

En la ciudad de General Roca, a los 6 días de octubre de 2014. Habiéndose reunido en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, para dictar sentencia en los autos caratulados: "SEGOVIA PABLO C/ IARIA FRANCISCO S/ ORDINARIO" (Expte. n° 328-09), venidos del Juzgado Civil nro. 1, previa discusión de la temática del fallo a dictar, procedieron a votar en el orden de sorteo practicado, transcribiéndose a continuación lo que expresaron:

EL SR. JUEZ DR. VICTOR DARIO SOTO DIJO: Vienen los presentes a los efectos del tratamiento de los recursos de apelación deducidos por las partes contra la sentencia definitiva de fs. 397/408 vta.; que ha rechazado la demanda; atribuyendo las costas por el orden causado. Las apelaciones de la parte actora y demandada de fs. 412 y 413; han sido concedidas a fs. 414 y la primera se encuentra sostenida con la expresión de agravios de fs. 422/427; mientras que la segunda, con el escrito de fs. 428/440; este último, contestado a fs. 442/443.-

1.- La parte actora, ante el rechazo de su demanda, se ocupa en la expresión de agravios, de reseñar someramente los contenidos de la demanda y de la contestación, para luego abordar los aspectos que entiende más salientes de la sentencia de grado.-

Formula así su primer agravio, comenzando por señalar que la sentencia apelada resulta incongruente y arbitraria, a la vez que ha incurrido en la errónea valoración de los hechos y del derecho aplicable; sosteniendo posteriormente su contrariedad en cuanto afirma que las causales de rechazo de su pretensión, no coinciden con ninguna de las planteadas por la accionada; dejando así fundada su denuncia de incongruencia.-

En esa tesitura, dice que la Sra. juez de grado ha señalado como fundamento central del rechazo de la acción, la supuesta falta de legitimación del demandado Sr. Luis José Iarúa para comprometer en venta los bienes inmuebles en cuestión.-

Sostiene el apelante que la ley exige una estricta correspondencia entre el contenido de la sentencia y las cuestiones oportunamente planteadas por las partes; siendo este principio de congruencia, una de las manifestaciones prevalecientes del principio dispositivo.-

Esta falencia que atribuye a la sentencia, la torna arbitraria; habida cuenta que en esa línea de razonamiento, el juez se ha negado a resolver lo planteado por las partes; enrostrando a la magistrada que al separarse de los términos en que ha quedado trabada la litis, ha vulnerado el derecho de defensa de las partes.-

2.- El segundo agravio, intenta cuestionar la interpretación de la judicante respecto de que la autorización para la venta de bienes incluidos en el patrimonio concursal, debía ser aprobado por el juez del concurso de manera previa a la celebración, atento el perjuicio que puede generar a los acreedores del mismo.-

Señala el agraviado que los términos del precontrato no fueron concebidos así, ya que la aprobación o autorización podía conseguirse en una instancia posterior a la firma del mismo –que por esta vía persigue-; manifestando que sobre este aspecto había coincidencia entre las partes.-

3.- El tercer agravio, se encuentra relacionado con la supuesta falta de autorización de la restante coheredera, en orden a la venta del predio en cuestión, por cuanto sostiene que el mismo forma parte de la mayor extensión que había sido cedido por la Sra. Yolanda Iarúa al demandado Luis José Iarúa, y ese es el motivo por el cual no fue demandada la misma.-

Que la cesión en cuestión, surge de fs. 164 de los autos del sucesorio.-

4.- Concentra su cuarto agravio, en resaltar contenidos que considera determinantes para el éxito de su pretensión, surgidos de la causa penal generada a raíz del conflicto y que dice fortalecían su pretensión; en tanto la juez penal consideraba que el actor había dado cumplimiento a las obligaciones de su parte y que no entiende porque razón no ha considerado la Sra. Juez.-

Se ocupa de señalar ciertos pasajes de las declaraciones donde el demandado manifestaba la conveniencia del contrato hacia su parte.-

Finaliza entonces concluyendo en que la Sra. juez se ha desinteresado de los términos de las pretensiones de las partes y así, ha dictado un fallo incongruente.-

5.- Llegada su oportunidad, la parte demandada ha formulado la contestación de los agravios, conforme se desprende de la presentación de fs. 445/451. Inicialmente realiza una síntesis del desarrollo del proceso, de la pretensión de la actora, y los términos en que su parte la ha rebatido.-

A juicio del demandado, la expresión de agravios que contesta, no reúne los requisitos habilitantes de admisibilidad, ya que carece de la debida fundamentación, como para pretender rebatir la sentencia. Sostiene, que el agravio no trasunta mas que el mero disconformismo, ante una resolución que le ha sido adversa.-

Que por lo demás, dice la apelada que es congruente el fallo, si ha resuelto sobre la legitimidad de los planteos, como estadío previo al contenido puntual de las pretensiones.-

Manifiesta que el apelante pretende como planteadas, cuestiones que no han sido objeto del contrato, como por caso el planteo relativo a que el demandado tenía ciento ochenta días para obtener la autorización del juez del sucesorio y del concurso para la suscripción del contrato.-

Que además, el apelante ha ocurrido al fuero penal, con el propósito de mejorar su posición jurídica; sin que deba concluirse en que tal actividad le ha reportado el beneficio pretendido.-

Por otra parte, repara en que la sentenciante ha acertado en su criterio, cuando desestimó los alcances de la contratación, al no haber existido principio de ejecución.-

6.- A fs. 428/440 vta., se encuentra la expresión de agravios de la parte demandada, quien -atento el resultado del juicio en primera instancia- guarda verdadero interés recursivo en torno a la atribución de costas por el orden causado, ante el rechazo de la demanda; que a su juicio hubiera debido importar la carga en costas a la actora -exclusivamente- por imperio del principio objetivo de la derrota, consagrado en el art. 68 del C.P.C. y C.-

Agravios estos, contestados por la actora a fs. 442/443; señalándose allí que -aún dejando a buen recaudo la incongruencia que atribuye al pronunciamiento- no cabe la atribución de costas pretendida por la demandada; ya que los fundamentos del rechazo de la demanda, no fueron producto de la postulación de la demandada.-

7.- Reseñados así los fundamentos recursivos, corresponde comenzar su tratamiento y para tal cometido, entiendo de inexcusable importancia, reparar en los términos del contrato suscripto por las partes y que obra a fs. 7/8; que de acuerdo a los términos de los escritos postulatorios, es el que determina el origen del conflicto, en orden a las discrepancias surgidas luego, al pretenderse la suscripción del boleto de compraventa.-

De acuerdo a ese instrumento que se dice fechado el 23 de diciembre de 2.008, el Sr. Luis Jose Iarúa, en su carácter de administrador judicial del sucesorio "Iarúa, Francisco s/ Sucesión"; como "autorizante" y por la otra parte, el Sr. Arq. Pablo Segovia, como "autorizado"; convinieron en la cláusula primera; la autorización del primero a favor del segundo, para que en un plazo de ciento veinte días, a computar desde la firma de dicho contrato; proceda por su cuenta y orden a la venta de una fracción de tierra ubicada en la altiplanicie en zona de bardas de la ciudad de Villa Regina; abarcativa de la parcela cinco, con una superficie de ciento setenta y nueve hectáreas y fracción; la parcela seis, con una extensión de ciento cincuenta y dos hectáreas y fracción; la parcela siete, con ciento treinta y cuatro hectáreas y fracción, y la parcela ocho, con una superficie de

cincuenta y nueve hectáreas y fracción; totalizando una cantidad total de quinientas veintiséis hectáreas, nueve áreas, ochenta y cuatro centiáreas y ochenta y siete decímetros cuadrados. Se consignaba que la autorización devenía nula y sin ningún efecto, en el caso en que la venta no se realizara en el plazo convenido, quedando en esa situación las partes desvinculadas y sin derecho a reclamo alguno.-

La segunda cláusula -y componente vital de este conflicto- establecía que, el autorizado podía hacer uso de opción de compra del inmueble antes indicado, en el plazo de ciento veinte días a contar de la fecha de la suscripción de la presente; en iguales condiciones y términos que posteriormente se detallan -cláusula cuarta-; pudiendo ser prorrogado el plazo solo por la exclusiva voluntad del autorizante; con notificación fehaciente.-

En la cláusula tercera, el autorizante se comprometía a no realizar ninguna acción que comprometiera el citado bien, por el mismo lapso de tiempo.-

En la cláusula cuarta -también relevante en el caso- se establecía que la operación de compraventa, debía realizarse exclusivamente, sujeta a las siguientes condiciones:

a.- El precio se pactaba en la suma de \$ 6.000.000.- (Pesos seis millones); o su equivalente al momento del efectivo pago, en moneda constante, según referencia a una canasta de monedas compuesta en partes iguales por el peso, el yen, el dólar y el euro.-

b.- La forma de pago, se establecía de la siguiente manera:

b. 1) La suma de \$ 250.000.- (Pesos doscientos cincuenta mil), en efectivo y a los treinta días de la confirmación de la compraventa; suma esta por la que el vendedor declaraba la suficiencia para la cancelación de la totalidad de los créditos pendientes de pago a los acreedores del concurso preventivo de Francisco Iarúa.-

b.2) La cantidad de \$ 3.200.000.- (Pesos tres millones doscientos mil); pagaderos en 80 (Ochenta) cuotas de \$ 40.000.- (Pesos cuarenta mil); venciendo la primera de ellas, a los sesenta días de la confirmación de la venta y/u opción de compra que el autorizado pudiera realizar.-

b.3) La suma restante, es decir \$ 2.550.000.- (Pesos dos millones quinientos cincuenta mil); sería abonada en especie mediante la entrega de edificación nueva sobre una superficie total construida de 1.275 metros cuadrados, distribuida en cinco mini complejos habitacionales de calidad standard, a razón de \$ 2.000.- (Pesos dos mil) por metro cuadrado construido; significando una inversión de pesos \$ 510.000.- (Pesos quinientos diez mil) y una superficie de 255 metros cuadrados por cada complejo. Las edificaciones, serán realizadas en un todo en base a un anteproyecto de diseño y características constructivas realizada por el Arto. Pablo Segovia; que formaba parte del

presente contrato, como anexo "A" y anexo "B". Los complejos, debían ser entregados habilitados y en condiciones de ser habitados, a los 12 (Doce) años de la notificación de la venta u opción de compra.-

Por la cláusula quinta, se establecían pautas relativas a los potenciales compradores de los lotes.-

En la cláusula sexta, y también de significativa relevancia en el caso; se determinaba que una vez notificado de la venta del bien inmuebles la opción por parte del autorizado, el vendedor se compromete a suscribir el boleto de compraventa en los términos estipulados en el presente y aprobarlo en sede judicial donde se tramita la sucesión de Francisco Iarúa; comprometiéndose el mismo a refrendar toda la documentación necesaria para tramitar las aprobaciones en sede municipal y/o judicial tendientes a la concreción del emprendimiento y el perfeccionamiento del título de propiedad.-

En la cláusula séptima, quedaba efectuada la reserva de usufructo a favor del vendedor de toda la franja de seguridad en todo el borde de la meseta, salvo el que ocupe para la actual o futura subidas para su explotación en concepto de carteles de publicidad o antenas, todo ello dentro de la normativa municipal, provincial o nacional que rija en la materia. También se reservaba allí, la propiedad de la porción que la fracción abarca bajo la meseta o sea al nivel de la ciudad colindante al parque industrial, tal como figura en plano de anteproyecto de fraccionamiento elaborado por el arquitecto Pablo Segovia.-

Finalmente, en las cláusulas octava y novena, se acordaba que los sellados de ley, gastos e impuestos, serían soportados por partes iguales, como también los relativos a la escritura traslativa de dominio; y la jurisdicción para ventilar cualquier conflicto relativo al caso, en los Juzgados de General Roca.-

8.- Lo que tenemos por cierto en este caso, es el acuerdo transcripto.-

Tal como surge de la prueba obtenida en autos; posteriormente y en la etapa prejudicial; tanto la parte actora, como la demandada; propusieron proyectos del boleto de compraventa que en ninguno de los casos obtuvieron la aprobación de la contraria.-

De este modo, llegamos a la presente instancia, donde la parte actora, pretende le sea reconocida la opción de compra que en virtud del convenio precitado, le había sido acordada.-

La parte demandada, desde la perspectiva de su interés procesal -tal como expresa al contestar los agravios de su contraparte- entiende que la opción de compra ha quedado

desdibujada, habida cuenta que -supuestamente- el contrato ha carecido de comienzo de ejecución.-

9.- Pues bien, corresponde entonces analizar los alcances del convenio de fs. 6/7 -antes transcrito en lo sustancial-

10.- Por caso, ciñéndonos a la labor de la doctrina, entiendo pertinente partir de la opinión del Dr. Gregorini Clusellas, a título de aporte en la página 657 y siguientes, en la obra "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial", T. 3C, editorial Hammurabi, por Alberto J. Bueres y Elena I. Highton; quien expresa que: "...La promesa de venta es el negocio jurídico conocido como "opción, por el cual una parte se obliga a favor de la otra a venderle una cosa determinada por un precio indicado el día que el destinatario, recipiente o acreedor de la promesa exija su cumplimiento dentro de un plazo fijado, pero este acreedor acepta el derecho sin obligarse a ejercerlo". Jossierand define la promesa de venta como "un contrato por el cual una persona se compromete a vender un bien a otra persona para el caso en que ésta se decidiera a comprarlo ... Corresponde distinguir, en consecuencia, entre promesa y oferta de venta. La oferta de venta hecha a persona o indeterminada carece de fuerza obligatoria mientras no es aceptada, por ser esencialmente revocable (arts. 1.149 y 1.150, Cód. Civil), pero una vez aceptada en tiempo y forma perfeccionará la compraventa y producirá todos los efectos del negocio... La naturaleza jurídica de las promesas. Son verdaderos contratos, más allá de que su designación como promesas pueda inducir a error y haya merecido cuestionamientos por la doctrina. Su validez reposa en el contrato preliminar del cual derivan ... Sobre su relación con el contrato definitivo, existen en doctrina dos enfoques enfrentados; por un lado se afirma que el contrato de promesa es preliminar, distinto y autónomo del contrato definitivo; por el otro se sostiene que no existen diferencias entre la promesa aceptada y el contrato definitivo, y que la promesa de venta aceptada por el promisorio es un verdadero y definitivo contrato de compraventa. Podemos afirmar la existencia de una tercera corriente de opinión minoritaria, que niega utilidad al contrato preliminar en tanto que refiere de una nueva declaración de voluntad y no es susceptible de cumplimiento forzado ni de suplencia. Por nuestra parte, consideramos que la promesa unilateral es un verdadero contrato, en virtud del cual una de las partes promete vender (o comprar), y la otra se obliga a considerar dicha promesa y a aceptarla o rechazarla en un plazo determinado. Existe un primer consentimiento otorgado en los términos antedichos, que cierra el acuerdo del contrato promesa, y una segunda etapa en la que podrá darse el

rechazo o la aceptación del destinatario. El rechazo producirá la extinción de la promesa y el agotamiento del negocio, y la aceptación efectuará la transformación contractual de negocio preliminar a negocio definitivo ... La aceptación será el último acto del primer negocio y el primero del definitivo, que se habrá así convertido de promesa en compraventa (si este fuese el negocio), con todos sus efectos propios y en la cual comprador y vendedor, deberán cumplir sus respectivas obligaciones ... En nuestra opinión, no será necesario realizar un nuevo negocio si la promesa fue completa respecto de la compraventa, es decir conteniendo todas las condiciones necesarias para realizar el negocio y la aceptación fue idónea para acordar el contrato ... La aceptación definitiva no tiene dispuesta forma, por lo que, atento a la libertad de formas, puede ser expresa o tácita. Necesariamente debe ser lisa y llana, no podrá ser condicional ni con reservas pues carecería de validez ... Después de aceptada la promesa, quedará concluido el contrato definitivo de compraventa, y vendedor y comprador deberán cumplir sus obligaciones respectivas. En caso de rehusarse el obligado a cumplir la promesa, su voluntad puede ser suplida por sentencia judicial, correspondiendo sancionar el pago sustitutivo de daños y perjuicios únicamente en caso de imposible cumplimiento. Este efecto es consecuencia directa del hecho fundamental de ser la promesa bilateral un verdadero contrato de compraventa, asimilable en sus efectos ...".-

11.- Desde la misma fuente del derecho, resulta el aporte de Noemi Lidia Nicolau, en la revista de Derecho Privado y Comunitario, "Problemática contractual. Contratos en general", t. 2.014-1, de la Editorial Rubinzal Culzoni, que lleva por título "Contratos preliminares. La promesa de celebrar y el contrato de opción", publicado en Santa Fe, el 24 de julio de 2.014; pág. 385 y siguientes; de donde resulta que: "... Los contratos preliminares son instrumentos útiles y frecuentemente empleados en la realidad negocial para asegurar a las partes las ventajas que pretenden obtener de un contrato que, por impedimentos del presente, se perfeccionará en el futuro ... El contrato preliminar, como su propio nombre lo indica, es un contrato ya concluido, aún cuando tiene un contenido acotado, por cuanto se trata de una prestación de hacer, consistente en el perfeccionamiento del contrato definitivo. Empleamos el término "perfeccionamiento" en el sentido estricto que le otorga el Diccionario de la lengua española: "completar los requisitos para que un acto civil, especialmente un contrato, tenga plena fuerza jurídica". De modo que se trata de completar los requisitos que puedan faltar para que adquiera plena eficacia el segundo contrato. Suele afirmarse que las partes o el promitente se obligan a "celebrar" el contrato definitivo, lo cual o es

exacto porque en el preliminar ya han expresado su consentimiento. No se obligan, pues, a dar su consentimiento porque sólo falta completar el contrato ... La denominación “promesa de contrato” es empleada ahora en el Proyecto de Código Civil de 1.998 y en el Proyecto de Código Civil y Comercial de 2.012, que tratan como género los contratos preliminares y como especie, las promesas de contrato y el contrato de opción ... La autonomía de las partes que suscriben un contrato preliminar es restringida en sus dos aspectos, la libertad de contratar o no hacerlo, pues están obligados a perfeccionar el contrato definitivo, y tampoco tienen libertad contractual para su configuración interna dado que el contenido está ya relativamente inserto en el preliminar. No obstante, el preliminar no puede ser considerado un contrato forzoso o impuesto porque las partes han ejercido su autonomía al momento de obligarse en el primitivo contrato. La doctrina clásica argentina, incluso, ha explicado con relación a la compraventa que no es venta forzosa aquella que se consigna en el inciso 2º del artículo 1.324, cuando dice “Nadie puede ser obligado a vender, sino cuando se encuentre sometido a una necesidad jurídica de hacerlo, la cual tiene lugar en los casos siguientes (...) 2. Cuando por una convención, o por un testamento se imponga al propietario la obligación de vender una cosa a persona determinada ...”. No lo es porque el propietario al obligarse en la primitiva convención, ya ha manifestado su voluntad en ese sentido ... El principal efecto del preliminar antes del vencimiento del plazo es poner en acto la obligación de perfeccionar el definitivo ... Como se ha dicho, en el contrato preliminar unilateral u opción, el efecto pendiente el plazo es la obligación para el promisorio de manifestar su voluntad rechazando la opción o aceptándola, en cuyo caso deberá completar esa manifestación con todos los requisitos que se hubieran pactado relativos a la forma y el plazo ... En cualquier caso la parte incumplidora deberá reparar los daños y perjuicios inferidos a su contraria ...”.-

12.- A la luz de lo que acabo de reseñar; debe repararse en el caso, en un acto de decisiva relevancia para su postrer resolución; que ha consistido en el uso de la opción de compra, ejercido a través de la carta documento cuyo contenido, envío y recepción, se desprende de fs. 09 y vta.-

Luego, hubo mediado una prórroga establecida por el aquí demandado; que de acuerdo a fs. 10, vencía el día 05 de junio de 2.009; fecha que también corresponde a la actuación notarial de fs. 11/21; donde las partes finalizaron por no suscribir el boleto de compraventa previsto; originando finalmente este proceso judicial.-

Es dable reparar en que las partes variaron sus pretensiones contractuales; pretendiendo

en ambos casos modificaciones que se advierten claramente de los borradores rechazados recíprocamente; mas lo sustancial, es el ejercicio de la opción formulado en tiempo oportuno y en la proyección temporal; la demanda de autos que persigue el cumplimiento del contrato en los términos del suscripto preliminarmente el 23 de diciembre de 2.008.-

El demandado, dejó al actor la opción de compra sujeta a la entera voluntad del último –con los efectos doctrinalmente citados- y debe honrar ese compromiso.-

Es claro que a esta altura del relato, fácilmente se puede colegir que he de proponer al acuerdo la revocación de la sentencia y he de propiciar el acogimiento de la demanda –con los alcances que luego se determinarán.-

No comparto el criterio del grado, que entiendo ha equivocado el sentido de la resolución; reparando en las dificultades contractuales existentes; cuya envergadura le ha llevado a suponer valladar insuperable para la subsistencia de la contratación.-

Las supuestas imposibilidades del promitente, en la medida que no han sido originadas por fuerza mayor, repercutirán eventualmente en su esfera de responsabilidad, tanto como si ha existido exceso en sus facultades -atento resulta administrador y el demandado es el sucesorio, caso en el cual podrá estar expuesto a responder con sus bienes personales, de haber mediado esa extralimitación-; cuestiones que aún cuando no han pasado inadvertidas, solamente se señalan porque; corresponde aclarar, no han sido materia de controversia en los presentes.-

Los jueces, conforme el sentido de la legislación vigente, deben ante la crisis, estar por el mantenimiento del contrato.-

Si el demandado ha comprometido una opción de compra, suscribiendo libremente el contrato preliminar; no puede luego, cuando el destinatario ha hecho uso de la opción; desvanecer los efectos de la contratación, a partir de supuestos condicionamientos propios de la situación jurídica del promitente.-

El a quo ha debido reparar en la responsabilidad propia del demandado en esa posible insuficiencia; antes que lisa y llanamente dispensarle de las consecuencias de esa –en el mejor de los casos- inadvertencia contractual.-

Es decir, que a tenor de lo reclamado en la demanda de autos, el derecho que persigue surge diáfano de la mera secuencia fáctica y jurídica que es dable extraer de las actuaciones de fs. 6/7 y 9 y vta. –es decir la opción de compra y su aceptación en tiempo útil.-

El actor en su demanda reclama el cumplimiento del contrato con los alcances

resultantes del art. 513 del C.P.C. y C., de manera tal que deberá ser cumplido; salvo que tal cometido resulte imposible y deba resolverse la cuestión en el resarcimiento de daños y perjuicios.-

Ese es el camino legal, resultando entonces prescindible la circunstancia del incumplimiento provocado, si surgiera del caso que el demandado, en tanto administrador judicial, no obtiene la aprobación del juez del sucesorio, o bien la falta de aprobación del juez concursal, de subsistir el concurso de acreedores; o por la razón que fuere.-

En concreto, en la medida del cumplimiento por parte del actor en lo que le concierne de acuerdo al compromiso de fs. 6/7; el incumplimiento del demandado -generadas en imposibilidades propias de su exclusivo resorte-, antes que liberarlo de responsabilidad –en tanto no hay razones de fuerza mayor irresistible- deberá traducirse en consecuencias jurídicas a su respecto.-

Este, y no otro, es el sentido en que ha debido resolverse, de ceñirnos a la hermenéutica de los principios aplicables en orden a la legislación vigente.-

Nos dice Ricardo Luis Lorenzetti –“Tratado de los contratos – Parte General”, editorial Rubinzal Culzoni, pág. 468 y siguientes, Santa Fe, 16 de abril de 2.004- que: “... El legislador puede establecer normas que regulen el proceso de interpretación. Es posible que se conforme con una directiva general orientada a averiguar la intención común corregida por la buena fe, o bien que sea más específico recurriendo a una serie de cánones hermenéutico. Este último caso, es el del Derecho Argentino. Podemos ordenar el estudio de este tema en dos aspectos: - Las reglas que mandan interpretar la intención común de las partes mediante una lectura de la totalidad de las cláusulas y recurriendo a la fuente escrita, al comportamiento y a los usos. – Los principios que pueden completar o corregir esa intención común: Buena fe, favor debitoris, conservación del contrato ... El principio de conservación del negocio: Las cláusulas susceptibles de dos sentidos, del uno de los cuales resultaría la validez, y del otro la nulidad del acto, deben entenderse en el primero (art. 218, inc. 3º, Cód. Com ... “.-

En este sentido, entiendo entonces que hubiera correspondido en el caso; considerar perfeccionado el contrato con la aceptación fehaciente de la opción de compra; debiéndose hacer valer en esa tesitura, las cláusulas establecidas a fs. 6/7; y completarse el contrato en todo lo no previsto; para –en salvaguarda de los principio de interpretación reseñados- proteger así su eficacia jurídica.-

La etapa no transitada –pero comprometida- a fs. 6/7, debía ser suplida en el caso por la

magistrada; en tanto intérprete del contrato; a través del ejercicio de la función “integradora”.-

Esa función de “integración”, es tratada por Lorenzetti –op. cit., pág. 460 y siguientes-; quien sostiene: “ ... El contrato es un acto de autonomía privada, pero esta puede ser insuficiente y, en tal caso, el juez recurre a otras fuentes, como la ley supletoria, las costumbres, para establecer la extensión de las obligaciones. La relación entre interpretación e integración es clara: - La interpretación mira el pasado, mientras que la integración se enfoca en las consecuencias futuras del plexo obligatorio. – La interpretación siempre es necesaria, aún cuando el texto es claro; mientras que la integración sólo es aplicable cuando hay insuficiencia de la autonomía privada. La regla es que la integración se aplica en caso de lagunas en el reglamento contractual previsto por las partes. Se requiere como presupuesto que existan aspectos obligacionales no previstos, lo que ocurre cuando: -Las partes fueron negligentes, existen elementos indeterminados ... existen elementos determinables, porque se pactaron obligaciones con sujetos y objetos determinables. En este caso, la integración intenta seguir la voluntad de las partes. Por esta razón, en el Derecho anglosajón, se usa el vocablo “términos implícitos”; no están previstos y se integra recurriendo a una suerte de voluntad presumida ...”.-

Teniendo presente que ya he anticipado proponer al acuerdo la revocación de la sentencia, y la pertinencia del acogimiento de la pretensión actora; sería en tal tesitura materia de la etapa de ejecución, la mentada labor de integración; sobre lo que luego volveré.-

13.- Que por otra parte, sabido es que el demandado al tiempo de contestar la demanda; cuestionó la legitimación activa del actor, como consecuencia de la cesión de créditos que le atribuye al segundo, a favor de la empresa "Zigma S.A.", en un 90 %, respecto de los derechos que le conciernen al actor sobre la contratación en disputa; tal como resulta de fs. 136 y vta.-

La pretensión obstructiva hacia la acción -por cierto en todo lo que excedería del 10 % que se ha reservado el actor-; resulta enervada sin hesitación alguna, con lo normado en el Código Civil, especialmente en los artículos 1.461 y 1.468.-

Nos dicen Alberto J. Bueres y Elena I. Highton -t. 4A, pág. 126 y siguientes, op.cit.- al comentar el artículo 1.461, que "... se establece como principio general que el "conocimiento indirecto" de la cesión por el deudor no suple la notificación ni la aceptación previstas por el art. 1.459. En consecuencia, ante la falta de una u otra, el

deudor podrá "excepcionar el defecto de cumplimiento de las formalidades prescriptas (art. 1.461). Dicho principio general no carece de lógica, pues tiende a evitar que un efecto fundamental como la transmisión del derecho creditorio -para el deudor, su obligación- se base en imprecisiones o hechos cuestionables, que serían fuente de litigio ...". Al analizar el artículo 1.468, expresan: "... El pago efectuado por el deudor o por un tercero por él, antes de la notificación o de la aceptación de la cesión que traspasa el crédito, cancela la obligación y libera al deudor. Si con posterioridad a este acto fuese notificada la cesión, nada deberá, pues para él la obligación se habrá extinguido. El cesionario nada podrá reclamarle, salvo que hubiese incurrido en dolo o imprudencia grave ...".-

Evidentemente, la normativa no concurre en auxilio del demandado en el sentido que pretende; en tanto intenta por esa vía utilizar el conocimiento indirecto e informal de la cesión; para procurar escudar el incumplimiento de su obligación.-

Va de suyo que la cesión -para el caso de ser tal- no resulta de incidencia en torno a la extensión de la obligación que pesa sobre el demandado; ya que a su respecto, solo es susceptible de mutar el acreedor. Es decir que el artículo 1.468 del Código Civil, solo tiende a brindar seguridad jurídica a su respecto, en torno a que si no ha mediado notificación o aceptación fehaciente, no paga mal si lo hace en beneficio del acreedor presuntamente cedente.-

Por lo que se conoce de autos, hasta aquí, la eventual cesión surtiría efecto entre cedente y cesionario; mas no es oponible al demandado, como deudor cedido -atento los artículos 1.459 y 1460 y concordantes- atento no haber mediado aceptación de su parte, ni notificación a su respecto.-

Corresponde -y así lo propongo- el rechazo de esta defensa de fondo.-

14.- En suma, he adelantado proponer al acuerdo la revocación de la sentencia de grado, propiciando el acogimiento de la demanda de cumplimiento de contrato.-

Esa convicción que adelanto sostener, contiene también la verificación de una realidad que no es posible ignorar; motivada en la necesidad de integración del contrato, que entiendo debe realizarse por el grado en oportunidad de la etapa de ejecución de esta sentencia -como antes también he adelantado.-

Resta precisar, en esa instancia el plazo que tendrá el demandado para cumplir con la escrituración de los inmuebles objeto de la contratación; y atento no haberse establecido plazo, deberá ser fijado en los términos del art. 509, tercer párrafo del Código Civil.-

Esto, sin perjuicio de lo que en más, entienda la Sra. juez a quo, corresponde integrar a

la contratación para la mejor consecución de sus fines; con el alcance final que de acuerdo a la pretensión, se circunscribe a los términos del art. 513 del C.P.C. y C.; con previsión de las consecuencias que pudieran surgir de la eventual imposibilidad de cumplimiento, por caso, en orden a las autorizaciones que restarían gestionarse.-

Además y para la misma etapa de ejecución de sentencia, y dada la naturaleza y entidad de las obligaciones comprometidas; deberán preverse lo conducente para que resulte operativo el mecanismo de conservación del valor de las prestaciones -procurando evitar el envilecimiento de las asumidas por el actor-, en orden al mecanismo -canasta de monedas: peso, yen dólar y euro- previsto como resulta de fs. 6 "in fine".-

15.- Teniendo presente el sentido en que adelanto proponer la resolución del recurso de la actora; las costas de ambas instancias, deben atribuirse al demandado, atento el principio objetivo de la derrota -art. 68 del C.P.C. y C.-; deviniendo por tanto abstracto el recurso de apelación del demandado, en tanto se limitaba a cuestionar la atribución de costas hecha en el orden causado en primera instancia; que como se ha visto -a la luz de la proposición de mi voto- y en esa tesitura resultaría modificada por imperio de esta resolución.-

16.- Atento a lo expuesto y a lo que habrá de surgir en orden a la significación económica del proceso en la etapa de ejecución de sentencia -fundamentalmente en relación a la incidencia de lo expresado en el último párrafo del capítulo 14 de este voto- la base económica sobre la que se ha efectuado la regulación de honorarios en la sentencia de grado, no refleja ya la cuantía del proceso, en orden al art. 20 de la ley de aranceles 2.212; por lo que propongo se revoque la regulación de honorarios efectuada en el grado y se difiera para la oportunidad en que exista la base correspondiente para hacerlo; todo conforme resulta de los considerandos.

17.- Así las cosas, propongo al acuerdo: 1.- Se haga lugar al recurso de apelación de la parte actora y se revoque la sentencia de primera instancia, acogiendo la demanda de autos.- 2.- Atento el modo en que se resuelve, se declare abstracto el recurso de apelación de la parte demandada.- 3.- Se tenga presente las previsiones que se establecen para la etapa de ejecución de sentencia.- 4.- Se atribuyan las costas en ambas instancias a la parte demandada.- 5.- Se revoque la regulación de honorarios realizada en la sentencia de primera instancia; todo como resulta de los considerandos. ASI VOTO.-

EL SR. JUEZ DR. GUSTAVO ADRIAN MARTINEZ DIJO: Que compartiendo los fundamentos expuestos por el Dr. SOTO, VOTO EN IGUAL SENTIDO.-

EL SR. JUEZ DR. NELSON WALTER PEÑA DIJO: Que atendiendo a la coincidencia de opinión de los dos primeros votantes, se abstiene de emitir su opinión (art. 271 C.P.C.).-

Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería, RESUELVE: 1.- Hacer lugar al recurso de apelación de la parte actora y revocar la sentencia de primera instancia, acogiendo la demanda de autos.- 2.- Atento el modo en que se resuelve, declarar abstracto el recurso de apelación de la parte demandada.- 3.- Tener presente las previsiones que se establecen para la etapa de ejecución de sentencia.- 4.- Atribuir las costas en ambas instancias a la parte demandada.- 5.- Revocar la regulación de honorarios realizada en la sentencia de primera instancia; todo como resulta de los considerandos.-

Regístrese, notifíquese y vuelvan.-

VICTOR D.SOTO GUSTAVO A.MARTINEZ
PRESIDENTE JUEZ DE CAMARA

NELSON W. PEÑA
JUEZ DE CAMARA
(EN ABSTENCION)

Ante mí:

PAULA CHIESA
SECRETARIA

L