



**ACUERDO N° 3.** En la ciudad de Neuquén, capital de la provincia del mismo nombre, a los veinticinco (25) días del mes de marzo de dos mil veinticinco, en Acuerdo, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia integrada por los señores Vocales doctores Evaldo Darío Moya y Gustavo Andrés Mazieres, con la intervención del señor Secretario Civil Joaquín Antonio Cosentino, procede a dictar sentencia en las actuaciones caratuladas "**ECOR S.A. c/ PACHER, NÉLIDA s/ RESTITUCIÓN**" (**Expediente JNQCIA N° 542.676 - Año 2021**), del registro de la Secretaría Civil.

**ANTECEDENTES:**

La demandada -Sra. Nélide Pacher- interpuso recurso por Inaplicabilidad de Ley (fs. 231/242) contra lo resuelto por la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y Minería de esta ciudad, que confirmó la decisión de primera instancia que hizo lugar a la demanda de restitución promovida por la actora (fs. 227/229vta.).

Conferido el traslado, la contraparte peticionó que se rechace el recurso, con costas (fs. 245/252).

Mediante Resolución Interlocutoria N° 397/24, se declaró admisible el recurso deducido (fs. 260/261vta.).

Posteriormente, la Fiscalía General propició la improcedencia del remedio incoado (fs. 263/268).

Firme la providencia de autos, integrada la Sala y efectuado el pertinente sorteo, se encuentra la presente causa en estado de dictar sentencia. Por lo que este Cuerpo resolvió plantear y votar las siguientes:

**CUESTIONES:** a) ¿Resulta procedente el recurso por Inaplicabilidad de Ley?; b) En caso afirmativo, ¿qué pronunciamiento corresponde dictar? y c) Costas.

**VOTACIÓN:** Conforme el sorteo realizado, a las cuestiones planteadas, el **Dr. Evaldo Darío Moya**, dijo:



I. Para comenzar el análisis, estimo necesario efectuar una breve síntesis de los extremos relevantes de la causa.

1. La empresa Ecor S.A. demandó a la Sra. Nélide Pacher por la restitución de la posesión del inmueble designado como departamento 9 "A", cochera y baulera, del edificio ubicado en la calle ... de esta ciudad, así como el cobro de las sumas que ella hubiera percibido por alquileres desde que la notificó de la resolución del contrato de venta. En subsidio, reclamó que se declare la resolución judicial de ese contrato.

Explicó que es una empresa constructora y que el 7 de noviembre de 2012 celebró un boleto de compraventa con Zulu S.R.L., quien indicó que compraba en comisión para la Sra. Pacher el departamento en cuestión, con cochera y baulera.

Sostuvo que Ecor S.A. se comprometió a entregar el inmueble, cuyo precio debía ser cancelado por la Sra. Pacher mediante revestimiento de piedra, mármoles y mesadas de cocina, cuya valuación sería realizada de común acuerdo por las partes. Pactaron que una vez pagado ese precio, se otorgaría la escritura traslativa de dominio.

Dijo que su parte había entregado el inmueble pero que, en cambio, la Sra. Pacher no había pagado el precio, por lo que le remitió una carta documento en fecha 23/10/19 intimándola a cumplir el contrato, bajo apercibimiento de darlo por resuelto, lo que así sucedió.

2. La accionada se presentó y negó adeudar suma alguna a la parte actora.

Sostuvo que el precio se determinó en doscientos mil dólares estadounidenses, que se pagarían con revestimiento de piedra, mármoles y mesadas de cocina que requiriese la actora y que serían valuados de común acuerdo. Acordaron además que esa compra tendría carácter de irrevocable.



Refirió que Ecor S.A. le entregó la posesión del inmueble y el precio fue pagado a través de prestaciones realizadas por Zulu S.R.L., a pesar de lo cual la actora nunca escrituró el inmueble.

Dijo que cuando la parte actora la intimó a pagar el precio y desconoció las prestaciones recibidas, ella rechazó tal requerimiento y refirió estar a la espera de la escrituración. Ocho meses después, la parte actora le notificó su voluntad de resolver el contrato.

Explicó que la demanda se apoya en un error jurídico, pues el pacto comisorio no estaba pactado, por lo que la única alternativa de la actora era exigir su cumplimiento. Sostuvo que ello es así pues en el contrato se pactó expresamente en contra de la posibilidad de resolver el contrato, lo que deriva del hecho de que la parte actora vendió en forma irrevocable, lo que significaba la renuncia a resolver el contrato.

Asimismo, sostuvo que el pacto comisorio fue ejercido de manera indebida pues no medió incumplimiento de su parte y por ello no hubo mora.

Explicó que la parte actora recibió el precio de parte de Zulu S.R.L. y que ella era sólo la beneficiaria del contrato, pues está jubilada y no se dedica al rubro de revestimientos, mármoles y mesadas como sí lo hacía Zulu S.R.L., y que esa contraprestación es lo que la actora tuvo en miras al contratar.

Remarcó que en el contrato se acordó que los bienes y servicios que recibiría la actora de Zulu S.R.L. serían valuados de común acuerdo, pero que la actora no cuestionó esos valores de manera concreta y precisa en tanto directamente alegó la inexistencia de contraprestación alguna.

Dijo además que el artículo 1083 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC) dispone que si el deudor ejecutó la prestación de manera parcial, el acreedor sólo puede resolver el contrato si no tiene ningún interés en la



prestación parcial, por lo que sostuvo que la resolución pretendida es antijurídica y abusiva, pues al menos la actora debió restituir o consignar judicialmente lo efectivamente percibido para revocar el contrato y accionar por restitución.

Arguyó que la interpelación no la constituyó en mora, pues la actora no indicó claramente qué prestación estaba pendiente de cumplimiento.

Alegó que aun si se considerara que la actora podía ejercer la facultad rescisoria y hubiera existido una interpelación correcta, ese emplazamiento tampoco hubiera resultado hábil para constituir la en mora, si mediaba disconformidad en la valuación de la prestación.

**3.** La Jueza de grado dictó sentencia e hizo lugar a la demanda, con costas a la vencida (fs. 175/183).

Destacó que, tal como se trabó la litis, la controversia radicaba en determinar los siguientes puntos: 1) si la demandada pagó el precio comprometido y en caso de no haberlo hecho, si la actora podía ejercer el pacto comisorio cuando la venta se pactó de manera irrevocable; 2) si se constituyó en mora adecuadamente a la demandada; 3) si la actora recibió de parte de la compradora los servicios y bienes que cancelarían el precio; y 4) si existiendo pago parcial, la resolución del contrato ejercida por la actora fue antijurídica y abusiva.

En primer lugar, señaló que las partes fueron contestes en reconocer que se vincularon por medio de la firma de un boleto de compraventa, así como que la Sra. Pacher estaba en posesión del inmueble en cuestión.

Destacó que surgía del boleto de compraventa - 07/11/12- que Ecor S.A. vendió de manera irrevocable un inmueble denominado departamento del piso ..., con cochera y baulera, perteneciente al edificio ubicado en la calle ... de esta ciudad. El precio pactado fue de doscientos mil dólares estadounidenses que se pagaría "... con trabajo de



*revestimiento de piedra, mármoles, mesadas de cocina que necesite Ecor S.A., valuados de común acuerdo ...".*

Remarcó que, sin embargo, no surgía del boleto de compraventa quién realizaría las prestaciones para saldar el precio, pero según la demandada ello lo haría la empresa Zulu S.R.L..

De acuerdo a las conclusiones de la pericia contable, en la contabilidad de Ecor S.A. no figuran pagos de la Sra. Pacher, pero sí figura la venta a favor de ésta y que Zulu S.R.L. le hizo ventas, facturas y entrega de mercadería (mármol) a Ecor S.A., con remitos que respaldan esas operaciones.

Además, en la contabilidad de Ecor S.A. figuran tres facturas de Zulu S.R.L. (1368, 1369 y 1370); que de sus asientos surge que fueron imputadas al departamento de calle ... de esta ciudad, pues Zulu S.R.L. compró ese departamento en comisión de P..

El señor A. R. Q. declaró que la Sra. Pacher es la dueña de Zulu S.R.L. y que él trabajaba en esa fábrica; refirió que instaló mesadas y llevó materiales al edificio de ... para Ecor S.A..

Dijo que en ese edificio instalaron los mármoles del frente y de los ascensores y las mesadas de cocina, baños y lavaderos de todos los departamentos y que ello ocurrió en los años 2011 y 2012. Explicó que llevaron los materiales y los instalaron.

Refirió que la empresa Zulu S.R.L. no quedó debiendo materiales de ese edificio porque cuando el testigo llegaba al mismo, R. o P. le firmaban las boletas cuando llevaba el material. Dijo que él sabe que cambiaban materiales por departamentos pero que él instalaba.

El Sr. J. M. V. declaró que es constructor y que trabajó para Zulu S.R.L. entre el 2008 y el 2012, explicando que la Sra. Pacher es la madre de uno de los socios de esa



sociedad, pero sin conocer qué relación tiene ella con esa sociedad.

Refirió que no conoce el edificio de ... sino sólo mientras estaba en obra porque allí entregaban mesadas y marmolería.

Dijo que Zulu S.R.L. entregaba las mesadas y piezas de granito natural en ese edificio, y consideró que no adeudaron materiales por ese edificio porque entregaron todo lo que figuraba en los pedidos.

Manifestó desconocer las alternativas de las contrataciones entre las sociedades, y dijo que mientras él trabajó en Zulu S.R.L. se entregaron varias mesadas y en varios edificios de Ecor S.A..

La Sra. C. A. T. Guarda refirió ser presidente de Ecor S.A. y accionista; que la demandada contrató con Ecor S.A. y que adeuda el pago del precio de un departamento que se le entregó.

Explicó que Zulu S.R.L. entregó materiales a Ecor S.A. para otros edificios, pero que respecto del edificio de calle ... no lo sabe, que habría que ver la contabilidad.

La Sra. R. C. R. T. declaró que es hija de la testigo anterior; que es de profesión contadora pública y hace la contabilidad para Ecor S.A. facturando sus servicios, pero que no es socia de la sociedad; que sabe que la demandada compró un departamento a Ecor S.A. pero que no la conoce.

Dijo que la venta a la Sra. Pacher está en los libros contables de Ecor S.A., y que Zulu S.R.L. fue proveedora de ésta.

Explicó que el precio del departamento vendido a la Sra. Pacher está impago pues no hay facturas de contraprestación de materiales; que de la contabilidad sale impago porque nunca le entregaron facturas para asentarlas e imputarlas al precio de esa venta.



En función de ello, la Jueza concluyó que la demandada no había logrado acreditar el pago del precio pactado con la actora, pues ni ella demostró haber pagado, ni tampoco puede inferirse que lo recibido por la actora por parte de Zulu S.R.L. fuera el precio por la compra de ese inmueble.

En cuanto a la venta irrevocable, señaló que significaba que la vendedora no podía arrepentirse de la venta, pues *"... el contrato no es oferta, ni reserva de venta, sino una venta cuyo precio no es seña, cesando así cualquier convenio precontractual o preliminar al contrato de venta, así como cualquier condición resolutoria ..."*.

De manera entonces que la irrevocabilidad no se vincula con el devenir del contrato, sino con la imposibilidad de arrepentirse de lo pactado.

Luego, puntualizó que en el boleto de compraventa suscripto por las partes no medió acuerdo respecto del pacto comisorio, el que entonces no tendrá carácter de expreso y, en esos casos, la ley exige un requerimiento previo y un plazo para que el deudor cumpla, como condición de validez del ejercicio de la facultad rescisoria.

De acuerdo a lo analizado, la Jueza concluyó en que la demandada no había cumplido con su obligación de pagar el precio determinado en USD 200.000.-, que se pagaría con la entrega de materiales y servicios, por lo que efectivamente estaba en mora cuando fue requerida a cumplir por la vendedora.

Así, consideró que la decisión de la actora de resolver el contrato fue justificada en tanto respondió al incumplimiento actual y relevante de la demandada respecto de un elemento esencial del contrato de compraventa, tal el pago del precio.

Por esos motivos admitió la demanda iniciada por Ecor S.A. contra la Sra. Nélide Pacher y consideró debidamente resuelto el contrato de compraventa -en fecha 18 de agosto de 2020-, con causa en el incumplimiento de la demandada.



Respecto de la pretensión resarcitoria, estimó la cuantía del perjuicio reclamado en la suma de pesos treinta mil (\$30.000.-) por mes, a computar desde el 18 de agosto de 2020 y hasta el efectivo pago, por lo que también condenó a la demandada a pagar tal monto y sus intereses.

4. La demandada apeló y expresó agravios (fs. 203/214).

Afirmó que se declaró un incumplimiento sin saber en qué consistía; se consideró revocable un contrato irrevocable y se convalidó una constitución en mora en la que la conducta debida permanece en secreto.

Agregó que quedó ampliamente probado -por testimoniales- que los trabajos de revestimientos pactados como pago del precio fueron realizados por Zulu S.R.L., al punto que todos los edificios de la actora Ecor S.A. se encuentran terminados y nunca se deslizó que sus revestimientos fueran realizados por un tercero.

Recordó que en la cláusula primera del contrato se pactó que la venta era irrevocable y que en la sentencia se confundió el concepto de oferta irrevocable (el ofertante no puede arrepentirse) con el de contrato irrevocable (no puede resolverse por incumplimiento).

También afirmó que existió una defectuosa constitución en mora, puesto que no se indicó en qué consistía el pago del precio pues jamás se identificaron los supuestos trabajos faltantes.

Destacó que, frente a un contrato de prestación indeterminada, la actitud de la actora sumió a su parte en una absoluta indefensión pues nunca pudo conocer concretamente a qué se la intimaba.

Insistió en que el pago se realizaba mediante una prestación indeterminada, por lo que era carga y facultad del propio acreedor determinarla, para que el deudor pudiera conocer el objeto de su obligación y posteriormente cumplir.



Recordó que el contrato que vinculó a las partes - firmado en el 2012- pactó que el precio de U\$S 200.000.- se pagaría *"con trabajos de revestimiento de piedra, mármoles, mesadas de cocina que necesite Ecor S.A., valuados de común acuerdo"*.

Y que, siete años después de celebrado, en el año 2019, Ecor S.A. envió una escueta carta documento donde intimaba *"al pago del precio"* y, luego, rescindió sin más el contrato.

Sostuvo que jamás la actora determinó los supuestos trabajos faltantes y ello fue así -dijo- por una sencilla razón; no había trabajos faltantes, pues el edificio había sido terminado hacía siete años.

Destacó que aquella conducta -asumida por Ecor S.A.-, esto es, intimarla a cumplir con algo que ya se encontraba cumplido hacía más de siete años, la privó de toda posibilidad de respuesta.

Denunció que la sentencia de grado convalidó un actuar manifiestamente abusivo por parte de Ecor S.A., consistente en intimar irregularmente al cumplimiento de unas prestaciones - sin determinarlas-, lo que violentó su derecho de defensa.

De ese modo, arguyó que la actora jamás cumplió con su carga de determinar concretamente qué era lo debido por lo que la interpelación efectuada resultó inhábil para constituir la en mora.

En esa senda, resaltó que la falta de valuación de común acuerdo, así como la realización de una intimación genérica, constituyeron maniobras reñidas con la buena fe.

Finalmente, afirmó que quien pretende salirse del contrato debe probar el incumplimiento, vale decir, la actora debió haber probado que la demandada no había cumplido con las prestaciones a su cargo y no al revés.

5. La parte actora contestó aquellos agravios (fs. 216/225vta.).



Sostuvo que no debía determinarse el precio a pagar, pues se encontraba perfectamente determinado en la suma de U\$S 200.000.-, lo que debía establecerse es si dicho precio había sido cancelado, ya sea a través de la entrega de los materiales, la realización de los trabajos estipulados o mediante el pago de la suma pactada.

Señaló que la accionada, lejos de probar en forma indubitada el pago, intentó demostrar haber pagado sólo con los dichos de dos testigos (empleados de Zulu S.R.L.) que dijeron haber realizado entregas, mas sin ningún otro elemento probatorio que respaldara aquellos asertos.

En cuanto al pacto comisorio, destacó que no surgía del contrato ni podría interpretarse de ninguna cláusula que las partes hayan acordado su irrevocabilidad o la renuncia al ejercicio del derecho de resolución. Agregó que la renuncia a un derecho no puede presumirse.

Destacó que la demandada adeudaba la totalidad del precio pactado por la compraventa, por lo que nada debía detallarse en la intimación.

6. La Cámara de Apelaciones dictó sentencia y confirmó el fallo de primera instancia (fs. 227/229vta.).

En primer lugar, trajo a colación que en el contrato se pactó que *"El precio total se conviene en la suma de u\$d 200.000 con IVA incluido, pagaderos con trabajo de revestimiento de piedra, mármoles, mesadas de cocina que necesite ECOR S.A., valuados de común acuerdo"* (cláusula segunda - fs. 152).

Luego, destacó que conforme aquella cláusula, no es cierto que el precio fuera indeterminado, puesto que claramente fue fijado en U\$D 200.000.-.

La Cámara remarcó que a demandada no pudo acreditar la realización de los trabajos comprometidos.

Concluyó que era la parte demandada quien debía acreditar el pago que invocaba en su defensa, lo que no hizo.



Refirió que la apelante pretendió desvirtuar aquella conclusión mediante una hipótesis sin respaldo probatorio, pues se limitó a afirmar que *"... probó que los trabajos de revestimiento pactados como pago del precio fueron realizados por Zulu, al punto que todos los edificios de Ecor se encuentran terminados y nunca siquiera se deslizó que sus revestimientos hubieran sido realizados por un tercero ..."* (fs. 207vta.).

Empero aquella afirmación carecía de elementos probatorios que corroboraran que la empresa Zulu S.R.L. fue quien realizó todos los trabajos vinculados a revestimientos de piedra, mármoles y demás, en los edificios construidos por la actora, y que esos pagos se hubieran imputado a la deuda reclamada, pese a que el inmueble de la calle ... no fue el único que esa empresa adquirió en comisión (los tres pagos registrados contablemente correspondían a una compra en comisión para una persona de apellido P.).

En orden al agravio de la irrevocabilidad del contrato, sostuvo -al igual que la Jueza de grado- que al pactar el carácter irrevocable, no se tuvo en miras impedir la resolución con causa en el incumplimiento de la parte demandada.

En orden a la constitución en mora, destacó que la demandada fue intimada al pago del *"precio del contrato de compraventa celebrado el 7 de noviembre del año 2012"* y respondió *"Niego y rechazo la intimación a abonar el pago del precio mencionado en el contrato de compraventa de fecha 7 de noviembre de 2012, por cuanto esta parte ya cumplió con el mismo encontrándose a la espera y en condiciones de escriturar"*.

Por eso, la Cámara sostuvo que la afirmación respecto de que desconocía en qué consistía el pago del precio no resultaba atendible.



Tampoco lo era que no se hayan determinado los supuestos trabajos faltantes, puesto que la actora denunció un incumplimiento absoluto y la parte demandada no logró acreditar pago alguno.

En suma, la Cámara resolvió que no se había acreditado el pago y que de la prueba pericial contable tampoco surgía que hubiera pagado Zulu S.R.L., por ello, rechazó el recurso de apelación interpuesto por la demandada, con costas.

7. Como ya se expresó, contra dicha decisión la demandada interpuso recurso por Inaplicabilidad de Ley (artículo 15, inciso "b", Ley N° 1406).

La recurrente básicamente sostuvo que la Cámara habría aplicado erróneamente los artículos 960 y 1066 del CCyC, pues las partes habrían renunciado al pacto comisorio tácito y, de ese modo, la vendedora solo podría haber pedido el cumplimiento, mas no resolver el vínculo -como ocurrió-. Insistió en que la irrevocabilidad habría sido especialmente pactada por los contratantes.

La impugnante destacó asimismo que el fallo en crisis habría aplicado erróneamente el artículo 1088 del CCyC, pues habría existido una defectuosa constitución en mora.

Sobre ese punto, la recurrente destacó que la prestación adeudada era indeterminada y que era carga de la vendedora determinarla para que pudiera conocerla y así cumplirla.

Remarcó que la intimación cursada habría resultado inhábil para constituirla en mora en relación a una prestación no líquida sino meramente determinable.

De ese modo, afirmó que la mora fue inexistente y, en consecuencia, la resolución contractual devino abusiva, injusta e ilegal.

**II.** Realizado este relato de las circunstancias relevantes del caso en orden a las quejas aquí presentadas, y



conforme el orden de las cuestiones planteadas al iniciar este Acuerdo, cabe ingresar a su estudio.

En primer lugar, corresponde señalar que a la fecha de celebración del contrato -2012- se encontraba en vigencia el Código Civil de Vélez Sarsfield, empero, a las consecuencias de dicho contrato corresponde aplicar las normas del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC) -artículo 7-, que entró en vigencia a partir del 01/08/15.

Luego, en torno a la vía recursiva elegida, cabe recordar que *"... una norma jurídica puede ser infringida de diversos modos o maneras, ya sea aplicándola a casos que no están subsumidos en ella; sea dejando de aplicarla a los supuestos que la misma abarca; o estableciendo erróneamente los elementos fácticos, es decir diversamente a como aparecen en el proceso ..."* y que *"... todos esos defectos quedan englobados en el concepto genérico de infracción, o sea que cada uno de ellos constituye una especie dentro del género ..."* (cfr. Hitters, Juan Carlos, "Técnicas de los recursos extraordinarios y de la casación", La Plata, Librería Editora Platense, 2ª edición, 1998, p. 266 y 268).

En síntesis, *"... la ley se viola cuando media desconocimiento de una norma jurídica, sea en su existencia, en su validez o en su significado ..."* (cfr. Acuerdos N° 19/16 "Vázquez, Rosana" y N° 4/17 "Vázquez, Domingo de la Cruz", entre otros, del registro de la Secretaría Civil).

De ese modo, deberá examinarse en autos si a través del recurso incoado la recurrente ha logrado acreditar que la Cámara sentenciante incurrió en los yerros interpretativos denunciados.

**1.** En ese contexto y de acuerdo a los agravios invocados por la impugnante, la controversia se centra en resolver dos cuestiones: a) la irrevocabilidad del contrato, esto es, que las partes habrían renunciado al pacto comisorio; y b) la defectuosa constitución en mora y, por tanto, el



incumplimiento de los presupuestos necesarios para la procedencia de la resolución contractual.

a) En efecto, la sentencia cuestionada coincidió con lo resuelto en la instancia de grado en orden a que, al pactar el carácter de irrevocable, no se tuvo en miras impedir la resolución con causa -en caso de incumplimiento por parte de la demandada-.

En cambio, la aquí recurrente insiste en que las partes habrían renunciado al pacto comisorio tácito y, de ese modo, la vendedora sólo podría haber pedido el cumplimiento mas no resolver el vínculo -como ocurrió-. Insistió en que la irrevocabilidad habría sido especialmente acordada por los contratantes.

Las partes, en la cláusula primera del contrato objeto de este proceso, pactaron lo siguiente: "... *Ecor S.A. vende en forma irrevocable a favor del comprador y este acepta ..*" (fs. 152).

Cabe aquí entonces preguntarse qué significa una venta irrevocable.

Para comenzar a delinear la posible respuesta, seguiré -en lo que aquí interesa- el análisis sobre el tópico efectuado por el Dr. Carlos Ibáñez, quien enseña que la revocación es un acto jurídico por el cual se extingue un acto unilateral mediante la declaración de voluntad del propio autor de dicho acto. También puede haber revocación de contratos, que son actos bilaterales, por una de las partes contratantes, en determinados supuestos contemplados por la ley (cfr. Ibáñez, Carlos Miguel, "Extinción Unilateral del contrato" <http://www.pensamientocivil.com.ar/doctrina/2529-extincion-unilateral-del-contrato>; ídem, "Resolución por Incumplimiento", Editorial Astrea, 2003).

Podemos decir que, en su significado primordial, la revocación es la extinción de un acto unilateral por medio de otro acto unilateral. En este sentido, se revocan los



testamentos, se revoca el poder, por cuanto en ambos casos se trata de actos unilaterales. Puede revocarse una oferta, que también es un acto unilateral.

Asimismo la palabra "revocación" es utilizada en el ámbito de los contratos. Se habla de la revocación de los testamentos y legados (artículo 3824), de las donaciones por inejecución de cargos, por ingratitud y por supernacencia de hijos (artículo 1848 y siguientes) y del mandato (artículos 1963, inciso 1, 1972 y 1973).

*En estos casos, el vocablo tiene un uso traslaticio, toda vez que la revocación es propia de los actos unilaterales, pero se la utiliza traslativamente en el ámbito contractual, debido al paralelismo que existe entre las donaciones y los testamentos ..."* (López de Zavalía, Fernando, "Teoría de los contratos", T. V, Buenos Aires, 1995, p. 373).

Conforme se señaló, el término "revocación" se emplea para la extinción de actos jurídicos unilaterales.

Por eso es correcto hablar de la revocación del poder, o del testamento o legado, o de la oferta, o de la aceptación, que son actos unilaterales que se extinguen por otro acto unilateral de su propio autor.

Es que, en el sistema de nuestro Derecho, no puede confundirse la potestad revocatoria del artículo 1849 (constitución en mora en el cumplimiento de los cargos en la donación) con la potestad resolutoria artículo 1204, y se encarga de señalar las numerosas diferencias de régimen entre ambas (López de Zavalía, Fernando, "Teoría de los contratos", T. II, Buenos Aires, 1995, p. 494. Los artículos citados corresponden al Código de Vélez. Este autor destaca numerosas diferencias entre ambos regímenes, revocación de la donación y resolución por incumplimiento).

De otro lado, la revocación (o la retirada) de la oferta se fundamenta en la circunstancia de que el legislador quiere colocar al ofertante en una situación de igualdad con



relación al destinatario de la oferta que goza de la facultad de aceptarla o rechazarla; de allí que, de la misma manera, el ofertante tiene la facultad de mantener la oferta o de revocarla mientras no sea recibida por el destinatario (artículo 975).

Ahora bien, trasladados esos conceptos al caso bajo análisis debemos coincidir con la interpretación hecha tanto por la instancia de grado como por la Cámara en orden a que la venta irrevocable se refería a la imposibilidad de arrepentirse, mas no a renunciar al ejercicio del pacto comisorio implícito contemplado por el artículo 1204 del Código de Vélez.

Es que no puede confundirse la potestad revocatoria (extinción de actos jurídicos unilaterales) con la potestad resolutoria prevista por el artículo 1204 del Código de Vélez.

Dicho de otro modo, la vendedora no podía arrepentirse de vender, pero de ninguna manera ello implicaba renunciar al ejercicio del pacto comisorio (cumplidas las condiciones para su ejercicio).

Por todos los argumentos previamente expuestos, corresponde rechazar el primer agravio analizado.

**b)** Despejado entonces el primer cuestionamiento, resta analizar ahora la queja en torno a la defectuosa constitución en mora y, eventualmente, su lógica consecuencia, el incumplimiento de los presupuestos necesarios para la procedencia de la resolución contractual.

En efecto, la impugnante se queja porque, a su entender, habría existido una defectuosa constitución en mora.

Sobre ese punto, destacó que la prestación adeudada era indeterminada y que era carga de la vendedora determinarla para que pudiera conocerla y así cumplirla.

Además, remarcó que la intimación cursada habría resultado inhábil para constituirla en mora en relación a una prestación no líquida sino meramente determinable.



De ese modo, sostuvo que ante el incumplimiento de los requisitos previstos por el artículo 1088 del CCyC, la resolución contractual devino abusiva, injusta e ilegal.

Resumidos así los agravios de la recurrente, resulta necesario destacar que el caso bajo análisis reviste algunas particularidades que no pueden soslayarse.

En primer lugar, y como dato fáctico fundamental, ha de valorarse que el contrato (entre Ecor S.A. y Zulu S.R.L. que compró en comisión para la Sra. Nélide Pacher) se celebró en noviembre de 2012, allí se pactó un precio de u\$s 200.000,00.- *pagaderos con trabajos de revestimiento de piedras, mármoles y mesadas de cocina que necesite Ecor S.A., valuados de común acuerdo.*

No se estableció un plazo de cumplimiento, por lo que se trata de un plazo indeterminado tácito. Tampoco quién cumpliría las prestaciones debidas (Zulu S.R.L. o la Sra. Pacher), aunque la demandada manifestó que las prestaciones estaban a cargo de Zulu S.R.L..

Luego, siete años más tarde, Ecor S.A. intimó a la Sra. Pacher a pagar el precio del contrato de compraventa, a lo que ella respondió que ya lo había pagado.

Ante este panorama, considero que el factor "tiempo" es un elemento que necesariamente debe evaluarse en la conducta desplegada por ambas partes.

Cabe válidamente aquí preguntarnos qué fue lo que pasó entre aquellos contratantes, empresas dedicadas al rubro de la construcción; en especial si se considera que no era la primera vez que intercambiaban departamentos por materiales (como dijeron los testigos y surge de la pericia contable -Zulu S.R.L. también había comprado en comisión para una persona de apellido P.

-).



Dicho de otro modo, cómo es posible que en siete años no se haya efectuado algún reclamo, máxime si Zulu S.R.L. cerró en el año 2013 y era la empresa que estaba en condiciones de cumplir con las prestaciones debidas.

Más aun, no resultaría descabellado inferir que las partes tuvieron en miras al contratar que los *"trabajos de revestimiento de piedras, mármoles y mesadas de cocina que necesite Ecor S.A."*, fueran realizados por Zulu S.R.L.. No por la Sra. Pacher.

Debo señalar asimismo que, en la tarea de evaluar la infracción legal denunciada, es imprescindible interpretar los términos del negocio para determinar cuáles eran los comportamientos debidos por las partes (cfr. Ramella, Anteo E. *"La resolución por incumplimiento. Pacto comisorio y mora en los derechos civil y comercial"*, Editorial Astrea, 1975, p. 52).

Como ya se dijo, siete años más tarde, el día 29/10/19, Ecor S.A. envió a la Sra. Pacher carta documento (fs. 153) a fin de *"... intimar el pago del precio del contrato de compraventa celebrado el 7 de noviembre de 2012 ... en caso de ustedes no cumplir en el término de quince días, se ejercerá la facultad de extinguir el contrato ..."*.

El precio pactado por las partes en la cláusula segunda del contrato (fs. 152) era *"... U\$S 200.000.-, ..., PAGADEROS con trabajo de revestimiento de piedra, mármoles, mesadas de cocina que necesite Ecor S.A., valuados de común acuerdo ..."*.

Corresponde aquí también preguntarse si los términos en los que fue hecha aquella intimación, tantos años más tarde, resultaron idóneos para constituir en mora a la Sra. Pacher.

La respuesta negativa se impone.

Es que, a la hora de analizar lo verdaderamente acontecido en el caso, resulta relevante adoptar una pauta de interpretación guiada por la *"buena fe"*.



Sobre esta última, la doctrina la define como "el alma de las relaciones sociales", "un standard del Derecho Privado", uno de los "ejes éticos del ordenamiento tomado en su conjunto", "la cláusula general de mayor relieve en el sector contractual", "factor de moralización de las relaciones jurídico-patrimoniales", "punto de conexión entre el mundo ético y el mundo jurídico-político", "principio que gobierna el comercio jurídico moderno", "uno de los medios a través del cual los jueces controlan los llamados poderes privados" (cfr. Kemelmajer de Carlucci, Aída, *La buena fe en la ejecución de los contratos*, Revista de Derecho Privado y Comunitario N° 18, p. 212/214).

En este sentido, este Tribunal Superior de Justicia, con cita del Dr. Rodolfo Vigo, ha expresado que "... el intérprete frente al art. 1198 del Código Civil, abocado a dilucidar lo que verosímelmente las partes entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión, está exigido a guiarse por la buena fe, y principalmente en esta etapa de esclarecer lo efectivamente acordado, por la buena fe - subjetiva, pues el derecho no está para proteger a los 'pícaros', y el intérprete debe valorar lo exteriorizado por las partes, desde el punto de vista de los hombres normales, honestos y razonables. Es sin duda esta regla una de las directivas maestras en la interpretación develadora de lo querido por los contratantes, en ella están interesadas no solo las partes, sino también la comunidad ..." (Acuerdos N° 26/03 "Access S.A." y N° 36/17 "Severini", del registro de la Secretaría interviniente).

De ahí que la solución, en el caso, debe necesariamente conllevar una interpretación regida por un criterio de razonabilidad y buena fe en torno a las conductas esperables de ambas partes.

En el mismo sentido, se ha dicho que "... La resolución de los contratos por aplicación del pacto comisorio



*tiende, en definitiva, a asegurar la reciprocidad y la equidad contractual, pero la interpretación que se haga debe ser equilibrada: con razonabilidad y seguridad, sobre la base de la buena fe. Ello supone ponderar las circunstancias fácticas propias de cada especie, entre las cuales figura, principalmente, el alcance de los actos cumplidos u omitidos por cada una de las partes ..."* (SCBA, 18/03/98, "Martini S.A. c/ Matkovic, Antonio N. s/ Resolución contractual y daños y perjuicios", base JUBA).

Ahora bien, obsérvese que el fallo en crisis resolvió que el precio no era indeterminado; que la actora había denunciado un incumplimiento absoluto y que la demandada no había logrado acreditar el pago.

No escapa al presente análisis que la aquí demandada, Sra. Pacher, al contestar aquella intimación dijo haber cumplido (fs. 154), empero, dentro del contexto en el que se desarrolló la relación comercial, pudo resultar sorpresivo para la recurrente que -reitero- tras siete años en los cuales vivió en un edificio que se infiere terminado, se la intime "al pago del precio" (fs. 153).

Por otra parte, de las circunstancias que rodearon la contratación, resultaba verosímil que las partes hayan tenido en miras que Zulu S.R.L. pagaría ese precio.

Tampoco parece creíble que Ecor S.A. haya otorgado a la Sra. Pacher -en el año 2012- la posesión del departamento sin que se le haya pagado absolutamente nada y que recién siete años más tarde intimara el pago total del departamento.

Sin embargo, la Alzada interpretó que "*la actora denunció un incumplimiento absoluto*" (fs. 229), lo que luce poco razonable, de acuerdo a una interpretación guiada por la buena fe.

También debe destacarse que el Sr. A. R. Q. declaró que la Sra. Pacher era la dueña de Zulu S.R.L. y que él



trabajaba en esa fábrica; refirió que instaló mesadas y llevó materiales al edificio de ... para Ecor S.A..

Dijo que en ese edificio instalaron los mármoles del frente y de los ascensores y las mesadas de cocina, baños y lavaderos de todos los departamentos y que ello ocurrió en los años 2011 y 2012. Explicó que llevaron los materiales y los instalaron.

Refirió que la empresa Zulu S.R.L. no quedó debiendo materiales de ese edificio porque cuando el testigo llegaba al mismo, R. o P. le firmaban las boletas cuando llevaba el material.

Dijo que él sabía que cambiaban materiales por departamentos pero que él instalaba.

Por otra parte, el Sr. J. M. V. declaró que era constructor y que trabajó para Zulu S.R.L. entre el 2008 y el 2012, explicó que la Sra. Pacher es la madre de uno de los socios de esa sociedad, pero sin conocer qué relación tiene ella con esa sociedad.

Señaló que no conoce el edificio de ... sino sólo mientras estaba en obra porque allí entregaban mesadas y marmolería.

Indicó que Zulu S.R.L. entregaba las mesadas y piezas de granito natural en ese edificio, y consideró que no adeudaron materiales por ese edificio porque entregaron todo lo que figuraba en los pedidos.

Manifestó también desconocer las alternativas de las contrataciones entre las sociedades, y dijo que mientras él trabajó en Zulu S.R.L. se entregaron varias mesadas y en varios edificios de Ecor S.A..

Como puede apreciarse de esos testimonios, la respuesta brindada por la Sra. Pacher al contestar la intimación, tenía cierto asidero. Vale decir, resultaba verosímil -en el marco de la contratación que unió a las



partes- la alegación de la demandada acerca de que se había cumplido con el pago del precio del contrato.

Retomando el vértice inicialmente expuesto, y contrariamente a lo resuelto por la Cámara, considero que la intimación cursada a la Sra. Pacher carecía del detalle de la prestación debida, esto es, cuáles eran los trabajos adeudados, cantidad de mesadas faltantes en su caso, etc., tal como lo expone la recurrente en su recurso.

Es que, resulta incompatible con la buena fe que debe regir la ejecución y finalización de los contratos, intimar genéricamente a cumplir con una obligación que, como vimos, requería precisiones técnicas y valuaciones de común acuerdo, las que, claro está, la empresa demandante omitió plasmar en la carta documento.

Al respecto, este Tribunal ha expresado que "... *Una de las consecuencias del deber de obrar de buena fe y de la necesidad de ejercitar los derechos observando tal pauta es la exigencia de un comportamiento coherente. Este imperativo de conducta significa que cuando una persona, dentro de una relación jurídica, ha suscitado en otra con su proceder una confianza fundada en su actuación futura, según el sentido objetivamente deducido de la conducta anterior, no debe defraudar la confianza despertada ...*" (cfr. Jorge W. Peyrano - Sergio J. Barberio - Marcela M. García Solá, *Principios Procesales*, T. III, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, p. 205, citado en el Acuerdo N° 12/17 "I.M.P.S.", del registro de la Secretaría Civil).

Bajo las pautas rectoras arriba señaladas, entiendo que la conducta de la actora se encuentra reñida con la buena fe porque, reitero, exigirle a la Sra. Pacher -siete años después-, que cumpla con prestaciones sin haberlas especificado luce abusivo e irrazonable.

Esa conclusión es la que, a mi criterio, más se adecua a la búsqueda de la verdad jurídica objetiva, la cual es una



tarea conjunta de los sujetos del proceso (incluidas las partes).

Resulta oportuno recordar que la Corte Suprema ha sentado como principio que el proceso debe develar la verdad jurídica objetiva sobre la verdad formal, pues la aplicación literal de normas formales puede llegar a destruir el derecho sustancial (cfr. Fallos: 302:1611).

Por otra parte, cabe recordar que tanto el artículo 509 del Código Civil (texto según Ley N° 17711) como el actualmente vigente artículo 886 del CCyC disponen como regla que la mora del deudor se produce por el solo transcurso del tiempo fijado para el cumplimiento de la obligación; sólo excepcionalmente debe constituirse en mora al deudor reclamando su cumplimiento, tal el caso de autos, cuando se trata del cumplimiento de prestaciones indeterminadas.

En efecto, para que se configure la mora del deudor deben cumplirse los siguientes requisitos: 1) incumplimiento de la obligación; y 2) que dicho incumplimiento sea objetiva y subjetivamente imputable al deudor. Así, la mora se produce por el mero transcurso del tiempo o bien por un requerimiento expreso por parte del acreedor.

Por otra parte, la interpelación es una declaración de voluntad recepticia, consistente en un requerimiento de pago que formula el acreedor al deudor y que produce sus efectos propios cuando efectivamente llega a conocimiento de este último.

Empero, para que sea válida debe haber un requerimiento categórico y circunstanciado consignando qué se reclama y el objeto de tal reclamo. No se exige formalidad alguna, puede ser judicial o extrajudicial, verbal o escrito (cfr. Lorenzetti, Ricardo Luis -dir.-, "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", Ed. Rubinzal-Culzoni, Año 2015, T° V, p. 380 y ss).



En el mismo sentido, se ha dicho que "... Para resultar válida, la interpelación debe cumplir con ciertos recaudos, bajo apercibimiento de no tenerse al deudor por interpelado. Ellos son: a) Debe contener un requerimiento categórico hacia el deudor, es decir, una exigencia de pago expresada en forma imperativa. b) Dicho requerimiento también debe ser apropiado ... d) La prestación exigida debe ser de cumplimiento posible, toda vez que la exigencia de pago debe ser efectuada de modo razonable para que el deudor pueda fácticamente cumplir con la obligación asumida ... e) Debe contener un requerimiento circunstanciado, es decir, indicar las circunstancias de tiempo y lugar en el cual debe el deudor efectuar el pago. f) Debe existir cooperación del acreedor para posibilitar el cumplimiento por parte del deudor ..."

(Lorenzetti, obra antes citada, T° V, p. 386).

De lo expuesto se desprende, sin lugar a dudas, que la intimación cursada mediante carta documento de fecha 29/10/19 (fs. 153), formulada bajo la genérica frase "intimar el pago del precio", resultó inhábil para constituir en mora a la Sra. Pacher y, por tanto, se encuentra configurada la infracción legal denunciada por la demandada (artículo 15, inciso "b", Ley Casatoria), en orden a los presupuestos para la resolución contractual y la constitución en mora (artículos 1088, inciso "b", y 886 del CCyC -509 del Código de Vélez-).

De ese modo, propongo al Acuerdo declarar procedente el recurso por Inaplicabilidad de Ley deducido, y, en consecuencia, casar el pronunciamiento cuestionado.

**III.** De acuerdo a lo prescripto por el artículo 17, inciso "c", de la Ley N° 1406, corresponde recomponer el litigio.

Esto obliga a analizar la queja vertida por la demandada ante la Alzada, a través del memorial de fs. 203/214 y su réplica de fs. 216/225vta. que fueron sintetizados más arriba en el punto I.4 y I.5.



En tal senda, dado el tenor de los agravios de la demandada, encuentro que han de ser acogidos de conformidad con lo desarrollado anteriormente.

Ello así, dado que lo gravitante para la resolución del caso es que la actora no ha transitado legítimamente el camino necesario para que se haya configurado la resolución contractual -base de su pretensión-.

Dicho en otros términos, la accionante no acreditó que se encontraran reunidas las condiciones de validez para el ejercicio de la facultad rescisoria.

Y, esto es así, como ya se dijo, pues se encuentra incumplido el recaudo exigido por el artículo 1088, inciso "b", del CCyC, *"Presupuestos de la resolución por cláusula resolutoria implícita. La resolución por cláusula resolutoria implícita exige: ... b) que el deudor esté en mora ..."*.

Como lógica consecuencia de ello, corresponde rechazar íntegramente la demanda por restitución -más daños y perjuicios- interpuesta por Ecor S.A..

**IV.** Respecto de la tercera cuestión planteada, emito mi voto en el sentido que deben imponerse las costas de todas las instancias, a la parte actora vencida (artículos 68, CPCyC, y 12, Ley N° 1406), a tenor del principio objetivo de la derrota.

**V.** En virtud de los fundamentos expuestos, propongo al Acuerdo: 1) Declarar procedente el recurso por Inaplicabilidad de Ley deducido por la demandada, de conformidad con los fundamentos expresados en los considerandos respectivos, casar la decisión dictada por la Sala I de la Cámara de Apelaciones de Neuquén (fs. 227/229vta.), por haber incurrido en la causal de infracción legal en orden a los presupuestos para la resolución contractual y la constitución en mora (artículos 1088 y 886 del CCyC -509 del Código de Vélez-), en los términos del artículo 15, inciso "b", de la Ley N° 1406. 2) En virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley N° 1406 y sobre la



base de los fundamentos vertidos en el presente pronunciamiento, recomponer el litigio mediante el acogimiento del recurso de apelación interpuesto por la demandada (fs. 203/214). En consecuencia, revocar la sentencia de primera instancia (fs. 175/183) y rechazar íntegramente la demanda de restitución -con más daños y perjuicios- promovida por la parte actora -Ecor S.A.-. 3) Imponer las costas de todas las instancias a la parte actora vencida (artículos 279 y 68, CPCyC, y 12, Ley N° 1406), dejando sin efecto las regulaciones efectuadas en las instancias anteriores. Disponer que en la instancia de grado se realice un nuevo cálculo de los estipendios profesionales, adecuado al nuevo pronunciamiento y previa determinación tanto del valor del inmueble objeto de autos como del monto correspondiente a los daños y perjuicios reclamados (artículos 6, 7, 10, 11, 20, 24, 34, 37 y 38, Ley N° 1594). Establecer para la actividad desarrollada en segunda instancia, un porcentaje del 35% sobre los honorarios que se regulen en la instancia de origen, y un 25% sobre la misma base, para la etapa casatoria (artículo 15, Ley N° 1594). 4) Disponer la devolución del depósito efectuado (fs. 242vta.), de conformidad con lo previsto por el artículo 11 de la Ley Casatoria. **VOTO POR LA AFIRMATIVA.**

**VI.** El señor Vocal **Dr. Gustavo Andrés Mazieres** dijo: Por compartir los fundamentos expresados y la solución propiciada por el colega preopinante, es que emito el mío en el mismo sentido. **ASÍ VOTO.**

**VII.** De lo que surge del presente Acuerdo, oída la Fiscalía General, **SE RESUELVE:** **1) DECLARAR** procedente el recurso por Inaplicabilidad de Ley deducido por la demandada, de conformidad con los fundamentos expresados en los considerandos respectivos; y, en consecuencia, **CASAR** la sentencia dictada por la Sala I de la Cámara de Apelaciones de Neuquén (fs. 227/229vta.), por haber incurrido en la causal de infracción legal en orden a los presupuestos para la resolución



contractual y la constitución en mora (artículos 1088 y 886, CCyC -509 del Código de Vélez-), en los términos del artículo 15, inciso "b", de la Ley N° 1406. **2)** En virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley N° 1406 y sobre la base de los fundamentos vertidos en el presente pronunciamiento, **RECOMPONER** el litigio mediante el acogimiento del recurso de apelación interpuesto por la demandada (fs. 203/214). Por ende, **REVOCAR** la sentencia de primera instancia (fs. 175/183) y **RECHAZAR** íntegramente la demanda de restitución -con más daños y perjuicios- promovida por la actora -Ecor S.A.-. **3) IMPONER** las costas de todas las instancias a la actora vencida (artículos 279 y 68, CPCyC, y 12, Ley N° 1406, dejando sin efecto las regulaciones efectuadas en las instancias anteriores. **4) DISPONER** que en la instancia de grado, se realice un nuevo cálculo de los estipendios profesionales, adecuado al nuevo pronunciamiento y previa determinación tanto del valor del inmueble objeto de autos como del monto correspondiente a los daños y perjuicios reclamados (artículos 6, 7, 10, 11, 20, 24, 34, 37 y 38, Ley N° 1594). **ESTABLECER** para la actividad desarrollada en segunda instancia, un porcentaje del 35% sobre los honorarios que se regulen en la instancia de origen, y un 25% sobre la misma base, para la etapa casatoria (artículo 15, Ley N° 1594). **5) ORDENAR** la devolución del depósito efectuado (a fs. 242vta. (Artículo 11, Ley Casatoria). **6) DISPONER** registrar y notificar esta decisión y, oportunamente, remitir las actuaciones en devolución al Tribunal de origen.

mjrp

Dr. EVALDO D. MOYA  
Vocal

Dr. GUSTAVO A. MAZIERES  
Vocal

JOAQUÍN A. COSENTINO  
Secretario