

Cipolletti, 17 de mayo de 2024

**AUTOS Y VISTOS:** los presentes caratulados "PINO IRMA ALEJANDRA C/PEREZ EDUARDO ADRIÁN S/ RESOLUCIÓN DE CONTRATO (Ordinario)" (Expte. CI-05497-C-0000), para dictar sentencia definitiva;

**RESULTA:**

1.- En fecha 18/10/2020 se presentó IRMA ALEJANDRA PINO, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los Dra. Marisa Gayone y del Dr. Pablo Guillermo Pino, y promovió demanda por resolución del contrato de seña contra EDUARDO ADRIÁN PÉREZ, por la suma de U\$S 6.200.-, más sus intereses, costos y costas.

En la mención de los hechos relató que en fecha 19 de febrero de 2020 celebró con el demandado el convenio de seña de compraventa por la futura adquisición del inmueble individualizado con Nomenclatura Catastral 03-1-M-082-05-A, ubicado en la ciudad de Cipolletti.

En dicho acto entregó al accionado la suma de Dólares estadounidenses U\$S 6.200.- en concepto de pago de la seña pactada.

Describió las cláusulas y condiciones que se pactaron en el contrato (presentado junto con la demanda).

Manifestó que en la misma fecha que se firmó, concurrió a la Escribanía Medela, que instancia de su parte gestionó los certificados de libre deuda en la Agencia de Recaudación Tributaria, certificado de situación jurídica del inmueble y certificado de inhibiciones ante el RPI, solicitud de certificado catastral, certificado de libre deuda en Aguas Rionegrinas y del Municipio local. Adujo que realizó todos esos trámites por la inacción de la contraria, a fin de concretar la operación.

Continuó relatando que, encontrándose pendiente los certificados por parte del Registro de la Propiedad Inmueble y el libre deuda de la Municipalidad de Cipolletti, en fecha 20 de marzo se decretó en el país el

Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio por el DNU 297/2020, el que fue prolongado hasta el 12 de abril de 2020 por DNU 325/2020.

Explicó que durante la vigencia de los DNU citados operó, en fecha 03 de abril de 2020, el vencimiento de los plazos pactados en el contrato de seña, los cuales eran firmes y resolutorios, y la seña de clase penitencial.

Dado que las medidas de ASPO continuaron vigentes, intentó comunicarse -sin éxito- con el accionado, hasta que en fecha 11 de mayo de 2020 decidió enviarle un mensaje de WhatsApp en el que manifestó su intención de hablar sobre la situación del terreno, recibiendo como respuesta por parte de Pérez un mensaje que textualmente dice: *"acá no hay nada complejo!!! Perdiste la seña, como yo todos mis proyectos y eventuales compradores. No me llames porque estoy muy ofuscado. Esperemos unos días que me calme. Saludos"*.

Ante tales circunstancias, envió en fecha 14 de mayo de 2020 carta documento CD 085164492, la que fue recepcionada por el accionado en fecha 15 de mayo de 2020, comunicando la voluntad de resolver el contrato en razón del vencimiento del plazo resolutorio fijado en la cláusula sexta, y además por encontrarse configurado el *"casus"* previsto por el art. 956 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyCN).

Reprodujo el texto de esa misiva, y también lo que le respondió el demandado por el mismo medio.

Luego de agotada la instancia de mediación dio inicio al presente proceso.

Fundó en derecho su pretensión; acompañó y ofreció prueba.

En su petitorio final instó el oportuno acogimiento de la demanda, con costas.

2.- Corrido el pertinente traslado, en fecha 18/11/2020 se presentó y contestó la demandada EDUARDO ADRIÁN PÉREZ, con el patrocinio letrado de la Dra. Silvina del Valle Oviedo.

Efectuó una negativa particularizada de los hechos afirmados en la demanda, pero también ciertos reconocimientos.

Así, reconoció la suscripción del contrato de seña de fecha 19 de febrero de 2020, y la recepción en el momento de la firma de la suma de U\$S 6.200.

También admitió que, de acuerdo con lo previsto en el contrato reconocido, se comprometió a vender a la actora un terreno de su propiedad, por precio total de U\$S 62.000, la que se integraría con lo suma dada como seña, más la suma de U\$S 55.800.- a abonarse en oportunidad de la firma del boleto o de la escrituración, lo que ocurriera primero, dentro del plazo de 45 días corridos a contar desde el contrato de seña. Indicó que dicho plazo vencía el 3 de abril de 2020.

Sobre la designación del escribano (Medela), sostuvo que no fue de común acuerdo, sino elegido por la accionante; y que se consignó el nombre del mismo en el convenio siguiendo el uso y costumbre en la plaza de que el comprador elige el profesional con el que hará la escritura.

Adujo que su parte cumplió todas las obligaciones a su cargo, abonando todas las deudas que afectaban el terreno para que se transmitiera libre de deuda.

Con relación al acto de escrituración, dijo que ello estaba condicionado a ser convocado por el escribano, lo que nunca aconteció.

Apuntó que los plazos se pactaron con el carácter de firmes y resolutorios, que a su entender, significaron que no exigían de ninguna conducta de su parte para hacerse efectivos, produciéndose la caída de los mismos por el simple transcurso del tiempo y sin tener que intimar ni poner en mora a la actora.

Contradijo que resulte aplicable al caso lo previsto por el art. 956 del CCyCN, en tanto no se trató de plazos esenciales los estipulados en el convenio.

Y afirmó que la escrituración del inmueble y el pago del saldo de precio fueron y son materialmente posibles, solo que no se concretaron debido al arrepentimiento tácito de la compradora, revelado primero ante la falta de cumplimiento del saldo del precio y, después, ante la falta de respuesta a la intimación expresada por carta documento de fecha 22 de mayo de 2020.

Acompañó y ofreció prueba. Peticionó en la forma de estilo el oportuno rechazo de la acción, con costas.

3.- En fecha 03/12/2020 se dispuso abrir la causa a prueba y se fijó audiencia preliminar (art. 361 CPCC), la que luego fue celebrada según acta de fecha 02/03/2021. Frustrada allí la alternativa conciliatoria, se proveyeron las medidas probatorias ofrecidas por las partes.

En fecha 05/08/2021 fue realizada audiencia de prueba, haciéndose constar en el acta que el demandado no se presentó a absolver posiciones. A continuación, se recibió la declaración de dos testigos.

Con posterioridad, en fecha 21/09/2021, se realizó una audiencia supletoria en la que declaró otro testigo.

En fecha 02/11/2021 se certificaron las pruebas producidas y se clausuró el período probatorio, quedando los autos a disposición de las partes para alegar.

La actora presentó su alegato el 30/11/202; mientras que la demandada lo presentó extemporáneamente y fue desglosado.

En fecha 15/03/2022 se pronunció el llamamiento de autos para sentencia.

**Y CONSIDERANDO:**

4.- Según los antecedentes de la causa que fueron relacionados, no está en en cuestión el contrato titulado "*SEÑA DE COMPRAVENTA*" que las partes admiten haber firmado el día 19 de abril de 2020, con relación al inmueble N.C.03-1-M-082-05-A.

La controversia gira en torno a la restitución de la seña de U\$S 6.200 que oportunamente entregó la actora (compradora) al demandado (vendedor), en razón de haberse producido, según la postura de la pretendiente, la resolución del contrato sin culpa de las partes.

La seña, señal o arras consiste en la entrega de una cosa por uno de los contrayentes al otro a fin de establecer el derecho de arrepentimiento o de comprometer el cumplimiento de la prestación (seña penitencial y confirmatoria, respectivamente).

Debe interpretarse como confirmatoria del acto jurídico objeto de la misma, excepto que las partes convengan la facultad de arrepentirse. En tal caso, quien la entregó la pierde en beneficio de la otra, y quien la recibió, debe restituirla doblada (cfr. art. 1059 CCyC).

Aun cuando el contrato del caso pudiera apreciarse ambiguo o confuso en ciertos aspectos, y en particular en cuanto al carácter confirmatorio o penitencial de la seña, ya que su texto exhibe características propias de ambos tipos de arras (así por ejemplo cuando se alude -en la cláusula tercera- a su entrega “*a cuenta del precio y como principio de ejecución*”, característico de la seña confirmatoria; o bien más adelante cuando se plasma la posibilidad del arrepentimiento, tipificante de la seña penitencial), lo relevante es que los litigantes concuerdan en que la convenida fue una seña penitencial.

De modo que esa interpretación común de las partes, en el marco de la libertad contractual y la autonomía de la voluntad, sin duda traduce lo que verosímelmente entendieron o pudieron entender (e incluso siguen entendiendo).

Y si ellas mismas coinciden en que, según su leal saber y entender, ambos contratantes creyeron que su voluntad plasmada en el acuerdo era para constituir una *seña penitencial*, no hay lugar -en materia disponible-

para interpretar el contrato de un modo diferente (cfr. arts. 959, 961, 962, 1061 y ccds. CCyC).

Ahora bien, asumiendo entonces que se trata de una seña de esa especie, es necesario hacer algunas consideraciones sobre la postura asumida por la parte actora, según los términos del escrito de demanda, y también con anterioridad cuando cursó al demandado la carta documento CD085164492 con fecha de imposición 14/05/2020.

Pues de sus textos surgen aseveraciones que se deben dilucidar adecuadamente.

En ese sentido, nótese que hace mención a la existencia simultánea de plazos (plural) “*firmes y resolutorios*”... “*y por lo tanto esenciales para las partes*”.

De esa manera, como queda de manifiesto en la página 7 de la demanda (tercer párrafo), hace referencia al “*plazo de cumplimiento y de arrepentimiento, pactados...*”.

La mención sobre el supuesto pacto de un plazo -resolutorio y esencial- “*de cumplimiento*”, claramente no tiene relación con la seña penitencial, sino con el propio acto jurídico de compraventa inmobiliaria del cual la seña resulta una cláusula accidental.

Pues la seña quedó perfeccionada con la entrega de la cosa (U\$S 6.200) por parte de la compradora y su recepción por parte del vendedor, en el mismo acto de suscribirse el contrato.

A partir de entonces, lo que se adeudaba y debía cumplirse, entre otras obligaciones y siempre que no mediara arrepentimiento (oportuno), era el pago del saldo del precio de compraventa (U\$S 55.800).

Para lo cual, conforme cláusula tercera, se convino que “*...serán*

*abonados en EL ACTO DE LA FIRMA DEL BOLETO COMPRAVENTA/ESCRITURA o lo que suceda primero, lo cual se firmaría dentro del plazo de 45 días corridos contados a partir de la presente Señá”* (apunto aquí que no encuentro el sentido de la mención - para mí contradictoria- referida a la posterior necesidad de firmar un boleto de compraventa, ya que en rigor el texto del instrumento particular firmado por las partes, más allá de su nominación -“*seña de compraventa*”-, claramente contiene los elementos propios, tanto esenciales como particulares, de una compraventa típica y ya concertada, más allá del diferimiento -en razón de su objeto- de la escritura pública necesaria para efectivizar la transmisión de dominio).

En cuanto a la seña penitencial, el plazo que se acuerda define el lapso durante el cual cualquiera de los contratantes puede arrepentirse. Y el vencimiento de ese plazo convenido es justamente lo que impide, desde entonces, ejercer el derecho al arrepentimiento (opera como límite temporal, salvo que -obviamente- luego los contratantes consientan algo distinto).

En ese sentido, las partes expresaron que “...*dan vigencia a esta seña hasta el día 3 de abril de 2020.*” (cláusula cuarta última parte).

De esa manera, si el arrepentimiento no fue expresado hasta esa fecha, el negocio principal -aquí la compraventa- debe ser tenido como un acto confirmado y, por lo tanto, exigible lo que se hubiese pactado al respecto.

La actora, basándose en un intercambio de mensajes de WathsApp que sostuvo haber mantenido con el demandado, le atribuye a este último haber interpretado con error que habría mediado una suerte de arrepentimiento tácito de la compradora por el mero incumplimiento, dentro del plazo, de las obligaciones contraídas (instrumentación del acto, pago del saldo de precio, etc.). O sea, que el vendedor habría asumido sin

más que la compradora no ha querido o ha optado por no cumplir.

Aunque la existencia de tales mensajes fue confirmada mediante la pericia informática producida (SEON-27/04/2021), entiendo que por sí mismos, y en el marco de la buena fe contractual, carecen de entidad para justificar la postura de la parte actora.

Primero, es importante advertir que la comunicación que las partes mantuvieron por esa vía (al menos en cuanto fue aportado a esta causa), data del 11 de mayo de 2020. O sea, cuando ya había expirado la vigencia de la seña penitencial.

Luego, sobre el contenido de los mensajes se aprecia que aunque Pérez escribió “...*Perdiste la seña...*”, también agregó “...*Esperemos unos días que me calme...*”.

Pocos días después -siguiendo la secuencia expuesta en la demanda- la actora le remitió la ya mencionada CD085164492 (14/05/2020), en la cual, además de describir los aspectos sustanciales del convenio por “SEÑA DE COMPRAVENTA” (19/02/2020), mencionó:

i) Las circunstancias de público conocimiento, provocadas por la pandemia del Covid-19 (decreto P.E. 297/2020, aislamiento social, preventivo y obligatorio, etc);

ii) “...*que la obligación de otorgar boleto de compra venta o escritura traslativa de dominio tenía como plazo máximo el de 45 días corridos, el que operó el 28 de marzo de 2020; asimismo, se estableció un plazo de vigencia de la seña, cuya extinción operó el 3 de abril de 2020.*”

iii) “*Que las circunstancias extraordinarias a nivel mundial, nacional y regional han configurado el “Casus” previsto por el art. 956 del CCyCN “Imposibilidad temporaria”...*” por el cual la obligación de otorgar el

*boleto de compraventa o escritura traslativa de dominio ha devenido de imposible cumplimiento en tiempo y forma, razón por la que el 28 de marzo de 2020 operó “Ipso Iure” la resolución del vínculo contractual....”*

iv) *“INTIMO...proceda a reintegrar la seña...”* (US\$ 6.200).

Misiva que el demandado respondió el 22/05/2020 mediante la CD725860645 (recibida por la actora el 26/05/2020), en cuanto ahora interesa destacar:

a) Sosteniendo que el contrato se hallaba vigente, sin perjuicio de la situación de aislamiento social, preventivo y obligatorio que impidió cumplir con los plazos fijados por las partes.

b) Rechazando la aplicación del art. 956 del CCyC, en el entendimiento que el objeto del contrato no se encontraba alterado.

c) Interpelando expresamente a la actora para que notifique *“si continúa con intenciones de finalizar el convenio, caso contrario sí corresponderá declararlo extinguido de pleno derecho, con la correspondiente pérdida de la seña.”*

Luego, no consta que la actora se haya vuelto a pronunciar extrajudicialmente, sino que optó -previo agotamiento de la instancia de mediación- por promover la demanda del caso, *“por resolución de contrato de seña de compraventa y restitución de las sumas entregadas...(US\$ 6.200)...”*

Afirmando, por un lado, que el accionado (vendedor) dio por resuelto el *contrato de seña* por culpa de su parte (compradora), a través del mentado mensaje de WathsApp; y además, en lo referido propiamente a la compraventa, invocando la resolución del contrato *“por vencimiento del plazo resolutorio previsto en la cláusula sexta”*, sin responsabilidad de las

partes (por razones de fuerza mayor), y entendiéndolo aplicables las previsiones de los arts. 956, 1730 y 1732 del CCyC.

El demandado, por su parte, negó la existencia de razones de fuerza mayor que pudieran afectar el cumplimiento del contrato, la aplicación del art. 956 del CCyC y que el contrato, en alguna parte, aluda a plazos esenciales como sugiere la contraria.

Agregó que, por la naturaleza de las obligaciones comprometidas, no se advierte de qué modo el interés de la compradora puede haberse extinguido por el transcurso del tiempo en este caso, salvo el arrepentimiento liso y llano.

Además, remarcó que la escrituración del inmueble y el pago del saldo de precio fueron y son materialmente posibles. Solo que no se concretaron debido al arrepentimiento tácito de la compradora, revelado primero ante la falta de cumplimiento del saldo del precio y después ante la falta de respuesta a la intimación expresada por carta documento.

5.- A partir de lo todo lo reseñado y luego de analizar detenidamente las constancias de la causa, la conducta de las partes posterior a la firma del contrato, e incluso habiendo ponderado la situación extraordinaria que en su momento implicó la pandemia del Covid-19, puedo ya anticipar que la demanda no puede prosperar.

Pues según mi apreciación, la actora actuó precipitadamente, en forma unilateral y valiéndose de una interpretación forzada de las circunstancias y de los propios términos del contrato, para desligarse de lo convenido sin justificación atendible.

El efecto vinculante de los contratos (art. 959 CCyC), supone que los acuerdos alcanzados entre las partes tienden a cumplir con su objeto. Pues el contrato no es un fin en sí mismo, es un medio. Nadie celebra contratos

porque sí, sino porque aspira a una finalidad.

En este caso, que refiere a un contrato -principal- de compraventa (siendo la seña una cláusula accesoria del mismo), los intereses e intenciones primordiales debe entenderse orientados a la adquisición de la propiedad del inmueble, desde el enfoque de la parte compradora (actora), y a la percepción del precio convenido a cambio de ella, desde la perspectiva de la parte vendedora (demandada).

Sin duda esa ha sido la finalidad; el negocio que las partes se propusieron desde el punto de vista económico (la realidad económica subyacente al contrato).

Por lo tanto, ante las discrepancias que pudieran surgir (como aquí, por ejemplo, con relación a la naturaleza del plazo) se debe determinar el verdadero sentido del consentimiento contractual sobre la base de la buena fe. Y sin interpretar sus cláusulas en forma aislada, dispersa o fragmentaria, sino en rigor como una auténtica totalidad, aplicando para ello un razonamiento práctico, coherente y acorde con la referida finalidad del contrato.

Con relación a los plazos que emergen del contrato, y en línea con lo que ya fue puntualizado, se debe diferenciar el referido propiamente a la seña penitencial (03/04/2020, cfr. cláusula cuarta), del fijado para el pago del saldo del precio de compraventa y firma del boleto/escritura (45 días corridos contados desde el 19/02/2020, cfr. cláusula tercera).

Sobre el primero de ellos, importa señalar que no resulta exacto afirmar que se trata de un plazo resolutorio. En rigor, son los efectos del arrepentimiento los que tienen ese carácter (no el plazo en sí), dado que tienden a volver las cosas al estado existente antes de la celebración del contrato. En todo caso, lo único que extingue el mero transcurso del plazo de vigencia de la seña, es la facultad de arrepentirse, dejando firme el acuerdo principal.

En cuanto al plazo para el pago del saldo del precio y escrituración, ante todo se observa mal calculado por la parte actora en la carta documento de fecha 14/05/2020, donde erróneamente afirmó que su vencimiento habría operado el 28/03/2020 (o sea, e incompatiblemente, incluso antes que expire la facultad de arrepentimiento el 03/04/2020).

Si bien luego varió esa postura al promover la demanda (página 3 último párrafo), mencionando que el vencimiento del plazo de 45 días corridos previsto en la cláusula tercera "*operaba el 03 de abril de 2020*" (o sea, al mismo tiempo que la facultad de arrepentimiento), sostuvo su aserto en cuanto que se trataba de un plazo resolutorio y esencial.

Más allá de que es exacto que en la cláusula sexta del contrato se menciona que "*Los plazos que aquí se consignan tienen carácter firme y resolutorio con caducidad y pérdida de la seña recibida...*", no surge de esa estipulación (específicamente referida a la "*indemnización por arrepentimiento*", según su mismo título), ni de ninguna otra, el alegado carácter *esencial* del plazo referido a la compraventa, ni menos aun alguna descripción, ni justificación que permita entenderlo como tal.

No emerge del contrato que la compradora, ni el vendedor, tuvieran un especial interés en el plazo. Nada indica que se le haya otorgado un rango de importancia superior al habitual, ni tampoco se observa que resulte de cumplimiento indispensable. Es decir, que la finalidad del contrato pudiera verse totalmente frustrada en caso de no cumplirse estrictamente en los términos acordados.

Por el contrario, se advierte que era perfectamente viable el cumplimiento de las obligaciones aun luego de vencido el plazo. Lo que lleva a concluir que este no tenía carácter esencial.

En esa lógica, y en sentido totalmente opuesto a la conducta asumida por la compradora (actora), entiendo que incluso la estrictez de ese plazo

adquiere una relatividad mayor frente a la sobrevenida aparición del COVID-19 con sus consiguientes restricciones e implicancias.

Pues esa situación excepcional ajena a la voluntad de las partes, acontecida a poco de firmado el contrato y antes del vencimiento del plazo establecido en el mismo, sin duda imponía, bajo las premisas de la buena fe y lealtad (arts. 9, 729, 961, 1067 y ccds. CCyC), no la disolución del negocio jurídico, sino antes que ello su readecuación, renegociación, o cualquier otro intento notorio para favorecer la subsistencia del vínculo contractual.

Y sobre todo en lo referido al plazo, que era lo evidentemente afectado por la situación de emergencia sanitaria (debiendo además recordarse que el retraso no culpable no es mora, tal como se infiere del art. 888 del CCyC).

Los inconvenientes surgidos en ese contexto no resultan encuadrables en las previsiones del art. 956 del CCyC, mal empleado por la compradora (actora) para decidir y comunicar con prontitud e irreflexivamente la resolución contractual, excepto que esa fuera su intención real encubierta (como puede dar pie a creer lo declarado por el testigo Pablo Figueredo, operador inmobiliario que intermedio en las tratativas que mantuvieron las partes).

Más allá de que falta la nota de esencialidad del plazo, la imposibilidad temporaria acontecida no puede entenderse absoluta, ni que por su duración haya conllevado a la frustración del interés de la compradora de modo irreversible. Nada explicó Pino para dar crédito a esa hipotética situación, indispensable para que opere el efecto extintivo que contempla la norma citada.

Por otro lado, en las especiales circunstancias del caso tampoco

aparece justificada la postura de la accionante -recién introducida en la demanda- al amparo de los institutos del *caso fortuito* o *fuerza mayor* (art. 1730 CCyC) y/o *imposibilidad de cumplimiento* (art. 1732 CCyC).

Más allá de la imprevisibilidad e inevitabilidad que sin duda caracterizó a la pandemia del Covid-19 y lo que trajo aparejado en todos los ámbitos (salud pública, social, económico, libertad individual, etc.), ello es esgrimido por la actora solo como un recurso argumentativo teórico.

Es decir, sin el debido correlato de cómo -supuestamente- esa situación inesperada afectó las circunstancias existentes al momento de la celebración del contrato y tenidas en cuenta para la formación del consentimiento. En efecto, la actora tampoco expuso sobre cuál fue el motivo determinante que la llevó a contratar y por qué o cómo se habría producido para ella la ineficacia funcional del contrato.

Por lo demás, con relación a la articulada imposibilidad de cumplimiento aplica lo ya dicho al descartarse el supuesto del art. 956 del CCyC. A lo que cabe añadir que el 1732 del CCyC impone apreciar la existencia de esa imposibilidad "*teniendo en cuenta las exigencias de la buena fe y la prohibición del ejercicio abusivo de los derechos*" (arts. 9 y 10 CCyC).

No hay ninguna razón probada, entonces, ni antes que ello ni siquiera alegada, que explique por qué la compradora podría haber perdido -razonablemente- interés en el cumplimiento del contrato como consecuencia de las circunstancias sobrevenidas (pandemia de Covid-19).

Es difícil conciliar la ruptura intempestiva del contrato por parte de la actora, frente a la proactividad y diligencia que -en la demanda- enfatiza haber adoptado inmediatamente después de firmarse el contrato, en orden a posibilitar dentro del plazo la escrituración convenida.

Su proclamado interés en cumplir las obligaciones asumidas, contrasta con su siguiente y apresurada resolución del acuerdo, bajo la excusa de haberse producido el vencimiento de un plazo esencial -inexistente-, en medio de la emergencia sanitaria.

Cuando en realidad el contexto epidemiológico, sea en sí mismo o bien por las restricciones administrativas que desencadenó, no implicó un obstáculo suficiente ni definitivo para el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes, sino que impuso su postergación durante un tiempo que las propias circunstancias -humanitarias y jurídicas- demandaban tolerar, por encima del cálculo inflexible de los plazos originariamente pactados.

Lo declarado en la audiencia por los testigos Alba y Medela, escribanos, y en particular lo apuntado por este último, confirma que la actividad notarial y registral estuvo interrumpida por un lapso cercano a los dos meses, entre el 20 de marzo y fines de mayo de 2020, y que a partir de esta última fecha se podría haber retomado, si se quisiera, el trámite de escrituración que antes había instado su clienta Pino y quedó sin concluir por las medidas dispuestas por el P.E.N. (ASPO).

También el notario refirió que, en aquella época y por las especiales circunstancias acontecidas, por lo general las escrituras que estaban en trámite *"se han reprogramado, había boletos en curso con entrega de dinero, y la gente se avenía, dialogaba, se trataba de conciliar telefónicamente, a ver de que forma, yo tuve dos o tres operaciones que quedaron a mitad de camino, y bueno, se que la gente se acercaba entre ellos, convenían entre las partes, obviamente porque ni siquiera podíamos concurrir a la oficina, llevar adelante alguna entrega de dinero o pagarse, sí hubo eso."*

Con referencia específica al caso de autos, el escribano Medela

declaró que *"Cuando se reabre la actividad nuevamente, el registro dispone una prórroga de los certificados que habían quedado vencidos en el periodo de aislamiento, como en el caso este, entonces había una prórroga y esos certificados se podían utilizar otra vez, eso fue comunicado, pero no fue activado para nada el trámite. Le comunicamos a Alejandra Pino."*

La creencia solo basada en un mensaje de WathsApp (11/5/2020) enviado por el vendedor Pérez, asumiendo que por esa vía y sin más aquel habría dado por concluido el asunto (quedándose con la seña recibida), es demostrativa del llamativo apuro con el que la compradora declaró resuelto el contrato, pocos días antes de que las escribanías retomen su actividad.

Al margen de la buena fe, una mínima actitud diligente, coherente con su exclamado afán de cumplir y, por lo tanto, conveniente a su propio interés, exigía que la compradora instara una respuesta más fehaciente y categórica del vendedor (quien incluso en el mismo mensaje de WahtsApp había denotado enojo y propuesto una espera para retomar el diálogo: *"...estoy muy ofuscado. Esperemos unos días que me calme. Saludos."*).

Sin embargo, tres días después (14/05/2020) la actora directamente despachó la carta documento declarando unilateralmente extinguido el acuerdo.

En esa instancia, la conducta del demandado fue totalmente contrapuesta, ya que claramente se ajustó al estándar de la buena fe contractual y demás principios que rigen en la materia (vgr. colaboración, protección de la confianza, conservación del contrato).

En su respuesta, también por carta documento (22/05/2020), Pérez sostuvo la vigencia del contrato, la posibilidad material y jurídica de cumplirse lo convenido -pese al retardo causado por el Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio- y su propia voluntad de proseguir en ese sentido.

A la vez que ravalidó la facultad de arrepentimiento a favor de la compradora, interpellándola para que exprese de manera concreta su intención de concluir o no el acuerdo. También previno a la compradora en sentido que la falta de pronunciamiento conllevaría a asumir su retractación del acuerdo, con pérdida de la seña (lo que se ajusta a lo estipulado en la cláusula sexta del contrato).

Pino después optó por no contestar y, como revelaron sus actos posteriores (mediación, demanda judicial), se mantuvo en su improcedente postura de considerar válida la extinción unilateral del acuerdo, sin culpa de las partes y con derecho a que le sea restituida la seña.

Pero según lo que fui desarrollando, queda en evidencia que la "*imposibilidad de cumplimiento*" no fue tal, ni provino de un caso fortuito o de fuerza mayor, sino que la frustración del negocio respondió únicamente a la actitud deliberada de la propia accionante.

En suma: La resolución unilateral del contrato no puede considerarse forzosa, sino que en el particular contexto que fue declarada por la compradora -y después sostenida intransigentemente- debe reputársela como facultativa u opcional y, por ende, con los efectos previstos en el contrato para el caso de retractación: pérdida de la seña.

Por todo lo expuesto, **RESUELVO**:

I.- Rechazar totalmente la demanda promovida por IRMA ALEJANDRA PINO contra EDUARDO ADRIÁN PÉREZ.

II.- Imponer las costas a la parte actora por su condición objetiva de vencida en el pleito (art. 68 CPCC).

III.- Regular los honorarios de la Dra. MARISA A. GAYONE y del Dr. PABLO GUILLERMO PINO, por su actuación en conjunto como patrocinantes de la parte actora, en la suma de PESOS SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTE (\$673.320) (MB. x

12%); y los de la Dra. SILVINA DEL VALLE OVIEDO, letrada patrocinante del demandado, en la suma de PESOS OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (\$841.650) (MB. x 15%).

Los honorarios del perito en informática, ALDO FABIAN CAPITAN, se fijan en la suma de PESOS DOSCIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA (\$280.550) (MB. x 5%).

En ningún caso incluyen la alícuota del I.V.A., que de corresponder deberá adicionarse.

Para efectuar tales regulaciones se tuvo en consideración la naturaleza y monto del proceso (MB. \$5.611.000.- equivalentes a U\$S 6.200, según cotización al cierre del día anterior del dólar tipo vendedor Banco Nación: \$905); como así también el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, extensión, eficacia y resultado obtenido, según la respectiva escala arancelaria legal (conf. arts. 6 a 8, 11, 20, 39, 48 y ccds. de la L.A. N° 2212 y arts. 5 y 18 de la Ley Provincial N° 5069). Cúmplase con la ley 869.

IV.- Regístrese. La presente quedará notificada automáticamente (cfr. Ac. 36/22-STJ, Anexo I, ap. 9 a). Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el art. 62 de la Ley de Aranceles 2212 (notificación al cliente).

Fdo. Diego De Vergilio, Juez