

CONTRATOS/Resolución. Pacto comisorio. Entidad del incumplimiento. COMPRAVENTA. De inmuebles. Obligación de escriturar. PAGO. De títulos de crédito. Prueba. ACTOS PROPIOS. Concepto. Aplicación a los contratos\*

**DOCTRINA:**

- 1) *El derecho de resolver el contrato es una consecuencia lógica de la conexidad de las prestaciones, que permite a la parte que cumplió o estuvo dispuesta a cumplir desligarse de la relación jurídica trabada con el incumplidor. Pero, para que el contrato pueda resolverse, el incumplimiento debe ser sustancial, comprometer el equilibrio del negocio jurídico.*
- 2) *Si el comprador incurrió en el incumplimiento de sus obligaciones, la actitud del vendedor*

*de deshacer el contrato es legítima siempre que dicho incumplimiento revista cierta gravedad. La apreciación de tal circunstancia, en cada caso, queda librada a la prudencia del juez.*

- 3) *Quien pretende el cumplimiento de las obligaciones de la contraparte debe, a su vez, arbitrar los medios para hacer efectivas las que tiene a su cargo.*
- 4) *La tolerancia del acreedor con respecto al atraso en los pagos que debía efectuar el deudor, no importa una renuncia a hacer valer el pacto comisorio.*

---

\* Publicado en *La Ley* del 8/7/1997, fallo 39.610.

- 5) *En la obligación de escriturar, vendedor y comprador revisten la condición de deudores recíprocos de una misma obligación de hacer, para cuyo cumplimiento ambos deben colaborar con miras a su mejor ejecución (Del voto en disidencia del doctor Polak).*
- 6) *La tenencia por el deudor de los pagarés otorgados en favor del acreedor importa una presunción de pago siempre que aquél demuestre que fueron entregados como título del crédito.*
- 7) *Para que sea aplicable la doctrina de los actos propios se requiere un comportamiento vinculante, uno posterior contradictorio que frustra a las expectativas creadas por el anterior, y que exista identidad jurídica de los sujetos actuantes (Del voto del doctor Giardulli).*
- 8) *La observancia del principio de buena fe requiere que en la relación jurídica la parte exhiba un comportamiento leal y adecuado a la creencia y confianza despertada en la otra, manteniendo la palabra empeñada desde el proceso formativo mismo, si se trata de una relación creditoria. Así, es inadmisibles la contradicción con una conducta previa y propia. (Del voto en disidencia del doctor Polak).*
- 9) *Para que la relación contractual se desenvuelva de manera adecuada, es necesario que la interpretación, en caso de duda, coloque a las partes en un pie de igualdad, pues de lo contrario se afectaría el principio de reciprocidad. (Del voto en disidencia del doctor Polak).*

Cámara Nacional Civil, Sala L,