TOMO: C-I **SENTENCIAS**

REGISTRO: 3078

FOLIO: 063/067

PROT. ELECT. A2012038 S.241

En la ciudad de Caleta Olivia, Provincia de Santa Cruz a los QUINCE del mes de octubre de 2024, 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 en los autos: **"BARRIENTOS OYARZUN LIBORIO C/ JUAN PAMELA S/ INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL"**, Expte. N° 19364 del año 2017 que tramitan en el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de la ciudad de Pico Truncado, que ingresó en esta instancia bajo el N° 8568/24. A estos fines se estableció el siguiente orden de estudio: Griselda I. Bard; Humberto E. Monelos 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 la Dra. Griselda Bard dijo:

I.- A fs. 17/27 se presentan los Dres. Sergio Edgardo Acevedo y Víctor Vicente Martensen y promueven demanda por incumplimiento contractual en representación de Liborio Barrientos Oyarzún contra Pamela Juan. Solicitan la resolución del contrato de compraventa y la restitución del inmueble sito en calle Don Bosco N° 25 de la localidad de Pico Truncado, bajo apercibimiento de astreintes hasta el efectivo cumplimiento, con más reparación de los perjuicios ocasionados por falta de cumplimiento hasta la fecha 14/09/17 y daños por privación de uso y goce de la propiedad desde el 15/09/17 hasta el efectivo reintegro del inmueble, con costas. Relatan que el 15/04/2016 Liborio Barrientos celebró

contrato de compraventa con Pamela Juan sobre el inmueble sito en la dirección antes mencionada el cual ingresó a su patrimonio por transmisión hereditaria en autos "OYARZUN BARRIENTOS ANA VIRGINIA S/ SUCESIÓN AB-INTESTATO" Expte. N° O-12.680/14. Explican que el contrato se celebró por la suma de $500.000, y en esa oportunidad la demandada abonó $240.000 y el saldo restante ($260.000) se abonaría el 14/09/2016 en el estudio jurídico del Dr. Carlos Toledo Vargas. Señalan que llegada esa fecha Pamela Juan no cumplió y, ante la falta de pago y de respuesta a los reclamos verbales efectuados, la intimó el 04/01/2017 mediante carta documento, la que recepcionó y no contestó. En virtud de ello, el 14/09/2017 hizo efectiva la resolución del contrato de compraventa, también mediante carta documento. Destacan no solo el incumplimiento contractual, sino también la falta de pago de impuestos, tasas y servicios del inmueble. Citan doctrina, exponen el derecho en que fundan la pretensión y ofrecen la prueba de la que han de valerse.-

II.- A fs. 34/39 contesta demanda Pamela Juan con el patrocinio letrado del Dr. Daniel Ivanoff Guinin. En dicha oportunidad manifiesta que efectúa depósito de $160.000 en concepto de monto real de deuda, sin perjuicio de que se practique liquidación por intereses y rechaza el interés pretendido del 1% diario, por ser improcedente. Plantea que la demanda constituye abuso del derecho. Explica que celebró un contrato de compraventa con el actor por la adquisición de un inmueble con destino a casa habitación por el total de $500.000, que abonó en ese acto $240.000 y luego $100.000, adeudando $160.000, suma que reconoce deber y que debía ser abonada el 14/09/2016. Expresa que si bien se pactó la mora automática, también se comprometió el vendedor en la claúsula sexta del contrato a otorgar la escritura traslativa del dominio el mismo día a fin de proceder a la inscripción del

dominio a su nombre. Tratándose de un bien sucesorio, como no estaba cumplido el trámite respectivo, abonó parcialmente el saldo sin oponerse a la cancelación contra la firma de la escritura, situación aceptada por la contraria. Enfatiza en que no sólo puede el deudor estar en mora, sino también el acreedor si no cumple con sus obligaciones. Expresa que como muestra de buena fe y disposición de cumplir con la obligación a su cargo, deposita el saldo debido. Manifiesta asimismo, estar dispuesta a abonar los intereses correspondientes, si se resolviera de manera contraria a la situación que planteó, para lo que practica cálculo de los mismos, aplicando tasa activa del Banco de la Nación Argentina. Acerca de los intereses pactados en el contrato, aclara que si bien no se considera en mora, corresponde que se practique liquidación por intereses y gastos, pero respetenado y aplicando la jurisprudencia de las Cámaras de Apelaciones locales y del país, en cuanto a los límites cuando resultan excesivos y usurarios. Se opone a la pretensión de daños y perjuicios por la privación del uso y goce de la propiedad, y a la resolución del contrato. Sobre esta última alega que tratándose el objeto del negocio jurídico de un inmueble, con destino a vivienda, la misma no procede cuando se pagó una parte sustancial del precio. Ofrece prueba y hace reserva de recursos extraordinarios.-

III.- A fs. 41 la actora desconoce la documentación acompañada por la demandada y a fs. 42/45 obra constancia de apertura de cuenta y saldo bancario, por depósito efectuado por Pamela Juan.-

IV.- A fs. 50 se fija fecha de audiencia preliminar cuya acta de celebración se encuentra agregada a fs. 55. Producida la ofrecida y admitida se clausura el período probatorio a PE632001-2022, poniéndose los autos para alegar. Realizando lo propio la demandada a PE657608-2022, y

mediante PE670022-2022 la parte actora.-

V.- A PE1287283-2024 se dicta sentencia de primera instancia que desestima la demanda articulada por Liborio Barrientos Oyarzún en contra de Pamela Juan. Condena en costas al mismo y ordena que, una vez firme la resolución, se devuelva a la demandada las sumas depositadas. Regula honorarios profesionales.-

La sentencia es recurrida por la parte actora, interponiendo recurso de apelación a PE1315628-2024.-

VI.- A través de PE1351561-2024 expresa agravios. Manifiesta que le genera confusión la referencia realizada por el sentenciante del ejercicio abusivo del derecho. Agrega que se incurre en error al considerar que las cartas de pago de fs. 31/33 hacen "plena fe" por tratarse de documentos certificados. Por el contrario entiende que los mismos no son instrumentos públicos ni hacen a la "plena fe" aludida en los fundamentos de la sentencia en crisis, tampoco se encuentran encuadrados en lo dispuesto por el art. 289 C.C.yC.N.. Resalta que los pagos acreditados mediante dichos documentos fueron imputados a una operación futura, contra los cuales se entregó la vivienda, lo que surge de la claúsula tercera del contrato, por tanto, sólo pueden imputarse al saldo pendiente los realizados con fecha posterior a la celebración del boleto de compra y venta. Expresa que en el documento se hace mención al saldo pendiente, suma reconocida por Pamela Juan al contestar demanda, oportunidad en la que ofreció además pagar los intereses correspondientes a dicha suma. Concluye en que no hay dudas de que no se canceló el saldo pendiente y es por ello que procede la resolución del contrato. Agrega que la prueba producida no fué valorada bajo las reglas de la sana crítica, ni se ajusta a los hechos expuestos en la demanda y contestación, por lo que corresponde su revocación en lo es materia de agravios. Caso contrario solicita, se

condene al pago del saldo deudor con más los intereses pactados en el contrato. Hace reserva del caso federal y funda en derecho.-

La demandada contesta el traslado de los agravios en PE1430643-2024, a través de su apoderado. Manifiesta que el juez consideró que el precio está totalmente cancelado y ello es cierto. Agrega que lo único en que se equivoca la sentencia es en la devolución de las sumas depositadas por su representada, y consiente que ello se corrija. Destaca el accionar de mala fe del actor, quien interpuso la demanda de manera temeraria. Alega que el silencio frente a las misivas recibidas no implican mala fe de su representada. Tampoco cree inoportuno el depósito efectuado al contestar demanda, y sostiene que por eso no corresponde abonar intereses. Finalmente solicita que se rechace el recurso de apelación interpuesto, con costas, se mantenga la sentencia dictada en primer instancia, y acepta que se deje sin efecto la devolución del dinero depositado, sujeto al otorgamiento simultáneo de la escritura y en el mismo acto de su firma.-

Los autos se elevan a esta instancia con la certificación de estilo. Se dicta el llamado de autos a sentencia y se dispone el pase a estudio de los mismos estableciendo el orden para ello.-

VII.- Teniendo presente que la cuestión principal versa sobre la celebración de un contrato de compraventa de un inmueble, corresponde efectuar algunas consideraciones al respecto.-

Nuestra legislación de fondo define a los contratos como *"...el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales"* (art. 957 C.C.yC.N.). En virtud de ello, al reconocerse el principio de la voluntad, se confiere libertad

para celebrar dicho acto (art. 958 C.C.yC.N.), por tanto, el análisis a realizar por parte de la magistratura debe ser bajo el principio de buena fe; abuso del derecho; abuso de posición dominante; orden público; facultades de los jueces; carácter de las normas legales y prelación normativa (arts. 9, 10, 11, 12, 960, 962 y 963).-

Además el art. 961 del C.C.yC.N. determina que "los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe...". A su vez, el art. 1061 en igual sentido determina: *"El contrato debe interpretarse conforme la intención común de las partes y al principio de la buena fe"*. Coincido al respecto con lo dicho por la doctrina al sostener que: *"...acontece que el contrato no engendra solamente las obligaciones principales, las que integran el principio conmutativo. Produce además normas de comportamiento como la lealtad, la colaboración, el cuidado, la prudencia y la protección así como deberes de transmisión como el de información. Se trata de reglas secundarias de conducta que trascienden el tipo de contrato concluido, que derivan del principio de buena fe y que constituyen el armazón de toda relación contractual"*. (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Ricardo Luis Lorenzetti Director. Tomo V. Rubinzal- Culzoni Editores 1era edición. Página 549.)

En razón de ello, que comparto, y conforme surge de la lectura de los presentes, considero que no se encuentran dados los presupuestos necesarios para rescindir el contrato, conforme fuera solicitado por el recurrente, debido a que inclusive la demandada abonó más del 60% del valor convenido, y no se dan los recaudos del art. 1084 C.C.yC.N.. Correctamente al respecto funda el magistrado de grado, aduciendo que la ley no ampara el ejercicio abusivo del derecho (art. 10 segundo párrafo C.C.yC.N.), por lo que los agravios en este sentido deben ser desestimados.-

VIII.- Acerca del agravio introducido por el actor en cuanto al carácter otorgado a las cartas de pagos agregadas a fs. 31/33, entiendo que le asiste razón.-

En efecto, para el ordenamiento jurídico los documentos que "hacen plena fe" son los enumerados en el art. 289 C.C.yC.N. A dichos instrumentos se les imponen requisitos de validez (art. 290, 291, 292, 293 y 294 C.C.yC.N.) y en la medida en que se cumplan, se les atribuye eficacia probatoria, entendida ésta como la cualidad de hacer plena fe de su contenido mientras no sea declarado falso en sede judicial (art. 296 C.C.yC.N.). En este entendimiento, la certificación efectuada sobre los recibos mencionados no le otorgan dicho carácter, ya que se efectuó al solo efecto de constatar que se trata de una copia del original, no certificando por ello la funcionaria actuante, sobre el contenido del documento, ni sobre el pago en sí, conforme lo estipula el art. 865 cctes. y sgtes. del C.C.yC.N.-

Sumado a ello, no puedo dejar de valorar que al contestar demanda Pamela Juan reconoce adeudar la suma de $160.000. En el punto II denominado "Deposita monto de la deuda" textualmente expresa: "...deposito el **monto total y real de la deuda** en concepto de capital de $160.000...". Más adelante, en el 3° párrafo de fs. 34 vta. agrega: "Se pactó el precio en la suma de $500.000, de los cuales se abonaron en ese mismo acto la suma de $240.000 y luego la suma de $100.000 más, quedando un saldo por pagar de $160.000, **que reconozco adeudar al vendedor** y que, conforme al contrato de compraventa debí satisfacer el dia 14 de septiembre de 2.016".-

En virtud de lo expuesto disiento con la solución brindada en el punto III) por el sentenciante. Las dudas generadas por los pagos efectuados y el desconocimiento efectuado a fs. 41 por el actor, me lleva a concluir en que

la suma de $160.000 depositada por Pamela Juan debe ser entregada al actor como finalización del contrato, con más sus intereses calculados conforme tasa activa informada por el Banco de la Nación Argentina desde fecha 16/10/2018 hasta la efectiva restitución al mismo, de lo contrario, se incurriría en un enriquecimiento indebido en los términos de los arts. 1794 y 1795 del C.C.yC.N. Entiendo que corresponde dicha tasa de interés por ser la ofrecida por la propia demandada y por que el contrato sólo contempla un interés punitorio y no por mora, siendo además que se trata de una operación comercial. Como correlato de ello, una vez aprobada la liquidación deberá hacerse efectivo el pago con la firma de la cesión de derechos hereditarios o la escritura traslativa de dominio, a fin de dar cumplimiento con lo acordado en el contrato. -

IX.- En atención a como se resuelve las costas en esta instancia se imponen en el orden causado (art. 68 C.P.C.C.).-

A LA PRIMERA CUESTIÓN el Dr. Humberto Monelos dijo:

X.- Que coincido con el análisis de los agravios que formula la primer votante y con sus conclusiones. Adhiero al voto que antecede.-

A LA SEGUNDA CUESTIÓN la Dra. Griselda Bard dijo:

XI.- En función de lo expresado propongo que se dicte el siguiente pronunciamiento: 1°) Admitir parcialmente los agravios vertidos por la parte actora. 2°) Revocar el punto III) de la sentencia obrante a PE1287283-2024, y disponer que las sumas depositadas en este expediente sean entregadas al actor, como finalización del contrato, con más sus intereses calculados conforme tasa activa informada por el Banco de la Nación Argentina desde fecha 16/10/2018 hasta la efectiva restitución al mismo, y la firma de la cesión de

derechos hereditario o escritura traslativa de dominio, de acuerdo a los fundamentos expuestos en el punto VIII de los considerandos. 3°) Imponer las costas en esta instancia en el orden causado, en atención a como se resuelve (art. 71 C.P.C.). 4°) Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto se encuentren fijados en primera instancia. 5) Tener presente la cuestión federal. 6°) Registrar, notificar y oportunamente devolver a la instancia de grado.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN el Dr. Humberto Monelos dijo:

XII.- Adhiero a la propuesta formulada por la Dra. Bard.-

Por ello se dicta la siguiente sentencia

Caleta Olivia, de octubre de dos mil veinticuatro

Y CONSIDERANDO:

Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcripto precedentemente, 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 y Laboral y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial

F A L L A:

1°) Admitir parcialmente los agravios vertidos por la parte actora.-

2°) Revocar el punto III) de la sentencia obrante a PE1287283-2024, y disponer que las sumas depositadas en este expediente sean entregadas al actor, como finalización del contrato, con más sus intereses calculados conforme tasa activa informada por el Banco de la Nación Argentina desde fecha 16/10/2018 hasta la efectiva restitución al mismo, de

acuerdo a los fundamentos expuestos en el punto VIII de los considerandos.-

3°) Imponer las costas en esta instancia en el orden causado, en atención a como se resuelve (art. 71 C.P.C.).-

4°) Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto se encuentren fijados en primera instancia. -

5) Tener presente la cuestión federal.-

6°) Registrar, notificar y oportunamente devolver a la instancia de grado. El Dr. Mario A. Albarrán no suscribe la presente por no existir disidencia entre los abajo firmantes.-

GRISELDA I. BARD
Jueza de Cámara

HUMBERTO E. MONELOS
Juez de Cámara-Presidente

ANTE MI:

Noelia M. Encina
Jefa de Despacho

Secretaría de Cámara