

Juzgado Civil, Comercial, Min. y Sucesiones N° 31  
2da. Circ. Judicial  
9 de Julio 221, 1° Piso  
Choele Choel

///ele Choel, 27 de septiembre de 2017

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados "VICENTE EVANGELINA C/ BUENO FERNANDO ERNESTO S/ CONSIGNACION" Expte. N° 18190/12, de los que;

RESULTA: Que a fs. 01/16, adjunta documental y se presenta el Sr. Leonardo Ariel Alessandrelli, en carácter de apoderado de la Sra. Evangelina Vicente, con el patrocinio letrado de los Dres Pablo Squadroni y Román Oscar Fiorucci, promoviendo juicio de pago por consignación conforme lo dispuesto en el Art. 757 inc 1 del C.C. a favor del Sr. Fernando Ernesto Bueno, en su carácter de vendedor de dos inmuebles ubicados en el Departamento Pichi Mahuida de la Provincia de Río Negro, designados como 1) Lote Dos A - DC 09-C-6-02 con una superficie de 82 has., 83 as y 41 cas y 2) Lote Dos C - DC 09-C-6-06 con una superficie de 83 has, 17 as y 23 cas.

Refiere que el 09/09/11 suscribió en la Ciudad de Río Colorado un Boleto de Compraventa inmobiliaria por el que adquirirían los referidos inmuebles a su propietario Sr. Fernando Ernesto Bueno por el precio total y convenido de \$ 70.000 pagaderos en dos cuotas, la primera de ellas de \$ 30.000 con vencimiento el 15/01/12 y la segunda y última de \$ 40.000 con vencimiento el 15/08/12 en el domicilio del vendedor conforme la cláusula tercera del referido boleto.

Es así que obtuvo la posesión de los inmuebles y comenzó con la explotación de los mismos, se efectuaron innumerables mejoras en los predios como nuevos alambrados, división con corrales, trabajos de suelo, habiendo detentado la posesión pacífica de los inmuebles durante los restantes meses del año 2011 y los primeros días del mes de enero de 2012.

Que de conformidad con lo pactado, al intentar abonar la primer cuota el día 15/01/12, el Sr. Bueno se negó en forma intempestiva a recibir la suma pactada y mucho menos aún a extender recibo alguno, es más su conducta recrudesció de forma tal que debió realizar una exposición policial en la Comisaría de Río Colorado, dado que Bueno comenzó a turbar la posesión legítimamente adquirida.

Al regresar a la Ciudad de Santa Rosa se anoticia de que el Sr. Bueno le había remitido una carta documento por la que lo intimaba al pago del precio pactado bajo apercibimiento de resolución contractual en una maniobra totalmente falaz y fraudulenta cuando en realidad el que no ha querido recibir el pago del precio pactado fué él.

Solicita la creación de una cuenta a nombre de los presentes autos en el Banco Patagonia, Sucursal Choele Choel a efectos de efectuar el pago por consignación de la suma pactada.

Funda en derecho, cita jurisprudencia, ofrece prueba y peticiona.

A fs. 22, se asigna el trámite de proceso ordinario y se ordena traslado de demanda.

A fs. 29/73, adjunta documental y se presenta el Dr. Luis Minieri, en carácter de letrado apoderado de Fernando Ernesto Bueno, contestando la demanda incoada en su contra, denunciando la resolución extrajudicial del contrato de conformidad con el Art. 1204 del CC y cláusula séptima del mentado instrumento, opone la defensa de simulación, solicitando se decrete la nulidad del contrato, tal como lo autoriza el Art. 1058 bis del C.C.

Deduca reconvencción contra la actora interponiendo en su contra acción real de reivindicación por los inmuebles identificados catastralmente como 09-6-C-006-02 y 09-6-C-006-06, por lo que solicita se rechace la demanda en todas sus partes, con expresa imposición de costas a la actora y se haga lugar a la reconvencción deducida.

En primer término, niega y desconoce todos y cada uno de los hechos y el derecho invocados por la actora en su escrito de demanda que no sean especialmente reconocidos en ése responde.

En particular niega que suscribiera un boleto de compraventa inmobiliaria en fecha 09/09/11, que se hubiera convenido el precio de \$ 70.000 por la venta de dos inmuebles identificados como 09-6-C-006-02 y 09-6-C-006-06; y que se hubiera convenido el pago en dos cuotas, la primera de \$ 30.000 con vencimiento en fercha 15/01/12 y la segunda de \$ 40.000 con vencimiento el 15/08/12; que el comprador hubiera comenzado la explotación de los inmuebles, que efectuara innumerables mejoras en los

predios, que hubiera detentado la posesión pacífica de los inmuebles durante algunos meses del año 2011 y los primeros días del mes de enero de 2012, que el actor debiera hacer entrega en fecha 15/01/12 de la suma de \$ 30.000 y se hubiera negado en forma intempestiva, que hubieran existido actos de turbación de su parte, que se hubiera negado a recibir el pago del precio pactado.

Refiere que a comienzos del año 2011 el Sr. Alessandrelli junto con su hijo Damian Bueno, se presentan en el negocio donde trabaja.

Que luego de conversar un poco Alessandrelli le manifestó que era su intención adquirir tierras en la zona para una señora llamada Evangelina Vicente porque realizaría una importante inversión en distintos cultivos.

Que entonces le comenta que tenía una chacra en venta en la Colonia Reig de Río Colorado a lo que le contesta que le podía llegar a interesar por lo que organizan una primera visita a la chacra.

Refiere que Alessandrelli se mostraba afable y simpático por lo que éste trabó con su hijo Damián una relación amistosa; que les manifestó que la Sra. Vicente tenía inversiones en diferentes lugares de país y estaba ahora interesada en comprar tierras aptas para su cultivo, que les habló del importante capital de la antes nombrada, diciéndoles que era propietaria de hacienda y tierras en la Provincia de La Pampa y que explotaba distintos emprendimientos comerciales en Santa Rosa ( L.P.).

En virtud de la amistad se visitaron e incluso almorzaron y cenaron en numerosas ocasiones, recorrieron varias veces la chacra, comentándole a Alessandrelli que el precio que pretendía era el de \$ 1.300.000 por más de 165 hectáreas bajo riego.

Que cuando Alessandrelli regresa a Río Colorado se reunió con Bueno y le manifestó su intención de comprar la chacra en dicho precio, pero que le pidió documentar la operación en un boleto de compraventa que figuraría el precio simulado de \$ 70.000 y otro documento que permanecería oculto con el precio real de mercado de \$ 1.300.000, deduciendo, ahora que Alessandrelli había planeado defraudarlo desde el primer momento y había planificado este mecanismo de contratación unicamente con el fin de engañarlo.

Que como no implicaba ninguna ilegalidad el día 09/09/11 suscribieron los dos boletos de compraventa, que no suscribieron en resguardo ningún otro documento porque la relación amistosa no podía hacer prever que la compradora quisiera abusar de la buena fe contractual.

Como a la fecha en que debía hacerse el pago del precio no tenía noticias ni de

Alessandrelli ni de Vicente le envió una carta documento, iniciándose un intercambio epistolar, que culmina con carta documento de 17/02/12 por la que le comunica que hace efectivo el apercibimiento formulado y considera resuelto el contrato de fecha 09/09/11.

Solicita se dicte la resolución del contrato celebrado por exclusiva culpa y responsabilidad de la compradora en los términos de la cláusula séptima del contrato, por no haber cumplido con la prestación principal a su cargo.

En subsidio, opone como defensa la Nulidad por Simulación en los términos del Art. 1058 bis del C.C., ello por cuanto en caso de considerar vigente el contrato, solicita se declare la nulidad del mismo por entender que la actora pretende hacer valer el precio simulado con la agravante de que lo hace mediante éste juicio de consignación, es decir utilizando el servicio de justicia para completar su maniobra engañosa

Además de la documental acompañada, existen otras circunstancias que vuelven inequívoca la existencia de simulación, una de ellas es el precio consignado en el boleto del año 2011; la propia valuación fiscal de los inmuebles entre otras.

Por último reconviene a la actora Evangelina Vicente, por reivindicación de los inmuebles identificados como 09-6-C-006-02 y 09-6-C-006-06, a fin de obtener el reintegro del inmueble de propiedad de su mandante, absolutamente libre de ocupantes y/u ocupación.

Manifiesta que se encuentra privado de la posesión siendo el inmueble ocupado por la actora que no tiene ningún derecho actual a continuar la ocupación, habiéndose resuelto extrajudicialmente el contrato.

Que como está acreditado documentalmente y lo ratifican los numerosos indicios, graves, precisos y concordantes, la actora pretende apropiarse del inmueble abonando una suma que no guarda ninguna proporción con el precio real y que fue pactada en forma simulada, a su requerimiento.

Cita jurisprudencia, ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

A fs. 74, se tiene por presentado, parte en el carácter invocado y con domicilio legal constituido.

A fs. 81 y vta la demandada reconviniente solicita se haga lugar a la medida cautelar de anotación de la litis peticionada, para lo cual ofrece caución personal de tercero y juratoria del peticionario.

A fs. 83 se decreta la medida catelar de anotación de litis, solicitada por el demandado reconviniente.

A fs. 94 se tiene por contestado el traslado en tiempo y forma, ordenándose el traslado de la documental, defensa opuesta y reconvencción deducida

A fs. 97/101, la actora contesta traslado de las defensas opuestas y de la reconvencción deducida, solicitando se rechace las mismas haciéndose lugar a la demanda interpuesta con expresa imposición de costas.

Primeramente, niega en forma terminante y categórica la totalidad de los hechos expuestos en el escrito de contestación de demanda y reconvencción presentado por el demandado reconviniendo.

Niega que entre el apoderado de la Sra. Vicente y el Sr. Damian Fernando Bueno existiera una relación amistosa, que hayan almorzado y cenado en numerosas ocasiones, que ése le manifestara a Alessandrelli que el precio que pretendía era de \$ 1.300.000 por más de 165 hectáreas bajo riego.

Niega que el Sr. Alessandrelli haya aceptado comprar el inmueble de Bueno por la suma de \$ 1.300.000 y que haya solicitado hacer figurar un precio simulado de \$ 70.000 y en otro instrumento \$ 1.300.000 y que le haya manifestado al demandado reconviniendo que no quería que se hiciera público que manejaba esas sumas de dinero porque era mejor no mostrar riqueza en un pueblo chico como Río Colorado.

Niega que se hubieran suscripto dos boletos de compraventa en fecha 09/09/11 uno con la suma de \$ 70.000 y otro con la suma de \$ 1.300.000; que el precio de \$ 70.000 por el inmueble haya sido simulado y que el boleto con la suma de \$ 1.300.000 haya sido el precio real. Que Alessandrelli con habilidad engañosa quisiera abusar de la buena fe contractual, que el demandado le hubiera comunicado telefónicamente los datos de la cuenta bancaria.

Niega que resulte procedente la resolución del contrato celebrado por exclusiva culpa y responsabilidad de la parte compradora, que no se haya dado cumplimiento a la prestación principal, pago del precio convenido,

Asimismo niega y desconoce la autenticidad, veracidad del convenio entre sucesores de Nelly Marta Albizua y Susana Concepción Perez, el Boleto de compraventa por la suma de \$ 1.300.000.

Niega y desconoce la autenticidad de la firma inserta en los mismos como perteneciente al Sr. Leonardo Ariel Alessandrelli, los informes de rentas, el contrato de Compraventa de fecha 21/09/04 y la carta documento Nro. 235042488 de fecha 17/02/12 y aviso de retorno.

Refiere que el demandado en su escrito procede a calificar injuriantemente al mandante

de la Sra. Bueno, siendo la realidad muy divergente a la relatada, ello por cuanto la maniobra defraudatoria denunciada, fue urgida por el demandado reconviniendo, ello, fácilmente demostrable por los hechos tales como acontecieron.

El perjuicio es sólo para su parte, quien hoy debe responder a las acusaciones maliciosas de la contraparte y verse envuelta en el presente procedimiento civil.

Afirma que el contrato se redactó y suscribió por el letrado de confianza del Sr. Bueno y por la Escribana que el mismo designó, mal puede señalar haber sido hoy engañado quien contaba con asistencia letrada y en la Escribanía de su confianza.

Refiere que la primera hoja del supuesto contrato suscripto y calificado como real por el demandado carece de la firma del apoderado de su gestionada, en tanto, el verdadero contrato, el que establecía el precio pactado de \$ 70.000 está firmado ante notaria, por lo tanto con fecha cierta, suscripto en todas sus hojas y debidamente oblado el impuesto de sellos.

Considera que los hechos falaces descriptos por el demandado reconviniendo ceden ante la prueba documental anexada y que resulta demostrativa de los hechos como ocurrieron. Las partes se pusieron de acuerdo en el precio, luego de lo cual el vendedor encomendó a los profesionales de su confianza la confección del instrumento correspondiente y así, entre los contratos suscriptos agregaron el que estipulaba un precio distinto al pactado haciendo firmar el mismo por el mandante de la Sra. Bueno en el reverso de la hoja, ello con el fin de que se percatara que había agregado un precio distinto del que oportunamente acordaran, ello, sin perjuicio de que se ha desconocido que la firma inserta pertenezca al mismo.

Reconoce haber celebrado con la contraria un boleto de compraventa con fecha 09/09/11 por el cual adquirió el inmueble mencionado y por el precio pactado en la cláusula tercera, monto que debía abonarse en dos cuotas, la primera el 15/01/12 y la segunda el 15/08/12. Que las firmas fueron certificadas por la Escribana Norma Leticia Ponce, dándole fecha cierta al instrumento, que al haber tomado posesión en el mismo acto de la celebración del boleto efectuó innumerables mejoras en el predio rural.

Que luego intentó vanamente tomar contacto con el Sr. Fernando Bueno, a los efectos de abonarle las cuotas pactadas y al no haber recibido respuesta alguna, se vio obligada a consignar judicialmente el precio, que se efectuó por la totalidad del contrato, aún antes del vencimiento de la cuota pactada. Que al correr traslado de la consignación efectuada por ésta parte, la contraria intenta maliciosamente oponer la defensa de nulidad por simulación, basada en el Art. 1058 bis del C.C.

Considera que el precio no resulta vil la propia prueba que acompaña el demandado así lo acredita, dice el demandado haber adquirido el inmueble en septiembre de 2004 al precio de U\$ 55.000 por lo que no es lógico de su parte pretender que la propiedad valga \$ 1.300.000 es decir, casi un 1000% más, cuando dicha propiedad estaba absolutamente abandonada, no existían mejoras y la falta de cuidado había depreciado a la misma, siendo más lógico que su precio en dichas condiciones mermara en un 50% a que se incrementara en un 1000% como pretende la demandada.

Concluye diciendo que el único contrato celebrado es el suscripto por las partes por un precio único y total de \$ 70.000, dicho precio no resulta vil tal lo expuesto, no ha operado el pacto comisorio y no ha existido mora, razón por lo cual la reivindicación peticionada debe ser rechazada con imposición de costas.

Subsidiariamente y sin perjuicio de haber desconocido el contrato acompañado por la parte demandada por el precio de \$ 1.300.000 y la firma inserta en el y que se le atribuye a Alessandrelli, plantea la Nulidad del mismo por haber sido suscripto mendioso vicio de dolo en los términos del Art. 954 del C.C.

Ofrece prueba, cita jurisprudencia y peticiona.

A fs. 107 el demandado reconviniendo peticiona la fijación de audiencia preliminar ante la existencia de hechos controvertidos.

A fs. 108, existiendo hechos controvertidos, se fija audiencia, a los fines del art. 361 del CPCYC.

A fs. 112/113, la actora reconvenida ofrece prueba.

A fs. 115, se celebra audiencia a los fines del Art. 361 del CPCYC.

A fs. 116 y vta, se provee la prueba ofrecida por las partes y se fija audiencia de prueba, conforme art. 368 del CPCYC.

A fs. 118/121 obra constancia de toma de razón de la Anotación de Litis en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A fs. 148/149 contesta oficio la Sucursal Río Colorado de Correo Oficial de la Rep. Arg. S.A. e informa que la CD 215573938 AR es auténtica.

A fs. 152/153 contesta oficio la Unidad 11 de Río Colorado e informa que habiéndose compulsado el registro de exposiciones policiales de esa Unidad, obra constancia que en fecha 18/01/12 el ciudadano Leonardo Ariel Alessandrelli efectivamente radicó la misma.

A fs. 176 obra pliego de posiciones a tenor del cual debía absolver posiciones la actora reconvenida.

A fs. 180 y vta. se celebra audiencia a los fines de Art. 368 del CPCC en la que se procede a la apertura del pliego de posiciones y se tiene por confesa a la Sra. Evangelina Vicente. Seguidamente se reciben testimoniales a Carlos Alberto Larzabal quien refiere dedicarse a la ganadería y ser amigo del hijo de Bueno. Manifestó tener conocimiento porque se lo ha comentado Damian Bueno, de que el señor de Santa Rosa le vino a comprar la chacra a Bueno. Que le pidió hacer dos papeles uno por un millón y pico y otro por \$ 70.000, que el real era el primero y que le pagó el de menor valor. Que Bueno accedió a hacer dos boletos porque su hijo Damian había comenzado una relación de amistad, inclusive lo había ido a visitar a Santa Rosa. Que conoce las parcelas y es imposible que valgan \$ 70.000, que ha estado pasando por esa chacra y no ha visto mejoras en el tiempo en que los compradores estuvieron allí, que desde la calle se ve la mitad de la chacra, que en la otra mitad no sabe si hay mejoras. Que tiene conocimiento que Alessandrelli hizo otros negocios de similares características y que han tenido problemas, que ello lo sabe por comentarios y a Gisela Paola Fortunato quien refiere tener conocimiento del negocio por comentarios del hijo de Bueno y de la esposa. Que el negocio consistió en que Bueno le vendió una chacra por un valor de un millón y pico y Alessandrelli le pidió si podían hacer dos boletos, a lo que accedió y luego ése quizo ejecutar el de menor valor. Que Bueno aceptó hacerlo de ésa manera porque el Sr. de Santa Rosa había entablado una relación de amistad con Damian (hijo de Bueno) y no sabe si era porque no quería que figure un mayor valor. Que una vez por semana pasa por la chacra ya que a visitar a su suegro quien tiene una parcela en cercanías del lugar y sabe que el valor es de U\$ 3.000 por hectárea aproximadamente por haber escuchado conversaciones de su suegro.

A fs. 182 y vta. la demandada reconviniente solicita se tenga por desistida a la actora reconvenida respecto de la prueba testimonial en extraña jurisdicción oportunamente ofrecida.

A fs. 184 se hace efectivo el apercibimiento y se tiene por desistida a la actora reconvenida de la prueba testimonial en extraña jurisdicción.

A fs. 201/213 obra informe de tasación del inmueble elaborado por el Martillero Público José Daniel Padellaro, con adjunción de fotos y croquis.

A fs. 216 se decretó la caducidad de la prueba testimonial del Sr. Gerardo Toro ofrecida por la demandada

A fs. 240 se cita al Sr. Leonardo Alessandrelli para la realización de cuerpo de escritura.

A fs. 253/262 obra pericia caligráfica elaborada por la Calígrafo público Nacional

Daniela G. Hernandez quien concluye diciendo que la firma estampada en el contrato en que se pactó el precio de \$ 1.300.000 pertenece al puño escritor de la persona que suscribió el Boleto ante escribano pactando \$ 70.000 es decir por el Sr. Leonardo Ariel Alessandrelli.

Que de acuerdo a los estudios realizados existen los mismos automatismos personales ( el gesto gráfico de Alessandrelli) en el Boleto en el que se consignó el precio de \$ 1.300.000 y en el Boleto de compraventa en que se consignó el precio de \$ 70.000.

Afirma la experta que no verificaron indicios de falsificación de firmas en el Boleto de fecha 09/09/2012 en el que se pactó el precio de \$ 1.300.000.

A fs. 263 se ordena traslado de la pericia caligráfica a las partes.

A fs.269, la actora solicita certifique la actuaria las pruebas producidas y se pongan los autos a disposición de las partes para alegar

A fs. 270, se certifica la prueba producida, se clausura el periodo probatorio y se ponen autos a disposición de las partes para alegar

A fs. 273 la actora solicita pasen autos a despacho para dictar sentencia

A fs. 274 pasan los autos a dictar Sentencia.

Y CONSIDERANDO: I.- Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a fin de dictar sentencia definitiva y luego de un exhaustivo análisis de autos, se tiene que en el caso bajo examen la actora reconvenida Sra. Evangelina Vicente inicia en fecha 03/02/12 demanda de pago por consignación de conformidad con lo dispuesto por el Art. 757 inc 1 del CC. a favor del aquí demandado, quien resultara vendedor de dos inmuebles rurales sitios en el Departamento Pichi Mahuida de la Provincia de Río Negro, designados como 1) Lote Dos A - DC 09-C-6-02 con una superficie de 82 has., 83 as y 41 cas y 2) Lote Dos C - DC 09-C-6-06 con una superficie de 83 has, 17 as y 23 cas. afirmando que el Sr. Bueno se habría negado sistemáticamente a recibir la suma pactada en el contrato celebrado en fecha 09/09/11.

Al tiempo de ejercer su defensa, el demandado Sr. Fernando Ernesto Bueno contesta demanda y reconviene solicitando la resolución extrajudicial de conformidad con lo dispuesto por el Art. 1204 del CC y cláusula 7 del Contrato, en función de haber procedido a considerar resuelto extrajudicialmente el contrato tras intimar el pago mediante carta documento; oponiendo en subsidio la defensa de simulación a fin de que se decrete la nulidad del contrato de conformidad con lo dispuesto por el Art. 1058 bis del C.C. y en su defecto por reivindicación.

Al correrse traslado de la reconvenición formulada a fs. 97/101 la Sra. Vicente niega que

Alessandrelli haya aceptado comprar el inmueble de Bueno por la suma de \$ 1.300.000; que haya solicitado hacer figurar un precio simulado de \$ 70.000; niega que en fecha 09/09/11 se hayan suscripto dos boletos de compraventa; como así también niega y desconoce la autenticidad de la firma inserta en los mismos como pertenecientes al Sr. Alessandrelli.

Afirma que el precio pactado es de \$ 70.000, que no ha operado el pacto comisorio, ni ha existido mora; planteando en consecuencia la Nulidad del contrato en el que luce como precio la suma de \$ 1.300.000.

II.- Resumiendo los antecedentes del caso, puede decirse que ambas partes son contestes en afirmar, que en fecha 09/09/11, celebraron contrato de compraventa de inmueble rural, el que luce agregado por la actora a fs. 01/02 y por la parte demandada a fs. 44/45; resultando en dicho instrumento los hoy litigantes; compradora y vendedora respectivamente.

Del mentado instrumento se tiene que la Sra. Vicente adquiere los inmuebles precedentemente detallado por el precio de \$ 70.000 pagaderos en dos cuotas; a saber: la primera de ella en fecha 15/01/12 por la suma de \$ 30.000 y la segunda el 15/08/12 por la suma de \$ 40.000.

Ahora bien, el punto máximo de conflicto se advierte cuando el demandado reconviniente afirma que el día 09/09/11 se suscribieron dos Boletos de Compraventa y no uno como afirma Vicente; que en uno figuraría el precio simulado de \$ 70.000 - instrumento al que ya hicieramos referencia - y otro documento que permanecería oculto con el precio real de mercado de \$ 1.300.000, - luciendo agregado a fs 41/42 - ello por pedido del Sr. Alessandrelli, en representación de la antes nombrada, circunstancia ésta negada por Vicente.

Que a fin de despejar esta cuestión se realizó pericia caligráfica, la que luce agregada a fs. 253/262; concluyendo la Calígrafo Público Nacional Daniela G. Hernandez que la firma estampada en el contrato en que se pactó el precio de \$ 1.300.000 pertenece al puño escritor de la persona que suscribió el Boleto ante escribano pactando \$ 70.000 es decir por el Sr. Leonardo Ariel Alessandrelli y que de acuerdo a los estudios realizados existen los mismos automatismos personales (el gesto gráfico de Alessandrelli) en el Boleto en el que se consignó el precio de \$ 1.300.000 y en el Boleto de compraventa en que se consignó el precio de \$ 70.000; no verificándose indicios de falsificación de firmas en el Boleto de fecha 09/09/2012 en el que se pactó el precio de \$ 1.300.000.

Al respecto, la pericia caligráfica, la que se encuentra firme y consentida por las partes,

determina que ha sido infundada la negativa de la actora reconvenida en torno a la firma del contrato de compraventa en el que se pactara como precio la suma de \$ 1.300.000, dado que como resulta del trámite, la pericia da por tierra con toda duda acerca de la autoría del Sr Alessandrelli, respecto de las firmas estampadas en dicho instrumento.

Por otra parte, desconocer las firmas del contrato, para luego demostrarse pericialmente que las mismas en realidad les correspondían de puño y letra; lleva a desmerecer la consistencia de los planteos de resistencia a la reconvenición; en merito a lo que cabe presumir en función del art. 163, inciso 5°, último párrafo del rito.

A mayor abundamiento, ha sostenido la Cámara de Apelaciones que "... cuando el peritaje aparece fundado y no existe otra prueba que lo desvirtúe, la sana crítica aconseja aceptar el dictamen, pues el perito actúa como auxiliar de la justicia y contribuye con su saber, ciencia y conciencia a esclarecer aquellos puntos que requieren conocimientos especiales." ("Cerdea, Ola Ester c/ Pcia. de Mendoza p/ D. y P. S/ In. Chas." - CSJ DE MENDOZA - SALA I - 16/03/2005);(Cam. Apel. , en autos "Gallardo....", Sent. Def. .21/05).

En definitiva, no existiendo elementos que permitan apartarse de la conclusión de la Lic. Hernandez, he de tener por acreditado que las firmas insertas en ambos instrumentos le corresponden al Sr. Alessandrelli.

III.- Ahora bien, analizadas las constancias de autos y encontrándose acreditado que en fecha 09/09/11 se firmaron dos boletos de compraventa; se tiene que la actora reconvenida ocurre a esta instancia pretendiendo: 1) consignar judicialmente el pago de las cuotas atrasadas; mientras que el demandado reconviniendo intenta 2) se declare resuelto el contrato de compraventa; 2) En subsidio se declare la nulidad por simulación en los términos del Art. 1058 bis del C.C. y 3) Reivindicación de los inmuebles identificados como 09-6-C-006-02 y 09-6-c-006-06

1.- En consecuencia, adentrándonos al análisis de la pretensión primigenia, se ha dicho que...."En el juicio de consignación debe probarse no la "intención de pagar" sino el hecho de que efectivamente se ofreció abonar la deuda y que el acreedor rechazó el ofrecimiento. En el mismo orden de ideas, la falta de prueba del ofrecimiento de pago y la negativa del acreedor a recibirlo, no se subsana con cartas documentos, que solo revelan un mero ofrecimiento de efectuar la entrega del dinero, que puede o no concretarse (conf. Cnciv d, 21.6.77, "Rico roca, felipe c/ e.T.L.A.R. Sca"). Autos: ARDENAS SA C/SAHARA SCA S/ SUM. - Mag.: PIAGGI - BUTTY - DIAZ CORDERO - Fecha: 26/06/1995.Fuente Lex Doctor.

En virtud de ello, en cabeza de los litigantes recae la carga de arrimar no solo los hechos que serán los temas de debate en el litigio sino también y especialmente la prueba que acredite la existencia del ofrecimiento de pago y la negativa del acreedor a recibirlo.

La procedencia de la demanda por consignación judicial en el supuesto previsto en el art. 757 inc. 1: del Código Civil esta sujeta a la prueba por el actor de que el acreedor se negó a recibir la prestación por cuanto según la concepción tradicional del derecho de las obligaciones es el deudor quien debe actuar con diligencia al tiempo de cumplimentar su prestación y por aplicación de tal premisa se ha señalado con frecuencia que llegado el momento del cumplimiento se presume que el acreedor esta dispuesto a recibir el pago y al no consumarse es también de presumir que tal incumplimiento debe atribuirse al deudor quién desde ese momento queda condenado a sufrir las consecuencias de su accionar antijurídico encontrándose así entonces sujeta la procedencia de la demanda a la prueba por el actor de su afirmación cuando ello fuera negado por el demandado deudor correspondiendo demostrar que realizó ofertas serias de cumplimiento y que aquel las rechazare lo cual puede acreditar por cualquier clase de pruebas incluyendo la presuncional...cabe también relacionar que la prueba de la susodicha negativa tiene relevancia e interés en este particular pleito a los únicos y exclusivos fines de saber quién habra de cargar con las costas causídicas porque si propuesta la consignación el acreedor dice que no se ha negado a recibir el pago ello implica afirmar que acepta lo que se le ofrece por lo que rechazar la consignación sería absurdo puesto que el deudor desea pagar y el acreedor desea recibir quedando únicamente en juego la razonabilidad de la acción y las costas.- ( Lex doctor: CCCO02 CO 4526 RSI-60016-42 S 29-7-03 ).

En autos, se encuentra acreditado, conforme brevemente reseñare, que en fecha 14/01/12 el Sr. Bueno dió inicio a un nutrido intercambio epistolar, conforme surge de fs. 05 y 52 intimando en la oportunidad a la Sra. Vicente el pago de la suma pactada; que entonces en fecha 24/01/12 remite misiva el apoderado de la actora notificando que daría cumplimiento en tiempo y forma con el pago del precio pactado e intima a Bueno a que denuncie cuenta corriente de su titularidad a fin de proceder al inmediato depósito del precio pactado conforme surge de fs. 06 y de fs. 53; comunicando en fecha 01/02/12 y conforme surge de fs. 12 la cuenta bancaria y CBU como así también que el importe a depositar ascendía a \$ 325.000.

Que en respuesta a dicha misiva Alessandrelli en fecha 07/02/12 manifiesta que la transferencia de fondos no podría realizarse atento a que no se informó la entidad

bancaria a la que pertenece la Caja de Ahorro denunciada y que daría cumplimiento en tiempo y forma con el pago total del precio pactado de \$ 70.000.

Debe advertirse, que dos días después de haber comunicado el Sr. Bueno el Nro. de Cuenta Bancaria y CBU, y, conforme surge del cargo de recepción en el Tribunal la actora reconvenida, interpuso demanda de consignación, aunque en realidad el depósito judicial del importe que pretende consignar, recién lo efectúa en el mes de Abril de 2012.

Lo cierto es que a criterio de la suscripta la actora reconvenida no ha podido acreditar la reticencia de Bueno a recibir la contraprestación de dinero y llegó a tal conclusión no sólo porque el inicio del intercambio epistolar fue iniciado por quien revistiera el carácter de acreedor; sino también porque a requerimiento de la propia actora informó el Nro de CBU y Cuenta Bancaria donde se debía depositar el monto acordado; no siendo procedente la defensa de que el depósito no se podía efectivizar por no haber denunciado entidad bancaria; tal defensa resulta insostenible máxime cuando se trata la actora de una persona que se dedica a la realización de negocios de ésta naturaleza no pudiendo desconocer que los datos aportados resultaban suficientes para tal fin.

Por otro lado del acta de exposición policial que luce agregada a fs. 04 no surge ni minimamente que la actora haya intentado abonar la primer cuota el 15/01 y que Bueno se hubiera negado a recibirla..

Por otro lado y reafirmando esta postura cuando en fecha 24/01/12 el apoderado de la actora afirma que daría cumplimiento en tiempo y forma con el pago del precio pactado ya se encontraba en mora.

Más allá de ello, ninguna otra prueba ha acompañado u ofrecido para acreditar sus dichos.

Por lo que entonces, al no existir en la especie prueba alguna como para formar la convicción judicial que haga suponer una negativa injustificada por parte de Bueno a recibir las sumas de dinero referidas por Vicente, por no haber satisfecho la carga de la prueba de los hechos que avalaban su posición que asumió en el proceso. Corresponderá pues rechazar la demanda de consignación interpuesta de conformidad con las disposiciones del Art. 757 del Código Civil en consonancia con las disposiciones del Art. 904 del CCC .

Dice el iudex a quo: \\ "La circunstancia que invoca el actor, negativa injustificada del acreedor a recibir la cosa, no se ha probado en autos, y sobre el pesaba tal carga.- Conforme tiene dicho la doctrina, el inciso 1º del art. 757 del Cód. Civil que admite la

consignación cuando el acreedor es remiso en recibir el pago, exige que el deudor haya ofertado la prestación, dado que la negativa del acreedor solo puede existir si hubo ofrecimiento.- Cuando se habla de oferta real quiere significarse que es insuficiente una declaración recepticia de voluntad de pagar, sino que es necesario que exista una puesta a disposición efectiva de la prestación debida en una forma tal que el acreedor solo deba tomarla.- Se ha considerado insuficiente la mera intimación a recibir por carta documento o telegrama, si ello no fué seguido de un ofrecimiento real y concreto.- La carga de la prueba de que el pago fué ofrecido, mediante una oferta real, pesa sobre el deudor (Bueres-Highton, Código Civil, t° 2B, Ed. Hammurabi, pag. 123/124).-\n 2.- Ahora bien, analizando los planteos efectuados por el demandado reconviniente, procederé a evaluar si corresponde la Resolución Contractual de conformidad con el Art. 1204 del C.C. corresponde reseñar que " En los contratos con prestaciones recíprocas se entiende implícita la facultad de resolver, a lo cual se llega por una doble vía: a) por autoridad del acreedor... b) por sentencia judicial. En el primer caso se precisa de la intimación al deudor para que cumpla y el otorgamiento de un plazo a esos fines; mientras que en el segundo la notificación de la demanda implica la puesta en marcha del derecho del acreedor a la resolución, no obstante que es la sentencia firme la que pone fin al vínculo, retro trayéndose los efectos de la sentencia a la época de promoción de la demanda" ( con cita jurisprudencial, Cifuentes, Código Civil...T° III, pág. 154, ed. La Ley).-

El Sr. Bueno pretende la aplicación de la cláusula resolutoria prevista en el Art. 1204 del C.C., por considerar que la Sra. Vicente no cumplió con las prestaciones a su cargo. Fundamenta su pretensión en la falta de pago del precio convenido, y que habiendo dado cumplimiento con las previsiones de dicha normativa remitiendo misiva intimando por el plazo de 15 días para que pague el importe pactado en el contrato celebrado en fecha 09/09/17 y en convenio privado de igual fecha bajo apercibimiento de considerar resuelto el contrato y luego dando por finalizado el intercambio epistolar en fecha 17/02/212 cuando en la oportunidad el Sr. Bueno hace efectivo el apercibimiento; considerando resuelto el contrato de fecha 09/09/11; misiva que a la postre fuera negada y desconocida la autenticidad de la misma como así también de su acuse de recibo onforme surge de fs. 98 vta.; cuyos originales tengo a la vista y que obran reservados en Secretaría.

Dicho lo que antecede, corresponde, primeramente, analizar entonces el precio pactado para la compraventa de los dos inmuebles ubicados en el Departamento Pichi Mahuida

de la Provincia de Río Negro, designados como 1) Lote Dos A - DC 09-C-6-02 con una superficie de 82 has., 83 as y 41 cas y 2) Lote Dos C - DC 09-C-6-06 con una superficie de 83 has, 17 as y 23 cas.; mientras el actor reconvenido refiere que la operación se pactó en la suma de \$ 70.000 el demandado reconviniente aduce que la misma se pactó en \$ 1.300.000

A ésta altura del proceso, surge sin hesitación alguna que el precio pactado por la compra-venta de los inmuebles fue de \$ 1.300.00, pagaderos en cuatro cuotas; ello no sólo por el reconocimiento efectuado por la propia Sra. Vicente al tenérsela por confesa ( fs. 180) y en virtud del pliego de posiciones glosado a fs. 176.

Sino también, porque del informe de tasación elaborado por el Martillero Público José Daniel Padellaro de fs. 201/213 se tiene acreditado que el valor de los dos inmuebles ascienden a la suma de \$ 1.966.724 con lo cual la suma de \$ 70.000 cuya consignación pretendía Vicente resulta a todas luces irrisoria.

En fin, habiendo el Sr. Bueno cumplido con los recaudos establecidos en el Art. 1204 del C.C. corresponde tener por resuelto extrajudicialmente el contrato de compraventa de inmueble celebrado entre las partes, ante el incumplimiento de la compradora y en atención al modo en que aquí se resuelve no corresponde me expida sobre las restantes cuestiones planteadas por el antes nombrado.

Siendo ello así, considero que la resolución del contrato se produjo el 17/02/12 y siendo que las partes no previeron los efectos de una posible resolución en las cláusulas acordadas, los efectos de ésta han de regirse por los de la condición resolutoria ( arts. 1374, 1375, 1376 CCiv) y en tal situación se aplican las reglas de las obligaciones de dar para restituir a su dueño.

Las costas se impondrán a la actora reconvenida Sra. Evangelina Vicente, en función del principio de la derrota establecido en el art. 68 del C.P.C. y C.-

Los honorarios de los profesionales intervinientes, conforme el art. 6 y 6 bis de la ley de aranceles N° 2.212, serán regulados en función del monto, la naturaleza, complejidad y trascendencia jurídica, moral y económica del asunto, como también en función del mérito, calidad, extensión, celeridad procesal y éxito de la labor profesional.

Así las cosas, y en atención a los fundamentos expuestos, doctrina y jurisprudencia citada

**FALLO:** 1.- Rechazar la demanda de consignación interpuesta por la Sra. Evangelina Vicente, por los motivos expuestos en los considerandos.

2.- Haciendo lugar a la reconvención deducida por el Sr. Fernando Ernesto Bueno, y en

virtud de lo expuesto en los considerandos, tener por resuelto el contrato y en su consecuencia, condenar a la Sra. Evangelina Vicente a restituir la posesión de los inmuebles

rurales sitios en el Departamento Pichi Mahuida de la Provincia de Río Negro, designados como 1) Lote Dos A - DC 09-C-6-02 con una superficie de 82 has., 83 as y 41 cas y 2) Lote Dos C - DC 09-C-6-06 con una superficie de 83 has, 17 as y 23 cas., en el plazo de diez días de notificada la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento; todo como resulta de los considerandos.

3.- Imponiendo las costas a la demandada, en función de los términos del art. 68 del C.P.C. y C.

4.- Regulando los honorarios del Dr. Pablo Squadroni, como letrado patrocinante de la actora reconvenida en la suma de \$ 143.000 ( 2 etapas ) y los del Dr. Luis Minieri en carácter de letrado patrocinante del demandado reconviniendo, en la suma de \$ 273.000 (3 etapas + 40 %) (Conf. arts. 6, 6 bis, 7, 9, 10, 19 y 39 de la ley de aranceles 2.212 - Monto Base: \$ 1.300.000

Cúmplase con la Ley 869.

5.- Regulando los honorarios de la Perito Calígrafa Lic.Daniela G. Hernandez, en la suma de \$ 65.000 de conformidad con los Arts. 5, 6, 18 y ccdtes. de la Ley 5.069.

6.- Regulando los honorarios del Perito Tasador José Daniel Padellaro en la suma de \$ 19.667, 72 de conformidad con los Arts. 27, 28 y ccdtes. de la Ley 2.051.

Notifíquese, regístrese y protocolícese.

nc

Dra. Natalia Costanzo

Juez