

PRUNES Karina Elizabeth y otro C. PICO Judith Silvia S. DAÑOS Y PERJ. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. EXP. 35782/2012

La Plata de febrero de 2026

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en el expediente nº35782/2012, caratulado "PRUNES KARINA ELIZABETH Y OTRO C. PICO JUDITH SILVIA S. S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)", que tramitan por ante este Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Nº 4, de los que;

RESULTA: 1. Que a fs. 26 se presentan la Sra. Carina Elizabeth Prunes y el Sr. Walter Julián Insaurralde, con el patrocinio letrado de los Dres. Bernardino Acosta y Luis Adolfo Echeverry, iniciando formal demanda por resolución de contrato, y daños y perjuicios por incumplimiento contractual contra la Sra. Judith Silvia Pico, por la suma de pesos cien mil (\$100.000) o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse.

Relata los hechos diciendo que, en el año 2007, los actores, que estaban unidos en matrimonio, deciden separarse de hecho. Refiere que de su unión nacieron Ramiro Matías y Sofía Macarena.

Menciona que mientras convivieron, todo el grupo familiar residió en el inmueble sito en la calle 18, número 1536 ½ entre 516 y 517 de Ringuet, y que dicha propiedad se adquirió mediante escritura otorgada en el año 1993, autorizada por el escribano Donato Antonio Marsigliano.

Que concretada la separación decidieron vender la propiedad y, con el producido, adquirir dos inmuebles más modestos para cada uno de ellos.

Que la demandada era una persona de estrecha vinculación con la actora Prunes, y que manifestó su interés en adquirir el inmueble, proponiendo abonar una suma inicial y cancelar el saldo una vez producida la venta de un departamento de su propiedad, obligándose entretanto al pago de cuotas mensuales. Afirman que la demandada, en su condición de abogada, se ofreció a confeccionar el instrumento contractual y llevar adelante las diligencias necesarias. Habiéndoles manifestado que el precio no podía pactarse en dólares por estar prohibido.

Continúan diciendo que el 20 de febrero de 2010 suscriben un boleto de compraventa, por el que los actores venden el inmueble identificado catastralmente Circ. III, secc. A, Ch. 18, mz.181w, parc. 1C, pda. 208481, por el precio total de \$ 343.800, abonándose en ese acto la suma de \$ 62.000. Quedando el saldo de \$172.000 sujeto a la condición referida, y hasta tanto ello no ocurra, se obligaba al pago de la suma mensual de \$ 2.000 hasta su cancelación total.

Señalan que se otorgó la posesión del bien a la compradora y se pactó la escrituración dentro de los sesenta días de cancelado el precio, con cláusula penal de \$100 por día de demora y por incomparecencia.

Aducen que la demandada incumplió sus obligaciones contractuales, omitiendo cancelar el saldo del precio pese a haber desaparecido la condición pactada, continuando en la ocupación del inmueble y limitándose a abonar sumas que resultaban insuficientes.

Que fueron cursadas varias intimaciones, sin que la demandada regularice la situación, lo que los llevó a iniciar esta causa para dar por resuelto el contrato y a reclamar los daños derivados del incumplimiento. Solicitan la resolución del contrato (en los términos del art. 1204 del Código Civil entonces vigente), devolviendo el inmueble a su parte, ofreciendo la devolución del dinero percibido.

Reclaman el pago de un canon locativo por ocupación indebida desde el 20/5/2011 por ser la fecha en la que se resuelve el contrato. Insisten en que la suma de \$2000 percibida lo es bajo disconformidad.

Solicitan la reparación del daño moral sufrido y demás accesorios, con expresa imposición de costas.

Ofrecen prueba, fundan en derecho solicitan se haga lugar a la demanda con costas.

2. A fs. Se presenta la Sra. Judit Silvia Pico, con el patrocinio letrado del Dr. Carmelo Bova, contestando la demanda y solicitando su rechazo, con costas.

Efectúa una negativa general y particularizada de los hechos invocados en el escrito inicial, negando el incumplimiento que se le atribuye, la existencia de mora de su parte, la recepción de intimaciones válidas y la procedencia de los rubros reclamados, en especial el canon locativo y el daño moral.

Sostiene que no incurrió en incumplimiento, que abonó sumas significativas del precio convenido, y que la actora habría tolerado y consentido el modo de ejecución del contrato, continuando con la percepción de los pagos sin formular reserva resolutoria.

Opone defensas de falta de acción resolutoria, y falta de legitimación para resolver en los términos pretendidos y la inexistencia de daño resarcible.

Menciona que el 20/02/2010 celebra un negocio jurídico con la actora de compraventa por el que adquiere el lote identificado con la N.C: Circ. III, Secc. A, M. 18W, parc. 1C, pda.055-208481.

Formula reconvencción. Solicita se condene a los actores a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto del boleto de compraventa, sosteniendo que ha cumplido sustancialmente con sus obligaciones contractuales y que se encuentra habilitada a exigir el cumplimiento específico del contrato. Agrega que los actores incurren en abuso de facultad comisoria en tanto el incumplimiento posee escasa importancia.

Ofrece prueba, funda en derecho, y solicita el rechazo de la demanda principal y la admisión de la reconvencción.

3. A fs. 126 la actora responde la reconvencción articulada por el demandado. Practica negativa de estilo y sostiene la improcedencia de la escrituración al hallarse pendiente el pago indicando haber recibido como pago la suma de \$269.869 y no \$331.896 como sostiene el demandado sin que haya saldado el importe total.

A fs.180 se dispone la apertura de la causa a prueba. Habiéndose celebrado audiencia de vista de causa en fecha 28/9/2023, dando cuenta de las pruebas rendidas los certificados del 29/10/2018, 1/11/2023 y 28/5/2024. Disponiéndose el llamado de autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra consentida, llegando a mí estos actuados para proceder a su dictado;

Y CONSIDERANDO: I. Que al haber sido consentido el referido llamamiento de autos, quedó convalidada cualquier posible definición procesal anterior a dicha etapa y, por ende, cerrado el debate para las partes.

II DELIMITACION DE LA CONTIENDA

Que por la presente la actora reclama la resolución de contrato, daños y perjuicios derivados del incumplimiento del contrato suscripto en fecha 20-2-2010. Pretensión que es resistida por la demandada, quien niega la configuración de incumplimiento alguno, rechaza la existencia de deuda y reconviene por escrituración a su favor.

III. LEGISLACION APLICABLE

En atención a la entrada en vigencia desde el 1º de agosto del año 2015 del Código Civil y Comercial de la Nación -Ley 26.994- es menester pronunciarme sobre su aplicabilidad al caso traído.

El reciente código en su artículo 7 determina la eficacia temporal de la ley y dispone: "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo".

Sentado ello, ha de señalarse en forma preliminar, que la alegada contratación reconocida por ambas partes tiene fecha 20-2-2010, -momento en el cual aún no se encontraba vigente el nuevo Código Civil y Comercial-.

En opinión de Mosset de Espanés, si se trata de daños derivados del incumplimiento contractual, hay que tener en consideración que ese incumplimiento no es una consecuencia o efecto de esa relación sino un hecho modificadorio, y como tal se rige por la ley vigente al momento en que el hecho del incumplimiento se produce. (art. 7 y 962 del CCyCN; KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", Rubinzal Culzoni, Sta. Fe, 2015, pag.148).

En tal inteligencia, habrá de estarse a las disposiciones del código vigente a la fecha del hecho e incumplimiento alegado habiéndose consumado los mismos durante la vigencia de la ley anterior (arts. 3, Código Civil; 7 y conc., C.C. y C. ley 26.994) razón suficiente para que dar sometida a las normas del mencionado ordenamiento legal (LP CC0203, causa 118.698, RS D 124/15, y Causa N° 120543 REG. SENT: 207, del 6/12/2016).

No obstante, aún cuando el hecho dañoso se consumó durante la vigencia de la norma referida, su cuantificación, -en tanto consecuencias que de él derivan-, debe realizarse acorde a la ley vigente al momento en que la sentencia fija su extensión o medida (autora citada; art. 7 CCyC).

IV. ENCUADRE JURIDICO.

De conformidad a lo que surge del escrito postulatorio, réplica opositora, la documental acompañada y pruebas rendidas, -elementos todos que se evalúan bajo las reglas de la sana crítica que no son otras que las de la lógica y la experiencia-, (art. 384 del CPCC) ha quedado debidamente acreditada la relación contractual habida entre los litigantes, derivada del boleto de compraventa suscripto el 20/2/2010.

El boleto instrumenta la compraventa del inmueble sito en la calle 18 número 1536 ½ entre 516 y 517 de Ringuelet, Buenos Aires identificado catastralmente Circ. III, secc. A, Ch. 18, mz.181w, parc. 1C, pda. 208481,, por el precio total de \$343.800 (pesos trescientos cuarenta y tres mil ochocientos), sujeto a las demás modalidades y condiciones sobre las que luego me detendré.

Planteado como fuera el objeto de la pretensión introducida y considerando que las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma (art. 1197 del Código Civil) reconocida que fuera la firma y contenido del documento suscripto y habiendo argumentado ambos litigantes incumplimientos recíprocos de las obligaciones a su cargo, resulta preponderante ingresar a la hermenéutica del contrato que da sustento a la acción entablada, para determinar si cabe hacer lugar a la pretensión resolutoria de la actora o, en su defecto, admitir la reconvencción interpuesta por el demandado. Ello por cuanto la pretensión resolutoria al no estar prevista en el contrato requiere decisión judicial.

El instrumento acompañado -boleto de compraventa de fecha 20/02/2010- constituye un contrato bilateral, oneroso y consensual, generador de obligaciones recíprocas entre las partes (arts. 1184 inc. 1 y 1185 CC), siendo las esenciales, para el vendedor la entrega de la cosa y para el comprador el pago del precio (arts. 505 inc. 1, 1203, 1204, 1409, 1415, 1429, 1432 C.C.).

Es de toda evidencia que el punto de partida de la interpretación de un contrato debe comenzar por el texto del mismo. Así, del instrumento que obra a fs.15 surgen delimitadas las obligaciones a que se sometiera cada una de las partes.

El documento base de esta acción, fue suscripto el 20-2-2010, e instrumenta la promesa de venta efectuada por los actores Sres. Karina Elisabeth Prunes y Walter Julian Insaurralde a la demandada, respecto del inmueble referido, a cambio del pago de la totalidad del precio de \$343.800, el que se sujetó a distintas variables.

Tal como se desprende de la Cláusula Segunda el día de la firma del boleto se canceló la suma de \$ 62.000. En tal cláusula se estipuló que la suma de \$172.000 se abonaría una vez producida la venta de la unidad funcional propiedad de la compradora sita en calle 35 nro.824 dto. 13 de La Plata, N.C. circ. III, Secc. A, Ch. 21. Mz. 21 D, parc.5 Mat.198778. Adjuntándose copia de la escritura del bien así como el informe de dominio en garantía de cumplimiento.

La cláusula bajo estudio indica que mientras ello no ocurra se abonarán cuotas mensuales iguales y consecutivas de \$2000, las que persistirán hasta la cancelación del precio total. Fijando luego lugar y fecha de pagos del uno al diez de cada mes.

Estipula sobre la posesión y escrituración que ambas partes otorgarán la escritura en plazo no mayor a 60 días de la fecha de cancelación del precio total por ante escribano público designado por el comprador. Entregándose a la fecha de firma del boleto la posesión del fundo libre de ocupantes y en el estado que el comprador dice conocer y aceptar) (cláusula tercera)

Luego en la Cláusula cuarta se pactó, para el caso de incumplimiento de concurrencia a la escrituración una multa diaria de \$100. Sin perjuicio de la acción que la parte cumplidora podría ejercer exigiendo cumplimiento resolución con más los daños.

Ahora bien, conforme la Cláusula quinta se pactan los gastos de escrituración a cargo de la parte compradora. Y se establece que el vendedor soportará todos los gastos concernientes a la subdivisión de condominio, en la parte que a su porcentaje le correspondiere y toda otra tramitación que deba realizarse hasta el momento de la escrituración respecto del registro del inmueble.

En lo tocante a las obligaciones asumidas por los vendedores, no resulta controvertido que han hecho entrega de la cosa, en tanto los adquirentes se encuentran en posesión del inmueble desde febrero de 2010, es decir desde la firma del boleto.

V. En forma previa a dar inicio a esta litis, los actores cursan a la demandada carta documento con fecha 04 de mayo de 2011, mediante la que intiman el pago del saldo de precio pactado, en el plazo perentorio

de 15 días bajo apercibimiento de resolución, poniendo en marcha la facultad resolutoria extrajudicial prevista por el art 1204 del C.Civil.

Corresponde entonces analizar si ha mediado o no incumplimiento de la accionada en el pago del saldo del precio que -de reunir los requisitos necesarios- autorice el ejercicio de la resolución contractual (doctr. arts. 1203 y 1204 del Código Civil). Análisis necesario en tanto en el responde de la carta documento, niega adeudar dinero alguno (afirma poseer en su poder cuotas no vencidas y bajo el esquema pactado) al par que alega como impedimento que el inmueble no se puede escriturar a su nombre la falta de regularización dominial, y subdivisión del inmueble, intimando a su vez a la entrega de la documentación correspondiente (ver fs.7 CD del 18/5/2011).

A esta altura resulta imprescindible ingresar a evaluar los elementos probatorios obrantes en la causa, lo que se hará con el criterio de la sana crítica (art. 384 del C.P.C.) interpretando a la luz de los términos del negocio celebrado cuáles eran los comportamientos debidos por las partes.

De conformidad a lo expresado en la cláusula segunda del contrato ya transcripta, el precio total del inmueble asciende a la suma de \$ 343.800, de los cuales \$ 62.000 son al contado y a la firma del presente y \$ 172.000 una vez que se haya vendido una unidad funcional de la demandada. Mientras ello no ocurra, se abonarán cuotas mensuales y consecutivas de \$ 2000 las que persistirán hasta la cancelación del precio total.

DE LOS PAGOS Y LA OBLIGACION DE ESCRITURAR

De la prueba documental acompañada (recibos de pago agregados fs.49 a 52) surge a fs. 86 un recibo por la suma de \$ 62.000 en concepto de seña que reza: "hasta la firma del boleto", suscripto un día antes de la firma del mismo. Probada su autenticidad, y conforme su redacción ninguna duda cabe que tal pacto de seña celebrado no puede sino interpretarse como la entrega de esa suma en interés del comprador en la celebración de negocio. Como seña si el contrato no se cumple y hasta la firma del boleto, momento en el cual pasó a cuenta del precio y principio de ejecución del contrato (art. 1202 C.Civ). De modo que esa suma en idéntica cantidad se refleja en la que se dice percibida en el boleto de compraventa celebrado. Posteriormente se entregaron sumas bajo recibo, las que a la fecha de intimación por carta documento, ascendían a un total de \$218.450, integrada por los \$62.000 entregados al suscribirse el boleto, entregas mensuales de \$2.000 correspondientes al período comprendido entre marzo de 2010 y abril de 2011, dos entregas en dólares en el mes de junio (U\$S 22.000 y U\$S 9000) equivalentes a \$122.450, y otra suma de \$6.000 en febrero de 2011.

Teniendo en cuenta que el precio total pactado ascendía a \$343.800, al momento de la intimación fehaciente se encontraban sumas entregadas que equivalían al 63,54% del valor convenido, restando la de \$125.350, equivalente al 36,46% del precio total (art. 384 CPC).

Debemos posicionarnos en el momento de la intimación bajo apercibimiento resolutorio para perfilar el incumplimiento, en tanto posteriormente a ella y antes de iniciar la demanda, la actora recibe mensualmente sumas de \$ 2000 en disconformidad que totalizan la suma de \$ 52.000. De concluirse que existía mora en el pago del precio al momento de la intimación a resolver, tales sumas no podrán en modo alguno ser tenidas en cuenta como purga de la situación de mora configurada (art. 509 del CC), en tanto no implicaron en modo alguno la dispensa del reclamo, sino la necesidad de su percepción ante la situación de vulnerabilidad que atravesaba.

Véase al respecto las declaraciones testimoniales obrantes en el beneficio de litigar sin gastos de la actora, que se corresponden con la situación crítica que se desprende de su relato al interponer la presente acción: mujer, separada de hecho con hijos donde el importe a percibir obviamente se comparte con su ex pareja.

Retomo entonces el efecto producido por las sumas entregadas, recordando que el pago en el caso que nos ocupa, consiste en la entrega de la cosa debida en la forma, tiempo y lugar convenidos (arts. 724, sgtes y cctes del C.C).

Cierto es que la cláusula segunda que contempla la modalidad del pago del saldo de precio posee una redacción dudosa, a más de inequitativa para la parte actora. Ello en tanto supedita el pago del saldo a la venta de una propiedad de la demandada sin que coincida el importe adeudado frente al entregado y al precio total, así como tampoco se consigna plazo para que esa venta se perfeccione o no se fija un modo de readecuar las prestaciones para el supuesto de que el acto jurídico a celebrar se demore un tiempo

prolongado. Demora que sólo podría perjudicar a quien debía recibir el pago del precio en un contexto inflacionario y de oscilación del mercado inmobiliario.

Aún con la señalada oscuridad, la interpretación que cabe dársele no puede ser otra que aquélla que se desprenda de lo que los celebrantes persiguieron, y del comportamiento ulterior, porque sólo sobre tales elementos esenciales pudo haber acuerdo de voluntad.

Tengo para mí que el saldo de precio debía ser pagado al momento en que se haya producido la venta de la unidad funcional de la actora, y que mientras ello no ocurra se abonarían cuotas iguales y consecutivas de \$ 2000 las que persistirán hasta la cancelación del pago del precio total. Sólo en esos términos medió acuerdo de voluntades. De ningún modo los actores pretendieron entregar el inmueble percibiendo sólo una parte del precio y conferir a la demandada la posibilidad de cancelar el precio en cuotas (tal como pretende y reafirmó en su absolución de posiciones), máxime que ese supuesto estaría desprovisto de una contraprestación adecuada en tanto las mismas -como dije-, no se sujetaron a reajuste por intereses ni a equivalencia en moneda extranjera u otro valor.

Advierto que es la propia demandada quien a fs 118 de su escrito de responde refiere que el precio (aún cuando en defensa de sus intereses afirme que se encuentra abonado) se supeditó: ".una vez que se haya producido la venta de la unidad funcional."mientras ello no ocurra, se abonarán cuotas mensuales, iguales y consecutivas de \$ 2.000 las cuales persistirán hasta la cancelación del precio total."

Ahora bien, del informe de dominio agregado a fs. 246/248 surge que dicha unidad fue enajenada mediante escritura numero 459 de fecha 18/12/2009, presentada al registro el 8/1/2010, esto es con anterioridad a la suscripción del boleto de compraventa de autos (20/02(2010).

A tenor de ello, al momento de contratar el saldo resultaba exigible en su totalidad, dado que aquélla modalidad a la que se hallaba sujeta se encontraba cumplida, sin que la integración bajo el esquema de cuotas pueda ser entendida como pago (art. 742 del C.C), lo que no podía ser ignorado por la demandada en su calidad de abogada y parte interesada que participó de las tratativas y celebración del contrato.

No obstante, tal circunstancia fue conocida por la actora con posterioridad a la firma del boleto y previo a la remisión de la carta documento de fecha 4 de mayo de 2011, (ver escrito de inicio fs. 27 vta) donde apercibe de resolución y reclama saldo de precio sin especificar monto. Entonces, a esa fecha y tal como dejara sentado en párrafos anteriores, restaba la suma de \$125.350, equivalente al 36,46% del precio total. Por su parte, la demandada se alza frente al pedido resolutorio no sólo sosteniendo que nada adeuda, -lo que ha quedado sin sustento probatorio-, sino afirmando que no puede escriturar el inmueble a su nombre ante la falta de regularización dominial y división de condominio.

Principio por señalar que conforme se pactara en la cláusula tercera la obligación de escriturar pesaba sobre ambas partes y cobraba exigibilidad una vez cancelado el saldo de precio y en un plazo no mayor a los sesenta días. El Escribano a designar lo era por el comprador. Destaco esta circunstancia porque no existe elemento alguno que permita sostener que la demandada concurrió al Escribano y se vio imposibilitada de escriturar a su nombre.

No se me escapa que más allá de que en el objeto de la compraventa se describe un inmueble de determinadas características y número de partida, lo cierto es que la compradora, por su profesionalidad (ver fs. 157; fs. 184 y fs. 166) no ignoró que la adquisición se trataba de las 3/14 avas partes de un condominio al que estaba sometido todo el barrio que habitó (ver su propia documental informe de la martillera adjuntado) cuya escritura antecedente obra a fs. 16/17 de estas actuaciones

Sin dudas la existencia de un condominio de esas características habría de ofrecer la dificultad añadida de que por más que los aquí vendedores realicen todas las diligencias correspondientes para lograr la escrituración del inmueble, lo cierto es que la regularización e inscripción requería de las diligencias y tramitaciones de personas ajenas a este proceso, como lo son el resto de los comuneros.

No obstante, del informe expedido por el Departamento de Actuaciones Administrativas Catastrales y Geodésicas, Gerencia General de Catastro y Geodesia (del 17 de enero de 2024), surge que respecto del inmueble identificado catastralmente como Circunscripción III, Sección A, Chacra 18, Manzana 18 w, Parcela 1, Partida 055-208481, existe Plano de Mensura, Unificación y División N° 55-04-1987 que dio origen a las Parcelas 1b y 1c. Se informa que se registró el Plano de Propiedad Horizontal N° 55-284-1995, mediante el cual la Parcela 1c fue subdividida en ocho (8) unidades funcionales.

O sea que la existencia de Plano previa a la celebración del boleto indica que existía una determinación

individualizada de esas 3/14 avas partes. Posteriormente se informa que sobre la Partida 208481 -Parcela 1c- se llevó a cabo la actualización del estado parcelario mediante la inscripción del reglamento de copropiedad y administración conforme Circular 03/2011, lo que habilitó la apertura de partidas individuales de las unidades funcionales con fecha 27/08/2021.

Constancias que permiten concluir que la situación catastral y dominial del inmueble podría presentar la dificultad ya señalada, pero nada hay que permita concluir que hubiera un impedimento técnico o registral que hubiera tornado imposible la transferencia dominial imputable a la parte vendedora, (art.384 CPC), y menos aún que ello impidiera la exigibilidad de la obligación de pago de la demandada. Obligación que quedó expresamente subordinada a la cancelación total del precio convenido, hecho sobre el que volveré.

VI. Determinado que fuera, que la obligación de pago de saldo de precio permanece incumplida, corresponde definir si el incumplimiento verificado en la parte compradora, -consistente en la falta de integración del 36.46% del precio total convenido a la fecha de emplazamiento- reviste entidad suficiente para habilitar el remedio resolutorio pretendido por los actores.

En tanto el incumplimiento de la obligación de pago de saldo de precio quedara perfilado al momento de la intimación bajo apercibimiento de resolución, (4/04/2011) las sumas entregadas posteriormente en cuotas mensuales iguales y consecutivas de \$ 2000, que totalizan \$ 52.000 -por las razones apuntadas-, carecen del efecto extintivo de la obligación pero deberán ser tomadas como sumas a cuenta (art. 744 del C.C.) de lo adeudado.

La resolución es un modo de ineficacia de los negocios jurídicos, que se da en razón de la producción de un hecho sobreviniente a la constitución del negocio, que a veces es imputable a una de las partes y otras veces es totalmente extraña a la voluntad de ellas, y que extingue retroactivamente sus efectos debido a que en la ley o en el propio acto jurídico se le atribuyó esa consecuencia ("Instituciones de Derecho Civil. Parte General", T. II, pág. 913, Rivera Julio).

El pacto comisorio es un elemento accidental en los contratos que puede ser incorporado en cualquier contrato por acuerdo de partes, y se encuentra regulado, en primer término por el régimen previsto por las partes, y, supletoriamente, por el párrafo tercero del art. 1204 del Código Civil y 216 del Código de Comercio. Además, está contemplado de modo genérico en el art. 1203 del Código Civil.

Cierto es que la facultad de resolver un contrato por incumplimiento de la contraria no puede ser ejercida abusivamente, esto es, frente a un incumplimiento menor, pues ello colisionaría con los arts. 1071 y 1198 del Código Civil, al tiempo que atentaría contra el principio de conservación del negocio. No obstante cuándo puede procederse a la resolución no es tarea sencilla ante la falta de previsión explícita por parte del legislador.

A su respecto, se dijo que la posibilidad resolutoria que consagra el art. 1204 del CC constituye una facultad que en los contratos con prestaciones recíprocas se confiere a la parte cumplidora frente al incumplimiento de la contraria, pero no cualquier inobservancia de lo pactado puede servir de base para poner en funcionamiento el pacto comisorio. Para optar por la resolución del contrato debe mediar un incumplimiento de cierta gravedad (SCBA Ac.37.949 del 31-5-88), ya que ello hace al principio de conservación del contrato.

Dicha gravedad no sólo ha de recaer en el carácter principal o accesorio de la prestación incumplida, o en su magnitud en relación con el monto adeudado, sino que en dicho análisis es procedente incluir la conducta o intencionalidad desplegada por el incumplidor durante su mora, en tanto el derecho no puede amparar comportamientos disvaliosos (art.1198 CC) (SCBA LP C.118224 S.10-8-2016).

Estos principios han sido recogidos por el Código Civil y Comercial de la Nación, en tanto el ar. 1084 a los fines de la resolución requiere expresamente que el incumplimiento sea esencial en atención a la finalidad del contrato.

No puedo dejar de considerar que más allá de la conducta que adoptara la demandada tanto durante la ejecución del contrato como en las tratativas preliminares, cuando se trata de inejecución de obligaciones, el derecho brinda diversas alternativas para lograr la prestación debida del incumpliente que permitan a la parte perjudicada lograr aquéllo que tiene derecho a esperar, preservando la vida del contrato en respeto del precepto de que los contratos se han hecho para ser cumplidos. (art. 1197 del C.C.)

En esa línea, la potestad reconocida al contratante cumplidor para hacer funcionar el pacto comisorio no se encuentra exenta de limitaciones. Así en la compraventa de inmuebles si se ha satisfecho parte

importante del precio se ha hecho prevalecer el contrato por sobre la resolución. Ante la falta de pautas objetivas, siempre nos vamos a encontrar con la dificultad de establecer en cada caso particular cuáles son los criterios de prudencia y razonabilidad que nos llevan a tomar una u otra decisión (arts. 1, 2 y 3 CCCN).

Aun cuando se ha descartado su aplicación a este caso, la ley 14.005 aplicable a la compraventa de inmuebles a plazos, cuando el incumplidor es el adquirente de inmuebles, la norma dispone en su art. 8 la imposibilidad para el vendedor de ejercer el pacto comisorio "por falta de pago" cuando el comprador ha abonado el 25% del precio o haya realizado construcciones equivalentes al 50% del precio de compra. Asimismo el art. 1185 bis del C.C. estipula que los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe, serán oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiere abonado el 25% del precio. Ejemplos que sólo pretenden ilustrar pautas orientativas tenidas en cuenta cuando la contratación versa sobre inmuebles, suministrando un criterio general, más allá de las particularidades de cada caso.

Tratándose en el caso de un negocio jurídico tendiente a dar satisfacción a una de las necesidades vitales del hombre, como sin lugar a dudas lo es la adquisición de un inmueble con destino a vivienda, evaluando la cuantía de la obligación incumplida y su impacto en la ecuación económica del contrato, el tiempo de permanencia en la posesión por parte de la adquirente, así como la posibilidad de agredir el patrimonio de la deudora para la obtención de una contraprestación adecuada, es que me inclino por desestimar la potestad resolutoria dejando vigente el contrato (arts. 1203, 1204 C.C art. 1085, 1081 CCyCy art 497, sgtes y cctes del C.P.C) .

DE LA RECONVENCION

Sentado ello, corresponde examinar la reconvención. Al respecto por la reconvención articulada por la demandada, se pretende la condena a los vendedores a otorgar la escritura pública. En lo tocante al contenido sustancial del planteo, -vigencia del boleto y exigencia de cumplimiento de la obligación traslativa del dominio-, permite interpretarlo como cumplimiento de contrato en el marco del contrato bilateral con obligaciones recíprocas celebrado. Mediante este carril procesal el demandado procura efectivizar el negocio, oponiéndose como lo hizo a la pretensión extintiva y obteniendo la ejecución final. Que, tratándose de obligaciones recíprocas, rige el principio de simultaneidad consagrado en el art. 510 del Código Civil, del cual deriva que ninguna de las partes puede exigir la prestación de la otra sin cumplir u ofrecer cumplir la propia, sin perjuicio de que se pueda estructurar la condena de modo tal que asegure el intercambio conmutativo en un marco de tutela efectiva.

Que dicha obligación como se dijo quedó contractualmente subordinada a la cancelación total del precio, extremo que la demandada no acreditó, en tanto existe un saldo impago diferente en mayor cantidad, al reconocido por el propio demandado (ver fs. 119 de su responde) por lo que cabe ordenar la ejecución recíproca.

Que el hecho del no reconocimiento del saldo finalmente acreditado no impide disponer el cumplimiento exacto, a la luz de la vigencia del contrato que permite su subsistencia y ejecución. El rechazo de la resolución y de la escrituración atendiendo a las particularidades de estos autos, dejaría a las partes en una indefinición incompatible con la finalidad del proceso , el principio de economía procesal y la tutela judicial efectiva, máxime cuando el litigio ha permitido determinar con precisión el saldo pendiente.

Bajo tales parámetros deberá el demandado efectivizar la totalidad del saldo pendiente del precio total convenido, y cumplida dicha obligación deberá la actora otorgar la correspondiente escritura pública en el plazo de diez días bajo apercibimiento de su otorgamiento por el juzgado.

En cuanto a la determinación del saldo pendiente, corresponde efectuar las siguientes precisiones.

El precio total pactado en el boleto de compraventa de fecha 20 de febrero de 2010 ascendió a la suma de \$343.800. Conforme se ha establecido precedentemente, al momento en que la demandada fue constituida en mora mediante carta documento de fecha 04 de mayo de 2011, se encontraba integrado aproximadamente el 63,54 % del precio convenido, restando impago el 36,46 %.

No resultaría razonable fijar en la actualidad un saldo de precio en idénticos valores nominales a los establecidos en el año 2010, pues ello implicaría alterar la ecuación económica del contrato y producir un resultado inequitativo (S.C.B.A., Ac. 123.323)

Si se pretende en el caso bajo análisis mantener el sinalagma del contrato en términos razonables, y evitar

enriquecimientos sin causa, debemos acudir a (art. 1197 y 1198 CC) al valor actual de mercado del inmueble objeto del contrato, el cual será determinado mediante actualización de la tasación producida en autos por el perito martillero interviniente, como pauta que garantice el cumplimiento íntegro de la obligación asumida y preserve el equilibrio contractual.

El perito informará el valor de mercado vigente del bien al momento de la liquidación, sobre cuya base se calculará el porcentaje indicado, debiendo abonarse la suma resultante en moneda de curso legal al momento del efectivo pago, descontándose los pagos efectuados con posterioridad a la constitución en mora como entregas a cuenta, con más intereses

Integrado el saldo en la forma dispuesta, deberán las partes otorgar la escritura pública dentro del plazo de sesenta (60) días, por ante el escribano que designe la parte compradora conforme lo previsto en la cláusula tercera del boleto, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 511 del CPCC (arts. 1081 y 1085 CCyC y art. 511 del CPCC).

VIII. CANON LOCATIVO

En cuanto al reclamo de canon locativo formulado por la actora, corresponde señalar que el mismo ha sido articulado bajo la premisa de que el contrato se encontraba resuelto desde el 20 de mayo de 2011, considerándose por su parte "ilegítima" la ocupación del inmueble a partir de dicha fecha.

Sin embargo, conforme lo resuelto en los considerandos precedentes, no se declara la resolución del contrato, sino que se dispone su conservación mediante la integración del saldo adeudado. La posesión del inmueble fue entregada en ejecución del boleto de compraventa y constituyó una consecuencia natural del negocio jurídico celebrado entre las partes. Mientras el contrato se encontraba vigente y en etapa de ejecución, la ocupación no puede reputarse ilegítima ni generadora de obligación locativa autónoma (arts. 1197 y 1201 CC).

El uso del bien por parte de la compradora se halló amparado en el vínculo contractual existente, y más aún su reclamo se extendió hasta la fecha de interposición de la demanda, momento hasta el cual percibió la suma de \$ 2.000 mensuales. No surge entonces acreditada ocupación abusiva, clandestina ni carente de título que habilite la fijación de canon.

En consecuencia, no configurándose presupuesto jurídico que torne procedente el reclamo, el rubro canon locativo debe ser rechazado.

IX. DAÑO MORAL

Los actores reclaman la indemnización de este ítem en base a los padecimientos derivados del incumplimiento de la demandada, -falta de pago del saldo de precio durante muchos años-, haciendo hincapié en la indiferencia de la Sra. Pico frente a un contrato redactado por ella misma, desatendiendo la situación de los contratantes -hoy actores- quienes incluso mantenían un vínculo previo al negocio celebrado.

Que el art. 522 del Código Civil, según texto introducido por la ley 17.711, admite la reparación del agravio moral en materia contractual cuando el incumplimiento ocasiona al acreedor una lesión de carácter extrapatrimonial que excede la mera frustración económica.

En el caso, ha quedado acreditado que los vendedores entregaron la posesión del inmueble, vieron frustrada durante años la percepción de una parte sustancial del precio, se vieron obligados a promover acción judicial para obtener tutela y soportaron la incertidumbre acerca de la suerte definitiva del contrato. La negativa del comprador a reconocer el verdadero alcance del saldo adeudado -finalmente determinado por la prueba producida- importó prolongar indebidamente la situación de incumplimiento. Si bien la resolución contractual fue rechazada en aplicación del principio de conservación del contrato y en resguardo de la estabilidad del negocio jurídico, ello no neutraliza las consecuencias dañosas derivadas del incumplimiento. El rechazo de la resolución no equivale a convalidación de la conducta incumplidora, que sin dudas generó una situación de desequilibrio.

Que las circunstancias apuntadas exceden lo meramente patrimonial y razonablemente genera padecimientos, angustia e intranquilidad en los vendedores. Sabido es que la configuración del daño moral no requiere prueba directa del padecimiento íntimo, bastando que las circunstancias objetivas del caso permitan inferir, según el curso ordinario de las cosas, la existencia de una lesión espiritual.

Analizando este pedido, cabe puntualizar que, aunque no se exija una prueba exhaustiva de la afección espiritual padecida, las circunstancias del caso deben posibilitar al juez que -en ejercicio de sus facultades

y aplicando las reglas de la experiencia- juzgue si de acuerdo al normal acontecer el hecho alegado tiene aptitud para provocar el perjuicio cuya indemnización se solicita (cfr. Zavala de González, Matilde, "Resarcimiento del daño moral", Ed. Astrea, 2009, págs. 189 y sgtes.).

El examen de las constancias de autos arroja, a mi criterio, material de convicción suficiente para dar favorable acogida al reclamo (arts. 375 y 384 del CPCC), atendiendo a las circunstancias que resultan idóneas para generar un malestar espiritual de entidad suficiente para constituir un daño moral resarcible (arts. 1078 y ccdtes. del C.C. ley 17.711; arts. 1738 y 1741 CCCN).

En lo que hace a su cuantificación, teniendo en consideración las circunstancias del caso, considero prudente y razonable fijar el resarcimiento en la suma de PESOS DOCE MILLONES (\$12.000.000), correspondiendo \$6.000.000 para cada uno de los actores (art. 165 último párr. del CPCC).

X. INTERESES

Habida cuenta de que los intereses moratorios constituyen una consecuencia legal del incumplimiento contractual, corresponde su determinación conforme al régimen vigente.

Se fija una tasa pura del 6 % anual, aplicable desde la fecha de la mora -esto es, 04/05/2011, fecha de la intimación mediante carta documento- hasta la fecha de la presente sentencia, en la cual se determinan los montos de cancelación de saldo de precio e indemnizatorios a valores actuales.

A partir de allí y hasta el efectivo pago, corresponde aplicar la Tasa de Intereses Moratorios (TIM) fijada por el Banco Central de la República Argentina, conforme lo dispuesto por el art. 768 inc. c del CCCN, adecuándose a criterios de razonabilidad y preservación del valor del crédito.

XII. COSTAS

En cuanto a las costas, atento la forma en que se resuelve la controversia y la solución adoptada que no importa el íntegro acogimiento de las pretensiones de ninguna de las partes, corresponde imponerlas por su orden (art. 68, segundo párrafo, CPCC).

Por lo expuesto y lo dispuesto por los arts. 1184 inc. 1º, 1185, 1187, 1197, 1198, 1201 y concordantes del Código Civil entonces vigente; arts. 163, 307 y 511 del CPCC; art. 171 de la Constitución Provincial,

FALLO: 1) rechazando la resolución del contrato que promovieran Karina Elisabeth Prunes y Walter Julián Insaurralde contra Judit Silvia Pico, respecto del contrato de compraventa celebrado el 20 de febrero de 2010 respecto del bien sito en calle 18 nro.1536 ½ entre 517 y 518 de Ringuelet, identificado

catastralmente Circ. III, secc. A, Ch. 18, mz.181w, parc. 1C, pda. 208481; 2) Condenando a la demandada

Sra. Judit Silvia Pico a integrar, dentro del plazo de treinta (30) días de encontrarse firme y consentido el presente decisorio, el saldo pendiente del precio equivalente al 36.46% del valor actual de mercado del inmueble objeto del contrato, el cual será determinado mediante actualización de la tasación producida en autos por el perito martillero interviniente con más intereses (considerando XI); 3) Condenando, una vez

integrado el saldo en la forma indicada, a los actores a otorgar la escritura traslativa de dominio del bien inmueble identificado catastralmente Circ. III, secc. A, Ch. 18, mz.181w, parc. 1C, pda. 208481, dentro del

plazo de sesenta (60) días, por ante el escribano que designe la parte compradora conforme lo previsto en la cláusula tercera del boleto, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 511 del CPCC; 4) Rechazando la pretensión del rubro "canon locativo". 5) Haciendo lugar al ítem daño moral articulado por la parte actora

en la suma de \$12.000.000, correspondiendo \$6.000.000 para cada uno de los actores, con más intereses, a una tasa pura del 6% anual, aplicable desde la fecha de la mora esto es, desde la fecha 4-5-2011 de la intimación al cumplimiento conforme Carta Documento del hasta la fecha de la presente

sentencia, en la cual se determinan los montos indemnizatorios a valores actuales -daño moral-. A partir de allí, y para el período posterior al dictado de la sentencia y hasta el efectivo pago, corresponde aplicar la Tasa de Intereses Moratorios (TIM) fijada por el Banco Central de la República Argentina, en tanto resulta el parámetro legalmente previsto por el art. 768 inc. c del C.C.C.N., adecuándose a criterios de razonabilidad, equidad y preservación del valor del crédito (arts. 768, 771 y 1740 C.C.C.N.). 7) Imponiendo las costas por su orden, atento la forma en que se resuelve la controversia (art. 68, segundo párrafo, CPCC); 8) Postergando la regulación de honorarios profesionales para la etapa procesal oportuna. 9) En este mismo acto procédase a glosar a su foliatura original la documentación reservada. 10) Regístrese.

Notifíquese electrónicamente conforme normativa vigente.

Gladys Mabel Cardoni

Juez

Firmado Digitalmente
(art. 288 2do. parr. C C y C de la Nación)