**TOMO:** C\ **SENTENCIAS**

**REGISTRO:** 3090

**FOLIO:** 147/152

**PROT. ELECT. A201** 050 **S241**

En la Ciudad de Caleta Olivia, Provincia de Santa Cruz a los cuatro días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro, se reúnen los integrantes de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial para dictar sentencia definitiva en los autos "**DEL BRIO, José Luis c/ ROJAS, Oscar s/ incumplimiento contractual**" Expte. N° 1499/19 que tramita en el Juzgado de Primera Instancia en lo Comercial, Laboral, Minería y de Familia de la ciudad de Las Heras, ingresados en la instancia bajo el N° 8532. A estos fines se estableció el siguiente orden de estudio: Humberto Eduardo Monelos, Griselda I. Bard y Mario A. Albarrán para responder a las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia recurrida? **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**A LA PRIMERA CUESTIÓN el Dr. Monelos dijo:**

I.- Que el Sr. José Luis Del Brio con el patrocinio letrado de los Dres. Iván Alexandre Visser, Rubén Alejandro Gómez y Mauricio Hernán Gómez, con beneficio provisorio de litigar sin gastos promueve demanda, con la pieza de fs. 9/13 y documental de fs. 1/8, contra el Sr. Oscar Dante Rojas pidiendo se declare la resolución del contrato de compraventa del establecimiento ganadero "La Delia" instrumentado en boleto del 27 de mayo de 2018 y como consecuencia se condene al demandado a la restitución del establecimiento ganadero, poblado, con una superficie de 10.000 ha., parte del lote 11 de la fracción A sección XI de esta provincia, con todo lo enclavado, plantado y alambres perimetrales e interiores. Pide se declare el derecho

del suscripto a retener las parcelas dadas en pago por cancelación de la primera cuota, como indemnización tarifada en el contrato por el incumplimiento y en subsidio para el supuesto que se ordene la restitución se condene al pago de una indemnización por privación del uso del establecimiento con intereses.

Detalla su título como poseedor del establecimiento del que detalla su superficie y designación de catastro y el acuerdo de adjudicación. Se refiere al contrato suscripto con el demandado respecto del establecimiento que el demandado conocía y cuya tenencia recibió en el acto de la firma. Detalla el precio convenido de U$D 300.000 y la forma de pago: la primera cuota de U$D 68.800 cancelada mediante la dación en pago de cuatro parcelas, 2° cuota de U$D 45.871 pagadera el 20/8/18 y la última de U$D 185.321 pagadera el 20/9/19 con la escritura de cesión de derechos. Refiere que se firmó un pacto comisorio expreso que describe, que entregó las llaves de acceso al establecimiento y que el comprador firmó la documentación vinculada a la dación en pago.

Sostiene que el conflicto se suscita por el vencimiento de la segunda cuota de U$D 45.871 sin que fuera cancelada. Dice haber realizado múltiples requerimiento de pago informales motivo por el cual comunica por carta documento (CD845136827) por el Correo Oficial la decisión de rescindir el contrato e intimar la restitución del establecimiento por la mora y, no obstante haber sido recibida, el demandado no la contestó. Funda en derecho sus pretensiones y ofrece la prueba de la que intentará valerse.

II.- Que corrido traslado de la acción con la cédula de fs. 17 el demandado contesta la acción con el escrito de fs. 18 donde pide el rechazo en todos sus términos, ofreciendo cumplir la obligación contractual asumida por las consideraciones que expone: Reconoce que celebró el contrato privado de compraventa

(cesión de derechos) por el cual compró el establecimiento ganadero La Delia al actor con las características señaladas en la demanda sin hacienda y con caballos salvajes. Reconoce que el precio se convino en 300.000 dólares estadounidenses lo que se había tornado excesivamente oneroso, solicitando que el magistrado lo autorice a realizar el pago en pesos argentinos.

Pide que, para el caso de no arribar a un acuerdo de pago en la instancia judicial, al momento de resolver el contrato se disponga la restitución de las cuatro parcelas tasadas al momento de la transacción comercial en 68.808 dólares y que en ese hipotético de la restitución se fije un canon locativo de mercado para abonar el uso del establecimiento. Funda su pedido en el art. 1080 del CCyC y aplicables de rigor e imponiendo las costas por su orden.

III.- Que ya en trámite digital se dicta la sentencia obrante en PE 1269981/2024 que en su fallo dispone: 1°) Haciendo lugar a la demanda interpuesta por José Luis Del Brío contra Oscar Dante Rojas. En consecuencia condenando al último a dar cumplimiento con los puntos VIII Y IX del considerando. 2°) Imponiendo las costas al accionado. 3°) Difiriendo los honorarios para la oportunidad prevista en el punto XII del considerando. 4° Regístrese, notifíquese …"

La escueta redacción del fallo nos obliga a señalar que los considerandos y puntos referidos establecen: "VIII. Por lo anterior corresponde hacer lugar a la demanda en su totalidad debiendo el accionado en el término de diez días de quedar firme la presente resolución, restituir libre de ocupantes el inmueble adjudicado por el Consejo Agrario Provincial al actor superficie de 10000 ha ubicada en el lote 11 de la Fracción A, Sección XI de la Provincia de Santa Cruz donde funciona el establecimiento ganadero La Delia. IX. En cuanto al cumplimiento de la cláusula penal- arts. 790 siguientes y concordantes del CCyC pactada en el boleto de

compraventa-Cláusula Tercera de los inmuebles especificados como parte de pago el actor …" que describe… "corresponde hacer lugar a ella. Y disponer sus transferencias a favor del actor siempre y cuando dichos inmuebles sean de propiedad del accionado y se encuentren libres de gravamen." X. La transfencia de dichos inmuebles suple la indemnización por el daño generado por el incumplimiento del accionado - Art 793 del CCyC, no teniendo el actor derecho a hacer otro reclamo por igual motivo. XI el considerando impone las costas a la parte demandada por el principio general previsto en el art. 68 del CPCC.

IV.- Que disconforme la parte demandada interpone y funda recurso de apelación en PE 1277565/2024. En PE 785037/2024 por providencia se concede el recurso libremente y con efecto suspensivo. Asimismo corre traslado de los agravios, que es contestado por el actor con el memorial de PE 1315037/2024 que se provee en PE 822766/2024. Los autos se elevan con la certificación de estilo y recibidos en PE 1430780 por presidencia se exige la firma del patrocinado quien en PE 1435078/2024 ratifica lo actuado por su patrocinantes quienes en PE1435167/2024 se presentan como apoderados del actor. No obstante ello la demandada plantea la nulidad por la falta de oportuna firma del actor. En PE 881991/2024 se rechaza el planteo por estar subsanado el vicio. En PE 1471181/2024 se dicta el Autos a Sentencia y se fija el orden de estudio.

V.- Que el demandado luego de transcribir los considerandos de la sentencia que lo afectaban argumenta que no desconoció la validez de lo actuado y que aunque los contratos no incluyan cláusulas de fuerza mayor ni admitan de modo expreso ser revisados en situaciones excepcionales entiende que ante la insuperable dificultad en cumplir los compromisos tal y como fueron originalmente concebidos procedería a su criterio una medida cautelar tendiente a la revisión y conservación del

contrato mediante la readecuación de las prestaciones con fundamento en la equidad correctiva. Se refiere al precio y forma de pago de moneda extrajera y como garantía su declaración de contar con la cantidad necesaria de pesos para cumplir con el pago de U$D 185.321 sin habérsele solicitado garantía adicional. Invoca una distorsión sustancial y que desaparece la base del negocio y que en esos casos el ordenamiento jurídico a través del magistrado debe reaccionar y subsanar el desequilibrio interviniendo no en lo previsto por las partes, sino sobre las consecuencias y resultados no previstos. Invoca el instituto de frustración del fin del contrato y por ello argumenta que el Juez está autorizado a revisarlo y lograr que el acreedor obtenga la natural satisfacción de su crédito con límite razonable con primordial fundamento del principio de equidad.

Expresa que en el caso ambas partes se vieron perjudicadas, el vendedor por no acceder a la promesa pero no desconocía los peligros por falta de garantía y teniendo como aval toda la documentación de las 10000 has. y el demandado por estar vinculado a un contrato atado al precio del dólar que devino en alza haciendo imposible su cumplimiento además del paso de la pandemia con 10000 has sin explotar que se tornó oneroso. Invoca el esfuerzo compartido con cita de doctrina sosteniendo que en ocasiones dudosas se debe interpretar en el sentido de darle efectos. Recuerda que el ordenamiento jurídico reconoce la extinción o la revisión del vínculo contractual cuando sobreviene una causa de imposibilidad o una dificultad más o menos grave de cumplir en los términos pactados para una sola de las partes o para ambas como dice que ocurre en autos transcribiendo parte del escrito de responde (fs. 18).

Alega que el contrato tiene un solo damnificado que es el demandado pues el vendedor siempre fue dueño de las 10000 has. que no fueron explotadas antes del contrato de venta y que

tampoco fueron explotadas por el demandado después de otorgársele el permiso para ocuparlo y que ha visto desaparecer el capital invertido: cuatro parcelas.

Se queja que la sentencia le aplica la desmesurada decisión de perder esas 4 parcelas. Sostiene que si el actor como legal dueño hubiera alquilado formalmente las 10.000 has. en estos seis años transcurridos no hubiera elevado a la suma de U$D 68.008 de acuerdo con lo estipulado por el Consejo Agrario por lo que solicita se revise la sentencia para fijar el monto de los daños y perjuicios en la suma de U$D 17.202 (que supera cualquier sentencia de daños y perjuicios en estos casos) y que corresponde al valor de una de las parcelas entregadas y se proceda a la devolución de las otras tres.

Pide se justifique el impedimento de cumplir ante la excesiva onerosidad sobreviniente de las prestaciones por circunstancias ajenas al interés de la locataria, extraordinarias e imprevisibles. Dice que en principio procede una tutela preventiva contractual que puede encuadrarse dentro de la llamada función preventiva de la responsabilidad civil, para lograr la anticipación del daño. Pide se haga lugar a los agravios de su parte y se revoque el decisorio en crisis.

VI.- Que los apoderados del actor contestan los agravios en PE1315037/2024. Se sostiene por la parte actora que en el memorial la demandada se limita a expresar una mera disconformidad con la solución del caso sin una crítica concreta y razonada de las partes que entiende equivocadas que se traduce en una disidencia insuficiente para tener por cumplida la carga de criticar. Sostiene que se introduce cuestiones no articuladas al momento de contestar la demanda, que la imprevisión resulta extemporánea y viola el límite de conocimiento de la instancia y resultan improcedentes por carecer de conformidad con la doctrina que se invoca. Califica de aparente la crítica realizada y respecto de la cita de la

imprevisión no fue efectiva y oportunamente incorporada al proceso y por ello entiende inadmisible su incorporación en la instancia por tratarse de un capítulo no propuesto. Cita doctrina y jurisprudencia que se tiene presente.

Insiste que la demandada en el responde omitió plantear como defensa haber sufrido una insuperable dificultad en cumplir los compromisos tal como fueron originalmente concebidos. Recuerda que la doctrina de la imprevisión está supeditada al advenimiento de eventos extraordinarios, graves, excepcionales, anormales a la constitución de la obligación y que no entran en el riesgo o alea de la naturaleza del contrato, debiendo ser estos acontecimientos imprevisibles, ajenos al pensamiento de las partes y no concebibles ni aún por un hombre experimentado y prudente mientras no se encuentre afectado el orden público, la moral y las buenas costumbres. Por ello las obligaciones deben ser mantenidas. Insiste que nada de eso se acreditó en autos.

Hace hincapié en que, al contestar la demanda, el contrato ya se encontraba rescindido por incumplimiento luego de ejecutarse el pacto comisorio por el vencimiento de los plazos acordados, la mora del demandado y su silencio ante la interpelación. Dice que el momento oportuno para invocarla y fundarla es cuando aquella se verificó y que no se alegó como defensa al contestar la demanda y sí como agravio en la apelación. Por ello sostiene que se cumplió con la carga de la crítica concreta y razonada del fallo, que es más que disentir con lo resuelto, y no introducir una nueva defensa. Cita doctrina y jurisprudencia sobre el tema.

Pide el rechazo de los agravios y la confirmación del fallo en este punto, con costas.

VII.- Que, antes de ingresar al examen de los agravios, debo señalar que me llamó la atención que en un juicio por incumplimiento de una operación de 300.000 dólares se

promoviera un beneficio de litigar sin gastos motivo por el que lo solicité ad effectum videndi. Examinando el expediente veo que el peticionante del beneficio es una persona domiciliada en Rada Tilly provincia de Chubut, sin indicarse siquiera profesión, ni ningún detalle de su situación económica, patrimonio, si está vinculado a una relación laboral o si es autónomo. Se pidió una prueba inconducente que ni siquiera se produjo, sino que se simuló se lo hacia en un inconcebible abuso del instituto para litigar sin abonar gastos de justicia.

En efecto surge del informe a ANSES que los datos suministrados corresponden a una mujer. Se ha librado un oficio al Banco Central a fin de que esta institución del Estado actúe como un comisionista que requiriera a todos los bancos y se informe y recopile todas las respuestas respecto de si el actor es titular de cuentas bancarias o titular de plazos fijos. Esos pedidos de informes en esa forma no son atendidos. Se pidió informe al Registro de la Propiedad de Chubut para que informe sobre bienes inmuebles inscriptos a su nombre.

La única prueba producida en 5 años ha sido el informe de ANSES librado con datos que correspondían a una mujer. Respecto de los otros oficios el 6/6/23 se informa que fueron extraviados y se ordena su reiteración (reiteración que no corresponde por no estar acreditada la presentación) el 13/6/23, sin constancias en autos de su libramiento.

Quien quiere gozar del beneficio de litigar sin gastos debe ser franco, exponiendo sin tapujos su situación y trayendo la prueba que demuestre sin dudas que es merecedor de tal beneficio. No se pidió informes de propiedades en la Provincia y no puede menos que señalarse que ha recibido en pago 4 parcelas a las que se asignó un valor de U$D 45.871.

Por esta razón da toda la impresión que se ha querido aprovechar del beneficio provisional del art. 83 del CPCC, toda vez que se inició el beneficio y se presentaban peticiones

inconducentes con largos intermedios de muchos meses de tal forma que pasados cinco años no se han realizado actos procesales que lleven a obtener una sentencia en el beneficio; ni siquiera se produjo una prueba. Incluso en un expediente digital al que tienen acceso los abogados se ha pedido el 14/4/23 que la secretaria informe sobre la prueba pendiente, como si los letrados no pudiera verificar que están todas sin producir.

Se advierte un proceder rayano a la mala fe para eludir la obligación del pago de la tasa de justicia, situación que debe sancionarse de oficio con una multa del 20% de la tasa omitida a favor del TSJ y poner en conocimiento al Sector de Auditoría y Control de Tasa de Justicia los efectos que se entienda corresponda, por abuso del beneficio provisional del art. 83 del CPCC.

VIII.- Que a mi entender, con la valoración amplia de la carga que al recurrente le impone el art. 246 del CPCC que es reiterada por este tribunal no corresponde la deserción pues se pretende atacar la sentencia invocando la doctrina de la imprevisión que no fuera invocada expresamente y fundada en la contestación de la demanda, pero en la que solo existe un párrafo donde se expresa que el precio:

> "a esta altura se torna excesivamente oneroso, solicitando a V.S. que autorice el cumplimiento en la moneda de pesos argentinos."

No se discutió que el actor había comunicado su voluntad de rescindir el contrato conforme lo pactado fundándolo en la mora del comprador haciendo efectivo el pacto comisorio expreso por la falta de pago de alguna de las cuotas si el deudor incurría en mora automática. Es decir que no se discutió que el contrato estaba rescindido por pacto comisorio y que esta petición estaba subordinada a llegar a un acuerdo. La teoría de la imprevisión debió ser invocada antes de ingresar en mora el deudor, o en el caso al recibir la carta documento en copia

obrante a fs. 7, es decir cuando se estaba en condiciones de negociar o de solicitar una cautelar de no innovar mientras se negociaba.

Ergo los planteos del recurrente se apoyan en capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia y que por ende excede los poderes del tribunal por expresa prohibición del art. 276 del CPCC.

Cuestiona el recurrente la onerosidad que le reporta el costo de la cláusula penal es decir la pérdida de cuatro parcelas a las que las partes habían tasado en U$D 45.871 o sea un poco más del 15% del precio de la operación que no aparece como excesivo si tenemos en cuenta que se ha pactado libremente por las partes para asegurar el cumplimiento del contrato, y que, por otro lado, el demandado ha permanecido en el establecimiento objeto de contrato durante más de seis años sin ofrecer restituirlo al contestar la demanda.

Por estas consideraciones entiendo que la sentencia en crisis es justa y que se deben rechazar los agravios vertidos y confirmar la sentencia en crisis con costas al demandado por su condición de vencido (art. 68 del CPCC). Así lo voto.

**A LA PRIMERA CUESTIÓN la Dra. Bard dijo:**

IX.- Examinada la causa, y los agravios llego a la misma solución que el primer votante rechazando los agravios del recurrente y confirmando la sentencia. También concuerdo en cuanto el primer votante entiende se debe sancionar y comunicar al Sector de Auditoría y Control de Tasa de Justicia las consideraciones vertidas en el considerando VII al surgir palpable la voluntad de abusar del beneficio provisorio del art. 83 del CPCC simulando proseguir el trámite del beneficio por largos años sin avanzar ni producir prueba.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN el Dr. Monelos dijo:**

X.- Que en función de las razones expuestas al responder la primera cuestión propongo al Acuerdo dictar el siguiente

pronunciamiento: 1°) Desestimar el recurso interpuesto por el demandado. 2°) Confirmar la sentencia en todo cuanto fuera materia de agravios. 3°) Imponer las costas de la instancia al demandado por su condición de vencido y diferir la regulación de honorarios hasta que obre liquidación en la instancia de grado. 4°) Sancionar de oficio al actor con una multa del 20% de la tasa omitida a favor del TSJ e informar al Sector de Auditoría y Control de Tasa de Justicia la maniobra detallada en el considerando VII con copia de la sentencia del expediente de beneficio y vincularlo al mismo a los efectos que estimen corresponder. 5°) Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan los autos al Juzgado de origen.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN la Dra. Bard dijo:**

XI.- Adhiero a la propuesta realizada por el primer votante por considerarla justa y equitativa conforme las constancias de la causa.

**Por ello se dicta la siguiente sentencia:**

**Caleta Olivia, 4 de diciembre de dos mil veinticuatro**

**Y CONSIDERANDO:**

Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcripto precedentes, resultado de la votación, citas legales y lo dispuesto por el art 44 de la Ley 1 Orgánica del Poder Judicial la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial

**F A L L A:**

1°) Desestimar el recurso interpuesto por el demandado.

2°) Confirmar la sentencia en todo cuanto fuera materia de agravios.

3°) Imponer las costas de la instancia al demandado por su condición de vencido y diferir la regulación de honorarios hasta que obre liquidación en la instancia de grado.

4°) Sancionar de oficio al actor con una multa del 20% de

la tasa omitida a favor del TSJ e informar al Sector de Auditoría y Control de Tasa de Justicia la maniobra detallada en el considerando VII con copia de la sentencia del expediente de beneficio y vincularlo al mismo a los efectos que estimen corresponder.

5°) Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan los autos al Juzgado de origen. El Dr. Albarrán no firma por no existir disidencias.

GRISELDA I. BARD
Jueza de Cámara

HUMBERTO EDUARDO MONELOS
Juez de Cámara a/c Presidencia

ANTE MI:

CAROLINA M. LIMA
Secretaria de Cámara