



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL
EXCMA. CAMARA DE APELACION
MAS

L° de sentencias DEFINITIVAS N° LVII
Causa N° 109819; Juz. N° 25
RODRIGUEZ, AMELIA NOEMI C/ GONZALEZ GONZALEZ ESTEFANIA
MONSERRAT S/ RESOLUCION DE CONTRATO
REG SENT: 34 Sala III

En la ciudad de La Plata, a los 19 días del mes marzo de dos mil quince, reunidos en acuerdo ordinario los señores jueces de la Excma. Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, doctores Andrés Antonio Soto y Laura Marta Larumbe, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: **"RODRIGUEZ AMELIA NOEMÍ C/ GONZALEZ GONZALEZ ESTEFANIA MONSERRAT Y OTROS S/ RESOLUCIÓN DE CONTRATOS CIVILES/COMERCIALES"** (causa 109.819), se procedió a practicar la desinsaculación prescripta por los artículos 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando de ella que debía votar en primer término el doctor SOTO.

LA EXCMA. CAMARA RESOLVIO PLANTEAR LAS SIGUIENTES CUESTIONES:

1ra. ¿Es justo el apelado decisorio de fs. 228/232?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION PROPUESTA EL DOCTOR SOTO DIJO:

I. En la sentencia de primera instancia dictada a fs. 228/232 el Sr. Juez de grado admitió la demanda entablada por Amelia Noemí Rodríguez



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

EXCMA. CAMARA DE APELACION

contra Estefanía Monserrat González González, Lautaro Abraham González,

Lech Demian González González y Alcides H. González, declarando resuelto el contrato de compraventa del 23 de septiembre de 2003 por incumplimiento de los accionados; la pérdida para éstos de la suma abonada como parte del precio de diez mil pesos a favor de la actora en compensación por los daños y perjuicios sufridos por la frustración del contrato y, además, disponiendo que los demandados restituyan el inmueble objeto del contrato frustrado ubicado en la calle 5 n° 2115 y designado según título como lote b de la manzana E, de nomenclatura catastral Circunscripción II, Sección C, Quinta 54, Manzana 54 b, Parcela 2ª, partida 125.456 de La Plata, en el plazo de treinta días. Impuso las costas a la parte demandada y difirió para su oportunidad la regulación de honorarios.

II. Contra esa forma de decidir apelaron los codemandados Estefanía Monserrat González González, Lautaro Abraham González y Lech Demian González González a fs. 238, recurso que fue concedido a fs. 240. Asimismo, Alcides H. González interpuso recurso de nulidad a fs. 239, lo que también fue concedido a fs. 240. A fs. 261 y 261 vta. fue fundado el segundo recurso aludido y a fs. 262/268 el primer recurso interpuesto, ambos sin réplica de la contraria.

III. Mediante el pronunciamiento de fs. 278/286, este Tribunal -con anterior integración-, modificó y revocó parcialmente la atacada sentencia, rechazando la condena dictada contra Alcides H. González, admitiendo el pedido de restitución por mejoras petitionado por los demandados a fs.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

EXCMA. CAMARA DE APELACION

30/31, en los siguientes términos: "...si bien no medió la producción de la prueba pericial ofrecida a esos fines (certificado actuarial de fs. 171) lo cierto es que la propia actora en el escrito que corre a fs. 171, ha reconocido que en el bien inmueble se han realizado obras que si bien sostiene distan de ser conceptualizadas como de mantenimiento, se han concretado, tales como el cambio de la cubierta o techo, la instalación de agua y de electricidad y se modificó la estructura para dotarla de cochera (...).

En esos términos conceptualizo, que a tenor de las previsiones de los artículos 555, 557, 584 a 591, 1204 y 2441 del C. Civil y con la prevención que han de compensarse las mismas a fin de evitar un enriquecimiento indebido, ha de mediar la fijación de la correspondiente compensación de las mismas a los accionados.

Así se lo sostiene, pues esas mejoras introducidas participan de las cualidades de necesarias y útiles pues sirvieron a la conservación del inmueble e incrementaron razonablemente su valor, tal el cambio de la cubierta del techo y resultan de provecho para cualquier poseedor como la instalación de cañerías y electricidad y la modificación de la estructura para dotarlo de cochera y pueden ser reclamadas aún por el deudor y el poseedor de mala fe, pues de no establecerse así se conculcaría un indebido enriquecimiento sin causa en favor del acreedor a expensas del deudor (...)

En esos andariveles, y en la etapa de ejecución de sentencia y a través de la vía incidental, que se otorga como facultad promover a los codemandados, se establecerá el valor correspondiente a las mismas que



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

EXCMA. CAMARA DE APELACION

ha de solventar la accionante, no siendo óbice a este reconocimiento la efectivización de los restantes tramos del decisorio dictado pues no impide la resolución contractual reconocida en los términos que fue formulada la pretensión por restitución de mejoras...”

IV. Ante ello, la parte actora interpuso recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley a fs. 289/292vta., señalando que fue violentada la doctrina emanada del Superior Tribunal Provincial que edicta que cuando existe obligación de restituir la cosa a su dueño, el régimen se sujeta las reglas del artículo 589 del Código Civil, las que seguidamente desarrolla, distinguiendo entre las mejoras útiles y las necesarias. Afirma que la Cámara utiliza ambas denominaciones, impidiendo que pueda determinarse si corresponde o no su indemnización, dado que sostiene, el demandado es de mala fe, razón por la cual solamente pueden ser indemnizadas las mejoras necesarias. Explica luego que a fs. 68 se opuso a la concreción de las mejoras, salvo las estrictamente necesarias, lo que condujo al decisorio de la instancia de grado de fs. 115 –confirmado a fs. 267/270-, mediante el cual se prohibió realizar mejoras, salvo las estrictamente necesarias. Explicita que las obras realizadas consistieron en algo más que lo estrictamente necesario; con el pretexto de la reparación de un techo, se colocó un techo parcial de tejas, se modificó todo un ambiente y se lo transformó en un garaje. Por consiguiente, sostiene en síntesis, no le asiste razón al demandado en exigir el cobro de dichas mejoras.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

EXCMA. CAMARA DE APELACION

V. En lo que interesa destacar, por mayoría, la Suprema Corte explicitó que la sentencia de Cámara, al omitir distinguir entre las mejoras necesarias y las útiles, infringió la doctrina legal emanada del artículo 589 del Código Civil (Ac. SCBA 34.302), puesto que solamente las primeras mencionadas permiten el derecho a la indemnización por parte del poseedor de mala fe, sin perjuicio de la facultad de retirarlas en la medida en que con ello no se perjudique la cosa mejorada (fs. 368/377).

Con tales argumentos, revocó tal parcela de la sentencia, disponiendo que se dicte un nuevo pronunciamiento, bajo las directivas enunciadas (fs. 376 vta./377).

Esta decisión es, entonces, la que habilita la intervención de esta Sala con la actual integración, y deja establecido el alcance de la decisión que deberá dictarse. Es decir, el deslinde entre mejoras necesarias y útiles y la cuantía del reembolso por mejoras exigido, a todo evento, por la parte demandada perdedora en la contienda.

VI. Ceñida la tarea a los términos enunciados, y dando en consecuencia las debidas razones del caso (art. 171, Constitución Provincial), corresponde destacar que para que las mejoras realizadas sobre la cosa puedan conceptualizarse como necesarias, deberán ser indispensables para la conservación de la misma (Mayo, Jorge A., "Código Civil...", Bueros Dirección; Highton Coordinación; ed. Hammurabi, año 1998, T. 2 A, p. 369). Ejemplifica la doctrina autoral mencionada que pueden reputarse tales: I) reparaciones de los techos de un inmueble; II)



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

EXCMA. CAMARA DE APELACION

apuntalamiento de las paredes; III) desagote de pozos; IV) reparación de la instalación eléctrica de un inmueble.

La necesidad de la mejora debe ser apreciada conforme a las circunstancias del caso, de modo que no basta aplicar un criterio meramente objetivo, aunque -en los términos de la doctrina de mención- "...no puede menos de suponerse que de haber estado la cosa en poder de la otra parte, ésta tendría que haberla realizado".

Por otro lado, quienes requieren el reembolso de las mejoras invocadas -los demandados-, han sido declarados morosos en el cumplimiento de la obligación contractual, conducta que en definitiva motivó el juicio en trámite.

En efecto, la sentencia dictada por esta Sala -con anterior integración-, en parcela que adquirió firmeza, señaló que "...acaecido el plazo de cumplimiento del pago del saldo del precio acordado a los sesenta días de suscripta la convención en análisis, esto es el 23 de noviembre de 2003, cabe tener por operada en tal fecha la situación de morosidad de los accionados pues cuando se transita en valorar obligaciones con plazo cierto, producido el vencimiento del mismo se genera la mora "ex re" de aquél que debe cumplir sin que sea necesario requerimiento o intimación alguna..." (v. fs. 282, segundo párrafo).

También adquirió firmeza lo establecido en cuanto a que "... la situación de morosidad acaecida y el justo requerimiento a la resolución



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

EXCMA. CAMARA DE APELACION

contractual peticionada, tornó ilegítima a la ocupación del inmueble...” (fs.

283)

Esa situación conlleva a la calidad de deudores de mala fe, pues no pueden esgrimir válidamente la creencia sobre la legitimidad del título por el cual detentan la cosa, y por consiguiente hallarse habilitados para efectuar mejoras sobre la misma (conf. Jorge J. Llambías “Código Civil...”, ed. Abeledo Perrot, año 1979, T II A, págs. 305/306).

Y dicha calidad permite decir que las únicas mejoras que eventualmente podría reembolsárseles son las necesarias, tal lo prescripto por el artículo 589 del Código Civil.

En sentido concordante, nuestra Suprema Corte de Justicia tiene dicho que “La mora en el cumplimiento de sus obligaciones en que incurriera el comprador del inmueble no puede, por sí sola dar nacimiento a la obligación de restituir ni transformarlo en edificador de mala fe respecto de las obras o mejoras en curso de ejecución, toda vez que es recién con la manifestación de voluntad de la parte vendedora, optando por la resolución del boleto que nace en cabeza del primero aquella obligación de restituir.” Y que “La buena fe del comprador del inmueble cambia de signo recién en el momento que producida la opción del vendedor por la resolución aquél se coloca en situación de alzamiento respecto del cumplimiento de la obligación de restituir entonces generada.” (SCBA, causa Fischer de Le Feu de France, Dionisia c. Alcaraz, Lorenzo, del 30-6-70, en ED 35-434).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

EXCMA. CAMARA DE APELACION

Al tiempo de contestar demanda (10/5/04, ver cargo de fs. 46 vta.), momento en el cual introdujeron la petición bajo análisis, los demandados ya estaban en mora, conforme se ha explicitado. Y en aquel acto procesal -la demanda- el actor concretó su voluntad resolutoria, con lo que los demandados adquirieron su calidad de deudores de mala fe.

En otro orden de consideraciones, cabe decir que no ha podido determinarse mediante los medios probatorios correspondientes la fecha posible de las obras cuyo reembolso se exige, por lo que los efectos perjudiciales de la falta de prueba han de recaer sobre los demandados requirentes conforme las reglas que gobiernan la distribución de las cargas en esta materia.

Al respecto, es muy difundido que dentro del régimen dispositivo de nuestro Código, la formación del material de conocimiento en el proceso constituye una carga de las partes y condiciona la actuación del juez. De su actividad depende que sus pretensiones sean admitidas o rechazadas, de modo que, junto a la carga de la afirmación de los hechos, tienen la carga de la prueba de los mismos, cuando no fuesen reconocidos o no se trate de hechos notorios (Alsina, Hugo, Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, t. III, p. 253).

Por ello, pesa sobre las partes el imperativo del propio interés de aportar la prueba de sus afirmaciones o, en caso contrario, soportar las consecuencias de su omisión (SCBA, Ac. y Sent., 1964, v. III, ps. 66 y 957;



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

EXCMA. CAMARA DE APELACION

1967, v. I, p. 305, cit. por Morello-Passi Lanza-Berizonce, Códigos Procesales, t. V, p. 98).

En el caso, aun en los términos de verdad relativa y contextual que puede obtenerse del proceso, lo producido en autos es insuficiente para acreditar el reclamo de los demandados (Michele Taruffo, "Consideraciones sobre prueba y verdad", en "Sobre las fronteras", ed. Temis, Bogotá, año 2006, págs. 253 y ss.).

En todo caso, la mayor precisión en orden a la existencia de obras y la época de su ejecución -aunque insuficiente para establecer su acreditación-, puede verificarse con la incidencia producida a partir de fs. 68 (17/9/04), donde el accionante requirió el cese de modificaciones que se estarían llevando a cabo, salvo las de extrema necesidad.

Integrada la incidencia con la respuesta de la parte demandada (fs. 89/96 vta.), se esgrime la importancia de las refacciones argumentándose que fueron destinadas a subsanar desperfectos edilicios tales como filtraciones de lluvia en los techos, instalación de cables conductores de electricidad, demolición de parte de construcción existente, nueva edificación con el objeto de obtener espacio destinado a cochera, y el cerramiento del pasillo que comunicaba los fondos de la casa directamente a la calle, esto último justificado en razones de seguridad.

Para acreditar dichas aseveraciones, se acompañaron fotografías (fs. 89/93) y se ofreció prueba pericial (fs. 96 vta.).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

EXCMA. CAMARA DE APELACION

Sin embargo, el peritaje no fue producido. A su vez, las fotografías son insuficientes para sostener la realización de obra alguna, dado que solamente evidencian la fachada, pasillo y techos de la vivienda, sin que pueda determinarse la producción de trabajos de refacción (arts. 178, 323, y 384, C. Proc.). De su lado, la parte contraria aludió primero a algunas de las obras denunciadas por la demandada (cambio de techo, instalación de agua y de electricidad y cochera, fs. 114, anteúltimo párrafo), para señalar luego que los documentos fotográficos representaban el estado anterior al de las obras que se llevaban a cabo, y que no evidenciaban la necesidad de su ejecución (fs. 114 vta, punto IV; arts. 180 y 354, C. Proc.).

Como consecuencia de ello, ante el obstáculo de la orfandad probatoria, puesto que no se produjeron los medios de acreditación indispensables para determinar el tiempo y la entidad de las obras de referencia, la solución del caso se encamina a través del ya explicado mecanismo del artículo 375 del código adjetivo.

Es que los accionados, quienes han sido declarados deudores de mala fe, no consiguieron acreditar la ejecución de obras necesarias para el indispensable mantenimiento del bien inmueble -únicas pasibles de ser consideradas en el caso-, razón por la cual corresponde desestimar la petición de reintegro formulada (art. 589, Código Civil; conf. S.C.B.A. Ac. 34.302, del 24/9/85).

Voto por la **NEGATIVA**.

Por los mismos fundamentos la Dra. Larumbe votó en igual sentido.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

EXCMA. CAMARA DE APELACION

A LA SEGUNDA CUESTION PROPUESTA EL DOCTOR SOTO DIJO:

Obtenido el necesario acuerdo de opiniones al tratar y decidir la cuestión anterior, corresponde: 1) Rechazar el pago de mayor valor por mejoras pedido por los demandados. 2) Las costas de ambas instancias se imponen a los demandados vencidos (art. 68 C.Proc.). 3) Los honorarios se regularán en su oportunidad (art. 31, dec. ley 8904/77).

ASÍ LO VOTO.

En un todo de acuerdo la doctora Larumbe adhirió al voto que antecede, con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dictándose por el Tribunal la siguiente:

S E N T E N C I A

La Plata,

de marzo de 2015

AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO:

Que en el precedente acuerdo ha quedado establecido que el apelado decisorio no es justo (arts: 168, 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires; 589, del C. Civil; 178, 180, 263, 266, 323, 354, 384 del C.Proc.; 31, dec. ley 8904/77; doctrina y jurisprudencia citada).

POR ELLO: corresponde: 1) Rechazar el pago de mayor valor por mejoras pedido por los demandados. 2) Las costas de ambas instancias se imponen a los demandados vencidos (art. 68 C.Proc). 3) Los honorarios se regularán en su oportunidad (art. 31, dec. ley 8904/77). **Reg. Not. Dev.**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL
EXCMA. CAMARA DE APELACION