

En Viedma, a los 30 días del mes de Septiembre de dos mil veinticinco, se reúnen en acuerdo los Sres. Jueces y la Sra. Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, asistidos por la Secretaria del Tribunal, para resolver en los autos caratulados "**VAN DEN BRABER VALERI GERMAN HUMBERTO C/ LAS GRUTAS S.R.L. Y OTROS S/ ESCRITURACION (ORDINARIO) (RESTITUCIÓN DE INMUEBLE Y DAÑOS Y PERJUICIOS - VIRTUAL -)**", Expte. SA-00452-C-0000 y, previa discusión de la temática del fallo a dictar, se decide plantear y votar, en el orden del sorteo practicado, la siguiente cuestión:

¿Son procedentes los recursos de apelación interpuestos por la parte actora el 30/09/2024 (E0052) y la demandada el 20/09/2024 (E0050)? Y, en su caso, ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

El **Dr. Gustavo Javier Bronzetti Nuñez**, dijo:

I.- LA SENTENCIA RECURRIDA

Que llegan las presentes actuaciones ante este Tribunal con motivo del recurso de apelación articulado por el actor, representado por su apoderado Federico D. Allende (E0052), y por los demandados (E0050), en ambos casos contra la sentencia definitiva nro: 2024-D-170 de fecha 19/09/2024 (I0034) dictada por la titular del Juzgado Civil, Comercial, Minería y Familia n° 9 de San Antonio Oeste, cuya parte resolutive dispusiera: "*1.- Hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta por Germán Humberto Van Der Braver Valeri DNI. 24.953.649 contra los Sres. Anselmo Antonio Arena DNI. 28.254.048 y Maria Cecilia Barroso DNI. 25.827.564 y ordenar a éstos últimos a que en el plazo de 30 días otorguen la escritura traslativa de dominio respecto del inmueble con NC 17-1-N-694-01A, Matrícula ante el Registro de Propiedad Inmueble 17.7511, ubicado en la planta urbana del Balneario de Las Grutas de la Municipalidad de San Antonio Oeste, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de las previsiones del Art. 1018 última parte del CCyC y el Art. 512 del CPCC, siempre que se concreten en su oportunidad las condiciones jurídicas para ello.- 2.- Rechazar la reconvenición y la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta deducida por los demandados, con costas.- 3.- Imponer las cotas a los demandados, Art. 68 del CPCC.- 4.- Diferir la regulación de los honorarios de los abogados y la perita interviniente hasta tanto existan pautas para ello.- 5.- Regístrese, protocolícese y notifíquese de conformidad a lo dispuesto por el Art. 9 inc. a del Anexo*

I de la Ac. 036/2022 del STJ.-".

II.- FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA DE GRADO

Para así decidir, comenzó describiendo los antecedentes del caso -a los cuales remito en homenaje a la brevedad-, los escritos constitutivos de la litis conteniendo los fundamentos y pretensiones de las partes y, finalmente, el procedimiento cumplido ante la instancia.

Luego, se encargó de establecer que la demanda tiene por objeto un reclamo por incumplimiento contractual, la reconvenición se encuentra basada en la resolución de un contrato por el vicio de lesión subjetiva, contra la cual el actor interpuso prescripción de esa acción, sin perjuicio de contestar en subsidio la reconvenición.

Analizó primeramente el planteo de prescripción de la acción reconviniente, admitiendo la excepción con base en los arts. 332°, 2562° y 2563° inc. e) del CCC, estableciendo como fecha de inicio del cómputo del plazo liberatorio, el día 30 de septiembre de 2017, fecha en la cual los demandados reconvinientes debían reintegrar la tenencia del inmueble, por lo que concluyó que el plazo quedó cumplido el día 30/09/2019, no habiendo sido interrumpido por ninguna causal su transcurso toda vez que las cartas documento acompañadas fueron remitidas con posterioridad a la configuración liberatoria.

En cuanto a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la actora -reconvenida en los términos del Art. 347° inc. 3) del CPCC (Ley 4142), teniendo en cuenta que la reconvenición ha sido deducida contra la "Distribuidora VDB S.R.L.", quien no integra la litis, la misma ha sido rechazada.

Ello así invocando que mediante la demanda por escrituración se ejerce una pretensión de cumplimiento de contrato y que la misma debe ser dirigida contra quien asumió la obligación contractual de otorgar la escritura de dominio, tal como se ha instaurado la acción en este caso. Dicho esto, el rechazo de la excepción se desencadena cuando el grado advirtió que al deducir reconvenición, los demandados debieron interponerla contra quién los demandaba, es decir, contra el actor el Sr. Van Den Braber Valeri, y no contra una firma que no había accionado contra los mismos.

Ya introduciéndose en el fondo de la cuestión, la sentencia estableció la base fáctica del caso y el encuadre normativo aplicable, con amparo en los arts. 724°, 725°, 1123°, 1137°, 1017°, 1018° del CCC.

Bajo ese esquema, el grado se propuso analizar la prueba producida a fin de determinar si el actor ha cumplido con las prestaciones obligatorias que tenía a su cargo, para luego

hacer lugar o no a la acción por escrituración intentada. Asimismo, señaló que el actor reclama también la mora y el pago de un canon locativo e impuestos no abonados por los demandados.

En relación a la primera cuestión, indicó que si bien el boleto de compraventa adolece del pago del sellado del contrato, ello no ha derivado en cuestionamiento de fecha cierta por parte de los demandados.

En cuanto al segundo reclamo, afirma que no se ha demostrado en autos el valor locativo de dicho bien como para poder exigir su cumplimiento por el uso que hiciera el demandado ante el incumplimiento de la entrega del mismo.

Finalmente, luego de repasar minuciosamente la prueba producida en autos, concluye en hacer lugar parcialmente a la acción y ordenar a los Sres. Anselmo Antonio Arena y Maria Cecilia Barroso a otorgar en el plazo de 30 días al Sr. Germán Humberto Van Den Braber Valeri, la escritura del inmueble identificado como Matrícula RPI n° 17.7511, NC 17-1-N-694-01A, ubicado en la planta urbana del Balneario de Las Grutas de la Municipalidad de San Antonio Oeste, bajo apercibimiento -en caso de incumplimiento- de las previsiones del Art. 1018° última parte del CCC y el Art. 512° del CPCC (Ley 4142).

III.- TRAMITE EN ALZADA

Contra la decisión repasada se alzan tanto el actor (E0052) como los demandados (E0050), mediante sendos recursos de apelación, los que fueron concedidos libremente y con efecto suspensivo, el 27/09/2024 (I0035) y el 30/09/2024 (I0036), respectivamente.

Elevadas las actuaciones, y efectuado el informe de Secretaría de este Tribunal (I0037 e I0038), el día 03/12/2024 expresan agravios los demandados en término (E0055) y, corrido traslado al actor (I0041), este es contestado el 27/12/2024 (I0060).

El día 09/12/2024, expresa agravios en término el actor (E0057) y, corrido traslado a los demandados (I0042), este es contestado el 17/12/2024 (I0058).

Luego de cumplida la sustanciación de ambos recursos, el 25/02/2025 se ponen los autos para resolver (I0045).

IV.- AGRAVIOS DE LA ACTORA. RÉPLICA DE LOS DEMANDADOS

IV.1.- AGRAVIOS: El actor construye su crítica en base a tres ejes concretos.

1) En el primer término observa que la sentencia en crisis omitió expedirse en relación a la petición de restitución del inmueble objeto de autos, de conformidad como fuera reclamado en el escrito de inicio, en un todo de acuerdo con el art. 1140° del CCC.

Sostiene que el boleto de compraventa -reconocido por las partes- contenía la obligación de restituir el 30/09/2017 y que dicho extremo fue invocado al contestar la reconvención.

En consecuencia, solicita se haga lugar a la petición y se ordene a los demandados restituir el inmueble al actor en un plazo máximo de treinta (30) días, bajo apercibimiento de solicitar el auxilio de la fuerza pública.

2) En segundo lugar se agravia de que la sentencia haya rechazado el daño reclamado denominado “MORA-INTERESES” (sic).

Afirma que en el boleto se acordó que hasta el 30/09/2017 los demandados conservarían la tenencia precaria del inmueble, debiendo entonces entregarla al comprador. Que el plazo para escriturar era de 90 días desde la suscripción del boleto (29/09/2016) y que el mismo fue acordado a los fines de que los demandados cancelen deudas del inmueble, inscriban la cancelación de la hipoteca y levanten inhibiciones y, finalmente, aprueben el plano de afectación al régimen de propiedad horizontal.

Dice que en función de los antecedentes probados, el grado yerra en negar la mora del deudor por el simple hecho de que el boleto de compraventa carecía de fecha cierta.

3) Finalmente, el actor se agravia por entender que la resolución impugnada no ha valorado adecuadamente la prueba incorporada en punto al valor locativo del inmueble, señalando que existió una prueba informativa que dio cuenta de ello (“Remax”), por lo que mal puede argumentarse que no se produjo prueba al respecto.

Según su mirada, la permanencia en el uso y goce del inmueble por parte de los demandados luego de vencido el plazo establecido contractualmente, obliga a los vendedores a abonar un monto en concepto de canon locativo mensual hasta la efectiva restitución.

IV.2.- CONTESTACIÓN DE LOS AGRAVIOS: En un escueto libelo, en lugar de controvertir los fundamentos de cada uno de los agravios expresados por el actor, los demandados manifiestan que, admitida su propia apelación, tornará inoficioso el tratamiento del recurso del accionante.

V.- AGRAVIOS DE LA DEMANDADA. RÉPLICA DE LA ACCIONANTE

V.1.- AGRAVIOS: Los accionados erigen su crítica en dos agravios concretos.

1) Comienzan imputando un erróneo análisis de la sentencia en cuanto al inicio del cómputo del plazo de prescripción aplicado a la reconvención.

Argumentan que el boleto de compraventa se suscribió el 29/09/2016 y que, de conformidad con la cláusula quinta, la escritura traslativa de dominio de haría efectiva

una vez cancelada la hipoteca y levantadas las inhibiciones generales de bienes que pesaban sobre los vendedores en el Registro de la Propiedad Inmueble (RPI), más la aprobación del plano de afectación al régimen de propiedad horizontal. Para todo ello las partes pactaron un plazo de noventa (90) días contados desde la firma del instrumento, el cual, a criterio del apelante, era “meramente enunciativo” (sic).

Por ello, según su tesis, a los fines del cómputo de los plazos para interponer la acción debía tomarse como fecha de inicio el 02/12/2019, oportunidad en que los demandados fueron notificados del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el boleto de compraventa. En refuerzo del carácter suspensivo del curso de la prescripción a consecuencia de intimación fehaciente, citan jurisprudencia del Superior Tribunal Provincial.

2) A modo de segunda línea de crítica, el recurrente aborda la falta de legitimación pasiva admitida por el grado.

Afirma que la reconvencción intentada era procedente, aludiendo a la existencia de una conexidad subjetiva causal y que, entonces, las pretensiones conexas por la causa deben acumularse.

Indica que por razones de concentración y celeridad es admisible que el demandado acumule su reconvencción contra la actora y contra otros sujetos distintos del actor siempre que lo haga en término y exista conexidad causal.

V.2.- CONTESTACIÓN DE LOS AGRAVIOS: El actor comienza postulando la carencia de sustento fáctico y jurídico de la apelación de los demandados, afirmando que no reúnen el estándar de crítica concreta y razonada, siendo que además reiteran posturas ya utilizadas en la instancia de origen.

En cuanto al agravio referido al inicio del cómputo del plazo de la prescripción liberatoria, el actor señala que fue correctamente configurado por el grado en virtud de que si en todo caso los telegramas suspendieron el transcurso de algún plazo, no lo fue favor de los accionados sino en beneficio del actor.

Respecto del incumplimiento de las obligaciones y su constitución en mora, afirma que tanto el inicio del cómputo como el plazo aplicado por la Magistrada eran los adecuados y que existiendo un término determinado para el cumplimiento de las obligaciones, acordado por las partes, la mora era automática de acuerdo con lo previsto en el art. 886° del CCC.

Agrega que la mora le era imputable a los accionados por lo que de pretender eximirse se las consecuencias jurídicas del incumplimiento debieron invocar y acreditar que no

les resultaba imputable de acuerdo con el art. 888° del CCC.

En cuanto al segundo agravio, el actor afirma que en autos no ha quedado acreditada la invocada lesión subjetiva, sino todo lo contrario ya que se ha verificado mala fe en el proceder de los accionados y además no se probaron los requisitos exigidos para la procedencia del instituto.

VI.- ADMISIBILIDAD

Habiendo practicado el análisis preliminar que impone el art. 265° del CPCC (Ley 4142, vigente a la interposición de la apelación), advierto que las expresiones de agravios han sido interpuestas en legal tiempo y, evaluadas a luz de la exigencia formal del rito, contienen -a priori- una crítica suficiente de la resolución atacada (ARAZI Roland y ROJAS Jorge A., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales*. Tomo I, pág. 784 y s.s. Rubinzal Culzoni, Editores).

Por tal motivo, en esta instancia germinal debe tenerse por cumplimentada la exigencia ritual, a tenor de los parámetros establecidos por nuestro STJRN in re "Harina" (Se. 80/2016), "Di Meglio" (Se. 65/2025), entre muchos otros.

VII.- TRATAMIENTO DE LOS AGRAVIOS

VII.1.- PRELIMINAR: Llegados al punto de partida del análisis sustancial de ambos recursos, preliminarmente, advierto que con amparo en la norma procesal vigente (conf. Art. 356° del CPCC) y de acuerdo a pacífico criterio jurisprudencial, los Jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas y cada una de las argumentaciones y/o alegaciones, ni estamos obligados a valorar la totalidad de la prueba aportada, sino considerar tan sólo aquellas invocaciones y probanzas que sean conducentes y relevantes para decidir el caso y que basten para dar sustento a su pronunciamiento (STJRN, Se. n° 20/15, in re: "A., F. S."; Se. n° 47/16 de fecha 02/08/2016, en autos "ALUSA S.A. y otros C/MR. JONNHY S.A. S/ Ordinario", Expediente n° CS1-120-STJ2016; "GUENTEMIL c/ Municipalidad de Catriel", de fecha 11/03/2014, Se. 014/14; "ORDOÑEZ c/ Knell", de fecha 28/06/2013, Se. 037/13 entre muchos otros).

Asimismo, señalo que la función de las Cámaras de Apelaciones están limitadas por el alcance de los recursos concedidos, lo cual determina el ámbito de su facultad decisoria. La prescindencia de tal limitación infringe el principio de congruencia que se sustenta en los arts. 17° y 18° de la CN (CSJN, sentencia del 13/10/1994, ED 162-193).

Finalmente, dejo sentado que la eventual procedencia del recurso de apelación se encuentra condicionada a que el recurrente cumpla eficientemente con la carga de

expresar una crítica concreta, objetiva y razonada del fallo recurrido, debiendo señalar las partes de la resolución que entiende equivocadas, teniendo que detallar errores, omisiones y demás deficiencias que pudiere reprochar, así como refutar las conclusiones de hecho y derecho en que el Juez haya fundado su resolución (ARAZI Roland y ROJAS Jorge A., obra citada. Tomo I, pag. 835 y ss).

Dicho lo anterior, tengo en consideración que según surge de los escritos constitutivos introducidos en la instancia actual, la cuestión a dilucidar consiste en determinar si la resolución recurrida se ajusta al ordenamiento vigente y circunstancias del caso o si, por el contrario, corresponde ser revocada en orden a las críticas formuladas por la actora o bien por la demandada y, eventualmente, ampliar los términos de la sentencia o por el contrario, rechazar la demanda incoada.

Adelanto que, en un todo de acuerdo con los fundamentos que serán expuestos a continuación, propiciaré al acuerdo el íntegro rechazo del recurso incoado por los demandados, al tiempo que admitiré parcialmente el remedio de la parte actora.

VII.2.- EVALUACIÓN Y TRATAMIENTO DE LOS AGRAVIOS: Por razones de mejor orden comenzaré el tratamiento de los agravios iniciando con los propuestos por los demandados para luego, si resultare pertinente, con los esgrimidos por el actor. Ello así, considerando que la eventual recepción favorable de la apelación de los demandados podría tornar abstracta la resolución del recurso del actor.

VII.2.1.- Tratamiento de la Apelación de los demandados: Que ingresando en la evaluación sustancial del remedio intentado por los accionados, este carece de chances de prosperar y por lo tanto -como anticipé- propondré confirmar la sentencia de primera instancia en cuanto ha sido materia de impugnación.

En primer lugar por cuanto he verificado que la sentencia recurrida no solo ha aplicado correctamente el derecho vigente, sino que constituye una derivación razonada de las constancias del proceso.

Por el contrario, la apelación de los demandados bajo tratamiento no ha logrado exponer yerro, absurdo, arbitrariedad o inaplicabilidad de ley o doctrina legal por parte de la sentencia cuestionada, habiendo quedado reducida a una mera disconformidad subjetiva con lo decidido.

VII.2.1.1.- Prescripción Liberatoria: Como primer agravio, el recurrente imputa un erróneo análisis de la sentencia en cuanto al inicio del cómputo del plazo de prescripción.

Afirma que el boleto de compraventa se suscribió el 29/09/2016 y que, de conformidad

con la cláusula quinta, la escritura traslativa de dominio se haría efectiva una vez cancelada la hipoteca y levantadas las inhibiciones generales de bienes que pesaban sobre los vendedores en el Registro de la Propiedad Inmueble (RPI), más la aprobación del plano de afectación al régimen de propiedad horizontal. Para todo ello las partes pactaron un plazo de noventa (90) días contados desde la firma del instrumento, el cual, a criterio del apelante, era “meramente enunciativo” (sic).

Por ello, según su tesis, a los fines del cómputo de los plazos para interponer la acción debe tomarse como fecha de inicio el 02/12/2019, oportunidad en que los demandados son notificados del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el boleto de compraventa. En refuerzo del carácter suspensivo del curso de la prescripción a consecuencia de intimación fehaciente, cita jurisprudencia del Superior Tribunal Provincial.

Así planteado el agravio, carece de toda chance de prosperar por cuanto no ha rebatido en modo alguno el razonamiento y fundamentos dados por el grado para sustentar la recepción favorable de la excepción de prescripción de la acción -ejercida vía “reconvencción”- con base en lesión subjetiva por vicio en el acto jurídico instrumentado por boleto.

Es que el ejercicio de la acción de lesión se encontraba disponible para los demandados reconvinientes, no desde la constitución en mora por parte del comprador sino desde la firma misma del instrumento, ya que no se alegó ni probó ninguna circunstancia impeditiva para los accionados que obstaculizara conocer el desequilibrio sufrido y ejercer las acciones judiciales que entendieran pertinentes.

Fue en ese instante en que, en todo caso, se habría materializado la -supuesta- explotación de una parte respecto de la otra, ya que fue en ese momento inicial donde se fijó el precio de venta sindicado por irrisorio y además se adjudicó la posesión sobre el inmueble al comprador vía *constitutio posesorio* (materialización de la primera obligación contractual), e independientemente del momento en que se debían cumplir las restantes obligaciones de cada parte.

No obstante lo dicho, la Magistrada incluso fue sumamente prudente, ubicando el inicio del cómputo del plazo liberatorio -aplicando el art. 2563° inc. e) del CCC- el día 30/09/2017, fecha en que los vendedores debían restituir al comprador la “tenencia” del bien. De esta forma, aplicando el plazo bianual establecido expresamente para promover la acción por nulidad relativa y revisión de actos jurídicos contemplado en el art. 2562° inc. a) del CCC, la liberación del actor – reconvenido se cumplió el 30/09/2019. Es

decir, mucho antes de que se constituyera en mora a los demandados en fecha 02/12/2019.

En definitiva, este primer agravio debe ser rechazado por cuanto la crítica enarbolada no ha logrado exponer desvíos de razonamiento, apartamiento de las constancias debidamente acreditadas o algún supuesto de errónea aplicación de la ley o doctrina legal, constituyendo una mera discrepancia subjetiva con la resolución del caso en este punto.

Debe entonces confirmarse la declaración de prescripción liberatoria de la reconvencción.

VII.2.1.2.- Legitimación pasiva: Como segundo y último agravio, la recurrente ataca la admitida falta de legitimación pasiva del actor respecto a la reconvencción oportunamente incoada.

Este agravio tampoco podrá ser admitido dado que si bien es cierto que las normas del rito contemplan la posibilidad de acumular acciones cuando se verifica conexidad subjetiva causal, no puede decirse que esto es lo que hubiera ocurrido en autos.

De las constancias del trámite se advierte que si bien los accionados reconvinieron contra “DISTRIBUIDORA VDB SRL”, los demandados en ningún momento solicitaron integrar la litis con la firma antes mencionada e incluso consintieron el traslado de la reconvencción al actor dispuesto mediante providencia del 27/07/2021.

Es decir que ahora, tardíamente pretenden que esta alzada revoque la sentencia del grado cuando los accionados fueron negligentes al dirigir su acción -por reconvencción- contra una persona jurídica distinta del actor y que no integraba la litis, habiendo además omitido requerir la oportuna citación a juicio del tercero a fin de que la sustanciación de reconvencción se efectuara con la parte identificada por los propios demandados.

De tal suerte, la sentencia en este punto es incuestionable dado que no hizo otra cosa que admitir la defensa de aquella parte -el actor- que no fuera identificada como parte contraria por los propios demandados – reconvinientes, en un todo de acuerdo con las prescripciones del Art. 347° inc. 3 del CPCC (Ley 4142).

VII.2.2.- Tratamiento de la Apelación del actor: Conforme veremos seguidamente, la apelación del actor correrá una suerte distinta ya que habrá de ser receptada parcialmente.

VII.2.2.1.- Obligación de restitución: En primer lugar debo conceder y asiste razón al actor cuando señala que la sentencia en crisis omitió expedirse respecto a la petición de

restitución del inmueble de autos, de conformidad como fuera reclamado en el escrito de inicio (ver puntos “V.B” y “IX.3”).

Coincidió también con el apelante en punto a que la causa de la obligación se encuentra en el propio boleto de compraventa (cláusula tercera), habiéndose verificado el plazo para restituir la tenencia del inmueble al comprador, el 30/09/2017.

Dentro de la regulación de los contratos que hace el CCC, en el caso particular de la compraventa, el art. 1139° prescribe que el vendedor debe entregar el inmueble inmediatamente de la escrituración, excepto convención en contrario, en tanto que el art. 1140° establece que la cosa debe entregarse con sus accesorios, libre de toda relación de poder y de oposición de tercero.

Quizás previendo eventuales y futuras dificultades para escriturar, el comprador estableció a los vendedores una fecha de entrega concreta del inmueble, fijada para el 30/09/2017.

Verificada la misma y no existiendo eximente del incumplimiento contractual, no hay razón alguna para no conceder la pretensión esgrimida contra los demandados para que restituyan la tenencia del inmueble al actor en un plazo de treinta (30) días bajo apercibimiento orden de desalojo de ejecución forzada con el auxilio de la fuerza pública.

Y es que, probada la existencia y legitimidad de la obligación de restituir (conf. Art. 727° del CCC), cuya causa además ha sido acreditada (conf. Art. 726° del CCC) con el boleto de compraventa -instrumento además reconocido por la demandada-, no cabe duda alguna que el actor resulta acreedor de la obligación de restituir (art. 724° del CCC), habiendo ejercido lícitamente los medios que la Ley ha puesto a su disposición (conf. Art. 730° inc. a, del CCC).

Así entonces, resultando los contratos obligatorios para las partes (art. 959° del CCC) y estando prohibido a los Magistrados modificar lo pactado por las partes (art. 960° del CCC), no veo razón alguna para negar la concesión de la pretensión. Máxime cuando los demandados han tenido oportunidad de defenderse sobre dicho tópico, habiéndose desestimado la imputada lesión subjetiva y nulidad del contrato y, cuando además, ha procedido la acción de escrituración.

En consecuencia, siendo obligación del tenedor restituir la cosa a quien tiene derecho a reclamarla (conf. art. 1940 inc. c, del CCC) propondré hacer lugar a la apelación en este punto, ordenando a los demandados entregar el inmueble al actor en un plazo máximo de treinta (30) días, bajo apercibimiento de ejecutar la orden con el auxilio de la fuerza

pública.

VII.2.2.2.- Daño por “Mora-intereses”: El actor recurrente se agravia en este caso manifestando que, en función de los antecedentes probados, el grado yerra en negar la mora del deudor por el simple hecho de que el boleto de compraventa carecía de fecha cierta.

Si bien es cierto que conforme he concedido en el punto anterior, se verifica una retención indebida del inmueble por parte de los demandados, no haré lugar al agravio mediante el cual pretenden imponer un resarcimiento por daños y perjuicios equivalentes a valores de mercado por arrendamiento mensual del inmueble. Ello, en la convicción de que no media una crítica concreta y razonada del recurrente respecto de los fundamentos dados por la resolución atacada para motivar su rechazo, ni tampoco advierto reunidas las condiciones de procedencia para la habilitación de este rubro. Me explico.

Parto de advertir que el fundamento utilizado por el grado para repeler este concepto resarcitorio, no solo estriba en la ausencia de fecha cierta del boleto de compraventa sino también -y al mismo tiempo- en la falta de prueba producida por el actor respecto al valor locativo de dicho bien con fines de exigir su cumplimiento por el uso que hiciera el demandado ante el incumplimiento de la entrega del mismo.

Respecto de este último fundamento, advierto en este puntual pasaje de la expresión de agravios del actor, un nulo despliegue discursivo en pos de rebatir las razones de la denegatoria, por lo que corresponde sin más su rechazo al no haber cumplido eficazmente la carga del art. 265° del CPCC, Ley 4142 (actualmente, art. 238°, Ley 5777).

Por lo demás, tal y como reconoce el recurrente en su queja, para cuando el predecesor contractual del actor -Distribuidora VDB SRL- intentó constituir en mora por primera vez a los demandados el 22/07/2020, la hipoteca -otorgada a favor del Banco Chubut SA por la suma de \$900.000- ya se encontraba cancelada conforme surge de la informativa cumplida por el Escribano Van Konijnenburg, dejando constancia de la Escritura de Cancelación de fecha 23/05/2019, debidamente inscripta ante el RPI.

Así entonces, por cuanto el recurrente no ha demostrado concretamente el yerro del grado sobre esta cuestión, considerando además la falta de fecha cierta del boleto de compraventa, sumado a que no se ha demostrado la imposibilidad de escrituración ni que hubiese designado escribano para cumplir el acto, el agravio deberá ser desestimado.

VII.2.2.3.- Inadecuada valoración de la prueba: Finalmente, el actor se agravia por entender que la resolución impugnada no ha valorado adecuadamente la prueba incorporada en punto al valor locativo del inmueble, señalando que existió una prueba informativa que dio cuenta de ello (“Remax”), por lo que mal puede argumentarse que no se produjo prueba al respecto.

Este último agravio tampoco habrá de prosperar por insustancial.

Principio por señalar que asiste razón al grado cuando sostiene que el actor no ha cumplido eficientemente con la carga de probar los hechos invocados, especialmente en punto al valor de los cánones locativos devengados a lo largo del período de tiempo objeto de reclamo, cuyo punto de inicio fue fijado por el actor el día 30/09/2017.

Obsérvese que la informativa producida a la firma “Remax”, lejos de establecer los valores mensuales que hubieran sido exigibles mensualmente por el uso del inmueble a lo largo de todo el tiempo objeto de reclamo, simplemente informa un valor de mercado para la venta de aquel en un momento determinado (Septiembre de 2023) y, sin sustento y/o criterio técnico alguno, establece que el valor del canon locativo es el equivalente al tres por ciento (3 %) del valor de venta.

Entonces, no es cierto que la A Quo dejó de ponderar “prueba esencial” para la resolución del caso sino que la prueba informativa señalada por el recurrente como soslayada por la Magistrada, en puridad, resultó impotente para generar convicción en el juzgador, tal y como lo desarrolla a lo largo de la sentencia.

Tan es así que el quejoso se agravia por la no ponderación de la informativa respondida por la firma “Remax”, cuando existían otras dos informativas de inmobiliarias (Landivar y Armengol) estableciendo el valor de venta de mercado del inmueble, con valores muy disímiles entre si. Claro está, a diferencia de las otras inmobiliarias, Remax informó un valor locativo mensual para un momento determinado (septiembre/2023) pero ello igualmente resulta inconducente para acreditar los valores que hubieran correspondido compensar por la imposibilidad de uso del inmueble durante el extenso período de tiempo reclamado por el actor.

Con esto quiero significar que no corresponde a la Magistratura suplir la deficiente actividad probatoria de las partes, en este caso el actor, quien -no solo omitió cuantificar su reclamo en el escrito de demanda- debió haber buscado demostrar detalladamente el valor proporcional por alquiler mensual del inmueble, por medio de una prueba con mayor rigor científico y/o técnico que garantice el debido control de las partes, extremos únicamente garantizados por la prueba pericial no ofrecida.

Mal hubiera procedido el grado si en estas condiciones admitía el rubro pretendido por el actor, cuantificando el resarcimiento sobre la base de una mera prueba informativa sin contralor de la contraria, desprovista además de explicaciones respecto del origen de los datos, de las operaciones científicas y/o técnicas utilizadas para arribar a sus conclusiones y que, además, carece de un desagregado temporal.

Por todo ello, corresponde desestimar este último agravio.

VII.3.- SOLUCIÓN PROPUESTA: A tenor de todo lo expuesto, propongo al acuerdo:

I) No hacer lugar al recurso de apelación incoado por los codemandados el 20/09/2024 (E0050); II) Hacer hacer lugar parcialmente al recurso de apelación articulado por el actor el 30/09/2024 (E0052), ordenando a los demandados entregar el inmueble al actor en un plazo máximo de treinta (30) días, bajo apercibimiento de ejecutar la orden con el auxilio de la fuerza pública, confirmando en todo lo demás la Sentencia Definitiva nro: 2024-D-69 de fecha 1/10/2024 (I0046); III) Imponer las costas de la presente instancia a los demandados objetivamente vencidos (Art. 62°, primer párrafo del CPCC); IV) Regular los honorarios del Dr. Federico D. Allende en el 30% y al Dr. Gerardo Augusto Collado en el 25%, en ambos casos a calcular sobre el monto de honorarios que oportunamente se determine oportunamente a los profesionales por su actuación ante el grado.

El **Dr. Ariel Gallinger** dijo:

Por adherir a los fundamentos y solución propuesta por el Sr. Juez preopinante, sufrago en igual sentido.

La **Dra. María Luján Ignazi** dijo:

Atento la coincidencia de criterio del Sr. Juez y la Sra. Jueza que me preceden en orden de votación, me abstengo de sufragar.

Por ello, en atención al acuerdo que antecede el **TRIBUNAL RESUELVE:**

I) No hacer lugar al recurso de apelación incoado por los codemandados el 20/09/2024 (E0050).-

II) Hacer hacer lugar parcialmente al recurso de apelación articulado por el actor el 30/09/2024 (E0052), ordenando a los demandados entregar el inmueble al actor en un plazo máximo de treinta (30) días, bajo apercibimiento de ejecutar la orden con el auxilio de la fuerza pública, confirmando en todo lo demás la Sentencia Definitiva nro: 2024-D-69 de fecha 1/10/2024 (I0046).-

III) Imponer las costas de la presente instancia a los demandados objetivamente vencidos (Art. 62°, primer párrafo del CPCC).-

IV) Regular los honorarios del Dr. Federico D. Allende en el 30% y al Dr. Gerardo Augusto Collado en el 25%, en ambos casos a calcular sobre el monto de honorarios que oportunamente se determine oportunamente a los profesionales por su actuación ante el grado.-

V) Regístrese, protocolícese y notifíquese en los términos del art. 120 del CPCC. Oportunamente bajen.-

**ARIEL GALLINGER-PRESIDENTE, GUSTAVO BRONZETTI NUÑEZ-JUEZ,
MARÍA LUJÁN IGNAZI-JUEZA. ANTE MI: ANA VICTORIA ROWE-
SECRETARIA.**