

COMPRVENTA INMOBILIARIA: ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO: NEGATIVA A SUSCRIBIRLA; CERCO PERIMETRAL; PEQUEÑO FALTANTE; NEGATIVA INJUSTIFICADA; CONDICIÓN RESOLUTORIA; NOVACIÓN. ARRENDAMIENTOS Y APARCERÍAS RURALES: INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL: CAMBIO DE DESTINO DEL SUELO; RESOLUCIÓN; PACTO COMISORIO: INTIMACIÓN PREVIA; CUMPLIMIENTO IMPOSIBLE; INNECESARIEDAD DE LA MISMA*

DOCTRINA:

1) *El inconveniente ensayado por el demandado en el momento de la firma de la escritura resulta falaz y absolutamente inconsistente, ya que si en algún pequeño sector del campo faltaba el alambre divisorio, ello no tenía entidad para confundir los límites que se hallaban amojonados y determinados por el planteo de replanteo inscripto. El hecho de haber llegado hasta ese momento para presentar su infundada objeción, que*

como ocupante de ese campo y del vecino debió haber conocido desde cierto tiempo atrás, habla a las claras de su malicioso propósito de oponer un ilegítimo escollo a una venta que, evidentemente, nunca pensó seriamente en concretar y que impresiona como un ardid para mantenerse en la ilegítima ocupación del campo.

2) *Si la vendedora remarcó y mantuvo la premisa de que si no se concretaba la escritura de venta por motivos atribuibles al de-*

* Publicado en *El Derecho* del 18/2/2000, fallo 49.861

mandado se lo tendría por desistido de su calidad de comprador, cuando éste por motivos fútiles se negó a suscribirla, las obligaciones del contrato que las partes pudieron haber concertado en los términos del art. 1185 del Cód. Civil quedaron retroactivamente extinguidas por haberse cumplido el hecho condicionante que supeditaba la vigencia de ese vínculo, cual era que la operación se perfecciona mediante la escrituración en la fecha pactada.

- 3) *Frente a la eventual transformación de la obligación del arrendatario –que no tenía condición que supeditara su existencia– a la del comprador, que nació bajo la condición resolutoria de que la compraventa se perfeccionara mediante la escrituración en la fecha convenida, la novación quedó sin efecto frente al cumplimiento de la misma, ya que la extinción retroactiva de la obligación substitutiva arrasó también con la novación y dejó subsistente a la obligación primitiva u originaria, la cual se encontraba a su vez supeditada a la preservación del contrato de locación, que la actora consideró resuelto por el incumplimiento del arrendatario.*
- 4) *La férrea oposición del demandado a que la actora fuera sustituida en su calidad de tal por el tercero adquirente del inmueble objeto de autos impide su posterior desplazamiento como sujeto procesal.*
- 5) *El cambio del destino del suelo es causal suficiente para que la arrendadora considerara sin más*

resuelto el negocio, puesto que al transgredirse la obligación prevista en el art. 18, inc. a) de la ley 22298 –que expresamente dispone que el arrendatario debe dedicar el suelo a la explotación establecida en el contrato– es admisible aplicar la sanción resolutoria que, con relación a dicha conducta, se prevé en el art. 19 de esa misma ley.

- 6) *La intimación que establece el art. 1204 del Cód. Civil para el ejercicio del pacto comisorio tácito carece de sentido respecto de los incumplimientos definitivos que no son susceptibles de ser purgados, dado que aunque el arrendatario hubiese atacado el cumplimiento de la obligación de no hacer –en el caso, prohibición de trabajos de laboreo o siembra– y se hubiese abstenido de continuar haciendo agricultura, ya la degradación inferida por el cultivo anterior se hubiera producido y el tiempo de su recuperación nunca podría ser el mismo. En situaciones como éstas resulta un homenaje a un ritualismo perimido pretender que el contratante cumplidor requiera al incumplidor una prestación de cumplimiento imposible por culpa de éste, siendo que la imposibilidad de pago produce por sí efecto resolutorio de la relación contractual. M. M. F. L.*

Cámara Nacional Civil, Sala A, mayo 12 de 1999. Autos: “Roffo de Bussetti, Marta Luisa Laura c. Brunetti, Francisco s/ desalojo”.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los doce días del mes de mayo de mil novecientos noventa y nueve, reunidos en

Acuerdo los señores jueces de la Sala A de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos: “Roffo de Bussetti, Marta Luisa Laura c. Brunetti, Francisco s/ desalojo”, respecto de la sentencia de fs. 893/900, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden, señores jueces de Cámara doctores: *Hugo Molteni*, *Jorge Escuti Pizarro*, *Ana María Luaces*.

A la cuestión propuesta el doctor *Molteni* dijo:

1º La sentencia de fs. 893/900 admitió la demanda de desalojo por la causal de incumplimiento del contrato por culpa del arrendatario y condenó al emplazado a restituir en el plazo de diez días la tenencia de la fracción de campo arrendada, bajo apercibimiento de lanzamiento. Correlativamente, dicho pronunciamiento dispuso el rechazo de la reconvenición, por la cual el locatario invocó haberse transformado en comprador del bien alquilado, mediante la aceptación de una opción de preferencia de compra que se pactara en el contrato de locación y que efectivamente aceptara, como respuesta a un concreto ofrecimiento de la locadora. La Sra. juez *a quo* entendió que esa relación contractual no llegó a conformarse, por cuanto el arrendatario se negó injustificadamente a suscribir la escritura de venta y, además, al tener por acreditados ciertos incumplimientos de las obligaciones del locatario, concluyó que el reconviniente carecía de título para pretender la escrituración del inmueble a su nombre, como de ser acreedor a los daños sustitutivos o moratorios de una obligación que estimó inexistente, por lo que dispuso la restitución del bien a la locadora, por entender que, al margen de la causal por vencimiento del plazo extintivo, antes se había operado la resolución del contrato de locación por el incumplimiento del arrendatario. Por último, la sentenciante juzgó que la conducta del demandado fue temeraria y maliciosa, por lo cual le aplicó una multa del 7 % del valor total del juicio, amén de las costas del proceso.

Contra dicho pronunciamiento se alza exclusivamente el recurso de Francisco Brunetti, quien expresó sus agravios a fs. 928/940, que fueron contestados por la actora a fs. 946/953 y recibieron a fs. 955 la adhesión del tercero Juan Carlos Torresi.

2º El primer agravio que formula el apelante, luego de realizar un somero relato del desarrollo del juicio, lo titula una “omisión trascendente”, cuando en verdad en dicho apartado se apunta a un aspecto absolutamente intrascendente para la resolución del juicio, que no constituye el objeto litigioso de la demanda o de la reconvenición, sino que se encuentra referido a la validez de la diligencia llevada a cabo como consecuencia del auto de fs. 105, donde la Sra. juez que entonces conocía en la causa ordenó, a modo de medida precautoria, el libramiento de un mandamiento de constatación, disponiendo que, en caso de que el Oficial de Justicia encontrase el inmueble desocupado, entregará la tenencia provisoria a la actora. Al diligenciarse esa medida, el funcionario advirtió la presencia de dos máquinas cosechadoras que estaban prontas a recoger el sembrado de girasol existente en la parcela y, no obstante

ello, entregó la posesión a la persona facultada para diligenciar la medida, por lo cual, finalmente a fs. 167/8, se dispuso la nulidad de ese acto, toda vez que el mandato judicial tenía como presupuesto el abandono de la locación y en la especie se llevó a cabo la entrega de la tenencia provisoria, pese a que la heredad se hallaba ocupada.

Sin perjuicio de luego ponderar si alguna virtualidad tuvo esta transitoria ocupación del campo por la actora o por el nuevo propietario del bien, en orden a la anterior negativa que el emplazado invocara al momento de rehusarse a instrumentar la frustrada venta, lo cierto es que la suerte corrida por aquella diligencia preliminar carece de toda relevancia para juzgar la admisibilidad de las acciones ventiladas en esta causa, por lo que bien hizo la sentenciante en omitir cualquier consideración respecto de una cuestión que ya estaba decidida y era ajena al objeto de la discusión.

3º Al concertar la prórroga del originario contrato de arrendamiento, las partes estipularon en la cláusula 6ª del documento fechado el 18 de mayo de 1994 que, si algún tercero hiciera una oferta de compra del campo dentro del plazo del arrendamiento, Brunetti tendría un derecho preferente para adquirir la propiedad, siempre que ofreciera las mismas condiciones que las postuladas por ese eventual tercero.

Con sustento en ese derecho preferencial de compra, la actora le comunicó al arrendatario, mediante una carta documento fechada el 29 de agosto de 1994, que existía una oferta concreta de un tercero, cuyas modalidades expresamente consigna, indicándole a todo evento que, frente al incumplimiento incurrido por dicho locatario respecto del destino agrícola dado al campo —que se hallaba expresamente prohibido por la cláusula 3ra. del contrato del 26 de enero de 1994—, sumado a la sustracción de un silo, daba por resuelta la locación e intimaba al reintegro de la fracción en el plazo de quince días. Al contestar dicha misiva el 16 de septiembre de 1994, Brunetti manifestó poseer interés por ejercer el derecho preferente de compra, pero subordinó su decisión al examen del título y del certificado de dominio del bien, como de inhibiciones de los vendedores, negándose a enviar una suma en concepto de “reserva”, que era igual a la que la accionante manifestó haber recibido del tercero oferente. Por lo demás, aseguró no haber desnaturalizado el destino de la locación ni haber sustraído el silo, estimando improcedente la pretensión resolutoria y expresando el deseo de ejercer incluso la opción de prórroga del arrendamiento hasta el 30 de septiembre de 1995. Pocos días después, el 24 de septiembre de ese año, la Sra. Roffo de Bussetti interpela al emplazado a que expresamente manifieste si opta por la compra, poniendo a su disposición los títulos e intimando a la firma del boleto, como al pago de la reserva, negando a su vez la posibilidad de prorrogar una locación que entiende extinguida por el incumplimiento del arrendatario. En respuesta a ello, mediante otra carta fechada el 6 de octubre, niega nuevamente el incumplimiento que se le atribuye e invoca la prórroga de la locación, expresando por último su ratificación al ejercicio de la opción de compra en las condiciones pactadas, pero supeditada al resultado de los certificados de dominio, empero requiriendo la designación

de escribano, dado que sólo admitiría la directa firma de la escritura de venta. En similares términos reitera otra misiva el 24 de octubre, la cual tuvo por respuesta la que la actora fechara el 11 de noviembre de 1994, donde abdica de su pretensión de que se abone el anticipo e incluso de que se firme el boleto de compraventa, allanándose a la exigencia de Brunetti de suscribir directamente la escritura de venta el 24 de noviembre de 1994, a las 13 hs., pero remarcando que, en caso de que existiese alguna “imposibilidad de su parte”, se lo tendría por desistido como comprador y la vendedora quedaría en libertad de vender la propiedad a un tercero, a más de iniciar las acciones para obtener su desalojo del campo.

En la fecha indicada la escribana A. R. labró el proyecto de escritura de venta en su registro, pero el mismo fue dejado sin efecto (ver fs. 470), porque el demandado se negó a otorgar el acto, aduciendo que el inmueble carecía “de alambrado o cerco perimetral en uno de sus extremos, no habiendo localizado tampoco amojonamiento o referencia alguna que permita precisar los límites de lo vendido”. A pesar de que la actora invocó que la parcela tenía un plano aprobado y que el estado parcelario se hallaba relevado por el agrimensor Gustavo Crespo, de todos modos el demandado se negó a escriturar, manifestando que las apuntadas falencias habían determinado que ni siquiera trajera el dinero para afrontar el precio de la operación que debía saldarse en ese acto (ver acta de fs. 123/124 y escritura frustrada de fs. 806/812).

Tal como acertadamente puso de relieve la sentencia apelada, la mensura y deslinde del campo se hallaba finalizada desde el 8 de marzo de 1993, fecha en la cual quedó aprobado el plano de replanteo de potreros, confeccionado luego de la mensura. A partir de allí, se procedió al amojonamiento de la parcela (ver test. de fs. 203/213; pericia de fs. 664/673 e informe del agrimensor Crespo de fs. 542/547), a la cual se le asignó el N° 45-c. Del sucesorio de Emma Botti, también surge que la actora era la única titular registral del bien y que no existían vicios en el título ni gravámenes sobre el mismo.

Siendo así, debe aceptarse la conclusión de dicho pronunciamiento, que en rigor no mereciera crítica certera del recurrente, en tanto asegura que el inconveniente ensayado por el demandado en el momento de la firma de la escritura resulta falaz y absolutamente inconsistente, ya que si en algún pequeño sector faltaba el alambre divisorio, ello no tenía entidad para confundir los límites que se hallaban amojonados y determinados por el plano de replanteo inscripto. El hecho de haber llegado hasta ese momento para presentar su infundada objeción, que como ocupante de ese campo y del vecino debió haber conocido desde cierto tiempo atrás (que no obstó a la escrituración que un mes después se efectuó a favor de Torresi), habla a las claras de su malicioso propósito de oponer un ilegítimo escollo a una venta que, evidentemente, nunca pensó seriamente en concretar y que impresiona como un ardid para mantenerse en la ilegítima ocupación del campo.

Por ello, no sólo resulta intrascendente la indagación referida al momento en que se colocó el nuevo alambrado divisorio entre las nuevas parcelas, sino que es fundamental apreciar que resulta equivocado el razonamiento del re-

corriente cuando insiste en que el contrato de venta se hallaba concertado y que para extinguirlo era menester recurrir al ejercicio del pacto comisorio tácito, porque aunque se acepte que el referido intercambio epistolar anudó las voluntades en los términos previstos en los arts. 1144 y sigtes. del Cód. Civil, estimo que el demandado no reparó en que la oferta de preferencia contenía una verdadera condición resolutoria que le imponía al arrendatario a aceptar la operación en los términos ofrecidos por un tercero, bajo apercibimiento de producirse dicho efecto resolutorio. Así se consagró esa prioridad en la cláusula 6ª del contrato que las partes celebraron el 18 de mayo de 1994, donde expresamente se consignó como decisivo que el arrendatario debía ofrecer las mismas condiciones de la operación ofertada por el tercero, y en esa inteligencia se le participó del negocio, donde las permanentes dilaciones y objeciones que Brunetti iba imponiendo en las comunicaciones postales concluyeron con la abdicación de la actora a que entregara una suma en concepto de reserva –tal como lo había hecho el tercero– e incluso con la renuncia a que previamente se firmara el boleto pero, en cambio, la actora remarcó y mantuvo, en la citada carta documento del 11 de noviembre de 1994, la premisa de que si no se concretaba la escritura de venta por motivos atribuibles al demandado, se lo tendría por desistido de su calidad de comprador.

De tal suerte, cuando el 24 de noviembre de 1994 Brunetti se negó por motivos fútiles a suscribir la escritura de venta, las obligaciones nacidas del contrato que las partes pudieron haber concertado en los términos del art. 1185 del Cód. Civil quedaron retroactivamente extinguidas por haberse cumplido el hecho condicionante que supeditaba la vigencia de ese vínculo, cual era que la operación se perfecciona mediante la escrituración en dicha fecha (conf. arts. 538, 542, 553 y conc., Cód. Civil).

Por consiguiente, bajo este encuadre queda desbaratada la teoría de la novación sustentada por el quejoso desde que, por aplicación del art. 807 del ordenamiento civil, cabe concluir que frente a la eventual transformación de la obligación del arrendatario –que no tenía condición que supeditara su existencia– a la del comprador, que nació bajo la apuntada condición resolutoria, la novación quedó sin efecto frente al cumplimiento de la misma, ya que la extinción retroactiva de la obligación substitutiva arrasó también con la novación y dejó subsistente a la obligación primitiva u originaria, la cual se encontraba a su vez supeditada a la preservación del contrato de locación, que la actora considera resuelto por el incumplimiento del arrendatario (conf. Llam-bías, J. J., *Tratado de Derecho Civil. Obligaciones*, t. III, N° 1772; Salvat, R. y Galli, E. V., *Obligaciones*, t. III, núms. 1648 y ss.; Borda, G. A., *Tratado de Derecho Civil argentino. Obligaciones*, t. I, N° 869).

4º En la escritura N° 302 del 23 de diciembre de 1994, mediante la cual la actora vendió el campo a Juan Carlos Torresi, se consignó que dicho adquirente tenía conocimiento de que la vendedora había promovido este juicio y se dispuso, por ambos contratantes, que la misma continuase actuando hasta la existencia de dicho proceso y que el comprador se comprometía a notificarle la venta al arrendatario, como también a realizar en este juicio todos los actos

necesarios para obtener una sentencia válida, sea su intervención como tercero, como litisconsorte con la vendedora o directamente como actora excluyente.

Consecuente con dicho pacto, el nuevo propietario del campo se presentó a fs. 214/215, tomando intervención en este juicio, lo cual mereciera la substanciación dispuesta a fs. 227, punto II, y ello motivó la negativa del demandado a que el adquirente intervenga como parte principal, dando solamente anuencia para que se lo admita como tercero (arts. 44, 90, inc. 1º y 91, párr. 1º, Cód. Procesal).

Frente a esta tesitura, por la cual el empleado impidió que se opere la sustitución de parte, resulta francamente incongruente su posición actual, por la cual, en orden a la cesión de derechos que en copia obra a fs. 397, sostiene que la actora carece de legitimación para continuar como actora de este juicio, dado que su férrea oposición a que la misma sea sustituida por el tercero adquirente impide su posterior desplazamiento como sujeto procesal.

Adviértase que la mentada cesión no incorpora en verdad ningún factor novedoso en torno a la legitimación de las acciones ventiladas en este pleito, toda vez que la pérdida del interés por la resolución del contrato de arrendamiento y el consecuente desalojo ya se había generado cuando transmitió el campo a un tercero, donde sin embargo se pactó que continuaría actuando hasta la finalización del litigio y ese convenio con el adquirente se vio coadyudado por el temperamento adoptado por el propio demandado, quien se negó a que la Sra. Roffo de Bussetti se apartara de la litis. De ahí, que al margen de que la cesión otorgada con posterioridad parece –como bien interpreta la sentenciante– referida a los efectos patrimoniales del arrendamiento y su resolución, la actitud que luego adoptara el demandado se encuentra sin duda encaminada a que no quede nadie legitimado para reclamar su desalojo. Ni el nuevo adquirente, porque no lo admite como parte principal, ni la antigua locadora, porque perdió legitimación al vender y ceder sus derechos nacidos del contrato de arrendamiento. Empero, la participación de ambos interesados en el litigio lo pone sin duda a resguardo de cualquier ineficacia sobre la decisión que se adopte y, consecuentemente, torna a su planteo como una formalidad que tiene una finalidad claramente ritual y obstruccionista.

5º Como la novación quedó sin efecto, por haberse producido la condición resolutoria de la promesa de venta, es menester entonces examinar si a su vez se operó la extinción del negocio locativo por el incumplimiento del arrendatario. Y en ese sentido aparece pueril la negativa de Brunetti de haber respetado la obligación de no hacer, prevista en el contrato, referida a los trabajos de laboreo o siembra, desde que ya en la constatación que obra a fs. 28, realizada antes de que se formulara la opción de compra, se apreció el incumplimiento de tal prohibición. Bien la sentencia merita acerca de la opinión pericial que destaca la decisiva incidencia que tienen los cultivos para menoscabar la fertilidad del suelo y la necesidad de que la tierra conserve por algún lapso una función de pastoreo, sin realizarse labranzas, para recuperar materia orgánica,

lo cual era especialmente necesario en el campo arrendado, que tiene una pobre estructura.

Aun cuando no dejo de advertir la presencia de otros incumplimientos, como el referido a la inexplicable desaparición del silo que figura en el contrato, lo cierto es que el cambio de destino del suelo posibilitó a la arrendadora a considerar sin más resuelto el negocio, puesto que al transgredirse la obligación prevista en el art. 18, inc. a) de la ley 22298 [EDLA, 1980-345] –que expresamente dispone que el arrendatario debe dedicar el suelo a la explotación establecida en el contrato– es admisible aplicar la sanción resolutoria que, con relación a dicha conducta, se prevé en el art. 19 de esa misma ley.

La intimación que establece el art. 1204 del Cód. Civil para el ejercicio del pacto comisorio tácito carece de sentido respecto de los incumplimientos definitivos que no son susceptibles de ser purgados, dado que aunque el arrendatario hubiese atacado el cumplimiento de la obligación de no hacer y se hubiese abstenido de continuar haciendo agricultura, ya la degradación inferida por el cultivo anterior se habría producido y el tiempo de su recuperación nunca podría ser el mismo. En situaciones como éstas la doctrina ha pensado que la intimación al deudor para que cumpla carece de sentido (conf. arts. 627, 632, 633 y 634, Cód. Civil). Por tanto, es prescindible, porque si ese requerimiento es de satisfacción imposible, ha de entenderse que la intimación no constituye un requisito de la resolución. Resulta un homenaje a un ritualismo perimido pretender que el contratante cumplidor debe requerir al incumplidor una prestación de cumplimiento imposible por culpa de éste, siendo que la imposibilidad de pago produce por sí efecto resolutorio de la relación contractual (conf. arts. 888 y 889, Cód. Civil; Gastaldi, José María, *Pacto comisorio*, Hammurabi, págs. 202 y ss.; Trigo Represas, F. A. y Stiglitz, R., *Contratos. Homenaje al Dr. Jorge Mosset Iturraspe*, pág. 316, ap. d; Llambías, J. J., *Código Civil anotado*, t. III-A, coment. arts. 1203/4, pág. 195, N° 3).

Por consiguiente, coincido con la distinguida sentenciante de grado en que el contrato de arrendamiento quedó resuelto por el incumplimiento del demandado, por lo cual el desalojo resulta insoslayable. No fue, como erróneamente ironiza el recurrente, una resolución por el incumplimiento de un contrato inexistente, puesto que al quedar sin efecto la venta y la consecuente novación de las obligaciones provenientes del originario negocio, cobró virtualidad la pretensión extintoria que la actora esgrimiera en la carta documento de fs. 35.

6° La sanción de multa ha sido aplicada con medida y equidad, toda vez que la maliciosa actuación desempeñada por Brunetti para perpetuarse ilegítimamente en la propiedad que ocupa y continuar con una explotación prohibida e inconveniente para preservar la calidad de la cosa arrendada (ver pericia de fs. 672 vta.) superó incluso a su audaz propuesta conciliatoria de mantenerse en la heredad hasta fines de 1998, como compensación por el lapso en que perduró el reintegro de la tenencia precaria del bien (ver fs. 389). El haber insistido hasta en esta instancia con sus temerarias articulaciones, constituye un abuso del derecho de defensa y lo hace merecedor de la multa dispuesta, en es-

pecial cuando al verter los agravios de fs. 936 vta., cuarto párrafo, incurre además en conceptos desconsiderados e irrespetuosos hacia la Sra. juez *a quo*, que postulo sean testados.

7° En definitiva, por las razones expuestas y las concordantes de la sentencia apelada, voto por su confirmación, dado que si bien la liviandad de la expresión de agravios en muchos de los temas decididos hubiese motivado la deserción del recurso postulada por la actora, he preferido entrar al examen de las quejas, como modo de preservar el derecho constitucional de defensa.

Las costas de alzada deben imponerse al apelante vencido (art. 68, Cód. Procesal).

Los Dres. *Escuti Pizarro* y *Luaces* votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el *Dr. Molteni*.

Y *Vistos*: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se confirma la sentencia apelada, en cuanto fuera objeto de recurso. Sin costas de alzada. Los honorarios serán regulados una vez fijados los de la instancia anterior. Notifíquese y devuélvase. – *Hugo Molteni*. – *Jorge Escuti Pizarro*. – *Ana María Luaces*.

NOTA A FALLO INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. DERECHO DE PREFERENCIA PARA LA COMPRA Y OBLIGACIÓN DE ESCRITURAR

Por **Mario Conforti**

El presente fallo está resuelto conforme a la ley y a la justicia.

Surge de su lectura que hay un respeto al principio fundamental en materia contractual: “*pacta sunt servanda*”. ¿De qué otro modo podríamos asegurar la eficacia y el cumplimiento de los contratos?

Se interpreta la voluntad de las partes al momento de la formación del contrato y también el comportamiento a lo largo de su ejecución.

El caso planteado nos lleva a varios temas, pero si un principio podemos deducir de él, es que los contratos se hacen para ser cumplidos y que en su interpretación cobra importancia el estudio de las conductas de las partes a lo largo de su ejecución.

El demandado, desde su contestación del 16/9/94 hasta su pretendida apelación, que intentó hacer valer, ha estado tratando de obstruir la justicia con argumentos falaces, inconsistentes y maliciosos, con la evidente intención de extender ilegítimamente en el tiempo la ocupación de un terreno o, quizá, “aprovechar la demora para hacerse del dinero que le posibilitara la compra”.

No cumplió con las condiciones de arrendamiento pactadas, al destinar las tierras a la agricultura, lo cual estaba expresamente prohibido en el contrato. El incumplimiento del arrendatario respecto del destino del campo queda demostrado en primera instancia; en efecto, la ley 22298, en su artículo 18 inciso a, expresamente dispone que el arrendatario debe dedicar el suelo a la ex-

plotación establecida en el contrato. Y el artículo 19 de la citada ley dispone como sanción la resolución del contrato ante dicho incumplimiento. Tal es el correcto análisis de las consideraciones vertidas por el Dr. Molteni (punto 5º) en el presente fallo.

El artículo 1559 CC establece que el locatario puede ser demandado o puede rescindirse el contrato cuando no emplea la cosa arrendada en el uso o el destino previsto al momento en que se pactó, máxime cuando, como en el caso en análisis, origina un verdadero deterioro en el campo.

Con certeza dice el juzgador que aquí el incumplimiento no es susceptible de reparación, por cuanto aunque el demandado hubiera acatado la obligación de no hacer, abandonando la actividad agrícola, el daño a la tierra ya se había producido.

No cumplió con el compromiso asumido: hacer uso del derecho preferente a comprar la propiedad. Demoró en contestar, supeditó la firma al estudio de los títulos y al resultado de los informes de dominio e inhibiciones y, si bien se conformó la aceptación de la oferta, luego se negó a suscribir el boleto de compraventa y a entregar la reserva y, por último, a suscribir la escritura, invocando imprecisión en la mensura. Todo esto lo muestra en una actuación temeraria, al recurrir a cualquier artificio para esconder una voluntad incumplidora.

Durante todo el proceso opuso escollos y dilaciones para no realizar la operación de compra que, al parecer, nunca tuvo en miras concretar.

Pretendió no reconocer legitimidad a la parte actora y, como bien dice el dictaminante, tuvo una actitud “encaminada a que no quede nadie legitimado para reclamar su desalojo”.

El demandado pretendía sustentar una novación que, por aplicación del artículo 807 CC (“Cuando una obligación pura se convierta en otra obligación condicional, no habrá novación, si llega a faltar la condición puesta en la segunda, y quedará subsistente la primera”), queda desbaratada, ya que cabe concluir que frente a la eventual transformación de la obligación de arrendatario (que no tenía condición que supeditara su existencia) en la de comprador (que nació bajo la condición resolutoria ya mencionada), la novación quedó sin efecto frente al cumplimiento de dicha condición, pues la extinción retroactiva de la obligación substitutiva arrasó también con la novación y dejó subsistente a la obligación primitiva u originaria, la cual se encontraba, a su vez, supeditada a la preservación del contrato de locación, que la actora considera resuelto por incumplimiento del arrendatario (cambio del destino).

La novación queda sin efecto desde que el demandado se niega a escriturar, al producirse así la condición resolutoria. A partir de allí, debe determinarse si el contrato de locación se extingue o continúa vigente.

En síntesis, no cumplió con nada: ni con las cláusulas del contrato de arrendamiento ni con su derecho preferente a comprar, y trató por todos los medios de sacar provecho de la situación en desmedro de la otra parte, actividad que “tiene una finalidad claramente ritual y obstruccionista”.

El Juez entendió esto y, por ello, su análisis se centra en esa conducta, en la falta de buena fe y en el constante incumplimiento de lo pactado.

Por su parte, tenemos a la actora que a lo largo del proceso va haciendo concesiones a los fines de llegar a buen término, sin atender demasiado a la conducta negativa del demandado.

Llegado el fallo al tribunal de alzada, la Cámara, como no podía ser de otra manera, ratificó y confirmó la sentencia e impuso multa al demandado.

En síntesis, la sentencia, votada por unanimidad, merece total adhesión y es ejemplificadora de cómo deben interpretarse los contratos, interpretación que comprende la conducta de quienes son parte de ellos.

Es una ratificación de la vigencia de los artículos 1197 y 1198 de nuestro Código Civil.