

Cipolletti, 02 de septiembre de 2024.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas: "**SPAT JOSE DIEGO C/ SUCESORES DE MAROSSERO MAURICIO Y OTRA S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (ORDINARIO)**" (EXPTE. N° CI-24192-C-0000), de las que;

RESULTA:

I. Escrito de demanda, presentado en fecha 05/04/2022:

Se presenta José Diego Spat, mediante letrado apoderado, promoviendo demanda de cumplimiento contractual, contra Mauricio Mauro Marossero y Esther Merciel. La acción interpuesta en su contra tiene por objeto exigir el cumplimiento de obligaciones constituidas en un contrato de cesión de derechos y acciones, sucripto por acto de instrumento privado, en fecha 12 de Febrero de 2020.

Explica que el negocio celebrado consistía en una permuta, por la cual los demandados cedían sus derechos posesorios adquiridos sobre un inmueble, situado en calle Chacabuco N° 741 de Cipolletti, identificado con la NC. 1 -031-J-296-22, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmuebles en el Tomo 858, Folio 5, Finca 151.067, quienes a su vez, recibían dos inmuebles del actor, individualizadas como unidades funcionales "F" y "K" del complejo habitacional "University I", ubicado en la localidad de Allen, NC.04-1- C-049811-03 y NC.04-1-C-049811-11.

Explica que reclama el cumplimiento de la entrega de la posesión, y que además entre las partes Spat, Marossero y Merciel, añadieron otra obligación en cabeza de los últimos dos, consistente en la tramitación de un juicio de prescripción veinteañal y obtención del título de dominio del inmueble cedido para emitirse su escritura en favor del cesionario. Esto último se fundamentaba en que en oportunidad de perfeccionarse el contrato, los cedentes habrían perdido todo contacto con el titular registral.

Dejaron constancia que cedían al actor lo adquirido por el boleto de compraventa de fecha 05/11/1996, celebrado con el propietario original, Argelino Arenas, y que por el inmueble los demandados cancelaron todas las deudas e hipoteca, habiendo mantenido la posesión continua y sin reclamos de terceros, con ánimo de dueños durante el plazo legal de 20 años.

El actor destaca que a pesar de lo dispuesto en la cláusula Quinta del contrato base de la acción, con la que sostuvieron que se produjo la efectiva entrega de los inmuebles comprometidos, ello no fue posible dado que el inmueble de calle Chacabuco

N° 741 se encontraba ocupado en virtud de un contrato de locación preexistente.

En 26 de agosto del 2020 el actor intimó a su contraparte mediante carta documento (CD072302677) para que finalmente se efectivizara la entrega del inmueble convenido en el plazo de 48 hs. y de acuerdo a las prescripciones de las cláusulas Tercera, Cuarta y Quinta del instrumento de Cesión de Derechos. También interpelaba por la obligación de escriturar la propiedad a su nombre, conforme lo estipulado en la cláusula Sexta, con la reserva de reclamar los daños y perjuicios que pudieran producirse con base en la cláusula Octava del mismo contrato (percepción de valores locativos desde febrero a julio/2020, pagos de impuestos, tasas o contribuciones adeudadas por el inmueble conforme comprobantes en su poder).

Menciona que a la hora de intimar, contemplaba que al 01/08/2020 la propiedad había sido desocupada por lo que ya no había impedimento para cumplir con lo requerido sin más trámite -sic-. Sin embargo, recibió la negativa a dar cumplimiento con lo solicitado por su contraparte, con una carta documento, en la cual haciendo uso de la facultad del art. 1.032 del CCCN, los deudores suspendieron el cumplimiento de sus obligaciones durante el plazo que requería la espera del trámite de pedido de informes que solicitaron al Registro de la Propiedad Inmueble, ya que notificaban que sorpresivamente tomaron conocimiento que los inmuebles ofrecidos en el contrato por Spat, no eran de su propiedad. Que de ser confirmada tal grave sospecha procederían a declarar nulo el contrato, por la mala fe que se confirmaría con la información fehaciente emitida por la entidad registral.

Argumentaron que la mala fe radicaba en haber celebrado el contrato que tuvo por objeto la transmisión de los derechos correspondientes falseando su calidad de dueño de los mismos, sin que se les hubiera informado a los demandados, ni en las tratativas previas, ni al momento de la firma, ninguna situación distinta. Expresan que la medida de suspender los efectos del contrato tenía justificación suficiente hasta tanto se comprobara la falta de perjuicio inminente para los derechos patrimoniales de los Sres. Marossero y Merciel.

En la misma comunicación reprochaban que la contratación se dio con aprovechamiento del actor de la confianza con la que gozaba por la relación familiar, por ser hermano del concubino de una de las hijas de los Sres. Marossero y Merciel, y que también se sentían en situación de desventaja por su avanzada edad y falta de experiencia en la actividad de compra y venta de inmuebles, a diferencia de Spat, a quien señalan de explotar dicha actividad de manera principal, como también le fuera

encargada la redacción de la totalidad del contrato, que impugnan por contener cláusulas predispuestas abusivas, en virtud de la inequivalencia de prestaciones. También sostuvieron en dicha misiva que no se han entregado los inmuebles en posesión, ni se ha perfeccionado el dominio de ellos.

El actor menciona con la misiva reseñada, que de ese modo se hizo clara la reticencia de los deudores, frente a lo cual debió enviar su contestación en 10/09/20, en postura de rechazo de la suspensión dispuesta por la contraria, (CD N 091709106), esgrimiendo la incorrecta aplicación de la norma del art. 1032 CCCN. También ratificaba ser legal adquirente de los inmuebles permutados, que fueron obtenidos mediante instrumento privado, y sin perjuicio de ello les contesta que esta situación les fue informada en dos oportunidades por la Escribana Cristina Obregón. Allí recuerda que Mariela Marossero se comunicó por teléfono con el Sr. Manriquez.

Contesta el planteo de abuso de confianza de la misiva de los deudores, respondiendo que la relación familiar no tuvo ninguna incidencia a la hora de concertar el negocio. Tampoco fue impedimento la avanzada edad de los requeridos o su inexperiencia ya que ambos se desempeñaban en el ámbito comercial. Rechaza lo alegado sobre cláusulas predispuestas por él, sino que por el contrario ambos polos del contrato acordaron sus cláusulas de forma libre con pleno conocimiento de la situación de las unidades que iban a adquirir los demandados, contando con el respaldo de documentación suficiente. Agregó que se encontraba pactada la entrega en simultáneo de la posesión, pero verificó que existía una medida de inhibición sobre Merciel, que la misma debía resolver, a la vez que la demora en el cumplimiento también se atribuye a que el inmueble cedido por ellos, continuó siendo locado por ellos, percibiendo los alquileres de manera indebida. Que la posesión de los inmuebles de Allen estaba disponible, desde la misma celebración del contrato.

A continuación transcribe la carta documento que recibiera en 06/01/21 de su contraria (CD N 087489823), con la cual le reclamaban el pago de \$247.207,97, con más intereses a calcular con la tasa activa del Banco Nación, representativa de los gastos incurridos y alquileres caídos que sufrieran con motivo del contrato nulo, rescindido por ellos en 28/10/2020, por haber cumplido por su parte, con la obligación de desocupar la vivienda ofrecida en la permuta. El actor contestó esta última comunicación, en 18/01/21 (mediante CD N°087485659), rechazando lo que refirieron haberle notificado en una CD de fecha 28/10/20, por no haber recibido la carta que ellos mencionaron en la misiva que contesta. Alega manifiesta falta de derecho de su

deudora, conforme la misma se entendió asistida por los Arts. 1077, 1078 incs. a y c, y csgtes. del CCCN para dejar sin efecto sus obligaciones.

Contrariamente afirma que el contrato del 12/02/20 rige en todas sus partes, recordando las misivas de fechas 26/08/2020 y 10/10/2020 que así lo afirmaron de forma sostenida, y que puso a su disposición los inmuebles dados en permuta, por lo que desconoce la deuda por los conceptos indicados -léase los daños por desalojar la vivienda frente al incumplimiento total que le imputaron-. Agrega que de acuerdo a los términos del Contrato, surge la falta de derecho del Sr. Marossero a invocar por sí, la supuesta nulidad o rescisión contractual que le cabe a Esther Flora Merciel. Aclara en esta instancia que no solo puso a disposición las unidades funcionales NC 04-1-C-049811-03 y 04-1-C-049811-11 de forma verbal, sino por carta documento recepcionada por los demandados.

Reitera su petición de exigir el cumplimiento del contrato, deslindando de esto las obligaciones de la contraria de hacer entrega de la posesión del inmueble NC.0-3-1-J-296-22; su constancia de libre deuda por tasas e impuestos municipales y provinciales; y se ordene el cumplimiento de los trámites judiciales para otorgarse escritura traslativa de dominio, bajo apercibimiento de iniciar y tramitarlo a cuenta y costo de los demandados.

En acápite separado peticiona se conceda la medida cautelar de anotación de litis sobre el bien objeto de la demanda, y solicita la inmediata puesta en posesión en el mismo, con justificación en la posibilidad seria y cierta de que los demandados enajenen la propiedad a terceros, habiendo demostrado en autos el extremo relativo a su negativa a mantener la vigencia del contrato y mala fe, prestando caución personal.

Ofrece la prueba y reitera por su parte la disposición a cumplir con la tradición de las Unidades Funcionales comprometidas por su parte. Asimismo en el mismo sentido y en cumplimiento del acuerdo celebrado, informa que también se encuentra disponible la posibilidad de escriturarlos, bajo estricto cumplimiento de la condición establecida en la cláusula octava del contrato.

Funda en derecho y solicita se haga lugar a la demanda.

II. Escrito de contestación de demanda, presentado en fecha 26/07/2022:

Se presenta Esther Dora Merciel, por derecho propio y con patrocinio letrado, y contesta la demanda incoada contra ella y contra Mauricio Marossero, el segundo fallecido en 12/06/2021.

Comienza su responde negando cada uno de los hechos afirmados por el actor y

desconoce la prueba documental adjunta. Con relación a los hechos de la causa explica que conoce al accionante, Diego Spat, porque es tío de sus nietas, siendo hermano de la ex pareja de una de sus dos hijas. Quien les ofreció a ella y a su esposo, realizar un negocio bajo promesas que nunca cumplió, aunque reconoce haber suscripto el documento por el cual ellos en carácter de dueños de una propiedad inmueble, ubicada en el barrio El Manzanar de Cipolletti, en calle Chacabuco N°741, accedieron a entregar los derechos posesorios sobre la misma a cambio de los derechos de propiedad de dos departamentos pequeños, ubicados en la localidad de Allen.

Relata que el negocio parecía conveniente, porque se celebró bajo condición o promesa de que las unidades ofrecidas por el actor, producían renta inmediatamente con sus alquileres. Que al haberse retirado de la profesión de comerciantes, la falta de ingresos constantes los puso en la necesidad de invertir para un mejor pasar económico durante los años de vejez.

Por ello pese a las escasas superficies construidas que representaban las dos unidades comprometidas por Spat, de 32.46 y 29.90 metros cuadrados respectivamente, en comparación con la casa propia, construida sobre un terreno de 435 m² no les pareció tan gravoso. Pero, el incumplimiento del actor es lo que generó el problema porque resultó no ser propietario, tampoco cumplió con la entrega de las propiedades ante su requerimiento.

Sostiene la demandada que la falta de sinceridad de Spat se ve reflejada en el hecho de hacerles creer que firmaba el contrato en carácter de dueño de los dominios que se comprometió a transferirles. Pero al concurrir Marossero y Merciel a los mismos, se presentaron ante los inquilinos, quienes desconocían al actor Spat. Por la sospecha que esto les daba, decidieron solicitar informes de dominio, con los cuales confirmaron que los inmuebles pertenecían a una tercera persona, confirmando así el engaño.

Afirma que llegando a fines del año 2020 el actor no cumplía con los compromisos de entrega, por lo que necesitaron poner en alquiler la casa de calle Chacabuco, que ya llevaba varios meses sin generar renta, produciendo el daño material por las pérdidas de alquileres.

Describe las características del inmueble, que cuenta con 3 habitaciones, living, cocina, tres baños, lavadero, garage para dos autos, patio y parrilla, con base en lo cual la renta era muy apreciada para su subsistencia.

Niegan en consecuencia que al actor le asista derecho alguno a reclamar daños y perjuicios, por cuanto nunca hubo principio de ejecución de las obligaciones asumidas

antes de la liberación de los demandados y por haber sido declarado nulo el contrato conforme carta documento de fecha 28/10/2020.

Formula consideraciones que distinguen contratos del tipo de prestaciones de ejecución inmediata y diferida, según esta última contemple el cumplimiento de la prestación sometida a un determinado plazo. E importa en su caso destacar que el contrato creado es de ejecución diferida con cláusulas predisuestas por el accionante, quien intencionalmente omitió el vencimiento de las obligaciones a su cargo. A raíz de la falta de plazo para cumplir, se produjo la remisión de las intimaciones del Sr. Marossero.

Sin embargo de parte del Sr. Spat, la conducta observada fue sólo intimar a los accionados a cumplir pero en ningún momento les intentó dar las llaves de los inmuebles que les correspondía, los que supuestamente alega haber puesto a disposición. Tampoco les comunicó en las carta documentos, su puesta a disposición mediante depósito y retiro ante una Escribanía designada al efecto.

En consecuencia niega que Spat hubiera cumplido con actos positivos de cumplimiento o real ofrecimiento a cumplir, más bien sólo refiere a ello en sus carta documentos, como lo hace en la demanda, sin haberlo llevado a cabo. Hasta el momento no habría comunicado tampoco fecha para la cita a escriturar los dos departamentos.

Opina en favor de la resolución operada, en la cual se tuvo la Sra. Merciel por incluida en la manifestación de voluntad impuesta y comunicada por su difunto esposo, obligados de manera conjunta, dado que la carta documento sólo puede ser firmada por un emisor ante el Oficial del Correo. Asimismo, opina que sería excesivo para su situación económica que se le exigiera solventar el gasto de una segunda misiva en idénticos términos que la primera.

Luego refiere a una época posterior en la cual recibieron amenazas, por las cuales inició las acciones penales correspondientes; lo que ocurriera durante la celebración de Año Nuevo 2021, ya encontrándose rescindido el contrato se presentó el hermano del actor, Nicolás Spat, vociferando en tono amenazante que le entregaran la casa o se quedarían en la calle, además de otros improperios frente a los familiares presentes.

III. Escrito de contestación de demanda, presentado en fecha 03/03/2023:

Viviana Mercedes Marossero y Mariela Mariana Marossero, comparecen con patrocinio letrado, en virtud de su legitimación pasiva conforme son herederas declaradas en la Sucesión de Mauricio Marossero. Contestan la demanda incoada, por derecho propio, con adhesión a los términos de la contestación efectuada por su madre,

codemandada, Sra. Esther Dora Merciel.

Niegan categóricamente que con relación al contrato base de la presente acción, subsista obligación alguna asumida por sus padres, quienes suscribieron en calidad de "cedentes". Ello, a consecuencia de la rescisión del contrato ocurrida hace más de dos años, a causa del comportamiento falaz del actor, Sr. Spat, quien no ostentaba título alguno sobre las propiedades que asumió entregar como contraprestación en dicho contrato, incurriendo el propio demandante en incumplimiento total y definitivo.

En relación a los hechos de la causa, las presentadas dan testimonio de haber oído al actor, decir y asegurar su calidad de propietario de los inmuebles de la localidad de Allen, describiendo que los departamentos como fáciles de alquilar y súper prácticos - sic-. Niegan toda obligación de pagar impuestos de la propiedad de marras. Afirman que hubo un intercambio epistolar entre sus padres y el actor, seguido del pedido de informes por su padre, quien al confirmar que los departamentos no le pertenecían a Spat acudió al asesoramiento de un letrado, y así se lo aconsejó que rescindiera el contrato y declare su nulidad, mediante carta documento.

Acompañan prueba documental, ofrecen la restante prueba y solicitan se rechace la demanda con costas al accionante.

IV. Corrido el traslado de la contestación y la documental acompañada, el actor, la desconoció. En 14/03/23, se dispuso abrir la causa a prueba, fijándose audiencia preliminar, que luce celebrada conforme al acta obrante de fecha 08/05/23, en la cual se proveen los medios de prueba ofrecidos por las partes. En 14/03/2021 se celebra la audiencia de prueba en la cual se tomó declaración testimonial a los testigos ofrecidos por el actor: Jacqueline Carmargo, Emanuel Matías Espeche, Carlos Sebastián Visnevetsky. En 08/04/24 se certifica la prueba cumplida; en 29/04/2024 se agrega el escrito que contiene los alegatos de la actora en 15/04/24 y los de las demandadas presentados en 16/04/24. En 04/06/24 se dicta el pase de autos para el dictado de la sentencia definitiva.

Y CONSIDERANDO:

Conforme quedara expuesto, la pretensión del actor consiste básicamente en los derechos que reclama sobre el inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral: 01 031-J-296-22, de calle Chacabuco N° 741 de Cipolletti que emanan del contrato celebrado con la parte demandada.

Para la traba de la presente litis, se corrió traslado de la acción a las dos hijas, sucesoras universales del codemandado, Sr. Mauricio Marossero, quienes se

presentaron solicitando el rechazo íntegro de la demanda, dado que se produjo la oportuna extinción del vínculo que invoca la contraria como fuente de las obligaciones reclamadas, en la misma línea del escrito de contestación de demanda presentado por la madre de ellas, la Sra. Merciel; codemandada principal quien expresó que al conocer los antecedentes del dominio de los bienes enajenados por el Sr. Spat, dedujeron su mala fe o el abuso de la buena fe aparente durante las negociaciones, pues de haberse sabido la verdad de los hechos que los llevó a contratar con aquel, jamás hubieran arribado al acuerdo.

Ahora bien, antes de entrar en el examen de la prueba, resulta necesario recordar que los jueces no tienen obligación de analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (Fallos; 258:304; 262:222; 265:301; 272:225) y que tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (CSJN, Fallos 274:113; 280:320; 144:611). *"Desde el punto de vista estrictamente procesal, los litigantes deben probar los presupuestos que invocan como fundamento de su pretensión, defensa o excepción, y tal imposición no depende de la condición de actor o demandado, sino de la situación en que cada litigante se coloque dentro del proceso. No existe daño sin hecho que lo determine, y la probanza del mismo debe aportarla la parte que tiene interés en afirmar su existencia en cuanto le es favorable su efecto jurídico, debiendo a tal fin elegir los medios adecuados para formar la convicción en el ánimo del juzgador; es decir, el onus probandi pesa sobre quien sostiene un hecho. Lo que ha de probarse es la afirmación del hecho, por lo que si el onus probandi pesa sobre la actora, ante la falta de pruebas del hecho contradicho, debe rechazarse la pretensión"* (Cf. Sala F C.Nac. Civil de Apel., Expte. n110.687/2008 "Martorelli, Gustavo Guillermo c/ Asociación del Fútbol Argentino y otros s/ daños y perjuicios" del 19/5/2021).

Primero, cabe decir de acuerdo a lo esgrimido por las accionadas, que si bien niegan la supervivencia de obligaciones que le sean exigibles, las mismas reconocen el boleto acompañado por el actor como prueba documental, denominado "Contrato de Cesión de Derechos y Acciones" fechado 12/02/2020, aunque refieren que el mismo les es inoponible.

Corresponde apreciar de acuerdo a los argumentos defensivos vertidos y los contenidos en los documentos emitidos por las demandadas, a los efectos de ajustar el marco jurídico de la presente causa.

En ciertos pasajes se observa que los demandados eventualmente al poner en ejercicio sus derechos de forma extrajudicial, refirieron al instituto de la "nulidad" basada en la actividad que le reprochan al actor, y que pareciera recurrir a la figura de la Lesión, prevista en el Capítulo VI, de los "Vicios de los Actos Jurídicos", art. 332 del CCyC, ya que aluden a que hubo explotación de la necesidad, debilidad e inexperiencia de los contratantes, obteniendo su contraria una ventaja patrimonial evidente, desproporcionada y sin justificación.

Luego si remiten a la norma del art. 350 del CCyC, en cuanto consideran que el contrato del caso contenía un diferimiento del cumplimiento de las obligaciones creadas por el, exigibilidad de la entrega de la posesión que había quedado diferida al vencimiento de un plazo. Surgen alusiones a elementos que debe comprender la sanción de nulidad por lesión, relativos a la buena fe de los accionados, y la mala fe del actor, pero lo cierto es que al analizar la intención de las comunicaciones posteriores a la firma del contrato de febrero de 2020, un análisis integrador de las obligaciones que debían cumplirse por esto, como lo atinente al extremo del principio de ejecución de lo contratado, o si realmente se acredita el grave perjuicio o desproporción de las prestaciones, asumo que el planteo de autos lejos de ser una excepción de nulidad del contrato se trata de una defensa de resolución operada extrajudicialmente, a consecuencia de la puesta en vigor de la cláusula resolutoria implícita consagrada en los arts. 1087 y 1088 y ccds. del CCC. Y que lo que aquí cabe determinar es si la pretensión del actor resiste a la pretendida extinción del contrato opuesta por la accionada, debiendo verificarse si al tiempo de la declaración unilateral de los demandados, se daban los recaudos y exigencias para ejercer esta facultad legal. Y luego, lo que también es materia discutida por la actora, si el instrumento del que emanaba la comunicación extintiva produce sus plenos efectos.

A continuación, pese a la longitud del Convenio del caso considero útil a los fines de la resolución de la causa, transcribir ciertas partes del mismo, puesto que en lo que concierne a la interpretación de su contenido, tanto así en lo que refiere al significado de las conductas -previas y posteriores- de las partes, resultarán de vital importancia para conocer la verdadera voluntad de los litigantes, y determinar con ajuste a ello si en el caso la validez y exigibilidad del negocio alegada por el actor surge como tal.

La jurisprudencia tiene dicho que « *Interpretar es reconstruir la intención, significa colocarse en un punto de vista que esté por sobre el interés de cada una de las partes y de acuerdo a la investigación realizada a partir de las constancias de la causa*

y la conducta de las partes, reconstruir el contenido de la voluntad común plasmada o sobreentendida en el contrato » Cf. CACC Trelew, Sala A, 20/9/10, "Bravo González c. Imagen" (del voto del doctor López Mesa). Eureka.

«La labor de interpretación debe partir inexorablemente del contrato mismo que se suscribió, buscándose en él cuál ha sido la intención de las partes como mejor manera de dar carácter objetivo a esa voluntad; lo contrario importaría sembrar la inseguridad jurídica en el ámbito contractual, pues aquella tarea interpretativa nunca puede conducir a desvirtuar lo declarado e instrumentado, so pretexto de que media disociación con la voluntad interna de uno de los concelebrantes, si esta no se patentizó con signos exteriores en la declaración de voluntad.» Cf. CACC 2° La Plata, Sala 1, 6/5/03, «Alves, Manuel c. Estebarena, Ofelia s/Resc. contrato», Juba, B254879.

«Si bien es cierto que corresponde a los jueces calificar la relación sustancial de la litis y determinar la norma jurídica que la rige, aunque las partes no la invoquen o lo hagan en forma errónea, como así también que la indole de un contrato no depende del nombre que le asignen las partes sino de la que jurídicamente le corresponde, no lo es menos que desde que el contrato es obra común de los interesados, a su voluntad debe estarse, desentrañándola de los términos usados, en cuanto no sean ambiguos ni se opongan a la naturaleza del que dicen celebrar (del voto de la mayoría). SCBA, 11/6/85, Zanotti, Luis R. c. L.A.L.S.A.», JA, 1986-III-447.» (Cf. Marcelo Julio Hersalis - Código Civil y Comercial Comentado- Marcelo López Mesa. Edit. Hammurabi. Pág.420).

Luego de traer los conceptos de respetable doctrina a la que adscribo y aplicaré al revisar el boleto que tengo a la vista; el mismo dice, luego individualizar a cada una de las partes mencionadas, con sus domicilios ... «PRIMERA: -ANTECEDENTES: el objeto del presente contrato se refiere a los derechos y acciones adquiridos como COMPRADORES, por Esther Flora MERCIEL y Mauricio Mario MAROSSERO, sobre el INMUEBLE: un lote de terreno, con lo cercado, plantado, edificado y demás adherido al suelo, ubicado en la ciudad de Cipolletti, Provincia de Río Negro, ubicado en calle Chacabuco bajo Nomenclatura catastral: 031-J-296-22, Inscripto en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria bajo Matricula 858, Folio 5, Finca 151.067, según BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA, celebrado con fecha 05 de Noviembre de 1.996, al Sr. ANGELINO ARENAS, DNI 8.155.767, como VENDEDOR, Instrumento que se encuentra debidamente Sellado y con firmas Certificadas.

SEGUNDA:- LOS CEDENTES, manifiestan haber dado total cumplimiento a las

Cláusulas SEXTA y OCTAVA del Boleto indicado de fecha 05/11/1996, en cuanto al pago del precio: pago del crédito con gravamen de hipoteca que pesaba sobre el Inmueble al Banco Hipotecario Nacional y pago de impuestos, tasas y contribuciones que gravan el inmueble individualizado, incluyendo los devengados hasta la fecha de celebración del presente, contando con los COMPROBANTES acreditativos de los pagos respectivos y que forman parte del presente como documentación de la que hacen entrega a EL CESIONARIO.

TERCERA:- POSESIÓN:- LOS CESIONARIOS declaran y manifiestan en forma expresa haber recibido la posesión pacífica del inmueble en la fecha indicada en el Boleto de Compraventa Inmobiliaria del 05/11/1996 ya citado, permaneciendo en dicha posesión hasta la fecha también en forma pacífica, sin interrupción alguna, ni requerimientos por parte de terceras personas, organismos administrativos y/o judiciales de ninguna naturaleza, ni notificaciones Judicial y/o extrajudicial alguna.- Dejan esta expresa constancia atento el estado de Concurso Preventivo denunciado en la Cláusula TERCERA del Boleto de Compraventa Inmobiliaria de fecha 05/11/1996 referenciado, y a pesar del cumplimiento y notificación al Banco Hipotecario Nacional, con la respectiva conformidad de EL VENDEDOR, habiendo cancelado el crédito hipotecario como parte del precio convenido, así como las restantes deudas que pesaban sobre el Inmueble, no recibieron la correspondiente autorización por parte de Esther último que debía obtener en el trámite de Concurso Preventivo indicado. Por el transcurso prolongado del tiempo además declaran haber perdido todo contacto con el VENDEDOR (Sr. Angelino ARENAS).

CUARTA:- Precio:- Las partes contratantes convienen en que en concepto de compensación en concepto de precio total y definitivo y a favor de LOS CEDENTES, EL CESIONARIO hará entrega de dos unidades funcionales, denominados como F y K del Complejo University I, ubicado en la localidad de Allen RN, con todo lo en él construido, plantado y demás adherido al suelo, en el estado en que se encuentra, y que se individualiza con nomenclatura catastral 04-1-C-049811- 03 y 04-1-C-049811-11.- La posesión se otorgará en forma concordante y simultánea con la recepción de la posesión que realizan LOS CEDENTES, del inmueble objeto del presente contrato.- Y por último la ESCRITURACION del inmueble que entrega EL CESIONARIO, queda supeditada al resultado del mismo acto de obtención e Inscripción del dominio a favor de este último y que consta en las diversas cláusulas de este contrato. En virtud de las características en cuanto al precio en esta contratación, queda sujeta a la normativa de

fondo implicada en cuanto a la PERMUTA, según las disposiciones pertinentes del Código Civil y Comercial de la Nación.- (Arts, 1172 ss, y concordantes), en todo cuanto no haya sido previsto y consignado en este mismo instrumento.

QUINTA:- Posesión: sin perjuicio de lo que resulte de la tramitación que en cláusula subsiguiente se conviene, LOS CEDENTES, hacen entrega en este mismo acto a EL CESIONARIO de la posesión del inmueble objeto del presente contrato, el que manifiesta recibirla de conformidad y en el estado en que se encuentra, que asimismo declara conocer.-Igualmente mientras se desarrollen las actuaciones que seguidamente se referencian, destinadas a la obtención de la trasmisión e Inscripción del dominio en legal forma, los impuestos, tasas y/o contribuciones de orden nacional, provincial y/o municipal, serán a cargo de EL CESIONARIO.

SEXTA:- ESCRITURACION - ACCION PRESCRIPCION ADQUISITIVA: LOS CEDENTES manifiestan que atento el tiempo transcurrido desde la adquisición del inmueble según lo precedentemente manifestado, habiendo perdido todo contacto con EL VENDEDOR del boleto de fecha 05/11/1996, desconociendo su estado y/o ubicación actual, habiendo mantenido y ejercido la posesión efectiva y pacífica sobre el Inmueble objeto de esta contratación, dando el cumplimiento-como ya se ha manifestado- a su obligación de pago del precio respectivo y pago de Impuestos, tasas y contribuciones del mismo hasta la fecha, tiempo que supera el plazo de adquisición prescriptiva larga de Veinte (20) años (Arts. 1897,1899 ss y conc. del Código Civil y Comercial de la Nación), asumen la obligación de accionar Judicialmente por esta vía a los efectos de obtener y otorgar a favor de EL CESIONARIO, la correspondiente escritura traslativa de dominio, siendo a cargo de LOS CEDENTES los gastos causídicos, y honorarios que ello demanden, aportando toda la documentación en su poder así como los testimonios necesarios relativos a la posesión ejercida por LOS CEDENTES, desde 1996 en adelante y plano específico que requiere el Código de Procedimiento Civil de la Provincia de Río Negro (Art. 789 Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro: 2. La demanda deberá acompañarse de certificados otorgados por el Registro de la Propiedad, donde conste la condición jurídica del inmueble, debiendo Informar dicho organismo con precisión y amplitud todos los datos sobre el titular o titulares del dominio. 3. También se acompañará un plano firmado por el profesional matriculado que determine el área, linderos y ubicación del bien el que será visado por el organismo técnico-administrativo que corresponda).- Esta obligación se declara como esencial respecto al contenido y objeto del presente

contrato de cesión de derechos y acciones a favor de EL CESIONARIO.

(...) OCTAVA:- Las partes contratantes convienen en forma expresa y específica que la obligación de pago asumida por EL CESIONARIO en los montos y formas establecidos en cláusula respectiva precedente, tendrá principio de ejecución en la medida del cumplimiento de la obligación asumida por parte de LOS CEDENTES en la cláusula SEXTA del presente. Igualmente EL CESIONARIO a su sólo criterio podrá conforme establezca el avance del trámite de prescripción adquisitiva, realizar adelantos de pagos conforme a lo pactado, siempre supeditados a la conclusión favorable de dicho trámite judicial e igualmente a su sólo arbitrio y en el estado en que se encuentre el mismo trámite de prescripción adquisitiva, recurrir a la SUBROGACION de derechos y presentarse en el mismo con este instrumento de cesión de derechos y acciones y tomar el lugar de parte en el proceso que tuvieran LOS CESIONARIOS, sin necesidad de conformidad previa por parte de estos y comprometiéndose estos últimos a otorgar las pertinentes conformidades procesales a los mismos efectos y ser formal y legalmente sustituidos en el trámite judicial en curso. En el supuesto de que así no sucediera LOS CESIONARIOS una vez obtenida la sentencia haciendo lugar a su pretensión de prescripción adquisitiva, requerirán la correspondiente Inscripción registral a favor de EL CESIONARIO, en el marco del mismo trámite judicial y/o a través del Escribano/a que este último designe.-

NOVENA:- para todos los efectos judiciales y/o extrajudiciales que pudieran surgir del presente Instrumento, las partes se someten a los tribunales provinciales ordinarios con asiento y Jurisdicción en esta IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento de funciones en esta ciudad de Cipolletti, renunciando a cualquier otro fueron y/o jurisdicción incluyendo la federal, y constituyendo domicilios en los ya indicados, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones de cualquier tipo, aún en ausencia de las mismas.- En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados.» (el subrayado me corresponde)

Del tenor del contrato reproducido, es posible discernir un negocio de permuta de inmuebles celebrada entre Mauricio Marossero, Esther Merciel en calidad de Cedentes de sus derechos posesorios sobre una vivienda de Cipolletti y por el otro lado contratante, Diego Spat, en carácter de Cesionario, quien a la vez, como contraprestación por lo anterior daba en pago dos unidades funcionales ubicadas en Allen.

Cabe una primera conclusión que se advierte conforme lo reconocido por las partes, que entonces la contratación tenía por objeto, los tres inmuebles indicados como: 1).NC. I- 031-J-296-22, 2).NC. 04-1- C-049811-03 y 3).NC. 04-1-C-049811-11.

Ahora bien la pretensión de la demanda recae sobre el primero (NC. I- 031-J-296-22), tendiente al cumplimiento de una serie de obligaciones de hacer, que constan instrumentadas al detalle en el documento de la transcripción, tales como la entrega del inmueble cedido libre de deudas y de ocupación por terceros, la tramitación de la acción judicial de adquisición de prescripción veinteañal, la escrituración de los dos inmuebles dados en pago contra perfeccionamiento del título de dominio del inmueble a entregar por los demandados, sin perjuicio de que lo contratado inicialmente fue sólo la cesión de derechos posesorios de los esposos Sr. Marossero y Sra. Merciel, adquirida por contrato de compraventa del año 1996, del titular registral, Sr. Argelino Arenas.

Y para ello, el Sr. Spat se posiciona como acreedor diligente en esta relación contractual, invocando que su deudora se encuentra constituida en mora, en este estadio procesal, ya que como refirió él se encontraba en condiciones de hacer la contraentrega de los dos inmuebles de la permuta.

El actor, para demostrar su legítimo reclamo en autos señala haber cumplido con la puesta a disposición de los deudores por medio de las cartas documentos que les remitiera, (referidas en los vistos a los que remito), aunque aclara que para efectivizarse la toma de posesión acordada por Cláusula Cuarta del mismo contrato que ofrecía cumplir debía hacerse con estricta sujeción a lo allí estipulado por las partes, haciendo entrega por ambas partes de los inmuebles en simultáneo.

Ahora bien, se observa en la prueba documental, que el conflicto se traba en fecha 26/08/20 cuando el Sr. Spat, previo a dar cause a la presente acción cursó la siguiente intimación fehaciente a la contraria:

"...en término perentorio e improrrogable de 48 Hs hagan efectiva y formal entrega de la posesión comprometida del inmueble objeto del Contrato de Cesión de Derechos y Acciones de fecha 12 de febrero 2020 conforme cláusulas Tercera, Cuarta y Quinta de dicho contrato, la que se vio postergada sólo por la ocupación de terceras personas en calidad de locatarios y que desalojaran la propiedad con fecha 1 de agosto 2020. En consecuencia no existiendo más dicho impedimento corresponde la efectivización requerida sin más trámite.- Igualmente INTIMO cumplimiento su obligación asumida conforme Cláusula Sexta de mismo Contrato a los efectos de obtener la correspondiente escritura traslativa de dominio a mi favor.- Hago expresa

RESERVA DE DERECHOS conforme lo estipulado en Cláusula OCTAVA de mismo Contrato, poniendo oportunamente a su disposición posesión de inmuebles otorgados en permuta de mi parte, y atento las condiciones pactadas no existiendo obligaciones pendientes que se me puedan requerir. Igualmente hago RESERVA DE DERECHOS por los daños y perjuicios que su incumplimiento me haya ocasionado (percepción de valores locativos febrero a julio/2020, pagos de impuestos, tasas o contribuciones adeudadas por el inmueble conforme comprobantes en mi poder) y/o me ocasionara por la indisponibilidad del inmueble, así como por los daños o faltantes que pudieran producirse por el estado de desocupación del mismo, producto también de su exclusivo incumplimiento contractual." (Cf. CD.072302677 acompañada como prueba documental)

Las demandadas, cónyuge supérstite e hijas, aportan su prueba de los hechos cumplidos en vida por su padre conjuntamente con su madre demandada, concerniente a las repuestas dadas a las interpelaciones del actor, en el ejercicio de los derechos conferidos por el contrato, a lo cual anexaron la consulta ingresada al Registro de la Propiedad Inmueble en fecha 25/08/2020. En esos dos informes de dominio expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble, resulta que los inmuebles denominados "UF: 11 POL 01-16 (urbano)" y "UF:03. POL 00-03 (urbano)", polímeros del Régimen de Copropiedad Horizontal y partes integrantes de la D.C. 04-C1-SC.MZ498-11A, se trataban de las unidades comprometidas por el actor en el contrato de marras. En sus respectivos folios parcelarios se indica, por una primer unidad su superficie cubierta de 29,90 mts, total 34,70 porcentual 9,9432%, la segunda unidad de superficie cubierta de 32,46 mts. Total 32,46, porcentual 9,2741%, y ambas constan de titularidad inscripta a nombre de Adelfa Ripert (anotadas desde el 19/11/2014 por el acto de Compraventa en Escritura N°128, Folio 385, celebrada en fecha 10-11-2014). Respecto a estos informes de dominio de la propiedad en cabeza de Ripert, surge de la prueba cumplida durante la etapa probatoria que los informes actualizados a la fecha 14/06/2023, mantenían en el curso de las actuaciones dicha información sin variaciones (cf. prueba informativa al RPI agregada en 28/06/2023).

También las demandadas acompañaron una carta documento suscripta por Mauricio Marossero, que se observa con adjunción del certificado de autenticidad intervenido con sello y firma de la Sucursal Cipolletti del Correo Oficial de La Rep Argentina, en la cual el contratante declaró, que por haberse constatado que la titularidad de los bienes que le supuestamente le correspondían por la permuta celebrada

con el notificado Sr. Diego Spat, pero que pertenían en propiedad a una tercera persona ajena al pacto que los vinculaba, declaraba en ese acto la resolución del convenio, de conformidad con el apercibimiento formulado en la carta documento anterior que dirigió al mismo Sr. Spat.

A los fines de ilustrar los anterior, transcribo las dos misivas con las que los accionados invocan en autos haberle manifestado al actor su voluntad de declarar la extinción del contrato de forma oportuna y con causa:

La CD.1. remitida por Mauricio Marossero a Diego J. Spat (072302093), en 28/08/2020: *"En respuesta su CD N°072302677 recepcionada por esta parte en fecha 27/08/2020, y en los términos del art. 1.032 del CCyC, le comunico que esta parte hace ejercicio de la facultad de suspender el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato de permuta y cesión de derechos onerosa que suscribiéramos con Ud., ello atento haber tomado conocimiento que los inmuebles ofrecidos por Ud. en concepto de precio del mencionado contrato, no son de su propiedad y por dicha razón nuestros derechos se ven gravemente amenazados de sufrir un daño. Por ello es que se ha solicitado al Registro de Propiedad Inmueble de esta provincia informe el titular registral y las condiciones de asientos vigentes sobre dichos inmuebles, y en el caso de confirmarse que no son de su propiedad, esta parte procederá con la nulidad del contrato antes mencionado y accionará por los daños y perjuicios que su actuar de mala fe nos ha causado. Se deja aclarado que Ud. en momento alguno nos informó que los inmuebles ofrecidos como precio del contrato no eran de su propiedad, al contrario, en las tratativas previas y al momento de la firma del mismo Ud. se comportó en todo momento como dueño de los mismos, afirmándonos verbal y personalmente dicha cuestión. De haber conocido esta parte que Ud. no era el dueño de los inmuebles, no se hubiese suscripto contrato alguno. Queda de resalto que Ud. ha abusado de la confianza que le tenemos hace años atento al vínculo familiar que nos une, por ser el hermano del concubino de una de nuestras hijas, además se ha aprovechado de nuestra avanzada edad y de la inexperiencia de nuestra parte, ya que no nos dedicamos a la compra venta de inmueble, siendo que Ud. hace de dicha actividad su actividad principal. Debemos agregar que el contrato que suscribiéramos fue redactado en su integridad por Ud., donde las cláusulas han sido predispuestas y son totalmente abusivas, ya que cargan a esta parte con un sin número de obligaciones, asumiendo Ud. sólo la escrituración de inmuebles del cual no es titular. Por último se deja aclarado que no se han entregado la posesión de los inmuebles, ni se ha perfeccionado*

el dominio de los mismos. Sin otro particular saludo a Ud. Atentamente.". Respecto al valor de prueba de la CD que precede, El informe del Correo Oficial indica que la carta fue entregada al actor en 04/09/20. (Cf. oficio agregado en 07/07/23).

CD. 2, remitida por Mauricio Marossero a Diego J. Spat (091682010), en 28/10/2020 : «Conforme a lo manifestado por esta parte en la Carta Documento enviada en fecha 28/08/2020 CD N°072302677, y lo informado por el Registro de Propiedad Inmueble de esta provincia mediante informes N°133930 de fecha 03/09/2020 (sobre el inmueble NC 04-1-C-498-11A-F011), e informes N°133931 de fecha 03/09/2020 (sobre el inmueble NC 04-1-C-498-11A-F003), en cuanto a que la titularidad registral de ambos inmuebles pertenece a la Sra. Ribert Adelfa DNI ... hago efectivo, el apercibimiento expresado en las misivas anteriores, impugnando por nulo el contrato de permuta y cesión de derechos onerosa que suscribiéramos con Ud., haciendo expresa reserva de accionar por los daños y perjuicios que su actuar de mala fe nos ha causado. Se reitera que Ud. en momento alguno nos informó que los inmuebles ofrecidos como precio del contrato no eran de su propiedad, al contrario, en las tratativas previas y al momento de la firma del mismo Ud. se comportó en todo momento como dueño de los mismos, afirmándonos a esta parte y a mi Sra. Esther Flora Merciel, verbal y personalmente dicha cuestión. De haber conocido esta parte que Ud. no era el dueño de los inmuebles, no se hubiese suscripto contrato alguno. Asimismo se resalta nuevamente que el contrato que suscribiéramos fue redactado en su integridad por Ud.. que se acercó a nuestro domicilio con el contrato pre impreso para que los firmáramos, abusando notablemente de la confianza que le teníamos. Por todo lo manifestado, se lo INTIMA a cesar de seguir realizando intimaciones carentes de todo sustento fáctico y jurídico. Sin otro particular saludo a Ud. Atentamente.»

Respecto a esta última misiva, corresponde examinar el cuestionamiento que introdujo el actor, consistente en el desconocimiento de su envío agüido tanto en forma extrajudicial como en lo sostenido en la demanda, el hecho de que el informe agregado en 26/06/23 consigna que la carta fue devuelta a remitente con la leyenda de "cerrado con aviso", una vez vencido el plazo de espera en Sucursal para ser retirado luego de dejar el empleado del correo, los dos avisos de visita en el domicilio de la calle "Sarmiento N° 39" de Cipolletti.

Encuentro los siguientes elementos probatorios que confluyen a dilucidar la causa, a saber:

- a. Que las dos CDS remitidas por los accionados, en especial la que tuvo por

operado el apercibimiento dispuesto en la intimación previa, fueron destinadas al domicilio que el Actor consigna en el contrato, en la calle Sarmiento n° 39 de Cipolletti. En conexión con esto, la cláusula Novena estipulaba que cabe tener por válidas todas las notificaciones extrajudiciales o judiciales practicadas en el domicilio contractual, “aún en ausencia” de las partes. (Ver cláusula Novena del Contrato de Cesión de Derechos y Acciones). Se suma, que no se explica el por qué el actor desconocería la recepción de la misiva de su contraparte, de fecha 28/10/20, cuando todas las demás notificaciones del estilo fueron recepcionadas en ese domicilio, siendo inclusive este el que consignaba el actor al remitir sus carta documentos, y esto ocurría aún en tiempo posterior de acuerdo a las CDS de fechas 06/01/21 y 18/01/21.

b. El comportamiento del actor: Al respecto cabe mencionar, que el actor en su demanda, previo a su decisión de litigar negó absolutamente la mala fe que le imputaba su contraria en las carta documentos, rechazando por expreso que en la contratación la relación familiar hubiese tenido incidencia alguna. Pero esto contrasta demasiado con lo referido en su demanda, cuando expresa que el contrato padeció algunas informalidades, que luego subsanó con lo plasmado por escrito en las comunicaciones, en razón de la existencia de una relación de familiaridad entre las partes.

Así también surge notoria en la redacción del contrato que demuestra complejidad en la confección de las cláusulas, que tienen numerosos tecnicismos jurídicos. Se observan bien precisados los antecedentes de los derechos cedidos por los demandados, con respecto a un concurso preventivo del anterior vendedor por contrato del año 1996, que a pesar de la cancelación de hipoteca por los compradores (Marossero y Merciel) ellos carecían de autorización del Juez para escriturar, por lo tanto explican la falta de escritura del bien cedido a Spat, sin soslayar en esto que también se deja constancia expresa de la identidad del titular registral de dicho inmueble de calle Chacabuco 741, de Cipolletti, valga la redundancia, distinto a las partes enajenantes o cedentes.

Sin embargo, cabe decir que no se observa igual proceder a la hora de especificarse los inmuebles debidos por el contratante Spat, asistiéndole así razón a los sostenido por la parte demandada, en cuanto a que sobre los dos inmuebles que Spat "daba en pago" no hay mayor detalle, ni obligaciones, que lo que tengo a la vista y consiste en la designación de las nomenclaturas catastrales. Por lo tanto, no surgen las medidas de superficie de las Unidades F y K del Complejo University I, ni antecedentes de titularidad con la misma calidad y extensión descriptiva que sí obra en las constancias del bien de los demandados.

Y respecto a la interpretación que cabe a las circunstancias referidas y a las estipulaciones, jurisprudencialmente se ha dicho que *“Los hombres deben poder confiar en lo que ven escrito y firmado y no es posible que a su conducta legítima y de buena fe se oponga más tarde una supuesta intención o voluntad distinta. (CN- Civ., Sala K, 5/10/90, «Mechilli», JA, 1993-III, síntesis.”* (Cf. Código Civil y Comercial Comentado- Marcelo López Mesa. Edit. Hammurabi. Pág. 418) .

“El juez en la interpretación de los contratos debe tender al esclarecimiento del motivo o fin que ha guiado a los contratantes, valorando las circunstancias que rodearon al acto, los antecedentes que pudieron haber influido y la conducta de los interesados. Lo que interesa, es mediante una actividad lógica indagar la causa individual, impulsiva y determinante que los llevó a la contratación, es decir, buscar y fijar los alcances de la manifestación de voluntad con el fin de establecer su contenido. CNCom., Sala B, 10/9/92, «Aseguradora de Créditos y Garantías S.A. c. Construcciones Mecánicas Luis Estherves S.A.», AP, On Line.”;

Así que en la obligación del suscripto a la hora de ponderar el contenido escrito del instrumento del caso de conformidad con la norma del art. 319 del CCC, y el seguimiento por igual de la buena fe de las contratantes; siendo nítido el esfuerzo de la parte accionada, tendiente a evitar toda falta de información relevante para no afectar la concreción del contrato, es que la congruencia entre lo sucedido y lo narrado, la precisión y claridad del texto, los usos y prácticas del tráfico entre otros, no me permiten encontrar respuesta al interrogante de por qué no se detalló la situación real del dominio de los inmuebles ofrecidos por Spat, que como lo notificara el Sr. Marossero, debieron concluirse los informes del RPI por no haber contado con dicha información provista por Spat de manera tempestiva.

c. La declaración del testigo, Emanuel Matias Espeche, quien sostuvo por dichos del actor, que con relación al inmueble de calle Chacabuco N° 741 le comentó sobre la operación de compra, para la cual le dio en pago las dos unidades del Edificio University 1 de Allen. Declara que en su caso intervino en la operatoria que llevó con Spat en el año 2015, para la compraventa de las dos unidades funcionales de Allen. Describe que el edificio “University 1” tiene 11 departamentos, la administración por aquel tiempo la tenía Inmobiliaria Redes. Se repregunta al testigo en que sentido administraba los departamentos, para lo que refiere que se encargaba de los alquileres de las unidades de Spat, pero las expensas las cobraba “Redes”. Una vez vendidos, el testigo habitó uno de los dos depts. Se le pregunta si conoce a Adelfa Ripert, y dice

que si porque era la titular dominial quien figura en el contrato de compraventa de Spat. Se pregunta cuando fue la venta en Allen, responde que en el año 2015 se suscribió un boleto de compraventa pero en el 2021 se hizo "el poder" para que se puedan escriturar. Se consulta si conoce el motivo del paso del tiempo desde el año 2015 hasta el 2021 para que se faculte a Spat a escriturar, ante lo cual el testigo sostuvo que el motivo fue porque Spat cedió en parte de pago de esos departamentos un terreno de Cipolletti, cuya escrituración estaba un poco trabada, pero no brinda más datos. Se le pregunta si conoce quién construyó el complejo y responde que los Hermanos Manriquez.

d. Ahora bien conforme el actor refiere que la Escribanía Obregón fue un factor relevante para demostrar que los accionados supieron eventualmente de la compraventa que perfeccionó Spat con Manriquez, Ripert, y el testigo intermediario, resulta que la falta de prueba informativa a dicho registro notarial no deja de resultar una omisión destacable en autos, quedando lo mismo sustentado en meros dichos de la parte, lo ocurrido con anterioridad al instrumento público del año 2021.

e. El segundo testigo, Carlos Sebastián Visnevetsky, declaró haber seguido de cerca el inmueble de Chacabuco N° 741, porque su intención alquilarlo pero nunca se concretó porque estaba ocupada por otros inquilinos. Si sabe como lo adquirió, responde que el actor le relató en algunas conversaciones que había dado dos inmuebles en parte de pago.

En el punto, los dichos del testigo se completan con la prueba informativa cumplida por la Inmobiliaria Celada- Santarelli, agregada en fecha 28/06/2023, complementa la prueba de ocupación del Inmueble de Calle Chacabuco N° 741, referida por los dichos del testigo, por cuanto responde que la vigencia del contrato de alquiler suscripto por Mariela Marossero tuvo una duración de 24 meses, desde el 01/10/2018 hasta el 30/09/2020, y que una vez desocupado la llaves volvieron a las manos de Marossero- Merciel. Así queda claro que no hubo tradición a favor del actor, desde febrero de 2020, ni siquiera al momento de la restitución de la posesión cumplida al termino de la locación.

f. La tercera testigo, Camargo, Jacqueline, declara haber sido empleada gastronómica desde aproximadamente en noviembre de 2020; fue testigo de expresiones de violencia verbal de parte del hermano del actor, y recuerda que este le reclamaba a una de las hijas de los demandados que "firmara algo", a una de las accionadas en el Local donde opera su Restaurant, relata que quedó alterada emocionalmente de la demandada.

En síntesis del análisis de las constancias de autos, de acuerdo a la interpretación que a criterio del suscripto le cabe a la voluntad expresada con firma del difunto Marossero, convence que tanto él y Merciel optaron por ejercer el derecho de liberarse de toda obligación derivada del contrato, por medio del ejercicio de la facultad de resolver unilateralmente el contrato contra Spat. Puesto que resulta de las citas textuales de las notificaciones, suspendió el cumplimiento del contrato hasta que hizo efectiva la cláusula resolutoria implícita en todo contrato, constando en autos que no hubo momento en el cual hubiera dejado de poseer el inmueble de su propiedad.

Que sobre la resolución contractual, el art. 1083 del CCC dispone, "Resolución total o parcial. Una parte tiene la facultad de resolver total o parcialmente el contrato si la otra parte lo incumple. Pero los derechos de declarar la resolución total o la resolución parcial son excluyentes, por lo cual, habiendo optado por uno de ellos, no puede ejercer luego el otro. Si el deudor ha ejecutado una prestación parcial, el acreedor sólo puede resolver íntegramente el contrato si no tiene ningún interés en la prestación parcial".

Quedó demostrado que el Sr. Marossero al tiempo de la primera intimación en 28/08/2020, operaba la cláusula implícita de suspensión de los efectos del contrato con fundamento en el art. 1032 CCCN informando que solicitó los informes correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble, y de esta forma le impuso que su carácter de propietario era condición esencial para tener por constituido válidamente el contrato. Y esto ocurre sin que el Sr. Spat demuestre ser el legítimo adquirente de los bienes enajenados o al menos intentara subsanarlo con el poder suficiente para enajenar o en su defecto aportando la ratificación del negocio por su titular.

Más luego en 28/10/2020, le impone a Spat la notificación de la declaración rescisoria, un mes después de la primera intimación, en tiempo en el cual en verdad, tampoco estaba en condiciones de cumplir con la entrega de los inmuebles dados en pago. Circunstancia que se desprende del hecho de que la facultad de emitir escritura autorizada por la real titular dominial recién la obtuvo en el año 2021, conforme surge del instrumento público que acompaña el actor.

Así es que entiendo, con base en los informes de dominio acreditados por las demandadas que se obtuvieron en tiempo concomitante a los reclamos cursados por el Sr. Marossero, la lógica desconfianza que le merecía el actor, por cuanto las demandadas pudieron sentir que el acto perfeccionado en febrero de 2020, tenía entidad para comprometer la seguridad jurídica de su expectativa contractual, tanto como la de

su derecho de propiedad de su vivienda, de comprensible importancia patrimonial, para que tanto él como Esther Merciel, cambiaran el curso de las obligaciones creadas desde el momento en que obtuvieron información fehaciente de los dominios registrados a nombre de persona ajena al pacto. Sumado a esto, la falta de elementos demostrativos de que el Sr. Spat era sujeto capaz de contratar la transmisión de los derechos comprendidos, en tanto la regla sustantiva en la materia indica que "Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene" (cf. 399 CCCN). Este principio puede sintetizarse como la regla que expresa el condicionamiento de los derechos adquiridos por una persona a los de su predecesor, al no poder este transmitir a aquella más derechos de los que es titular, aplicable a toda forma de traspaso de derechos.

Luego, si bien no se pasa por alto, que el actor demuestra haber obtenido autorización para escriturar los inmuebles ofrecidos a los demandados, lo cierto es que cumple en darlo a conocer con posterioridad a la voluntad expresada por el contratante de dar marcha atrás al negocio; que antes de esto corresponde entender que fue suscripto por sujeto que carecía de poderes para transmitir los derechos del caso.

En este sentido, cabe aquí analizar la mala fe endilgada por la demandada a la actora, encontrando de acuerdo a lo que surge de autos, que la actora incumplió con el art. 961 del CCCN el cual expresa textualmente "Buena fe. Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor".

Más aún cuando no fue acompañado al expediente, el boleto por el cual el actor adquirió los mismos así como tampoco constancia alguna que acredite que los demandados tenían conocimiento de la situación registral de esas unidades ofrecidas. Y tal como fuera referido anteriormente, considerando la complejidad y tecnicismos del convenio que vinculó a las partes y frente a lo referido por la demandada en relación a la autoría conjunta, no fueron arrimadas a estos autos probanzas que acrediten que los demandados (dos personas de avanzada edad) intervinieron en la redacción de dicho instrumento; sumado a lo cual, del mismo se evidencia una explicación desproporcionada de los antecedentes de los inmuebles a permutar, ya que en lo que refiere al inmueble de los demandados se detalló todo lo necesario para que no existan dudas respecto a la situación registral del bien, así como lo necesario para obtener su

titularidad, sin que surja igual consideración respecto a las dos unidades funcionales ofrecidas por el actor, extremo que no considero se encuentre salvaguardado por una informalidad motivada en el vínculo familiar o de cercanía, que fuera en otros momentos desconocida por el propio actor.

No se puede dejar de lado lo conocido por testigos, de terceros ajenos a los contratantes demandados (testigo Espeche) que demuestra que tenía pleno conocimiento de la situación registral de las unidades funcionales ofrecidas por Spat, sin que se adviertan entonces las razones por las cuales no se explicó en detalle esta situación en el contrato, de forma tal de exteriorizar la buena fe que se requiere en toda convención entre partes.

Ello así, que entiendo que ante el incumplimiento del propio actor, el accionado se encontró facultado para declarar la resolución del contrato en virtud de lo prescripto por el plexo normativo compuesto por los art. 1076 al 1091 del CCCN (Capítulo 13 Extinción, modificación y adecuación del contrato).

“En cuanto a la regla de la buena fe, el art. 1061 del CCCN debe ser armonizado con el art. 9° del CCCN del Título Preliminar, según el cual los derechos deben ser ejercidos de buena fe. De lo que se trata aquí es de preservar la confianza que las partes se han depositado entre sí al celebrar el contrato y la lealtad que en el cumplimiento de sus obligaciones deben observar. La considerada en materia de contratos, es la buena fe-confianza o buena fe-lealtad, que debe ser evaluada según un estándar objetivo medio, el de "un contratante cuidadoso y previsor", categoría cuyo molde habrá de ser llenado en cada caso concreto, según sus circunstancias. Cabe considerar que en el empleo de los términos, en la asignación del sentido y en la valoración de los alcances, las partes actúan de acuerdo a este principio y ello debe regir la evaluación del intérprete. La buena fe es regla fundamental de interpretación y de integración de los contratos.” En este sentido se ha dicho que: *"En punto a la valoración de las conductas contractuales, debe analizarse el llamado comportamiento autoresponsable, a propósito de las convenciones donde existe una relación de poder desigual y potencialmente abusivo. Dentro de este marco, quien se desempeña en un mundo negocial desde una posición de prevalencia hacia su contraparte debe observar una conducta diligente, sirviéndose de medios adecuados de emisión y comunicación"* (Cf. CACC Trelew, Sala A, 4/05/07, "Labartete", AP On line, voto del Dr. Ferrari)

"La buena fe exige un comportamiento vigilante y atento que impone a cada negociante abstenerse de conductas lesivas de los intereses del otro, requiere adecuada

comunicación, advertencia leal, aviso razonable, para evitar que en la contraparte se genere una expectativa aún no realmente fundada, que pueda llevarlo a incurrir en gastos o a desestimar otras propuestas negociales en pos de la que se está tramitando". (Cf. Marcelo Julio Hersalis - Código Civil y Comercial Comentado- Marcelo López Mesa. Edit. Hammurabi. Pág. 423).

Por todo ello, y en virtud de considerar que el contrato ha sido correctamente resuelto por la accionada en fecha 28/10/2020, en los términos del art. 1088,1087,1077, 399, 319, 9 y ss. del CCCN, la acción incoada por la actora, con la que exige el cumplimiento del contrato no tiene chances de prosperar.

RESUELVO:

I. Rechazar la demanda interpuesta por DIEGO JOSÉ SPAT, contra ESTHER FLORA MERCIER, MARIELA MARIANA MAROSSERO, VIVIANA MERCEDES MAROSSERO, en virtud de la resolución contractual operada por los Sres. MAURICIO MAROSSERO y ESTHER FLORA MERCIER.

II. Costas a la actora, en virtud del principio de la derrota. (Art. 68 del CPCC)

III. Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes, hasta el momento de contar con base firme y para lo cual se convocará a las partes a una Audiencia en los términos del Art. 24 de la LA.

IV. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme los términos de la Acordada N° 36/2022, Anexo I, Art. 9 inc. "a".

Mauro Alejandro Marinucci

Juez