contrato, restituyéndose el inmueble por aplicación del art. 1204 del Código Civil, tomándose las sumas de dinero abonadas como reparación de los daños y perjuicios que la frustración del contrato le irrogaran a la peticionante.

Relata la Sra. Mastracci que obtuvo en el 1998 la habilitación para una estación de servicio en la ciudad de Senillosa ubicada en calle ... esquina ..., individualizado como parcela ..., sección ..., circunscripción ..., departamento ..., correspondiente a los Lotes ..., con una superficie de terreno de ... ; pero que luego de dos años



entra en cesación de pagos y posteriormente la empresa Esso inicia un juicio por ejecución hipotecaria (autos: ESSO PETROLERA ARGENTINA S.R.L. C/ MASTRACCI DELIA INÉS S/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA, Expte. 60907/2003) y en virtud de las distintas deudas que tenía a fin de evitar perder todos sus bienes decide vender el inmueble.

El día 9 de Marzo del año 2006 suscribe un acuerdo de compraventa de dicho inmueble con el Sr. De Antoni el cual en el apartado primero dice que las partes convenían la compraventa de un terreno construido como estación de servicio habilitada y en funcionamiento.

Específicamente se deja establecido que la venta se realizaba bajo títulos perfectos, reconociendo hipoteca, embargos e inhibiciones que serían canceladas por el vendedor en un plazo perentorio de 30 días a contar desde la firma del contrato.

En el apartado segundo se determinó como precio la suma de u\$S

Conforme se desprende del acuerdo el Sr. De Antoni debía abonar la cantidad de u\$S ... en forma inmediata a fin de proceder a la cancelación y levantamiento de hipoteca y embargos a medida que se acredite su cancelación y se hizo entrega de DOLARES ESTADOUNIDENSES ... (u\$S ...) como principio de ejecución de acuerdo.



El resto del dinero DOLARES ESTADOUNIDENSES (u\$s ...), una vez transcurridos cuatro meses de la escrituración en 11 cuotas iguales y consecutivas de DOLARES ESTADOUNIDENSES ... (u\$s ...) y una cuota final de DOLARES ESTADOUNIDENSES ...(u\$s...) las que no devengarían intereses y serían pagadas del 1 al 10 de cada mes.

La entrega de la posesión se pactó en el término de 60 días, la escrituración al finalizar el pago y levantamiento de la hipoteca y embargos y el pago de impuestos, tasas y contribuciones por parte de la vendedora hasta la escrituración.

Explica también que se acordó la mora de pleno derecho por el solo vencimiento de los plazos para el caso de incumplimiento sin necesidad de interpelación y que la falta de cumplimiento del comprador facultaba al vendedor a optar entre dar por rescindido el contrato o exigir el cumplimiento de la obligación con un interés punitivo de tres veces el valor mensual que establece el Banco Central para las operaciones de descuento de documentos, al momento de convenirse ésta operación.

Afirma la actora que De Antoni había hecho averiguaciones previas que le habían permitido determinar cómo monto en concepto de deudas la cantidad de u\$s ... y una vez firmado el contrato comenzó a cancelarlas y hacer acuerdos con los distintos acreedores.

Así fue que canceló la deuda por la hipoteca que pesaba sobre el inmueble, se dio por finalizado el contrato de locación con POWERBY S.R.L. y se le restituyó el inmueble el 31 de Julio del año 2007.

Seguidamente realiza un detalle de las deudas canceladas en distintos procesos que se le habían iniciado.

La Dra. ..., apoderada de la actora, la representó en todos los acuerdos que se hicieron y fue a través de ella que tomó conocimiento que se iban cancelando todas las deudas, pues aduce que ella jamás recibió los u\$s ..., no obstante reconoce que se pagaron las deudas por dicho monto.

Habiéndose cancelado las deudas o bien realizado acuerdos de pago que se cumplieron entre el año 2006 y 2007; el 2 de Junio del año 2006 las partes celebraron un nuevo boleto de compraventa por el mismo inmueble, el que tenía un valor inferior al establecido en el primer boleto firmado el 9 de Marzo del mismo año, en éste se pactó la suma de u\$s

Esa suma se abonaría de la siguiente manera: en el mismo acto de celebración la suma de U\$s ..., luego 11 cuotas de u\$s ... y finalmente una de u\$s

La primer cuota se abonaría a los cuatro meses de ocurrida la trasmisión del dominio libre de todo tipo de gravamen o restricción al dominio.



En caso de incumplimiento pactaron que la vendedora podría rescindir el contrato perdiendo el comprador los u\$s ... abonados o bien exigir el cumplimiento; así como también que la mora se producía automáticamente ante el mero incumplimiento y sin necesidad de interpelación.

La vendedora declara bajo fe de juramento que tiene la libre disponibilidad del inmueble, que no se encuentra inhibida, no tiene embargos, así como tampoco otras medidas precautorias sobre el inmueble y que no ha sido vendido a terceros, que está ocupado por FOXPETROL.

Asimismo se acuerda la entrega de la posesión real y efectiva contra la suscripción de la escritura traslativa de dominio.

Afirma que este segundo boleto se firmó a fin de plasmar la nueva situación una vez que se habían cancelado todas las deudas y que se trata de un único acuerdo celebrado entre las partes plasmado en dos momentos diferentes.

Agrega que el mismo día 2/6/2006 le firmó un poder especial irrevocable por medio del cual le daba facultades para firmar a su propio nombre la escritura traslativa de dominio, poniendo así el inmueble a su nombre, lo cual se cumplió el 24/7/2007.

Afirma la Sra. Mastrascchi que De Antoni jamás abono las cuotas pactadas en el segundo contrato de compraventa.

Este incumplimiento motivó la remisión de varias Cartas documento y luego ante la falta de respuesta revoco el poder a la Dra.

Posteriormente inició un relamo judicial a través de un proceso de cobro ordinario de Pesos (autos: MASTRACCI DELIA INES C/ DE ANTONI JUUAN CARLOS S/ COBRO ORDINARIO DE PESOS" (Expte. 57716/2012) el que finalmente desistió.

Dice la actora que tanto la AFIP como CALF continuaron con las respectivas acciones judiciales y que le descontaron de sus haberes sumas de dinero para abonar las deudas por esas ejecuciones.

Asevera que De Antoni escrituró el inmueble a su nombre, lo cual le resulta muy extraño porque pesaba sobre ella una inhibición.

Posteriormente realiza varias apreciaciones en cuanto al valor del inmueble según se determine en Pesos o en Dólares Estadounidenses y las probanzas que adjuntará a fin de acreditar la existencia del segundo contrato de compraventa cuya existencia según dice será negada por el accionado a todas ellas me remito en honor a la brevedad.



Finalmente solicita que por la mora en que ha incurrido el demandado se aplique la tasa activa del BPN porque señala se trató de una transacción entre comerciantes.

Expresa que en caso de no abonarse la deuda subsidiariamente se resuelva el contrato realizado y se le reintegre el inmueble, tal como se pactó en el contrato.

Ofrece prueba, funda su pretensión conforme las leyes vigentes y peticiona que se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda imponiendo las costas al accionado o se deje sin efecto el contrato, se ordene la devolución del inmueble y se apliquen astreintes con la sentencia condenatoria atento el incumplimiento de la obligación y por todo el tiempo que se incumplió la misma.

A fs. 105 amplia la demanda ofreciendo el original del boleto de compraventa de fecha 2 de Junio del año 2006 y amplía la prueba ofrecida.

2- A fs. 17 por providencia de fecha 5/12/2016 se dio a los presentes el trámite de proceso ordinario y se dispuso el traslado de la demanda, lo que se cumplió con fecha 11/04/2017 conforme surge de la cédula obrante a fs. 113/114.

3- A fs. 176/185 contestó demanda el Sr. De Antoni por medio de apoderado.

Negó todos y cada uno de los hechos afirmados por la actora, salvo lo expresamente reconocidos.

En particular negó que no haya pagado nunca a la Sra. Mastracchi en forma directa las sumas acordadas, que las deudas canceladas por De Antoni hayan ascendido a la suma de US\$... pues afirma que fue muy superior.

Negó que el segundo boleto de compra venta haya plasmado la situación entre las partes en ese momento; que US\$... haya sido el saldo del previo.

Asimismo negó que Mastracci haya cumplido con todas las obligaciones que asumiera y que él Sr. De Antoni no haya cumplido con aquellas que estaban a su cargo.

En su escrito niega la falta de pago aludida, que AFIP y CALF hayan iniciado acciones contra la Sra. Mastracci y que por ellas se le descontara dinero de sus haberes.

Negó que fuera procedente la aplicación del Art. 388 del C.P.C.Y c.

Negó que el valor del mercado del inmueble se haya mantenido en Dólares Estadounidenses y que sobre dólares Estadounidenses corresponda aplicar una tasa de interés activa establecida por el BPN.

Negó que De Antoni haya adquirido una estación de servicio en funcionamiento y debidamente habilitada, que

haya adquirido estación de servicio o inmueble alguno en la ciudad de Cutral-Có.

Negó que sea pertinente resolver el contrato y devolver la propiedad del inmueble a la actora e impugnó la pretensión de ésta respecto a que las sumas abonadas por De Antoni sean consideradas como indemnización de daños derivados de la frustración contractual.

Negó que la Sra. Mastracci haya sufrido daños y perjuicios como producto de la operación de compraventa.

Reconoció el acuerdo de compraventa y el boleto de compraventa, no obstante desconoce el plano de enterramiento de tanques, mensura particular y unificación de lotes, plano conforme a obra y la autenticidad del informe pericial presentado.

Al efectuar el relato de los hechos afirmó que lo que se compró fue un inmueble ubicado en la localidad de Senillosa, que alguna vez fue una estación de servicio, pero que no lo era al momento de la compra.

Explicó que antes que se le entregara el bien a De Antoni funcionaba en él una estación de servicio operada por FOX PETROL producto del alquiler que era percibido por la Sra. Mastracci, el que afirma cobró ella hasta el 31/7/2007.

Adujo que De Antoni nunca vendió combustible y solo adquirió el inmueble y no el establecimiento en



funcionamiento como se había pactado en el primer acuerdo, por lo que el precio no podría ser el mismo en especial teniendo en cuenta la explotación de la que se trataba.

Manifestó que de acuerdo con el reconocimiento efectuado por la actora De Antoni pagó deudas por una suma de U\$S ... y restaban abonar U\$S ...; no obstante dijo que cuando se firma el boleto de compraventa el 2 de Junio de 2006 las condiciones eran distintas que en el mes de Marzo porque no se vendía una estación de servicio en funcionamiento.

Sin perjuicio de lo cual asevera haber abonado U\$S ... el 2/6/06, luego U\$S ... conforme recibió que adjunta.

Luego el 14/6/06 u\$s ... a la Dra. ..., el 15/08/06 U\$S5. ... a ... hija de ..., el 6/9/06 U\$S ..., el 7/9/06 u\$s... y el 14/02/07 U\$S ... los recibos fueron suscriptos por la Dra. ... excepto el de fecha 15/08/06 que lo firmó la Dra.

Por lo tanto aduce que De Antoni abonó:

- Anticipo del 1° acuerdo U\$S
...,
- Anticipo del boleto de
compraventa U\$S ...,
- Pagos conforme recibos que
adjunta U\$S ...,

· Pagos de juicios, honorarios y
tasas judiciales U\$S

Todo lo cual asciende a la suma de U\$S ... a los
que se debe sumar los U\$S ... que fueron reconocidos como
cancelados por De Antoni antes del 2/6/07.

Aclara que en el último semestre del año 2006 el
Dólar Estadounidenses cotizaba a \$3,15 promedio por Peso
habiéndose convertido las sumas pagadas en pesos a ese
valor.

Continúa su relato alegando que se trata de una
aventura procesal y que De Antoni se vio obligado a seguir
pagando todas las deudas que tenía Mastracci porque era la
única forma de no perder lo que ya había abonado y así
escribió el inmueble a su nombre, afirmando que la
pretensión de la actora implica un enriquecimiento sin
causa.

Ofrece prueba, funda su pretensión conforme las
normas vigentes que considera aplicables al caso y
finalmente solicita que se rechace la demanda con costas.

4- Por providencia de fs. 191 se dispone la
apertura a prueba, etapa que transcurre desde entonces
hasta que a fs. 649 por providencia de fecha 22/2/22 se
certifica que no queda prueba pendiente de producción y se
clausura el período probatorio colocándose los autos para
alegar.



A fs. 654/657 obra agregado alegato de la parte actora y por providencia de fs. 666 se dispone que pasen los autos a despacho para dictar sentencia, la cual se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO: 1.- Previo a ingresar en el análisis de las presentes actuaciones cabe resaltar que en tanto la mentada relación contractual nació, se desarrolló y culminó con anterioridad a la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, y atento lo dispuesto por el Art. 7 de dicho Código, deberá aplicarse la legislación vigente al tiempo que se desarrollaron y se cumplieron los tramos de dicha relación.- El nuevo ordenamiento no se proyecta atrás en el tiempo; ni altera el alcance jurídico de las situaciones ni de las consecuencias de los hechos y actos realizados y agotados en su momento bajo un determinado dispositivo legal. (Conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, "Aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", Rubinzal Culzoni Editores, pag. 30).-

En comentario a dicho artículo del nuevo Código Civil y Comercial se ha sostenido que "la indicada aplicación del efecto inmediato supone, correlativamente, su no aplicación a las situaciones y relaciones jurídicas constituidas o ya extinguidas y a las consecuencias ya producidas bajo la ley anterior" (Jorge H. Alterini "Código

Civil y Comercial de la Nación comentado”; Tomo I, pág. 47 - Ed. La Ley).-

Puede afirmarse entonces que, las situaciones y relaciones regidas por leyes imperativas nacidas de actos entre particulares, su constitución, extinción y efectos ya producidos al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley: regidos por la vieja ley. Es por esto que teniendo presente que, en tanto la mentada relación contractual nació, se desarrolló y culminó con anterioridad a la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, deberá aplicarse la legislación vigente al tiempo que se desarrollaron y se cumplieron los tramos de dicha relación, esto el Código Civil de Vélez. El nuevo ordenamiento no se proyecta atrás en el tiempo; ni altera el alcance jurídico de las situaciones ni de las consecuencias de los hechos y actos realizados y agotados en su momento bajo un determinado dispositivo legal. (Conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas ya existentes”, págs. 30 y 63 - Ed. Rubinzal Culzoni).-

2- La actora pretende en primer lugar que se cumpla con lo pactado en el contrato de compraventa, en segundo lugar y subsidiariamente ante la posibilidad que De Antoni no cumpla peticiona que se aplique el pacto comisorio conforme fuera establecido en el contrato de

compraventa con más los daños y perjuicios todo acorde lo establecido por el Art. 1204 último párrafo del Código Civil.

Ahora bien, los hechos controvertidos se centran específicamente en los siguientes: 1) Si efectivamente se abonaron los U\$S ...; 2) la razón por la que se realizó el contrato de compraventa del mes de Junio del año 2006 y con ella la cuestión atinente a si el inmueble vendido estaba habilitado como estación de servicio y 3) Si había variado el valor del inmueble entre el mes de Marzo y el mes de Junio atento el precio establecido en el boleto de compraventa de fecha 2/6/06.

En cuanto a la primer controversia ambas partes aceptan que se abonaron U\$S ... cumpliendo así con lo pactado en el primer contrato firmado el 9/3/2006.

No obstante, De Antoni asevera que pago una suma mayor y que por consiguiente nada adeuda a la actora.

De las pruebas obrantes en autos se desprende en primer lugar que los juicios iniciados "Rinaldi Pedro Alberto c/ Mastracci Delia Inés s/ Cobro Ejecutivo" (Expte. 270254/01), "De Bona Giacoma c/ Mastracci Delia Inés s/ Cobro Ejecutivo" (Expte. 318151/2004), "De Bona Giacoma c/ Mastracci Delia Inés s/ Cobro Ejecutivo" (Expte. 318560/2004), "Rinaldi Pedro Alberto c/ Mastracci Delia



Inés s/ Cobro Ejecutivo" (Expte. 345061/06) fueron desistidos por haberse cancelado en forma extrajudicial las deudas, solo en dos de ellos (Expte. 270254/01 y Expte. 345061/06) obran escritos de los cuales surge expesamente que las sumas de dinero fueron pagado por el Sr. De Antoni comprador del inmueble.

Por lo antes dicho teniendo en cuenta la declaración testimonial de la Dra. ..., abogada apoderada de la Sra. Mastracci, quien reconoce que los pagos se efectuaban a través de su estudio jurídico, tal lo dicho por ella en la respuesta a la décima pregunta del interrogatorio y cito textualmente: "... de acuerdo a lo que recuerdo se había pactado una venta por ... dólares estadounidenses de los cuales ... se pagaban para cancelar las deudas de Mastracci, sobre todo la hipotecaria y los embargos que estaban dentro de la ejecución a fin de poder escriturar. De Antoni abono en el estudio esos documentos que reconocí y que alcanzan o están cercanos a los ... dólares. Si es posible que haya abonado algo más porque tenía una excelente relación con la Sra. Mastracci. Una vez efectuada la escrituración De Antoni debía pagar ... dólares más en pagos parciales. Respecto de esos pagos, no fueron hechos en el estudio y después, en el mes de marzo o febrero de 2007 tanto De Antoni como Mastracci dejaron de venir al estudio. Yo la llame a Mastracci para decirle que

estaba incumplido parcialmente el convenio y si quería que lo ejecutemos y me dijo que no, que tenía muy buena relación con De Antoni y ella iba a lograr que le pague.”
(fs. 537)

Todo lo cual condice con las afirmaciones realizadas por la Sra. Mastracci y con lo expuesto en el acuerdo de venta (de fecha 09/03/06) en la cláusula segunda (copia simple obrante a fs. 3 y 4).

Aduce De Antoni que el segundo contrato de fecha 2/6/06 se hizo por razones distintas que las afirmadas por Mastracci, porque habían variado las condiciones en relación al mes de Marzo de 2006, pues no se vendía una estación de servicio en funcionamiento.

De las constancias de autos surge que la habilitación comercial que se le había otorgado a la Sra. Delia Inés Mastracci estuvo vigente hasta el 21/05/04 y a Powerby S.R.L. desde el 22/7/2003 hasta el 31/7/06 conforme informe obrante a fs. 294. En razón de ello la habilitación estaba vigente cuando se firmó el boleto de compraventa, quedando así esclarecida la controversia al respecto.

Lo cierto es que ambos contratos fueron firmados por las partes y sobre el punto no hay discusión.

Ahora bien, en el acuerdo de compraventa en la cláusula cuarta se determina expresamente que “la escritura traslativa de dominio del inmueble referenciado se otorgará



ante el escribano [...], al finalizar el pago y levantamiento de la hipoteca y embargos y efectuar el **boleto de compraventa...**” (La negrita me pertenece).

Por consiguiente entiendo que el boleto de compraventa se confeccionó en base a la obligación ya asumida con anterioridad y teniendo en cuenta que ya se habían abonado todas las deudas por un valor de U\$S ...; quedando de éste modo aclarado el aspecto atinente a cuál fue el motivo por el que se realizó un boleto de compraventa en Junio del año 2006.

En lo que respecta al valor del inmueble, las dudas que pudieran surgir quedan despejadas con el informe emitido por el martillero (fs. 414/420), a fs. 420 punto IV)C)1) determina el valor del inmueble en la suma de u\$S ... equivalente en ese momento a \$...(U\$S1 =\$...) y luego en el punto IV)D) determina que en el mes de Marzo y Junio del año 2006 el valor de la finca e cuestión ascendía a la suma de U\$S ... equivalente a ... (1U\$S= \$...), valores estos muy superiores al pactado en el contrato de compraventa.

Dicha pericia no fue impugnada y tampoco se pidieron explicaciones por lo que considero que las partes estaban de acuerdo con las conclusiones e información que suministró el Martillero.



Esclarecido lo anterior cabe introducirme ahora a analizar si existió o no un incumplimiento de contrato o si por lo contrario como lo dice el demandado no fue así, sino que incluso se vio obligado a abonar abonó sumas de dinero mayores a las pactadas.

De Antoni pago de acuerdo a las pruebas obrantes en autos U\$S ... conforme recibió que adjunta el día 02/06/06.

Aquí debo hacer una observación pues en el contrato firmado el 2/6/06 se dice expresamente que se entregaban U\$S ... el 2/6/06 abonados cuando se firmó el boleto de compraventa, pero en el escrito de contestación de demanda resulta confuso el párrafo al que hace referencia a este extremo porque dice que también junto con aquella suma se abonaron U\$S ... y remata el párrafo diciendo que se abonaron U\$S... .

No obstante teniendo en cuenta el detalle que efectúa el demandado en su escrito de contestación de demanda (ver fs. 180 vta./181) considero que se abonaron en fecha 2/6/06 la cantidad de U\$S ... más U\$S ... que figuran en el recibo expresamente reconocido por la actora en el escrito de fs. 190, pero dicho recibo se encuentra imputado a cuenta de convenio día 9 de Marzo del año 2006.

Luego el 14/6/06 u\$S ... a la Dra. ..., el 15/08/06 U\$S ... a ... hija de ..., el 6/9/06 U\$S ..., el



7/9/06 u\$s ... y el 14/02/05 U\$S ... conforme recibos obrantes a s. 114/119.

Por lo tanto aduce que De Antoni abonó:

- Anticipo del 1° acuerdo U\$S
-
- Anticipo del boleto de compraventa U\$S
- Pagos conforme recibos que adjunta U\$S
- Pagos de juicios, honorarios y tasas judiciales U\$S

Todo lo cual asciende a la cantidad de U\$S ... a los que se debe sumar los U\$S ... que fueron reconocidos como cancelados por De Antoni antes del 2/6/07.

En este estado analizando las pruebas de autos tengo que la Dra. ... aceptó haber recibido pagos en su estudio y reconoció los recibos que adjuntó De Antoni (ver fs. 537 respuesta a pregunta decima que ya fue transcripta con anterioridad), también al responder a la sexta pregunta dijo que se había efectuado un acuerdo extrajudicial en la ESSO en Buenos Aires, en el que Mastracci se allanó y abonó una deuda por una ejecución hipotecaria y desistió un juicio por daños y perjuicios que le había iniciado a la compañía ESSO (fs. 536 vta.).

Luego en la respuesta a la octava hace referencia a los juicios que recuerda se abonaron (fs. 536 vta. y 537).

Siempre sostiene la testigo que todo se abonó con dinero que había pagado De Antoni con motivo de la venta del inmueble.

Así de los expedientes atados por cuerda a estos obrados, que fueron ofrecido como prueba instrumental, he podido observar que en autos "Rinaldi Pedro Alberto c/ Mastracci Delia Inés s/ Cobro Ejecutivo" (Expte. 270254/01) la Dra. ... realiza un acuerdo con fecha 06/09/06 fs. 119 de dicho expediente y recién en un escrito con fecha de cargo 20/02/07 desiste la actora de la acción aduciendo que percibió extrajudicialmente las sumas reclamadas (fs. 121).

En "De Bona Giacoma c/ Mastracci Delia Inés s/ Cobro Ejecutivo" (Expte. 318151/2004) a fs. 44 con fecha de cargo en el escrito 06/09/07 se desiste de la acción y del derecho porque De Antoni comprador del inmueble embargado abonó la totalidad de las sumas reclamadas.

En autos "Rinaldi Pedro Alberto c/ Mastracci Delia Inés s/ Cobro Ejecutivo" (Expte. 345061/06) a fs. 54 en el escrito con fecha de cargo 06/07/07 desiste el actor de la acción y del derecho porque percibió el dinero reclamado.



Finalmente en autos: "De Bona Giacoma c/ Mastracci Delia Inés s/ Cobro Ejecutivo" (Expte. 318560/2004) a fs. 61 con fecha de cargo en el escrito 07/09/07 se desiste de la acción y del derecho porque De Antoni comprador del inmueble embargado abonó la totalidad de las sumas reclamadas.

Del informe de dominio que obra agregado a fs. 354/355 se desprende que con fecha 24/10/07 el inmueble ya se encontraba inscripto en el Registro de la propiedad Inmueble como de propiedad del Sr. De Antoni.

Por otro lado en el boleto de compraventa se determinaba como lugar de pago de las cuotas pactadas el domicilio del deudor (ver cláusula segunda punto 2)), el domicilio establecido en el contrato era Av. ... de la ciudad de Plaza Huincul (fs. 135/135 vta.)

Así, analizando detenidamente los recibos, tengo que obrante a fs. 116 de fecha 15 de Agosto del año 2006 por la suma de U\$S ..., fue imputado a cuenta de compra estación de servicio ciudad de Senillosa por honorarios profesionales en autos ESSO C/ Mastracci Delia Inés.

El agregado a fs. 117 de fecha 14 de Agosto del año 2006 por la suma de U\$S ... fue imputado a cuenta de compra estación de servicio ciudad de Senillosa por cancelación de hipoteca en autos ESSO C/ Mastracci Delia Inés.

El resto de los recibos se imputan a boleto de compraventa estación de servicio de Delia Mastracci en la ciudad de Senillosa y son de fecha 6 y 7 de Septiembre del año 2006 y 14 de Febrero del 2007, pero no surge de ellos que se hayan realizado en cumplimiento del boleto de compraventa de fecha 2/6/06 y los montos tampoco coinciden con las cuotas pactadas.

Entonces si se pactó que abonaría la suma de U\$S ... para pagar todas las deudas y así lograr el levantamiento de la hipoteca y embargos que pesaban sobre el inmueble y ambas partes aceptan que esto se cumplió, considero que el boleto de compra venta se confeccionó cumpliendo con el compromiso asumido en el acuerdo de venta efectuado en el mes de Marzo del año 2006.

En él sólo se estableció la suma de U\$S ... que restaba abonar, las cuotas en la que se realizarían los pagos y dónde debían hacerse efectivos.

El precio de venta no podría haber sido en ningún caso la suma allí establecida porque como ya he concluido la valuación realizada por el martillero, que no fue observada por ninguna de las partes, superaba ampliamente el valor que se pactó en el acuerdo de venta de fecha 09/03/06 y obviamente también el monto establecido en el boleto de compra venta de fecha 02/06/06.



Dable es destacar que el pago no se presume, siendo necesario en todos los casos que el deudor lo acredite mediante prueba fehaciente e idónea ofrecida oportunamente, de la que resulte haberlo efectivizado en tiempo y forma y que ha quedado liberado (art. 725, Código de Vélez).

Resulta que De Antoni abonó la suma de U\$S ... pues sirve el mismo contrato como prueba del pago (Cláusula segunda ver fs. 54 vts.); así como también que los pagos que señala efectuó en los juicios ejecutivos de De Bonna y Rinaldi contra Matracchi, que surgen del recibos de fs. 118, 119, 120, 125 no configuran un cumplimiento de la obligación que asumiera en el contrato, así como tampoco ha logrado acreditar, a mi juicio, que fueron realizado fuera de la estimación de las deudas que el mismo De Antoni acepta había estimado en U\$S

Por consiguiente de acuerdo a lo dispuesto en el art. 1197 del Código Civil Velezano que establecía que las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a que deben ceñirse como a la ley misma, en razón de lo cual he de concluir que el accionado no cumplió con aquello a lo que se comprometió en el contrato y por otro lado Mastracci si ha cumplido con la obligación a su cargo en el contrato, pues De Antoni surge en el registro de la

propiedad inmueble como de titular del inmueble en cuestión tal como se ha referido con anterioridad.

En cuanto al pago, el art. 725 establecía: El pago es el cumplimiento de la prestación que hace al objeto de la obligación ya se trate de una obligación de hacer o de una obligación de dar. Art. 747 del Código Civil decía expresamente que el pago debe ser hecho en el lugar designado en la obligación.[...]En cualquier otro caso, el lugar de pago será el domicilio del deudor al tiempo del cumplimiento de la obligación.

Por otro lado en lo que respecta al pacto comisorio expreso he de decir que es aquel acordado inicialmente por las partes en el contrato (tal como ocurrió en éste caso), por el cual se prevé la facultad resolutoria explícitamente como una cláusula accidental brindando la facultad de resolverlo en caso que una de las partes no cumpliera con las obligaciones a su cargo. (art. 1203 y 1204 Código Civil).

Cabe recordar que la doctrina ha señalado respecto al pacto comisorio que puede ser expreso (pactado por las partes) y que aplicando la libertad en materia de convenciones y el principio de la convención ley (art. 1197, Cód. Civil), las partes pueden pactar expresamente la resolución para el caso de que alguna obligación no se cumpla con las modalidades convenidas. En este supuesto la

resolución se produce de pleno derecho y surte efectos desde que la parte interesada comunica a la incumplidora en forma fehaciente, su voluntad de resolver (art. 1204, Cód. Civil). Es decir que en el caso del pacto expreso, las partes establecerán sus condiciones y modalidad operativa con fuerza de ley, las que serán de aplicación al caso concreto, bastando la notificación de la voluntad resolutoria, ejercida por quien no hubiese incumplido, para efectivizar el pacto. (Gregori Clusellas, Eduardo L., "El pacto comisorio y su aplicación judicial", L. L. 1997-B, 1).-

Conforme lo dispuesto por el artículo 1204 del Código Civil, el ejercicio del pacto comisorio expreso supone que alguna obligación no fue cumplida en las condiciones convenidas. De esta forma, previa mora del obligado, el otro contratante puede resolver el contrato, de pleno derecho, y a partir de su comunicación de voluntad al efecto (CNCiv., Sala B, 01/09/1998, LL 1999-B, 49). La facultad de resolver, como es lógico, se confiere a quien ejecutó o estuvo dispuesto a cumplir las obligaciones a su cargo y nunca para operar a favor de la parte culpable (conf. Belluscio -dir.- Zannoni -coord.-, Código Civil y leyes complementarias comentadas, anotado y concordado, ed. Astrea, Bs As. 1984, tomo 5, pág. 984).-



La accionante refiere en su escrito de demanda que De Antoni no dio cumplimiento con la totalidad de las obligaciones en su cargo. En tal sentido puede apreciarse del instrumento incorporado en autos a fs. 54/55, que se encontraba en cabeza del accionado el pago de 11 cuotas iguales, mensuales y consecutivas de U\$S ... con más una final de U\$S ..., con vencimiento la primera a los cuatro meses de la transmisión del dominio a título de venta libre de todo tipo de gravámenes y restricciones al dominio. Por lo tanto la primera de ellas entiendo que debió abonarse cuatro meses después que el inmueble fuera inscripto como de propiedad de De Antoni en el registro (ver informe de fs. 354/355).

Así es que en la cláusula 3) PACTO COMISORIO se acordó y cito textualmente: "En caso de incumplimiento de cualquiera de las disposiciones u obligaciones establecidas en éste boleto de compraventa por una de las partes, la parte no culpable **podrá optar por a) dar por resuelto de pleno derecho el presente boleto de compraventa, sin necesidad de interpelación alguna judicial o extrajudicial[...]**o **b) Exigir el cumplimiento del presente boleto de compraventa. (fs. 54 vta.) (la negrita me pertenece)**

En base a la legislación aplicable al caso y lo pactado por las partes considero en cuanto a la pretensión

esgrimida por la actora que solo puede optar por una de ellas y no por ambas como lo hace en su escrito de demanda.

Por lo tanto en virtud de todo lo analizado, expresado y la legislación aplicable al caso concluyo que se ha configurado el incumplimiento de contrato por parte del demandado De Antoni, pues debió abonar las cuotas acordadas en el lugar de pago y no ha acreditado que así lo haya hecho, por consiguiente debe pagar la cantidad de U\$S ... a la Sra. Mastracci.

Ahora bien, sentado lo anterior especial tratamiento merece el tema del precio pactado en moneda extranjera, siendo aplicable el Art. 617 del Código Civil que fue modificado por la ley 23.928, pues se trata de una obligación de dar sumas de dinero.

El art.619 del Código Civil Velezano establecía que para cumplir la obligación se debía entregar la especie designada el día de su vencimiento no encontrándose el acreedor obligado a recibirla.

No obstante y de acuerdo a lo previsto por el Art.1198 del Código Civil de Vélez los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímelmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión.

Es por ello que en base a lo que las partes han manifestado en sus escritos de demanda y contestación

deduzco que la intención común de los contratantes era la entrega y percepción de las cuotas en pesos, moneda de curso legal en nuestro país, pues de hecho De Antoni en cumplimiento de lo acordado en el primer convenio abonó con pesos las deudas que tenía la Sra. Mastracci y ella no lo ha negado ni se opuso que así fuera.

Así es que atento las particulares circunstancias del caso en el contexto que se realizó el contrato el deudor puede cumplir entregando el equivalente de en moneda nacional pues resulta evidente que al momento de establecer la moneda en que debía pagarse lo hicieron para evitar la pérdida de valor adquisitivo de la moneda nacional y no porque el pago en Dólares Estadounidenses haya sido esencial, por ello podrá cumplir la sentencia abonando la deuda conforme la cotización del Banco de la Nación Argentina (tipo vendedor) en la fecha del efectivo pago, incrementada en un 30 % en concepto de impuesto PAIS y la percepción adicional del 35 % a cuenta del impuesto a ganancias y bienes personales (Res. AFIP 4815/2020).

Así lo decido pues resulta evidente que actualmente para poder adquirir los Dólares Estadounidenses se deberían abonar el valor de la cotización tipo vendedor y en virtud que debe pagar la deuda pactada conforme su equivalente en pesos, pues entonces resulta ajustado a derecho que así se establezca.



Además, ante el incumplimiento se debe abonar los intereses por la mora según lo regulado por el Art. 622 y los daños y perjuicios que hayan sido acreditados por el acreedor.

Por consiguiente y conforme lo pactado por las partes en el inciso 4 de la cláusula segunda del contrato de compraventa celebrado el día 2/06/06, la mora se originaría automáticamente por el mero vencimiento del plazo o por el mero incumplimiento.

Por ello, los intereses moratorios se deben desde que se configuró el incumplimiento al no abonarse la primer cuota, pues lo que vienen a conjugar es la falta de disponibilidad del dinero para el acreedor, tenido en cuenta lo que surge del informe de dominio habiendo quedado registrado el inmueble como de titularidad del accionado día 24/10/07 y conforme pacto efectuado por las partes la primer cuota se abonaría cuatro meses después y que la mora se producía de forma automática, pues entonces he de establecer la fecha de la mora el día 11 de Febrero del año 2008 aplicable a cada una de ellas desde que es debida.

Atento la forma en que se dispuso debe abonarse la suma adeudada los intereses se liquidarán de acuerdo con la tasa pasiva del Banco Provincia del Neuquén S.A., pues la depreciación monetaria en virtud de la inflación que sufre nuestro país ha sido salvaguardada al pactarse la



operación en Dólares Estadounidenses y por ello entiendo que de ésta manera se repara el detrimento sufrido por el acreedor evitando perjudicar al deudor, teniendo en cuenta la moral, las buenas costumbre y sin caer en el abuso de derecho.

Asimismo es dable aclarar que no ha sido acreditado que se trate de una operación entre comerciantes como aduce la actora en su escrito de demanda.

En cuanto a los daños y perjuicios debo rechazar la petición esgrimida por la actora pues no ha logrado acreditar aquellos que se hayan producido como consecuencia del incumplimiento.

3- COSTA: En cuanto a las costas, atento el resultado global obtenido, corresponde que sean impuestas al accionado (art. 68 del Código Procesal).-

Por ello, en virtud de lo expuesto precedentemente y con los indicados alcances, juzgado en definitiva,

FALLO: 1°). Hacer lugar a la demanda entablada por la **Sra. MASTRACCI DELIA INÉS, D.N.I. ...** contra el **Sr. DE ANTONI JUAN CARLOS, D.N.I. ...** debiendo abonar éste último la suma de Dólares Estadounidenses **CINCUENTA MIL (u\$s ...)** conforme se establece en el considerado 2. **2°)**



Con costas a cargo de perdidoso (artículo 68 del Código Procesal); **3°)** Diferir la regulación de honorarios para el momento de contar con base regulatoria. **4°)** Córrese vista al Colegio de Abogados a los fines correspondientes. **5°)** **REGÍSTRESE** digitalmente, y **NOTIFÍQUESE**.-

V.PCORDI

Dra. VANINNA PAOLA CORDI

JUEZ

En igual fecha se registra digitalmente. Conste

Dra. MILVA LORENA NICOLETTI

SECRETARIA