



practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: **Dres. Peralta Reyes y Galdós.**

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

### **-C U E S T I O N E S-**

1ra.- ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 566/586vta.?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

### **-V O T A C I O N-**

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez **Dr. Peralta Reyes**

dijo:

I. La demanda que dio inicio a estas actuaciones fue promovida por **Inmotta S.A.**, en su condición de parte vendedora en el boleto de compraventa celebrado con fecha **25 de mayo de 1995** (agregado a fs.11/11vta.), y estuvo dirigida contra **Andrés Fernández y Juan Bernardo Benito**, quienes en dicho negocio revistieron la calidad de compradores. Mediante dicha demanda la actora persigue la rescisión del contrato de compraventa (*rectius*: resolución), a raíz del incumplimiento que les atribuye a los compradores en cuanto al pago del saldo de precio de la operación, y con sustento en el pacto comisorio previsto en la cláusula décima del boleto aludido. Asimismo, reclamaron los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de los demandados (fs.17/25vta.). Dicha demanda fue contestada por **Juan**

**Bernardo Benito** (fs.59/68vta. y 92) y por **Pedro Andrés Fernández y Dadone y Emma Matilde Dadone**, en su carácter de **herederos de Andrés Fernández** (fs.103/111vta., 112/112vta., 118, 124 y 125).

II. En la sentencia dictada por el magistrado de la anterior instancia **se desestimó la demanda incoada y se impusieron las costas del juicio en el orden causado** (fs.566/586vta.). En el desarrollo del pronunciamiento se efectuó un detenido análisis de los diferentes pagos realizados por los compradores, habiéndose concluido en que éstos incurrieron en un incumplimiento que les resultó imputable, puesto que quedaron adeudando del saldo de precio originariamente convenido la suma de **\$ 60.483,30**. No obstante ello, consideró el juzgador que **el incumplimiento de los compradores no reviste la suficiente gravedad como para provocar la resolución del contrato de compraventa, habiendo rechazado la demanda por tal motivo**. En cuanto a la indemnización de los daños y perjuicios pretendida por la parte actora, **consideró que la misma es improcedente al haberse rechazado la acción principal de resolución de contrato, y por no caber la reparación del daño moral a favor de una sociedad comercial**. Finalmente, **impuso las costas del juicio en el orden causado**, al señalar que existen motivos atendibles para adoptar esta decisión, puesto que se encuentra sujeto al prudente arbitrio judicial determinar si el incumplimiento tiene entidad suficiente para permitir el ejercicio de la facultad resolutoria. Asimismo, difirió la regulación de honorarios para la oportunidad procesal pertinente (fs.566/586vta.).

III. La mencionada sentencia fue apelada por la actora (fs.597) y por la demandada (fs.599), quienes en esta instancia expresaron sus

respectivos agravios mediante las piezas glosadas a fs.798/811vta. y a fs.812/819.

Critica la actora el pronunciamiento de grado, al sostener que el incumplimiento de los compradores reviste la gravedad suficiente como para provocar la resolución del contrato de compraventa. Asimismo, se agravia de lo decidido en la anterior instancia con relación a la indemnización de los daños y perjuicios, formulando alegaciones relativas a la procedencia de la reparación pretendida. Solicita, en suma, la revocación de la sentencia apelada y el acogimiento de la demanda entablada (fs.798/811).

Los agravios de la parte demandada no se encuentran referidos a la parte resolutive de la sentencia, en tanto la misma satisface su interés procesal; salvo en lo que respecta a la condena en costas, cuya imposición a la actora vencida postula la recurrente. La presente apelación se dirige contra ciertos tramos de los considerandos del fallo que -en su decir- le causan agravio, por cuanto resultan incongruentes y vulneran su derecho de defensa, a la vez que incursionan en el tratamiento de cuestiones ajenas al marco circunscripto por los litigantes en sus respectivos escritos de demanda y contestación de demanda (fs.812/812vta.). Asevera la apelante que la materia a dilucidar se debió circunscribir a establecer si no se hizo pago alguno del saldo de precio -como adujo la actora-, o si los hubo y fueron recibidos por la acreedora -como sostuvieron los demandados-, habiendo quedado así trabada la litis. Más señala que el *a quo* amplió el objeto del proceso, al considerar que deben determinarse las imputaciones de los pagos, es decir, en qué concepto se efectuaron (si a capital o a intereses). Así postula que el fallo excedió la materia

propuesta por las partes, excediéndose e incurriendo en incongruencia (fs.814vta../815). Luego de invocar diversos principios que considera transgredidos (fs.818/818vta.), peticiona, en definitiva, la modificación del fallo apelado en lo que es materia de recurso (fs.819).

Las referidas expresiones de agravios fueron contestadas mediante los escritos que constan a fs.823/831vta. y a fs.832/833, habiéndose dictado la providencia de autos para sentencia (fs.834). Practicado el sorteo de rigor, se encuentran estos obrados en condiciones de ser abordados a los fines del dictado del presente pronunciamiento.

**IV.** A los fines de una mejor comprensión del caso traído a juzgamiento, se hace menester recordar los términos del contrato de compraventa formalizado entre las partes con fecha **25 de mayo de 1995**, cuya resolución pretende la vendedora **Inmotta S.A.** mediante la demanda que ha dado inicio a las presentes actuaciones (véase el boleto de compraventa que luce a fs.11/11vta. y demanda de fs.17/25vta.).

Según los términos de dicho boleto de compraventa, **Inmotta S.A.** vendió a **Andrés Fernández y Juan Bernardo Benito** una fracción de campo ubicada en el cuartel XII del Partido de Bolívar, con una superficie de 161 has., 09 cas., 4 as., designada catastralmente como Circunscripción 12, Parcela 1518 E, Partida n° 19.070. El precio de la operación se acordó en la suma de **u\$s 161.000**, pagadero de la siguiente manera: **a)** La suma de **u\$s 51.000** fue entregada a cuenta de precio y como principio de ejecución del contrato, mediante la **dación en pago** de una fracción de campo ubicada en el cuartel V del Partido de Bolívar, con una superficie de 91 has., 40 as., 23 cas.,

con nomenclatura catastral Circunscripción V, parcela 515-a, Partida n° 18.553;

**b)** El saldo de precio de **u\$s 110.000** sería abonado por los compradores dentro del plazo de sesenta días (sin adición de intereses), o, a opción de los adquirentes, "*en un plazo de 3 años debiendo abonar como mínimo el 30% de interés anual hasta cancelar totalmente la deuda sobre saldo*" (ver fs.11, cláusula segunda del mencionado instrumento).

En lo que reviste importancia a los fines de la cuestión litigiosa, corresponde puntualizar que **en la cláusula décima del contrato se estipuló un pacto comisorio**, considerado atípico por el anterior sentenciante (ver fs.568vta.). En dicha previsión contractual -redactada en formulario preimpreso con varios espacios sin completar-, se le confirió a la parte vendedora una **opción** para el supuesto que acaeciera la falta de pago de las cuotas convenidas, en cuyo caso estaba facultada para **declarar rescindido el contrato** (con pérdida para el comprador de todas las cuotas cobradas), o bien, para **exigir al comprador el íntegro cumplimiento de sus obligaciones** (con más una cláusula penal que no se detalló, en virtud de los espacios en blanco que presenta el formulario utilizado).

Pues bien, en la demanda de autos **la parte vendedora atribuyó un incumplimiento a los compradores accionados por no haber satisfecho el saldo de precio a que se hallaban obligados** (fs.18vta./20vta.), y así sostuvo que "*ante la circunstancia que los accionados han hecho caso omiso a las intimaciones cursadas, mi mandante hace uso del pacto comisorio (art.1204 del C.C.) expresamente establecido en la cláusula décima del boleto recurriendo a los estrados judiciales para que se dicte sentencia*

*declarando resuelta la venta realizada y la restitución del inmueble con más la indemnización de daños y perjuicios que la conducta antijurídica incumplidora de los demandados le ha ocasionado..."* (fs.20vta./21; lo destacado me pertenece). O sea que, **ante el incumplimiento imputado a los compradores en cuanto al pago del saldo de precio de la compraventa, la vendedora optó por requerir la resolución del contrato en base a la estipulación convenida en su cláusula décima** (ver instrumento de fs.11/11vta.); habiendo requerido, también, **el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de los accionados** (fs.21/23vta.).

He aquí la forma en que ha quedado planteada la postura de la parte vendedora accionante, debiendo mencionarse que la demanda fue contestada -en forma separada- por **Juan Bernardo Benito** (fs.59/68vta. y 92) y por **Pedro Andrés Fernández y Dadone y Emma Matilde Dadone, en su carácter de herederos de Andrés Fernández** (fs.103/111vta., 112/112vta., 118, 124 y 125). Cabe precisar aquí, en forma sintética, que los accionados negaron el incumplimiento que les atribuyó la parte actora y solicitaron el rechazo de la demanda incoada; **habiendo invocado la realización de diferentes pagos que intentaron acreditar mediante recibos e interdepósitos bancarios (fs.41/47), los que -en su decir- son suficientes para cancelar en forma íntegra el capital e intereses** (fs.63). En cuanto a los intereses pactados en el contrato los consideraron excesivos y usurarios, solicitando su **morigeración** en base al tope del 24% anual establecido en un fallo de esta Cámara del día 16 de abril de 1996 (fs.66vta./67).

V. Tal como lo destacué en la reseña introductoria del presente voto, el conflicto planteado entre las partes fue decidido en la sentencia apelada de un modo contrario a la pretensión esgrimida por la vendedora accionante, al haberse rechazado la demanda incoada por rescisión del contrato de compraventa y por indemnización de los daños y perjuicios invocados (fs.586, punto 1° de la parte dispositiva del fallo).

Para arribar a esta decisión, el magistrado de la anterior instancia realizó un detenido análisis de los diferentes pagos efectuados por los compradores accionados, con el objeto de dilucidar los alcances del incumplimiento contractual en que los mismos incurrieron (fs.570vta./580). Y sentando los parámetros sobre los que habría de realizar su examen, dijo el *a quo* que se extrae -de los mismos términos en que quedó trabada la litis- que los adquirentes optaron por efectuar el pago del saldo de precio conforme a la segunda alternativa prevista en el contrato, esto es, **en un plazo de tres años con un interés simple o directo del orden del 30% anual, que debía calcularse sobre el saldo de precio adeudado** (ver fs.2, cláusula segunda del boleto, y consideraciones de la sentencia a fs.571). Sostuvo, asimismo, que Francisco Gustavo Espósito no sólo era apoderado de la actora Inmotta S.A., sino que también se encontraba facultado para recibir pagos en nombre y representación de esta sociedad (fs.571vta.).

Tras ello, pasó a analizar los comprobantes de pago adjuntados por los accionados, señalando que su autenticidad no ha sido puesta en tela de juicio (fs.571vta.). Se ocupó así de los **doce comprobantes de pago** allegados por los demandados, consistentes en **boletas de interdepósitos**



**bancarios y recibos**, que fueron extendidos **en distintas fechas y por diferentes montos**, y efectuó en cada caso la **imputación** de los importes consignados en los mismos, **ya sea a intereses o a capital según correspondiera**, con mención de los **cálculos** realizados y con invocación de los arts.776, 777, 778 y ccs. del Código Civil (ver los desarrollos de fs.571vta./579vta.). Corresponde destacar que esta parte de la sentencia en crisis no ha sido pasible de una crítica concreta y razonada por parte de la actora apelante, **no resultando idóneas las genéricas alegaciones volcadas en la expresión de agravios a fs.803vta./805**; ya que estas consideraciones se desentienden del análisis efectuado por el *a quo* y no alcanzan a expresar si habría mediado algún error en el pronunciamiento de grado. Más aún, cuando se precisan los agravios que le causaría a la apelante la sentencia en examen (fs.61vta.), **no se hace ninguna referencia a los comprobantes de pago valorados por el juzgador**, sino que se aborda -únicamente- lo relativo a la gravedad del incumplimiento y a la indemnización de los daños y perjuicios (arts.260, 266, 272 y ccs. del Cód. Proc.).

Retomando el análisis de la sentencia debo poner de relieve que, luego de haberse referido a los comprobantes de pago, estableció el *a quo* una de las conclusiones centrales de su pronunciamiento. Así señaló que luego de haber efectuado -desde su óptica- una correcta imputación de cada uno de los pagos efectuados por los accionados, se puede concluir que **éstos adeudan del saldo de precio originariamente convenido la suma de \$ 60.483,30, y, por ende, se encuentra demostrado el incumplimiento en que los mismos incurrieron** (ver fs.579vta., último párrafo, y fs.580, primer párrafo).

Y luego de sentar esta premisa medular de su decisorio, rechazó el planteo de **morigeración de intereses** introducido por los accionados, al no advertir que los accesorios pactados en el contrato se muestren desproporcionados, excesivos o usurarios, tras enfatizar en la prudencia que en estos casos debe orientar la labor judicial (fs.580/582). Sostuvo, por último y en lo que interesa en el presente estadio de mi desarrollo argumental, que **los accionados no explicitaron ninguna circunstancia que justificara su incumplimiento, por lo que se encuentra configurada la imputabilidad del mismo** (fs.582, punto I.C.2).

Quiero hacer aquí un paréntesis en el estudio del fallo apelado, para poner de resalto que ninguna de las conclusiones del mismo que hasta aquí dejé expuestas, han sido pasibles de alguna crítica idónea en el escrito portador de los agravios de la parte actora. En efecto, la vendedora accionante no ha cuestionado aspectos esenciales definidos en la sentencia de primera instancia, como son los siguientes: **a)** que la cancelación parcial del saldo de precio se hizo efectiva a través de los **doce comprobantes de pago** analizados por el sentenciante; **b)** que la **imputación** de los importes reflejados en dichos comprobantes, ya sea a capital o a intereses, es la que se ha efectuado en el decisorio recurrido; **c)** que no corresponde en el caso la **morigeración de los intereses pactados**; **d)** que del saldo de precio originariamente convenido los compradores adeudan la suma de **\$ 60.483,30**, habiendo quedado demostrado -de este modo- el **incumplimiento** en que los mismos incurrieron, el que les fue **imputable** (arts.260, 266 y 272 del Cód. Proc.).

Establecidas, entonces, de un modo definitivo, las cuestiones fácticas y jurídicas del litigio que han quedado sintetizadas en el párrafo precedente, se impone adentrarse en la temática traída a esta alzada, siendo menester definir **si el incumplimiento de los compradores reviste o no la suficiente gravedad como para provocar la resolución del contrato de compraventa**. Tal como ya lo anticipé, el anterior juzgador resolvió esta cuestión por la negativa, y contra esta parcela de la sentencia se erige el agravio concreto que la actora recién alcanza a precisar en los desarrollos volcados a fs.808vta./809.

**VI.** Ha puntualizado este tribunal que es criterio pacíficamente aceptado en doctrina y jurisprudencia, que para que el incumplimiento sea resolutorio es preciso que revista cierta entidad, **que se trate de un incumplimiento lo suficientemente importante o grave para justificar la resolución**. Es decir, la regla general es que el incumplimiento debe ser grave, pues no todo incumplimiento da lugar a la resolución; **hace falta que tenga cierta importancia o trascendencia en la economía del contrato**. Prevalece en doctrina un criterio objetivo que atiende a la interdependencia de las obligaciones; de modo que el incumplimiento se considera con entidad suficiente para autorizar la resolución cuando afecta una obligación que era sustancial en la estructura del contrato (conf. Ibañez, Resolución por incumplimiento, págs.178, 180, 181, 182, 183 y 184). Señala Gastaldi, en una misma línea de pensamiento, que **se debe afectar el contenido esencial del contrato**, de manera que producido el incumplimiento el acreedor ya no tendrá interés, o ha disminuido su interés en la ejecución ulterior; en otras palabras, **que**

**si se hubiera previsto, el contrato no se habría celebrado** (Pacto Comisorio, págs.137 y 138), (esta sala, causa n°55.144, del 28/6/2011, "Melffi...").

Se dijo en la sentencia recurrida que el extremo en examen no se encuentra configurado, puesto que si se considera el **negocio jurídico en su integralidad** y se vislumbra la **dinámica propia de su desarrollo**, es posible concluir que **la magnitud del incumplimiento en el que incurriera la parte accionada no justifica la resolución intentada** (fs.582vta., segundo párrafo). Precizando esta aserción expresó el *a quo* que los accionados adeudan del saldo de precio originariamente convenido la suma de **\$ 60.483,30**, de manera que **abonaron un importe equivalente al 62,50% del precio total convenido mediante la dación en pago de una fracción de campo de 91 hectáreas y la entrega de \$ 49.516,70, imputados a cancelar el saldo de precio adeudado**. Extrae de ello el juzgador que el incumplimiento en el que incurrieron los accionados no resulta importante, severo o grave y que aceptar la operatividad del pacto comisorio importaría convalidar el ejercicio disfuncional de un derecho (fs.583). En la parte final de su desarrollo argumental adujo el juzgador que, además del importe en dinero recibido (**\$ 49.516,70**), la actora recibió como parte de la operación un establecimiento agropecuario de 91 hectáreas, "*que seguramente pudo explotar o destinar a cumplir su giro u objeto comercial y que resulta una circunstancia claramente reveladora de que el incumplimiento parcial de la accionada de ningún modo puede ser calificado como importante, severo o grave*" (fs.584).

Se desprende de lo antedicho, que en la sentencia apelada se entendió que el incumplimiento de los compradores no revistió la gravedad

suficiente como para viabilizar la resolución del contrato, en virtud de que **los adquirentes abonaron un importe equivalente al 62,50% del precio convenido**, mediante la dación en pago de una fracción de campo y la entrega de la suma de \$ 49.516,70. Se ha sostenido en doctrina y jurisprudencia que, al igual que respecto de cualquier otro derecho subjetivo, la facultad de invocar el incumplimiento del cocontratante para obtener la resolución del contrato, puede ser materia de un ejercicio irregular (art.1071 del Cód. Civil). Y así se ha expresado en una postura sentada sobre esta temática, que **el ejercicio del pacto comisorio debe considerarse abusivo cuando se ha pagado una parte importante del precio, en general, más de la mitad** (Lavalle Cobo, en Código Civil y leyes complementarias, director Belluscio, coordinador Zannoni, tomo 5, pág.990). Dicha línea de pensamiento ha sido receptada en diversos precedentes de este tribunal (esta Sala, citada causa n° 55.144, "Melffi", sentencia del 28-6-11; causa n° 54.844, "Supato", sentencia del 5-5-11, voto del Dr. Galdós; causa n° 56.653, "Calviño", sentencia del 13-9-12, entre otras).

Considero, pues, que le asiste razón al juzgador de la anterior instancia en cuanto decidió que el incumplimiento de los compradores no alcanzó la magnitud necesaria como para tornar procedente la resolución del contrato de compraventa (arts.1071, 1197, 1198, 1203, 1204 y ccs. del Cód. Civil); si bien se advierte que en la expresión de agravios de la parte actora no media una crítica idónea hacia las consideraciones medulares del fallo (art.260 del Cód. Proc.). En efecto, no cuestiona la apelante el razonamiento central de la sentencia, **en cuanto a que el elevado porcentaje del precio pagado obsta a la procedencia de la resolución pretendida (fs.807/808)**, sino que se limita a

sostener que, **sin perjuicio de ese porcentaje, el cumplimiento del contrato fue defectuoso y fuera de los plazos pactados**, lo que hizo que el interés del acreedor se haya visto violado o frustrado; de modo que el incumplimiento produjo la ruptura del equilibrio contractual y la imposibilidad de obtener el fin económico social propuesto por las partes (ver fs.808vta., primer párrafo). Adujo, en este orden de ideas, que la mora de la accionada le produjo un grave perjuicio, y que habiéndose celebrado el boleto de compraventa el día 25 de mayo de 1995, **su cumplimiento debió haberse efectivizado, en atención al mayor de los plazos, a mediados del año 1998, lo que en el caso no ha ocurrido** (ver afirmaciones de fs.808vta., *in fine*, y fs.809, primer párrafo).

Si se analizan las constancias de autos se concluye en que no le asiste razón a la vendedora apelante, y ello en razón de las siguientes motivaciones: **a)** El boleto de compraventa se celebró, efectivamente, el día 25 de mayo de 1995, **y en ese acto se le dio en pago a la vendedora la fracción de campo de 91 has., 40 as., 23 cas.**, que fue valuada en la suma de u\$s 51.000, haciéndose constar que "*el campo que se entrega en parte de pago está libre de todo gravamen, impuestos al día del presente boleto y libre de ocupantes e intrusos y ocupación*" (ver fs.11vta., *in fine*). **b)** En el boleto **se estableció un plazo por demás amplio para la cancelación del saldo de precio**, puesto que los compradores podían optar por pagarlo en un plazo de tres años, con adición, claro está, de los intereses allí estipulados (fs.11, cláusula segunda). **c)** Una parte importante de los pagos realizados por los compradores fueron efectuados **dentro del referido plazo de tres años** (ver comprobantes primero al sexto, analizados en la sentencia a fs.571vta./576); mientras que otros tres pagos -por

montos considerables- fueron pagados en agosto, setiembre y octubre de 1998, **o sea dentro de los tres meses del vencimiento del aludido plazo, sin que se demostrara que haya mediado algún requerimiento por parte de la vendedora** (ver comprobantes séptimo a noveno, estudiados en la sentencia a fs.576/578). Otro pago se formalizó dentro de los siete meses, sin que tampoco se demostrara que hubiera habido intimación de la acreedora (ver comprobante décimo examinado a fs.578/579). **d)** Los pagos undécimo y duodécimo datan de febrero y marzo de 1999, pero los mismos ya presentan valores menores (ver fs.579/580). **e)** La primera carta documento enviada por la parte vendedora que ha sido agregada al proceso data del **3 de mayo de 1999** (fs.48), y si bien en la misma se aludió a otros envíos anteriores, los mismos no fueron allegados a los autos (arts.163 inciso 5, 375, 384 y ccs, del Cód. Proc.).

En suma: no es posible afirmar, como lo hace la apelante, que exista un pago fuera del plazo acordado que, por su envergadura, hubiera provocado la ruptura del equilibrio contractual e imposibilitara alcanzar la finalidad económico social perseguida por los contratantes. Las motivaciones antedichas son suficientes para refutar este planteo, por lo que -en base a las consideraciones vertidas precedentemente- **propicio la confirmación de la sentencia apelada en cuanto desestimó la demanda de resolución contractual** (arts.1071, 1197, 1198, 1203, 1204 y ccs. del Cód. Civil; arts.375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

**VII.** En la segunda parte de la sentencia apelada se abordó el tratamiento de la indemnización de daños y perjuicios reclamada por la parte actora en su escrito de demanda (fs.584/585). Y así se sostuvo, a modo de

argumento dirimente, que **para que prospere la acción resarcitoria ha de resolverse en forma favorable la acción principal, ya que la indemnización constituye una consecuencia o derivado en relación de subordinación lógica y jurídica** (fs.584vta., segundo párrafo). Sobre la base de esta premisa y teniendo en cuenta que se había concluido en la desestimación de la pretensión -principal y subordinante- de resolución contractual, sostuvo el juzgador que no cabe más que rechazar la procedencia de la indemnización pretendida, puesto que constituye una consecuencia lógica y jurídica de la misma y sólo acotada a los rubros reclamados; esto es, privación del uso (fs.584vta./585). En cuanto al daño moral, adujo que **no cabe su reparación en favor de una sociedad comercial**, con cita de un precedente de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (fs.585).

Pues bien, estas consideraciones de la sentencia de la anterior instancia no han sido pasibles de crítica en la expresión de agravios de la parte actora; por lo que el recurso de apelación deducido no satisface, en lo atinente a esta parcela del litigio, la carga técnica exigida por el art.260 del Código Procesal. En efecto, si se analiza dicho escrito de expresión de agravios puede observarse que no se han cuestionado las argumentaciones medulares de la sentencia, habiéndose limitado la apelante a sostener que en el caso existe un daño cierto, al no poder disponer libremente de su propiedad ni haber podido lograr un beneficio extra de su explotación (lucro cesante). Se refiere, seguidamente, a la mora, al cumplimiento defectuoso y a la "mala fe" que atribuye a la contraria, por lo que se estaría ante un daño de entidad suficiente que merece ser resarcido (fs.810vta./811). No obstante ello, la actora apelante no



refuta las motivaciones centrales del decisorio apelado (que sintetice en el párrafo precedente), por lo que esta parte del recurso deviene insuficiente y, como tal, debe ser desestimada (art.260 del Cód. Proc.).

Hago constar que la insuficiencia técnica del recurso de la actora se limita a la temática analizada en el presente apartado VII, pues el mismo fue considerado a los fines del tratamiento de la cuestión de la resolución contractual. Por lo que, a estos efectos, no le asiste razón a la contraparte cuando formula el planteo de fs.832/832vta. (art.260 del Cód. Proc.).

**VIII.** Resta por tratar, finalmente, el recurso de apelación deducido por los compradores demandados, cuyos agravios -como ya se anticipó- no se encuentran destinados a la parte resolutive de la sentencia, en tanto la misma satisface su interés procesal; salvo en lo atinente a la condena en costas, que abordaré en capítulo independiente (ver apartado III, tercer párrafo). Esta apelación **se encuentra dirigida contra ciertos tramos de los considerandos del fallo**, que le causarían agravio a los accionados por los efectos de cosa juzgada que los mismos producirían (ver fs.812/813vta.).

Si bien, como principio, los fundamentos o considerandos del fallo no son apelables, tal regla de hermenéutica debe aplicarse de acuerdo con las particularidades de cada caso y admite excepciones, **como sucede en el supuesto en que esos considerandos pueden constituir cosa juzgada con independencia de la parte dispositiva del fallo**; generándose, de este modo, un perjuicio concreto que torna admisible el recurso de apelación (conf. Loutayf Ranea, El recurso ordinario de apelación en el proceso civil, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1989, tomo 1, págs.318, 319 y 320). Desde este ángulo, estimo

admisible el recurso deducido por los compradores demandados, **ya que lo decidido en los fundamentos del fallo con relación al porcentaje del precio que los mismos adeudan, presenta indudables efectos de cosa juzgada sobre un ulterior proceso que pudiera entablarse entre los aquí litigantes** (arts.242, 260, 345 inciso 6 y ccs. del Cód. Proc.). Y debo señalar, además, que dicha admisibilidad no se encuentra desmerecida por el planteo de deserción que efectúa la contraria a fs.823/823vta., al haber quedado suficientemente claro el carácter de apoderado de los demandados que reviste el letrado compareciente a fs.812/819, más allá del error material que se observa en el encabezamiento de ese escrito; por lo que la deserción pretendida carece de todo asidero al incurrir en un indebido exceso ritual (art.34 inciso 5 del Cód. Proc.).

Claro que, me apresuro a señalar, **el recurso de apelación presentado por los demandados no resulta procedente**, pues no se advierte que en la sentencia apelada se haya vulnerado la congruencia u otros principios procesales, así como tampoco el derecho a la defensa en juicio. Sostienen los apelantes, como se dijo, que el juzgador incursionó en el tratamiento de cuestiones ajenas al marco circunscripto por los litigantes en los escritos de demanda y contestación de demanda (fs.812/812vta.). Así aseveran que **la materia a dilucidar debió circunscribirse a establecer si no se hizo pago alguno del saldo de precio -como adujo la actora-, o si los hubo y fueron recibidos por la acreedora -como sostuvieron los demandados-**, por haber quedado así trabada la litis. Y critican al decisorio apelado porque en el mismo **se amplió el objeto del proceso, al determinarse las imputaciones de los diferentes pagos realizados por los compradores accionados, ya sea a**

**capital o a intereses**; habiendo afirmado que el juzgador excedió la materia propuesta por las partes, incurriendo en incongruencia (fs.814vta./815).

Si se recalca en el escrito de contestación de demanda, puede observarse que los compradores adujeron haber realizado diferentes pagos y en distintos momentos, los que resultan de los interdepósitos y recibos que agregaron a los autos (ver documentación de fs.41/47 y manifestaciones de fs.60/61 y 63). Alegan que el total de las sumas entregadas asciende a \$ 149.000 o u\$s 149.000, y que las mismas **importan el pago íntegro de capital e intereses** (fs.63). Más adelante, solicitaron la **morigeración de los intereses pactados en el contrato a la tasa del 30% anual**, reclamando la aplicación del tope del 24% anual establecido en la jurisprudencia departamental (fs.67, segundo párrafo). Y puntualizaron, asimismo, que "*sin perjuicio de considerar ésta parte que todo el saldo de precio y sus intereses se encuentra cancelado, al momento de practicarse liquidación solicito que el excedente de intereses pagados se imputen a cuenta del capital reclamado*" (fs.67, tercer párrafo; lo destacado me pertenece).

Surge con claridad del modo en que quedó trabada la litis y, especialmente, de la propia postura asumida por los compradores en su contestación de demanda, que el *a quo* **se vio compelido a realizar los cálculos que hizo en su sentencia**, pues resultaba esencial proceder a la **correcta imputación de los diferentes pagos que fueron realizando los demandados, en distintos momentos y durante un dilatado lapso de tiempo**. Fue así que el juzgador **analizó -detenidamente- cada uno de los doce comprobantes de pago allegados por los demandados, procediendo a**

**realizar, en cada caso, la imputación de los mismos, ya sea a intereses o a capital;** en base a las previsiones contenidas en los arts.776, 777 y 778 del Código Civil (fs.571vta./580). Más aún, al momento de calcular los intereses se ajustó el *a quo* a la tasa de interés acordada en el contrato, **desestimando la morigeración pretendida por los demandados** (fs.580/582). O sea que, en definitiva, el sentenciante procedió a practicar una **liquidación** que resultaba esencial para clarificar la magnitud del incumplimiento de los demandados y decidir, en consecuencia, sobre la resolución contractual pretendida por la actora (art.165 del Cód. Proc.); **siendo que los demandados habían anunciado la necesidad de esa liquidación que, en su escrito de responde, omitieron practicar** (ver fs.67, tercer párrafo).

Lo que ahora se critica al juzgador **no es sino una consecuencia del proceder omisivo de los propios demandados**, quienes sabiendo que correspondía la aplicación de intereses durante un dilatado período y que eran varios los pagos por ellos invocados, **no practicaron en su contestación de demanda la liquidación que devenía imperiosa en sustento de su propio interés** (aplicando, inclusive, la tasa de interés morigerada que ellos entendían pertinente). Quiere ello decir que **el juzgador tuvo que asumir esa carga que emanaba del propio planteo procesal de los demandados, a fin de esclarecer las cuestiones medulares que le fueron traídas a juzgamiento**; por lo que resulta inaudible el reproche de incongruencia que se formula en el escrito recursivo en análisis. En suma: en la sentencia apelada no medió ninguna violación al derecho a la defensa en juicio, ni, por supuesto, se ha transgredido la congruencia procesal u otros principios invocados por los

apelantes, debiendo rechazarse por improcedente el recurso en examen (art.18 de la Constitución Nacional; art.15 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires; arts.34 inciso 4, 163 inciso 6, 165, 330, 354, 384 y ccs. del Código Procesal). Por lo demás, **los compradores accionados no han cuestionado - en modo alguno- los diferentes cálculos realizados en la sentencia apelada**, por lo que su crítica se desliza sobre un andarivel estrictamente formal y, por lo antedicho, carente de todo asidero. Propicio, pues, el rechazo del recurso de apelación deducido por los demandados.

**IX.** En cuanto a las costas del juicio, en el decisorio de grado las mismas fueron impuestas en el orden causado (fs.585/585vta.). Para llegar a esta solución, sostuvo el magistrado que se encuentra sujeto al prudente arbitrio judicial determinar si el incumplimiento tiene entidad suficiente para permitir el ejercicio de la facultad resolutoria, por lo que en el caso existen motivos suficientes que tornan atendible imponer las costas en el orden causado (fs.585vta.). La parte demandada se disconformó con relación a esta parte de la sentencia, habiendo sostenido que las normas de aplicación imponen que en caso de vencimiento las costas son a cargo del vencido. Adujo que en el caso no hubo siquiera vencimientos parciales o mutuos y que la demanda fue rechazada en todas sus partes, por lo que las costas deben imponerse a la actora perdidosa (fs.818vta., punto 6).

Entiendo que esta parte del recurso lleva razón, pues **en el caso no median razones que autoricen apartarse de la regla objetiva del vencimiento establecida en el art.68 del código de rito**. En el caso de autos la demanda de resolución contractual ha sido rechazada en plenitud, más allá de

las razones dadas por el juzgador para arribar a tal solución. Por lo demás, el incumplimiento de los demandados que ha quedado definido en la sentencia apelada, también le permitía a la actora el ejercicio de otras acciones legales dirigidas a obtener el cumplimiento del contrato (arts.505, 1203, 1204 y ccs. del Cód. Civil); por lo que la accionante debe cargar con las costas generadas a raíz de una acción judicial que le ha resultado enteramente desfavorable. Propicio, pues, la revocación de este aspecto de la sentencia apelada, en el sentido de que **las costas por las actuaciones de primera instancia deben imponerse a la actora vencida (art.68 del Cód. Proc.)**.

En lo que respecta a las costas por los trabajos de alzada, las mismas se imponen en un setenta por ciento (70%) a la parte actora y en el restante treinta por ciento (30%) a la parte demandada, en base al resultado obtenido en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.).

Así lo voto.

A la misma cuestión el **Dr. Galdós** votó en igual sentido, adhiriendo al voto precedente por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. **Peralta Reyes**, dijo:

Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve: **1)** Confirmar la sentencia apelada de fs.566/586vta., en lo principal que decide, en cuanto se desestimó la demanda de resolución contractual y daños y perjuicios promovida por Inmotta S.A. **2)** Revocar parcialmente la sentencia apelada en lo que respecta a la condena en costas, imponiéndose las costas de primera instancia a la parte actora que ha resultado

vencida (art.68 del Cód. Proc.). **3)** Las costas de alzada se imponen en un setenta por ciento (70%) a la parte actora y en el restante treinta por ciento (30%) a la parte demandada, en base al resultado obtenido en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). **4)** Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec.ley 8.904/77).

Así lo voto.

A la misma cuestión, el **Dr. Galdós** adhirió al voto precedente, votando en igual sentido por los mismos fundamentos.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

### **S E N T E N C I A**

Azul,                      Noviembre de 2012. -

#### **AUTOS Y VISTOS:**

#### **CONSIDERANDO:**

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y concs. del C.P.C.C., **se resuelve:** **1)** Confirmar la sentencia apelada de fs.566/586vta., en lo principal que decide, en cuanto se desestimó la demanda de resolución contractual y daños y perjuicios promovida por Inmotta S.A. **2)** Revocar parcialmente la sentencia apelada en lo que respecta a la condena en costas,

imponiéndose las costas de primera instancia a la parte actora que ha resultado vencida (art.68 del Cód. Proc.). **3)** Las costas de alzada se imponen en un setenta por ciento (70%) a la parte actora y en el restante treinta por ciento (30%) a la parte demandada, en base al resultado obtenido en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). **4)** Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec.ley 8.904/77). **Regístrese. Notifíquese** por Secretaría y devuélvase. Firmado: Dr. Jorge Mario Galdós – Presidente – Cám. Civ. y Com. Sala II – Dr. Víctor Mario Peralta Reyes – Juez - Cám. Civ. y Com. Sala II. Ante mi: María Fabiana Restivo – Secretaria – Cám. Civ. y Com. Sala II.