

CAUSA N° CH-60431-C-0000

Choele Choel, 09 de septiembre de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para Dictar Sentencia Definitiva en estos autos caratulados: "**YUNES ARIEL OSCAR C/ RANGONE ANDREA LILIANA S/ RESOLUCIÓN DE CONTRATO (ORDINARIO)**", EXPTE. N° CH-60431-C-0000, de los que,

RESULTA: Que en fecha 03/06/2021 adjunta documental y se presenta el Señor Ariel Oscar Yunes con el patrocinio letrado del abogado Leonardo L. Migone promoviendo demanda por resolución contractual y subsidiariamente acción de cumplimiento contractual con reajuste de precio contra la Señora Andrea Liliana Rangone.

Refiere que conforme surge de la copia simple de la escritura pública N° 73 de fecha 24/11/2016 pasada por ante la notaria Erija G. Rach, es titular registral del inmueble (vivienda) que se identifica cómo Parcela 09 Mzna. 904, sito en calle Pico Blanco casi esquina Alsina de Choele Choel, D.C.: 081-F-904-09, Matrícula: 08-6680.

Señala que dicha propiedad es una casa de barrio, construida por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (I.P.P.V.) y que una vez cancelada la totalidad de las cuotas del plan, el Instituto le otorgó la correspondiente escritura traslativa de dominio en el año 2016.

Que a fines del año 2013 realizó con la accionada un acuerdo verbal de compraventa de la vivienda, y que si bien había cancelado la totalidad de las cuotas del plan de viviendas hasta ese momento no contaba con el título de propiedad de la casa.

Afirma que la Sra. Rangone tenía pleno conocimiento de ésta situación ya que había averiguado ante el IPPV que estaba cancelada pero

que el otorgamiento del título (escritura) demoraría un tiempo.

Refiere que igualmente llevaron a cabo la compraventa y la Sra. Rangone le entregó en parte de pago por el valor de la propiedad, un Fiat Palio Mod. 1998 valuado en \$25.000, una suma en dinero efectivo por \$45.000, y se comprometió a futuro a la entrega de una vivienda en la localidad de Lamarque que por estar alquilada le otorgaría la posesión una vez que se desocupara. Indica que asimismo le haría entrega de un terreno (baldío) en Choele Choel, más la suma de \$1.900.000 a pagar en el momento de escriturar.

Afirma que ninguna de estas cosas (la vivienda de Lamarque, el terreno en Choele Choel y los \$1.900,000) se cumplieron efectivamente con el argumento de la demandada que no estaba la escritura del IPPV, cuando sabía fehacientemente que dicho trámite demoraría un tiempo y que no era atribuible a su responsabilidad no tenerla ya que -reitera- la vivienda se encontraba cancelada en el IPPV.

Expresa que al momento de realizar la operación de venta, acordó con la Sra. Rangone que percibiera los alquileres del galpón y el salón comercial de su propiedad, y que por su parte cobraría el alquiler de la casa de Lamarque. Pero que pasados tres o cuatro meses, la inmobiliaria de la Sra. Natalia Mesa, que tenía a su cargo el alquiler de la casa de Lamarque, le comunica que había recibido órdenes de su propietario de no entregarle más el monto del alquiler, por lo que hizo lo mismo con los inquilinos del salón, ordenándole que no le entregaran más el dinero del alquiler a la Sra. Rangone.

Que respecto al terreno en Choele Choel nunca se hizo efectiva la tradición y nunca tomó la posesión del mismo.

Que desde ese entonces, nunca más pudo hablar con la Sra. Rangone y las pocas veces que pudieron dialogar le manifestó que hasta tanto no tenga el título de propiedad de la casa no se dirija hacia su persona.

Sigue diciendo que en el mes de diciembre de 2016, el IPPV le hace entrega del título de propiedad y es a partir de esa fecha que viene de manera infructuosa tratando de acordar con la Sra. Rangone que le pague el saldo de la casa actualizado o -en su defecto- se la restituya, llevándose a cabo en fecha 07/07/2017 una reunión de mediación que fracasó por falta de acuerdo.

Subsidiariamente demanda a la accionada por cumplimiento de contrato reclamando el pago del saldo del precio reajustado a la fecha de la tasación efectuada por su parte (14/12/2017), deduciendo los pagos realizados por la Sra. Rangone actualizados a la misma fecha, conforme planilla que acompaña.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

- En fecha 08/06/2021 se lo tiene por presentado, parte, en el carácter invocado y por constituido domicilio procesal. Se asigna a las actuaciones las normas del proceso ordinario y se dispone conferir traslado.

- En fecha 05/08/2021 se presenta la Señora Andrea Rangone, por su propio derecho, con el Patrocinio letrado del abogado Pablo Alejandro Forte a contestar la demanda, solicitando su rechazo con costas.

En cumplimiento con la carga del Art. 356 del CPCyC (Actual Art. 329 del CPCyC) efectúa las negativas en forma genérica y particular.

Reconoce la existencia de un contrato de compraventa en relación al inmueble identificado como parcela 09 de la manzana 904, ubicado en la intersección de las calles Pico Blanco y Alsina de Choele Choel, que fuera celebrado entre ella, en carácter de compradora, y Ariel Oscar Yunes, en carácter de vendedor, con fecha 19/11/2012.

Niega categóricamente lo afirmado por el actor en relación a las condiciones contractuales, específicamente en relación al precio convenido, afirmando que resulta absolutamente falso que el precio y/o la contraprestación a cargo de la compradora se estableciera -como pretende el actor- en: (i) los pagos realizados de \$45.000, con fecha 19/11/2012, y \$25.000, con fecha 15/12/2012; (ii) la entrega de una vivienda ubicada en la localidad de Lamarque (iii) la entrega de un terreno en Choele Choel (iv) la suma de \$1.900.000. Al respecto dice que debe tenerse en cuenta que en la fecha de la contratación, es decir: noviembre de 2012, la cotización del dólar estadounidense era de \$4,89 y la del dólar denominado "blue", de \$6,78. Con ello, la parte actora afirma que el precio para el inmueble es, considerando sólo las prestaciones dinerarias, los adelantos y la suma de \$1.900.000, de U\$S393.548 (resta considerar el valor de los inmuebles), todo lo cual resulta descabellado y viene a demostrar el carácter abusivo de la pretensión del actor.

Que al respecto, y como fuera establecido en las instancias previas, a saber: en los autos "YUNES OSCAR ARIEL C. RANGONE ANDREA LILIANA S. DESALOJO", Expte. N° B-2CH-7-2017, la transferencia se pautó por un total de \$450.000, los que resultaban pagaderos de la siguientes manera: las sumas entregadas, una casa en la localidad de Lamarque, y el usufructo durante 6 años del salón que es parte integrante de la vivienda transferida (a través de la percepción de los alquileres).

Niega categóricamente que existiera un acuerdo para que *"la Sra. Rangone percibiera los alquileres del salón y el galpón"* y el actor *"cobrara el alquiler de la casa de Lamarque"*. Al respecto reitera lo expuesto precedentemente: en virtud del acuerdo, los alquileres del salón los percibía el vendedor en contraprestación y con carácter cancelatorio.

Niega asimismo que *"todo transcurriera según lo convenido"*, agregando que el actor en todo momento se negó a proceder a la

instrumentación del acuerdo, revelando la existencia de dolo o mala fe desde la misma celebración del contrato, intentando en todo momento la frustración definitiva de la finalidad del contrato, determinando la negativa de su parte a la transferencia del inmueble en la localidad de Lamarque.

Desconoce y niega la validez y/u "oponibilidad" a su parte del documento denominado "INFORME DE TASACIÓN" otorgado por Jorgelina Pignanelli en Luis Beltrán el 14/12/2017; la valuación propuesta del inmueble en la suma de U\$S167.630 y/o \$2.900.000 al 14/12/2017; y la relevancia de cualquier estimación de fecha posterior a la celebración del negocio jurídico en tanto el precio en el contrato de compraventa es una obligación dineraria, no constituyendo una deuda de valor.

Finalmente, en virtud del carácter cancelatorio de los alquileres que el actor se encuentra percibiendo, niega categóricamente adeudar suma alguna con causa u origen en el contrato de compraventa de fecha 14/12/2012.

Como hechos expone que durante el mes de noviembre de 2012, ambas partes (Yunes y Rangone), negocian la compraventa del inmueble, con todo lo enclavado y/o edificado, a saber: una casa habitación y un salón. Que acuerdan un precio total y definitivo de \$450.000, entregando ella en fecha 19/11/2012 la suma de \$45.000, y el 15/12/2012 un vehículo estimado en la suma de \$25.000 por las que el actor otorga recibo. Que asimismo establecen que el saldo sería cancelado mediante la entrega de una casa ubicada en el Barrio Hipotecario (calle Rivadavia N° 1074) de la localidad de Lamarque y mediante la percepción por el lapso de 6 años de los alquileres del salón comercial. Que lo expuesto surge de la presentación efectuada en Legajo N° MPF-CH-00281-2018.

Que en virtud de lo convenido, el actor continuó y continúa en la actualidad percibiendo los alquileres del salón por parte de los sucesivos inquilinos, Luis Seguel y Juan Pablo Motta, quienes explotaron una

despensa y carnicería, y Néstor Aguirre, que explota actualmente una panadería. Que asimismo en aquel momento se instruyó a la martillera Natalia Mesa a la entrega del precio de los alquileres de la vivienda de Lamarque al actor. Es decir que el actor percibía ambos alquileres (del salón comercial de Choele Choel y de la vivienda de Lamarque). Que posteriormente el actor acuerda la venta de la casa de Lamarque, pretendiendo proceder a la transferencia a favor de un tercero, Héctor Campos, en marzo de 2013, a lo cual ella solicita previamente el perfeccionamiento y/o la instrumentación de la compraventa del inmueble de Choele Choel (firma de un boleto de compraventa) a lo cual el actor se negó y es en esa instancia donde, por decisión del actor, cesa todo contacto entre las partes hasta que el 07/07/2017 el actor promueve, sin ningún requerimiento previo, la mediación que tramitó bajo los autos "YUNES ARIEL Y RANGONE ANDREA, RODRIGUEZ ARIEL S. MEDIACIÓN", Caso N° 00193-17CCC-2017, iniciando posteriormente acción de desalojo bajo los autos "YUNES OSCAR ARIEL C. RANGONE ANDREA LILIANA S. DESALOJO", Expte. N° B-2CH-7-2017, que tramitara por ante este mismo juzgado y Secretaría, acción que es rechazada por sentencia definitiva de fecha 25/10/2019, ratificada por la Cámara de Apelaciones en fecha 28/02/2020.

Sigue diciendo que resulta evidente el proceder especulativo y abusivo del actor, a través de la negativa a instrumentar el negocio jurídico; para posteriormente -mediante la acción de desalojo-, buscar frustrar la finalidad del contrato explotando precisamente esta falta de instrumentación sólo a él imputable y atribuible (es decir hay violación del principio de buena fe y ejercicio abusivo del derecho, en los términos de lo dispuesto en 9 y 10 del CC?, correspondiendo a V.S., de acuerdo a lo dispuesto *in fine* en la última norma citada, ordenar lo necesario para evitar

los efectos del ejercicio abusivo o de la situación jurídica abusiva). Continúa diciendo que, ante el rechazo de la acción de desalojo, el actor demanda actualmente la extinción del contrato, pretendiendo la restitución del inmueble contra la devolución de las sumas pagadas en concepto de adelanto , omitiendo toda mención a los alquileres percibidos. Que en subsidio requiere el cumplimiento, intentando oponer una tasación que por un lado es de fecha posterior a la venta (es decir: considerando la obligación de pago del precio como deuda de valor, cuando se trata de una deuda dineraria); omitiendo, por otro lado considerar el crédito a favor de su parte por los alquileres percibidos por el actor desde diciembre de 2012 a la fecha; buscando de esta suerte generar una diferencia indebida.

En relación a la pretensión de resolución del contrato, refiere que no resulta procedente en tanto el actor: (i) no ha cumplido con su obligación de instrumentar y/o perfeccionar el negocio jurídico, careciendo completamente de acción en los términos de lo dispuesto en el Art. 1078 -inc. c- del CC?-; (ii) no existe incumplimiento de su parte, en tanto el actor continúa a la fecha percibiendo los alquileres del salón a cuenta del saldo adeudado -cfr. Art. 1088 -inc. ?- del ??C- (es decir, no existe "mora", cfr. Art. 1088 -inc. b-); (iii) no existe emplazamiento a su parte en los términos de lo dispuesto en el Art. 1088 -inc. c-).

Dice que en subsidio, de considerar V.S. procedente la resolución del contrato, el actor debe reintegrar, como condición a obtener la restitución del inmueble, en los términos de lo dispuesto en el art. 1080 y 1081 del CCC, todo lo que ha percibido en virtud del contrato, a saber: (i) las sumas percibidas en concepto de señal, es decir \$45.000 al 19/11/2012, y \$25.000 al 14/12/2012, dobladas, cfr. Art. 1059 del Código Civil y Comercial, con sus intereses y accesorios legales; (ii) todos los alquileres percibidos a la

fecha, también con sus intereses y actualizaciones.

Dice que al respecto, resultan de aplicación los Arts. 1080 y 1081 del CCC, que estipulan: Art. 1080 *"Si el contrato es extinguido total o parcialmente por rescisión unilateral, por revocación o resolución, las partes deben restituirse en la medida que corresponda, lo que han recibido en razón del contrato..."*. y Art. 1081 *"Contrato Bilateral. Si se trata de la extinción de un contrato bilateral, la restitución debe ser recíproca y simultánea..."*.

Que tampoco resulta procedente y debe rechazarse la pretensión de cumplimiento, en tanto: (i) La demanda por la extinción del contrato impide deducir la acción de cumplimiento, cfr. Art. 1078 -inc. g-, es decir: hay una falta de acción; (ii) En subsidio, la pretensión resulta claramente abusiva, en los términos de lo dispuesto en los Arts. 9 y 10 del CCC, en tanto por un lado el vendedor intenta oponer una tasación posterior a la fecha de celebración del contrato (considerando la obligación de pago del precio como deuda de valor); y por otro omite considerar un crédito a favor de su parte por los alquileres percibidos a la fecha, buscando de esta suerte generar un lucro indebido.

En este sentido, encontrándose el actor percibiendo los alquileres del salón, no existe mora y no existen sumas adeudadas a la fecha, debiéndose determinar si existe saldo de precio o si el mismo fue totalmente cancelado con los alquileres percibidos a la fecha.

Seguidamente funda en derecho, ofrece prueba y solicita.

- En fecha 03/07/2021 se recibe la presente causa a prueba y se dispone la celebración de la audiencia preliminar (art. 361 CPCC).
- En fecha 22/10/2021 se celebra audiencia preliminar.
- En fecha 25/10/2021 se provee la prueba ofrecida por las partes.
- En fecha 14/03/2022 el actor agrega contratos de alquiler del salón

comercial desde el año 2017 a la fecha.

- En fecha 05/05/2022 se celebra audiencia en los términos del art. 368 del CPCC.

- En fecha 17/05/2022 se fija audiencia testimonial supletoria.

- En fecha 08/07/2022 la parte actora desiste de la prueba testimonial ofrecida.

- En fecha 29/08/2022 se tiene presente el desistimiento de prueba por la actora, se certifica la prueba producida y se clausura el período probatorio. Se vincula el expediente "YUNES ARIEL OSCAR C/ RANGONE ANDREA LILIANA S/ DESALOJO (Sumarísimo), Expte. N° CH-60025-C-0000.

- En fecha 14/09/2022 se agrega alegato de la parte actora.

- En fecha 21/04/2023 atento el estado de autos pasan a dictar sentencia.

- En fecha 08/06/2023 se extraen los presentes autos de autos para dictar sentencia, hasta tanto se notifique la sentencia dictada en el beneficio de litigar sin gastos y adquiera firmeza.

- En fecha 03/06/2023 pasan los presentes a despacho para dictar sentencia.

- En fecha 13/11/2023 habiendo la Cámara de Apelaciones concedido prórroga para dictar sentencia, se recertifica vencimiento.

- En fecha 01/12/2023 se dicta Sentencia Interlocutoria N° 2023-I-289 que resuelve extraer los presentes de Autos para Sentencia, suspender el plazo de Resolución hasta tanto el actor acredite la culminación del Beneficio de Litigar sin Gastos o en su defecto y como requisito para la prosecución del presente trámite, dé cumplimiento oblando los tributos exigidos por la Ley impositiva.

- El día 03/07/2026 en atención al estado de autos y el tiempo transcurrido, se dispone intimar a la parte actora a dar cumplimiento con lo dispuesto en el pto. 2 de la

Sentencia Interlocutoria N° 2023-I-289, en el término de 10 días de notificada bajo apercibimiento de generar formulario 008 de Liquidación de Tributos.

- El 28/08/2026 atento el estado de autos, habiendo fenecido el plazo otorgado a la actora (en mov. -I0016), se hace efectivo el apercibimiento allí dispuesto y se dispone el pase de las actuaciones a despacho para para DICTAR SENTENCIA, certificándose los plazos por Secretaría a tales fines.

CONSIDERANDO: I.- Que han sido puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a los fines de Dictar Sentencia Definitiva en torno a la procedencia de la acción de resolución contractual iniciada por el Señor Ariel Oscar Yunes contra la Señora Andrea Liliana Rangone, y en su caso en torno a la procedencia de la acción de cumplimiento contractual -con reajuste de precio- iniciada subsidiariamente y por la que pretende la demandada le pague el saldo del precio reajustado al día 14/12/2017 (fecha de la tasación privada efectuada por su parte) con deducción de los pagos realizados, actualizados a la misma fecha.

II.- Habiendo expuesto los antecedentes del caso con una descripción cronológica de las distintas presentaciones realizadas por los intervinientes en autos, conforme surge de la transcripción de sus escritos postulatorios realizada en las resultas de la presente, y sin perjuicio de que las piezas procesales obran agregadas a la causa en formato digital en las fechas referidas en las resultas, a cuya lectura me remito teniendo como norte los principios de celeridad y de economía procesal, se tiene que Ariel demanda la resolución del contrato de compraventa celebrado con Andrea.

Respecto a la celebración del contrato, si bien el actor no denuncia la fecha específica de su celebración -más refiere haber realizado con la accionada un acuerdo verbal de compraventa de la vivienda a fines del año 2013-, no hay discrepancia, en tanto la propia demandada en su contestación de demanda reconoce la existencia de dicho contrato en relación al inmueble D.C. 081-F-904-09 (casa habitación y salón) como celebrado en fecha 19/11/2012.

Ahora bien, sí difieren en sus versiones fácticas respecto al contenido del contrato y en cuanto al cumplimiento de cada una de las prestaciones a cargo de cada uno de ellos.

El actor dice que la contraprestación a cargo de la demandada, por la venta del inmueble D.C. 081-F-904-09 de su propiedad -y por el valor de la misma-, además de la entrega del Fiat Palio Mod. 1998 valuado en \$25.000, y el pago de la suma de \$45.000 realizado por la demandada en efectivo -que cumplimentó como parte de pago-, consistía en el compromiso de Andrea de entregarle una vivienda en la localidad de Lamarque, respecto de la cual, por estar alquilada, le otorgaría la posesión una vez que se desocupara. Que asimismo le haría entrega de un terreno (baldío) en Choele Choel, más la suma de \$1.900.000 a pagar en el momento de escriturar el inmueble D.C. 081-F-904-09, prestaciones estas últimas que, según Ariel, Andrea no cumplió con el argumento de que estaba pendiente la escrituración del inmueble adquirido en su favor. Que asimismo acordó con la Sra. Rangone que ella percibiera los alquileres del galpón y el salón comercial integrantes de la propiedad vendida citada, y que por su parte él cobraría el alquiler de la vivienda de Lamarque, pero que pasados tres o cuatro meses, la inmobiliaria a cargo del cobro del alquiler de la casa de Lamarque, le comunica que había recibido órdenes de su propietario de no entregarle más el monto del alquiler, por lo que él hizo lo mismo con los inquilinos del salón, ordenándoles que no le entregaran más el dinero del alquiler a la Sra. Rangone. Que, desde que el IPPV efectivamente le otorgó el título de propiedad del inmueble vendido, en el año 2016, viene de manera infructuosa intentando acordar con la Sra. Rangone que le pague el saldo actualizado o -en su defecto- se lo restituya.

Por su parte la demandada afirma que la transferencia del inmueble se

pautó por un total de \$450.000 pagaderos de la siguientes manera: las sumas entregadas (\$25.000 y \$45.000), una casa en la localidad de Lamarque, y el usufructo durante 6 años del salón que es parte integrante de la vivienda transferida a través de la percepción por parte de Ariel, de los alquileres en carácter de contraprestación cancelatoria. Dice que encontrándose el actor percibiendo los alquileres del salón, no existe mora, ni sumas por ella adeudadas con causa u origen en el contrato de compraventa, debiéndose determinar solamente si existe saldo de precio o si el mismo fue totalmente cancelado con los alquileres percibidos a la fecha.

III.- En lo que respecta al marco legal aplicable, conforme a la pretensión articulada, el Art. 1.078 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyC) es el que enuncia las reglas a las que, salvo estipulación convencional en contrario, debe ajustar su conducta quien quiere hacer efectiva la extinción de un contrato por rescisión unilateral, revocación o resolución, como lo pretende en autos el actor.

La doctrina sostiene que *"De acuerdo a lo establecido en el inc. e, la parte que se encuentra en condiciones de efectuar la extinción del contrato puede optar entre formular tal planteo o requerir su cumplimiento y la reparación de los daños moratorios. Ello no obsta a la posterior formulación de una pretensión extintiva; pero, por el contrario, la comunicación de la declaración extintiva inhabilita al posterior planteo de cumplimiento y al derecho a cumplir de la parte contra la que se dirige, pues —de no mediar oposición en los términos enunciados en el inc. c— la extinción opera de pleno derecho. La notificación de la voluntad extintiva se puede producir tanto en ámbito extrajudicial como judicial y, con lógica sistémica, en el inc. g se establece que la demanda, ante un tribunal por extinción del contrato, impide la posterior exigencia de cumplimiento, pues el vínculo dejó de existir de pleno derecho desde que la comunicación se hizo efectiva (inc. f); pero nada obsta a que se demande por cumplimiento y, subsidiariamente -para el caso de no ser este posible y por aplicación del principio procesal de eventualidad-, por resolución del contrato. De hecho, en el*

art. 1085 CCyC se prevé que la sentencia que condena al cumplimiento de una obligación de fuente contractual lleva implícito el apercibimiento de posibilitar al acreedor optar por la resolución en etapa de ejecución. La decisión por una u otra vía, la del cumplimiento o la de la extinción, y el ejercicio del jus variandi en la formulación de los planteos, depende de la subsistencia o no del interés de la parte en el agotamiento de los efectos del contrato.". HERRERA, Marisa; CAMELO, Gustavo y PICASSO, Sebastián, Directores, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo III, Libro Tercero, Artículos 724 a 1250, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015, 672 p., Págs. 474 y 475.

Respecto a la comunicación de la voluntad extintiva, la doctrina sostiene que *"El derecho por el que una parte plantea la extinción del vínculo contractual por alguna de las vías mencionadas -rescisión unilateral, revocación o resolución por los supuestos regulados en este Capítulo- se ejerce mediante una comunicación que debe efectuarse a la otra parte. Dicha comunicación debe involucrar, activa o pasivamente, a todos los sujetos que integren cada parte. Dado que la norma no lo establece, cabe considerar que la comunicación puede ser judicial o extrajudicial, y que esta no es requisito para el posterior seguimiento de aquella vía. No se exige recaudo formal alguno, pero lo razonable es que se haga por algún medio que pueda ser luego invocado como prueba en un eventual proceso (carta documento, acta notarial, etc.). De acuerdo a lo que surge del inciso siguiente, también puede acudir directamente a la vía judicial, en la que la notificación del traslado de la demanda operará como comunicación suficiente. Perfeccionada la comunicación, de no mediar oposición de la parte destinataria, la extinción se produce de pleno derecho (inc. f). En razón de lo establecido en el art. 980 CCyC, corresponde considerar que la comunicación entre ausentes se perfecciona cuando es recibida por su destinatario. En los casos en los que la ley exige un requerimiento extrajudicial previo, de promoverse la acción judicial, el demandado tendrá derecho a cumplir hasta el vencimiento del plazo de emplazamiento. Dado que se trata de materia de regulación disponible para las partes, ellas podrán convenir que la extinción se produzca tras un lapso determinado o un procedimiento previo de renegociación u otras alternativas, entre las infinitas posibilidades que da la libertad de conformación de contenidos contractuales de la que disponen."*

"Quien quiera activar los mecanismos para provocar la extinción del contrato por manifestación unilateral tiene la opción de hacerlo en forma extrajudicial, por

medio de una comunicación idónea, o bien de plantear directamente una demanda judicial, para la que no es recaudo previo la formulación de la comunicación extrajudicial. De optar la parte por la vía judicial, será de aplicación lo establecido en el inc. f. En los contratos bilaterales, la extinción puede ser impedida por vía de la defensa prevista en el inc. c, y no obsta a ella la imposibilidad de restituir de la parte destinataria del planteo, la que puede dar lugar al resarcimiento pertinente." "De acuerdo a lo establecido en el inc. c de este artículo, la parte contra la que se dirige la comunicación puede oponerse a la extinción si quien la plantea no ha cumplido con la prestación a su cargo o no está en situación de hacerlo - supuesto en el que podrá plantearse también la tutela preventiva prevista en el art. 1032 CCyC-. El supuesto previsto en la norma puede darse solo en caso de tratarse de un contrato bilateral. La oposición puede ser planteada tanto en caso de comunicación extrajudicial como en el de la judicial, supuesto en el que se articulará como una excepción de incumplimiento contractual..". *Idem Ut Supra*, págs. 475 y 476.

La extinción concluye el vínculo contractual, pero no se trata de un supuesto de nulidad, por lo que las estipulaciones oportunamente acordadas entre las partes conservan su vigencia, subsistiendo las referidas a las restituciones, a la reparación de daños, a la solución de controversias y a cualquiera otra que regule los derechos y obligaciones de las partes tras la extinción. Es claro que en esta etapa, y hasta concluir con los intercambios y pagos que las partes deban hacerse por distintos motivos como consecuencia de la extinción, los contratantes deben obrar con sujeción al principio de buena fe que gobierna las relaciones jurídicas entre particulares y, en especial, las establecidas en base a vínculos contractuales.

IV.- Ahora bien, se advierte que el conflicto generado entre las partes a raíz de la celebración del contrato de compraventa verbal en el año 2012, es de larga data y que en esta instancia judicial, se intentara desentrañar a través de escasa prueba que han aportado lo que las partes han pactado verbalmente, pues no se ocuparon de dejar asentadas de modo expreso las condiciones de la operatoria que ambas concertaron, y el modo en el que se desarrolló.

Así se tiene, porque ha sido ofrecida como prueba y vinculada informáticamente a

los presentes, el trámite de la causa caratulada "**YUNES ARIEL OSCAR C/ RANGONE ANDREA LILIANA S/ DESALOJO**", EXPTE. N° B-2CH-7-C31-17, iniciada también por el aquí actor el día 07/06/2021.

De dicho expediente surge que el conflicto entre las partes, originado en el mismo contrato fue lo que determinó el rechazo de la pretensión de desalojo, por no existir una obligación de restituir de la Sra. Rangone en virtud del desplazamiento de la propiedad del inmueble cuyo desalojo se pretendía, entendiéndose que la acotada vía del desalojo no era la pertinente para que la accionante hiciera valer sus derechos.

Se extrae de allí que las partes exponen los mismos presupuestos de hecho que aquí plantean y en cuanto a la prueba colectada en aquellos autos, se tiene por ejemplo que el testigo que declaro, Juan Pablo Mota, dijo que Yunes le alquilaba el local y le abonaba a él los cánones mensuales, que conocía a la Sra. Rangone porque era vecina del local y por ser quien se había presentado como nueva vecina del barrio por haber comprado el inmueble que ocupaba (la casa de la que Yunes pretendía desalojarla). En igual sentido declaro el testigo Seguel quien afirmó que le alquilaba el local a Yunes y que Rangone era vecina y clienta del negocio, que Rangone dijo que ocupaba el inmueble por un negocio con Yunes pero desconocía los detalles del mismo.

Sumado a ello, en estos autos, con la documental incorporada por el actor en fecha 14/03/2022 -por haber sido intimado a su presentación como prueba en poder de las partes-, consistente en los contratos de alquiler del salón comercial que es parte integrante del inmueble objeto del contrato de compraventa verbal que aquí me trae a resolver, se tiene que, por el Contrato Locación celebrado en fecha 20/07/2017, el actor da en locación a Nestor Aguirre, por el plazo de 36 meses, el inmueble 081F90409 "local" compuesto de un salón y un baño, pactando un canon mensual, durante el primer año de \$10.000, durante el Segundo Año de \$12.000 y durante el Tercer Año, de \$14.000. Por el contrato de locación comercial celebrado el

02/03/2018, el actor da en locación a Nestor Aguirre el inmueble (salón de ventas y baño), D.C.: 081-F-904-09, por el plazo de 2 años, pactando como precio de la locación la suma \$4.000 mensuales. Y por el contrato de locación comercial celebrado el 02/03/2021, el actor da en locación a Nestor Aguirre el inmueble (salón de ventas y baño), D.C.: 081-F-904-09, por el plazo de 3 años, pactando como precio de la locación la suma \$10.000 mensuales.

Se tiene entonces -como lo refiriera la demandada- y puede verosímilmente presumirse que es el actor quien percibía el valor de los cánones locativos del local comercial integrante de la vivienda objeto del contrato de compraventa. Con ello puede tenerse por acreditado, a contrario de lo que expusiera el actor, que era Yunes quien percibía el valor de dichos cánones, sin perjuicio de lo cual con ello no puede tenerse por acreditado que tal percepción se haya constituido -como lo pretende la demandada- en otra de las contraprestaciones pactadas en favor de Yunes y como cancelatorio de la operación de compraventa que se pretende resolver, no pudiendo acreditar en autos, ninguna de las partes -por la precariedad del contrato- cuáles fueron las verdaderas prestaciones contratadas, cuál fue el verdadero valor de venta del inmueble NC 081-F-904-09 y el contenido de las cláusulas que pactaron al respecto más que sus propias unilaterales manifestaciones.

En lo que hace a la prueba que se ha producido en estas actuaciones, no obstante el reconocimiento del propio actor en cuanto a que la demandada cumplió parte de su contraprestación, es decir, entregó el vehículo valuado en \$25.000, y la suma de \$45.000 en efectivo, la demandada ha acompañado como respaldo documental de esta circunstancia, los dos Recibos de pago, de fecha 19/11/2012 por la suma de

\$45.000 en concepto de *"entrega por pago de compra de una vivienda"* y el de fecha 15/12/2012 por el valor de \$25.000 como *"Pago por vivienda (parte de pago)"*, respecto de los cuales, conferido traslado al actor de dicha documental que la demandada le atribuye, el Sr. Yunes mantuvo silencio, manifestando luego en la audiencia preliminar no tener objeciones que formular respecto de la prueba ofrecida por la demandada.

Respecto a la vivienda de Lamarque que según ambas partes se constituyó por contrato en otra de las contraprestaciones a cargo de la demandada, si bien no hay constancias de su cumplimiento, tampoco puede sostenerse lo contrario desde que las partes nada probaron al respecto. Ninguna identifica catastralmente el inmueble, solo refieren que esta situado en la localidad de Lamarque, y la demandada acompañó un boleto de compraventa que instrumenta la venta de un inmueble en la misma localidad en la que intervienen terceras personas, lo que nada aporta al esclarecimiento de esta causa.

Respecto a las obligaciones de entrega del terreno (baldío) en Choele Choel, más la suma de \$1.900.000 a pagar en el momento de escriturar, como contraprestaciones que -según la versión de los hechos expuesta por el actor, negadas por la demandada- se constituyeran por contrato a cargo de la Sra. Rangone, no hay pruebas fehacientes de ello más las manifestaciones unilaterales del actor frente a la negativa de la última nombrada. No se identifica el inmueble sobre el que se habría constituido esta obligación, refiriendo solo el actor que la Sra. Rangone nunca hizo efectiva la tradición y que él nunca tomó la posesión del mismo.

Pero por lo demás no hay constancias fehacientes que respalden las versiones fácticas de las partes y que me lleven a la convicción de que

corresponda la resolución del contrato por la voluntad unilateral del actor, en tanto este no acreditó el hecho fundante de su demanda relativo a la falta de pago del precio de venta y tampoco acreditó haber dado cumplimiento a su obligación de escriturar el inmueble vendido en favor de la compradora demandada, por el contrario, reconoce la falta de cumplimiento al decir que desde el mes de diciembre de 2016, cuando el IPPV le hace entrega del título de propiedad, viene de manera infructuosa tratando de acordar con la Sra. Rangone que le pague el saldo de la casa actualizado o -en su defecto- se la restituya. Y del informe de dominio por el mismo acompañado con su demandada, expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, surge que el actor es el titular registral del inmueble Nomenclatura Catastral 081-F-904-09.

Cabe recordar que en términos generales, el Contrato entendido como tal es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales (Art. 957 del CCyC), basado en los principios de autonomía de la voluntad y en el principio de la buena fe. Rigen para el caso de autos las disposiciones del CCyC en cuanto a que el contrato debe interpretarse conforme a la *"intención común de las partes y al principio de la buena fe"* (Art. 1061 del CCyC).

Dicho esto, no puedo más que concluir en que ambas partes se aventuraron a celebrar la compraventa sin dejar constancia escrita de su contenido.

En tal sentido la pretensión se ve impedida por falta de prueba y también por vía de la defensa prevista en el inc. c del Art. 1.078 del CCyC, esto es por la oposición a la extinción por no haber el actor cumplido la prestación que debía realizar para poder ejercer la facultad extintiva del

contrato, por lo que se impone el rechazo de la demanda.

Y el rechazo de la pretensión resolutoria intentada, me lleva al rechazo de la pretensión de cumplimiento articulada en subsidio de la primera en tanto *"la demanda ante un tribunal por extinción del contrato impide deducir ulteriormente una pretensión de cumplimiento..."*. (Art. 1.078 -inciso g- del CCyC).

V.- Las costas del proceso se atribuyen al actor en virtud del principio objetivo de la derrota, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 62 del CPCyC.

Los honorarios de los letrados intervinientes, serán regulados de conformidad con lo establecido en la Ley de Honorarios de Abogados y Procuradores N° 2.212, diferidos al procedimiento del Art. 24 de dicha normativa y una vez que exista base para ello, teniendo presente la magnitud, complejidad, trascendencia y extensión de la tarea y el logro profesional obtenido, medida por su eficacia, calidad y extensión, en conjugación con el monto de condena (conf. arts. 1, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 20, 39 y ccdtes. de la Ley de Aranceles N° 2.212).

Por lo expuesto entonces;

RESUELVO: I.- Rechazar la demanda interpuesta por el señor Ariel Oscar Yunes, contra la Señora Andrea Liliana Rangone, en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos.

II.- Imponer las costas del proceso a la actora en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 62 del CPCyC).

III.- Regular los honorarios del abogado Leonardo Livio Migone, en carácter de letrado patrocinante del actora, en el **17%** por el cumplimiento de las 3 etapas; y los del abogado Pablo Alejandro Forte -en carácter de letrados patrocinante de la demandada- en el **17%** por el cumplimiento de las 2 etapas. (Arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20, 38 y 39 de la ley de aranceles

2.212, redacción actual).

IV.- Notificar de conformidad a lo dispuesto por los Arts. 120 y 138 del CPCyC.

V.- Firme que se encuentre la presente, fijar audiencia en los términos del Art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza