

COMPRAVENTA. PACTOS Y CLÁUSULAS ESPECIALES. PACTO COMISORIO. ESCRITURACIÓN. PLAZO. INTERVENCIÓN DEL ESCRIBANO. DEMORA DEL ESCRIBANO. INTIMACIÓN. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. PONER A DISPOSICIÓN DEL ESCRIBANO LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA ESCRITURACIÓN. OBLIGACIÓN DEL VENDEDOR DE PONER LA COSA A DISPOSICIÓN DEL COMPRADOR O CONSIGNARLA. DEBER DE BUENA FE. RESCISIÓN. CULPA DEL VENDEDOR. DAÑOS Y PERJUICIOS. CULPA EN LA COMPRAVENTA. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE ESCRITURAR. FRUSTRACIÓN DE UNA COMPRAVENTA. DAÑO MORAL. IMPROCEDENCIA\*

DOCTRINA:

1) *La cláusula resolutoria pactada en el boleto de compraventa sólo produce efectos en caso de incumplimiento del contratante obligado. La sola circunstancia de haberse agotado el plazo previsto para otorgar la escritura no basta para producir la resolución del contrato, si a la vez no se ha pro-*

*bado la resistencia del obligado a otorgar el instrumento o que hubiera dejado de ejecutar sus obligaciones.*

2) *El pacto comisorio expreso no se hace efectivo si el vendedor, a cuyo favor se ha previsto, no produce prueba de la negligencia, negativa del comprador a otorgar la escritura o que hubiese sido re-*

\* Publicado en *La Ley* del 11/5/2000, fallo 100.222.

niente en el cumplimiento de sus obligaciones.

- 3) *La obligación de escriturar es una obligación común a ambos contratantes, quienes se encuentran obligados a realizar los actos que sean necesarios y a aportar su concurso personal para que la escrituración pueda llevarse a cabo.*
- 4) *El plazo fijado en el boleto de compraventa para el otorgamiento de la escritura tiene carácter suspensivo, de modo que en tanto no se produzca su vencimiento ninguna de las partes puede reclamar a la otra el cumplimiento de su obligación de escriturar y, una vez cumplido, cada una de ellas queda habilitada para exigir la ejecución.*
- 5) *El carácter suspensivo del plazo establecido en el boleto de compraventa, la falta de fijación por el escribano de día y hora para la celebración de la escritura y la inexistencia de citación a los contratantes, priva de efectos al mero transcurso del plazo a los fines de la constitución en mora del comprador en la obligación de escriturar.*
- 6) *Para la celebración de la escritura es necesaria la intervención del escribano, el cual es en realidad tercero en la relación negocial pero, por la importancia que tiene su actividad, el mero transcurso del tiempo no produce la mora si el notario no señaló día y hora para la celebración del acto.*
- 7) *Que haya vencido el plazo estipulado en el boleto de compraventa para la escrituración no implica que el comprador sea considerado incumplidor de las obligaciones asumidas, si la demora se debió al incumplimiento del vendedor.*
- 8) *Aun cuando el escribano hubiera demorado injustificadamente la celebración de la escritura, esa demora de un tercero en manera alguna podría perjudicar al comprador a los efectos de la aplicación del pacto comisorio, ni siquiera por el hecho de que éste haya sido quien lo designó, pues no deja de ser un tercero ajeno a la relación obligacional generada entre los contratantes. De ahí que si no se invoca y acredita debidamente connivencia del comprador, o algún acto imputable personalmente a él, no corresponde endilgarle la demora, más allá de qué esta en sí misma no configura causal de resolución.*
- 9) *Si a juicio del vendedor el escribano actuó lentamente y con su pasividad retrasó injustificadamente la escrituración, debió intimarlo a que cumpliera con su cometido o adoptara las medidas pertinentes, pero aquella circunstancia no basta para extender al comprador las consecuencias del comportamiento del escribano que es un tercero.*
- 10) *En la obligación de escriturar, los deberes secundarios de las partes provenientes de la buena fe se tornan más intensos, de suerte tal que el vínculo muestra a éstas en el recíproco rol de acreedor-deudor, y que ambos están obligados a cumplir una serie de deberes jurídicos sin cuya observancia la escrituración no podría tener lugar. Entre los que cabe adjudicar al vendedor, se encuentra el de poner a disposición del escribano*

- designado la documentación necesaria para formalizar el acto escriturario —esto es, testimonio de dominio, planos, recibos de impuestos, libre deuda, entre otros—.
- 11) Carece de trascendencia la consignación u omisión en el boleto de compraventa de los datos referidos a las expensas adeudadas por el vendedor —nombre y dirección del administrador judicial, carátula del juicio, monto de la controversia, etc.—, pues lo que importa es que el deudor de tales expensas, que conoce esos datos, los ponga en conocimiento del otro contratante y del escribano a fin de que cada uno colabore, en el ámbito de sus respectivas incumbencias, en el esclarecimiento del monto que el vendedor había asumido.
- 12) El vendedor no actúa de buena fe en la ejecución del contrato si nada hace para remover la causa que obsta a la escrituración y la existencia de la deuda a él imputable que lo hacía responsable de la remoción del impedimento; pues frente al compromiso asumido por el vendedor de consignar judicialmente las expensas, no es que el vendedor deba esperar “in aeternum” para escriturar, sino que debe adoptar las medidas adecuadas para posibilitar el acto escriturario en lugar de adoptar una actitud pasiva.
- 13) La comunicación del vendedor de dar por resuelto el contrato, pese a la existencia de circunstancias que impedían la aplicación del pacto comisorio —no haber aclarado o consignado o garantizado el pago de lo adeudado por expensas, esto es, haber removido la causa que obstaculizaba la escrituración—, significa no actuar en el negocio de acuerdo con el principio de la buena fe.
- 14) Resulta inaceptable, como causal para dar por terminado el contrato de compraventa, el retraso de la determinación de la deuda de expensas que el vendedor imputa al comprador y al escribano que aquél designó, si el deudor de tales expensas era el vendedor, sobre quien pesaba la carga de remover el obstáculo que importaba la vigencia de esa deuda, sea pagando lo que se le reclamaba o garantizando debidamente que esa deuda no se trasladaría al adquirente.
- 15) Verificar si las partes obraron de buena fe y cumplieron los deberes accesorios provenientes de ella es fundamental para atribuir responsabilidad por mora en caso de incumplimiento contractual, destacando que el vencimiento del plazo de escrituración es sólo un elemento más para decidir la controversia.
- 16) Si en el supuesto de responsabilidad contractual se presenta una circunstancia demostrativa de que la frustración de la operación no pasó de ser una contrariedad insuficiente para afectar los sentimientos íntimos del actor, no procede el daño moral.
- 17) La frustración de una compraventa no es una contrariedad suficiente para afectar los sentimientos íntimos de una parte en medida tal como para constituir daño moral, si quien pretende dicha indemnización optó por otra

*propiedad y el crédito que había obtenido no lo perdió.*

Cámara Nacional Civil, Sala C, 25/08/1998. Autos: “Arias, Juan J. c. Monserrat, Gerardo F. y otro”.

2ª Instancia. – Ciudad de Buenos Aires, agosto 25 de 1998.

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

El doctor *Galmarini* dijo:

I. El actor promovió demanda por los daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual que atribuye al demandado, referido al boleto de compraventa firmado el 18/3/93, respecto de la unidad funcional N° 12 letra “A” del piso 6°, y complementaria “11” –baulera–, del edificio ubicado en Av. Warnes 281/5 de la Ciudad de Buenos Aires. Reclamó el reintegro de la suma de U\$s 10.000 abonado a cuenta de precio y como principio de ejecución del contrato, una suma igual en concepto de daños y perjuicios estipulada en la cláusula sexta del boleto, y U\$s 4.000 como indemnización por el daño moral, con los respectivos intereses.

La sentencia de fs. 365/9, tras considerar que la resolución invocada por el demandado no se encontraba justificada, por no configurarse las circunstancias que la ley exige para la aplicación del pacto comisorio expresamente contemplado en el boleto de compraventa, en razón de que el vendedor no cumplió con una de las condiciones para la escrituración: “aclarar o consignar el importe de lo adeudado en expensas hasta entonces”. Por entender el sentenciante que el vendedor no ha colaborado para que el negocio pudiese llevarse a cabo y por haber decidido una intempestiva rescisión, quedándose con la totalidad del dinero recibido, juzga que aquél debe responder por los daños y perjuicios sufridos por el comprador por la frustración del contrato de compraventa, y que de conformidad con lo pactado en el boleto deberá reintegrar la suma entregada en el boleto, con más una suma igual en concepto de daños y perjuicios. A su vez, rechazó el reclamo de indemnización por el daño moral. En consecuencia, condenó a Gerardo F. Monserrat a abonar a Juan J. Arias, dentro del término de diez días, la suma de veinte mil dólares estadounidenses, con los intereses en la forma dispuesta en el consid. VI y las costas del juicio.

Apelaron ambas partes. El demandado, que aspira a la revocación de la sentencia, expresa agravios a fs. 379/86, cuyo traslado fue contestado a fs. 391/3. El actor en el memorial a fs. 389/90 sólo cuestiona el rechazo de la indemnización del daño moral, queja replicada por la contraparte a fs. 396/7.

II. Coincido con el demandado apelante en que carece de trascendencia el hecho de que los datos referidos al conflicto vinculado con las expensas adeudadas –nombre y dirección del administrador judicial, carátula del juicio, monto de la controversia, etc.– fueran consignados u omitidos en el boleto de compraventa, pues lo que importaba era que el deudor de tales expensas, que conocía tales datos, los pusiera en conocimiento del otro contratante y del escribano designado en el boleto, a fin de que cada uno de ellos colaborara, en el ámbito de sus respectivas incumbencias, en el esclarecimiento de los montos

involucrados que el vendedor había asumido. También se desprende que el escribano tuvo los datos necesarios para formular los requerimientos efectivamente realizados al administrador judicial acerca del informe sobre lo adeudado por expensas (fs. 39 y fs. 41), aunque no surge suficientemente acreditado cuándo le fueron comunicados.

Pero la cuestión acerca de la falta de consignación de datos en el boleto, como la de quién tenía la carga de averiguar la deuda por expensas que el apelante adjudica al escribano designado por la compradora, o la de la demora en la obtención del informe atribuida a las imprecisiones del boleto, a que se refieren las quejas esgrimidas en los puntos a), b) y c) de fs. 381, 381 vta. y 383, son cuestiones tangenciales que no hacen a lo central de la decisión del juez, pues la suerte del pleito depende de la decisión acerca de si el vendedor hizo uso adecuado de la facultad resolutoria contemplada en el pacto comisorio expresamente previsto en la cláusula sexta del boleto de compraventa. El demandado alude reiteradamente en apoyo de su posición al vencimiento del plazo establecido en el boleto de compraventa, adjudicándole una significación que no tiene.

El juzgador sustenta sus conclusiones en el criterio de Morello, según el cual la cláusula resolutoria pactada en el boleto de compraventa sólo funciona en el supuesto de incumplimiento del co-contratante. Agrega el juez: “De no probarse la resistencia del comprador al otorgamiento de la escritura, o el hecho de que en modo alguno hubiera dejado de cumplir con sus obligaciones, ha de seguirse que la sola circunstancia de agotarse el plazo previsto en la estipulación no es bastante para producir la resolución del contrato. Si no se está frente a un comprador incumplidor, la resolución del boleto de compraventa no procede (op. cit., págs. 170 y sigtes.)” —se refiere a *El boleto de compraventa* de Morello—. También recuerda el precedente jurisprudencial citado en esa misma obra en el que se establecía que el pacto comisorio expreso carecía de virtualidad si el vendedor, a cuyo favor se había previsto, no traía a la causa prueba alguna relativa a la negligencia o renuencia del comprador a otorgar la escritura, o cuando tampoco acredita que hubiese sido hostil al cumplimiento de sus obligaciones. Estos fundamentos del sentenciante no han sido rebatidos concretamente por el demandado, ni tampoco señala cuál ha sido la conducta negligente o renuente del comprador a otorgar la escritura, ni cuál ha sido el incumplimiento que endilga al actor.

Por un lado, es de advertir que la obligación de escriturar es una obligación común a ambos contratantes, quienes se encuentran obligados a realizar los actos que sean necesarios y a aportar su concurso personal para que la escrituración pueda llevarse a cabo (Ernesto C. Wayar, *Compraventa y permuta*, pág. 584, N° 408, ap. b) y, por otro, se ha entendido que como principio general el plazo fijado en un boleto de compraventa para el otorgamiento de la escritura tiene carácter suspensivo, de modo que en tanto no se produzca su vencimiento ninguna de las partes puede reclamar a la otra el cumplimiento de su obligación de escriturar y, una vez cumplido, cada una de ellas queda habilitada para exigir la ejecución (CNCiv., Sala C, septiembre 12/1996, L.

194.582, “Martínez c. Rius s/ resolución de contrato”, y antecedentes allí citados). A su vez, corresponde tener en cuenta que para la celebración de la escritura es necesaria la intervención del escribano, el cual es en realidad tercero en la relación obligacional pero, por la importancia que tiene su actividad, el mero transcurso del tiempo no produce la mora, por ejemplo, si el notario no señaló día y hora para la celebración del acto (Wayar, op. cit., pág. 592, N° 412).

El carácter suspensivo del plazo establecido en el boleto de compraventa, la falta de fijación por el escribano de día y hora para la celebración de la escritura y la inexistencia de citación a los contratantes, priva de efectos al mero transcurso del plazo a los fines de la constitución en mora del comprador en la obligación de escriturar.

El motivo invocado en la carta documento del 24 de noviembre de 1993 para dar por resuelto el contrato es inaceptable. Allí se alegó como causal el retraso en la determinación de la deuda de expensas que imputa al comprador y al escribano que aquél designó, cuando el deudor de tales expensas era el vendedor y, por tanto, sobre él pesaba la carga de remover el obstáculo que importaba la vigencia de esa deuda, sea pagando lo que se le reclamaba o garantizando debidamente que esa deuda no se trasladaría al adquirente, para lo cual era indispensable aportar las constancias del pago de lo adeudado (libre deuda) o elementos de convicción suficientemente esclarecedores de los montos comprometidos en los juicios que el vendedor mantenía con el consorcio, a fin de que el escribano pudiese retener las sumas pertinentes. Pero esa carga en manera alguna puede ser impuesta al comprador. Se dejó expresamente aclarado en la cláusula tercera del boleto que: “Los vendedores..., de no arribarse entre las partes antes de perfeccionarse la enajenación a una transacción al margen del litigio judicial, consignarán judicialmente las expensas adeudadas que correspondan, a los efectos de que el comprador abone las que en lo sucesivo se liquiden”. Allí no sólo se discriminaba que el comprador pagaría las expensas que se liquidaran en lo sucesivo a las que se hacía cargo el vendedor, sino que para no trasladar la deuda anterior al adquirente, el enajenante se obligaba a consignar judicialmente las expensas correspondientes. Más allá de que, aun cuando el vendedor no haya siquiera invocado que cumplió con esa obligación de consignar el importe por él adeudado en concepto de expensas, el escribano podía retener las sumas suficientes para satisfacer tal deuda a fin de facilitar el perfeccionamiento del contrato, pero para ello era indispensable que tomara conocimiento del monto comprometido en la controversia del demandado con el consorcio o al menos de los elementos de convicción que permitieran calcular la medida en que ese conflicto pudiera eventualmente perjudicar al adquirente.

Frente al compromiso asumido en la cláusula tercera del boleto de compraventa por el vendedor, respecto de las expensas no correspondía en el caso atribuir exclusivamente al escribano el deber de averiguar o investigar el alcance de lo adeudado por el enajenante, pues aun cuando hubiese recibido del administrador del consorcio información precisa no podía soslayar la consulta al demandado acerca de si había arribado a alguna transacción o consignado ju-



dicialmente como se había previsto en el boleto. Pero el deber del escribano, más que averiguar o investigar por sí solo el monto de las deudas referidas al inmueble objeto de la escritura, consistía en no extender una escritura sin obtener de las entidades u organismos correspondientes la certificación o constancias demostrativas de la inexistencia de deuda o de la existencia de ésta y, en tal caso, del monto involucrado, a fin de retener los importes suficientes para satisfacerla, en virtud de la responsabilidad que pudiera corresponderle. La previsión del art. 6 del dec. 18734/49, reglamentario de la Ley de Propiedad Horizontal, contempla más bien de modo concreto el deber de la persona autorizada por el consorcio de copropietarios de certificar sobre la existencia de deuda por expensas comunes, aunque la referencia hecha en el mismo artículo al requerimiento de cualquier escribano que deba autorizar una escritura pública para la transferencia de dominio sobre pisos o departamentos, presupone la incumbencia del notario de conformidad con las normas que regulan el respectivo ejercicio profesional, pero con el alcance señalado precedentemente. Estimo que cabe distinguir entre el deber del escribano de no extender la escritura sin retener lo necesario para el pago de lo adeudado por expensas a la fecha de la escrituración; el del administrador de certificar la deuda del vendedor; y el de éste de colaborar en la obtención de estos datos, máxime frente al compromiso asumido en el boleto y a la existencia en el caso de distintos procesos judiciales. Pero sobre el punto ninguna carga cabe imponer al adquirente, quien debía recibir la unidad, que iba a adquirir mediante esa escrituración, libre de deudas. El hecho de que por su parte el comprador haya intentado obtener la información acerca de la deuda por expensas no ha de interpretarse como que desligaba al vendedor del deber que a él incumbía, sino que más bien es un hecho demostrativo de la diligencia puesta de manifiesto con el fin de posibilitar la escrituración.

Aun cuando el escribano hubiera demorado injustificadamente la celebración de la escritura —lo cual no ha ocurrido en el caso—, esa demora de un tercero en manera alguna podría perjudicar al comprador, ni siquiera por el hecho de que éste haya sido quien lo designó, eligiéndolo de una lista propuesta por el banco que le otorgaba el crédito, pues no deja de ser un tercero ajeno a la relación obligacional generada entre los contratantes. Si no se invoca y acredita debidamente connivencia del comprador, o algún acto imputable personalmente a él, no corresponde endilgarle la demora, más allá de que ésta en sí misma no configura causal de resolución.

Si a juicio del vendedor el escribano actuó lentamente y con su pasividad retrasaba injustificadamente la escrituración, debió intimarlo a que cumpliera con su cometido o adoptara las medidas pertinentes, pero esa circunstancia no bastaba para extender al comprador las consecuencias del comportamiento de un tercero.

De la declaración del escribano se desprende que cuando requirió al comprador la documentación necesaria para la escrituración también solicitó a Monserrat el libre deuda por expensas (fs. 153 y 154, resp. a la 1ª y 2ª preg.); que de los datos del administrador tomó conocimiento cuando concurrió a la

escribanía el vendedor a requerimiento del declarante (fs. 154, resp. 3ª. preg.); que es costumbre que el libre deuda lo gestione el vendedor (fs. 154, resp. 6ª. preg.); que remitió los telegramas al administrador a pedido del vendedor (fs. 154, resp. 7ª. preg.); y que éste se lo solicitó verbalmente y el declarante se comunicó a pedido de él con el estudio de sus abogados, quienes le redactaron el contenido del telegrama (fs. 154, resp. 1ª. repreg.). Asimismo, de esa declaración y de la contestación del administrador surge que existían deudas por expensas y cuotas complementarias y, a resultado de lo que se resolviera en el expediente “Buffadossi, Roberto y otros c. Consorcio Warnes 281/285 s/ convocatoria a asamblea art. 10, ley 13512” (*La Ley*, 1992-E, 540), las costas y costos del mismo; que sumado a esto existían seis juicios por ejecución de expensas y uno por consignación de las mismas, iniciados con anterioridad a la gestión de dicho administrador; que el administrador acompañó a título ilustrativo el estado de deudas nominales de expensas y cuotas extraordinarias debidas por la unidad N° 12 y complementaria XI, pero aclara que bajo esa irregular situación contesta los telegramas al no poder expedirse en forma concreta y precisa (ver fs. 346/7 y fs. 152, resp. 9ª. preg.).

De lo cual se desprende, por un lado, que no ha habido demora injustificada por parte del escribano y que el vendedor no puede desligarse de sus obligaciones trasladando a otros la responsabilidad de los actos que principalmente sobre él recaían, cual era el de remover los obstáculos que permitieran la celebración de la escritura sin perjudicar al adquirente con la transferencia de deudas o problemas derivados de los conflictos judiciales pendientes de decisión.

Se ha sostenido que en una de sus manifestaciones la buena fe impone a las partes de toda relación una serie de deberes de conducta, llamados accesorios o secundarios, que ensanchan, dándole mayor contenido, el poder-deber inicialmente asumido (Wayar, op. cit. pág. 588, N° 411, ap. a). Este autor agrega que en la obligación de escriturar, estos deberes secundarios se tornan más intensos, de suerte tal que el vínculo muestra a las partes en el recíproco rol de acreedor-deudor, y que ambos están obligados a cumplir una serie de deberes jurídicos sin cuya observancia la escrituración no podrá tener lugar. Entre los deberes que este autor adjudica al vendedor se encuentra el de poner a disposición del escribano designado la documentación necesaria para formalizar el acto escriturario: testimonio de dominio, plano, recibos de impuestos, libre deuda, etc. (Wayar, op. y loc. cit., págs. 588 y 589). Concluye este autor que verificar si las partes obraron de buena fe y cumplieron los deberes accesorios es fundamental para atribuir responsabilidad por mora, destacando que el vencimiento del plazo es sólo un elemento más para decidir la controversia (Wayar, op. y loc. cit., pág. 589).

No es exacto que el sentenciante haya fundado la falta de habilitación del vendedor para resolver el contrato en que la demora en el informe sobre las expensas resultaría de las imprecisiones de la cláusula tercera del boleto de compraventa, pues lo sustancial del fundamento del juzgador se halla en haber considerado que mediaban circunstancias de hecho que imposibilitaban la



aplicación del pacto comisorio, entre las que destaca el hecho de que la compraventa no estuvo en condiciones de escriturarse porque el vendedor no había cumplido con la obligación que había asumido, que el juez precisa como consistente en “aclarar o consignar el importe de lo adeudado en expensas hasta entonces”.

El sentenciante consideró que la comunicación de dar por resuelto el contrato, pese a la existencia de circunstancias que impedían la aplicación del pacto comisorio –no haber aclarado o consignado o garantizado el pago de lo adeudado por expensas, esto es, no haber removido la causa que obstaculizaba la escrituración –, significaba no actuar en el negocio de acuerdo con el principio de la buena fe. Lo cual es coincidente con el criterio doctrinario recordado anteriormente acerca de las manifestaciones de la buena fe relacionadas con los deberes accesorios o secundarios. Las actuaciones invocadas a fs. 383 vta. 4 acerca del intercambio epistolar allí mencionado no basta para considerar que el vendedor actuó de buena fe en la ejecución del contrato, pues nada hizo para remover la causa que obstaba a la escrituración, y la existencia de la deuda a él imputable lo hacía responsable de la remoción del impedimento. No es que el vendedor debía esperar “*in aeternum*” para escriturar, sino que debió adoptar las medidas adecuadas para posibilitar el acto escriturario, en lugar de adoptar una actitud pasiva pese al compromiso asumido en la cláusula tercera del boleto.

La incertidumbre generada con la contestación del administrador, agregada a fs. 346/7, obstaba a que con la consignación del monto nominal liquidado como impago a fs. 347 se resguardara debidamente el derecho del adquirente a que no se le transfiera a él la deuda asumida por el vendedor, ya que el mismo administrador califica de irregular a la situación creada y sostiene que no puede expedirse en forma concreta y precisa.

Por lo expuesto corresponde también desestimar el agravio formulado a fs. 383 vta./ 4 vta., apartado d).

Como surge de los considerandos precedentes, en el caso del demandado no ha acreditado incumplimiento de parte del comprador, razón por la cual debe ser rechazado el agravio referido a la afirmación del sentenciante de que el comprador había expresado su intención de mantener vivo el negocio, formulado a fs. 384 vta./ 5.

De la circunstancia de que haya vencido el plazo estipulado en el boleto para la escrituración, como señalé anteriormente, no se extrae que el comprador sea considerado incumplidor de las obligaciones asumidas, pues la falta de escrituración no se debió a un hecho imputable a la adquirente, sino al incumplimiento de la vendedora referido a la deuda entonces existente por expensas cuyo pago había asumido. El juez consideró a fs. 368 que la resolución pretendida por el vendedor no aparece justificada, máxime que no se estaba en presencia de un comprador insolvente, en razón del crédito bancario que menciona. Se trata de una consideración a mayor abundamiento, que ninguna incidencia tiene para desvirtuar lo central de la decisión que fundamentó la im-

procedencia de la resolución intentada por el vendedor, por lo que debe desestimarse también el agravio formulado a fs. 385 y vta., apartado f).

III. El recibo agregado a fs. 361, cuya fotocopia obra a fs. 89, no fue desconocido por el actor. De dicho documento surge que el actor recibió del demandado la suma de U\$s 2.000 para aplicar al pago de todo gasto o cualquier tipo de erogación que estuviere a cargo del vendedor, como asimismo de cualquier retención que a éste se le debiera aplicar en el acto de escrituración. Como este acto no se llevó a cabo, y en esta acción se reclama el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de la frustración del contrato, asiste razón al demandado de que debe descontarse de la suma estipulada por tal concepto en la cláusula sexta del boleto de compraventa la de U\$s 2.000.

IV. El art. 522 del Cód. Civil contempla en el supuesto de responsabilidad contractual la facultad del juez de condenar al responsable a la reparación del agravio moral que hubiera causado, aclarando “de acuerdo con la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancias del caso”. Bien destacó el sentenciante que no todo caso en que se presente la frustración las “pautas” tenidas en mira llevan de la mano a otorgar sumas por agravio moral.

Asimismo, sostuvo que en casos de responsabilidad contractual era exigible la alegación y prueba de la lesión a los sentimientos, y distinguió el daño moral de las meras molestias, dificultades o perturbaciones que puedan producirse a raíz del incumplimiento contractual (fs. 368 y vta., consid. IV). Más allá de que no formula crítica concreta y razonada acerca de la exigencia de prueba de la existencia del daño moral, estimo que en el caso se presenta una circunstancia que a mi juicio es demostrativa de que la frustración de la operación no pasó de ser una contrariedad insuficiente para afectar los sentimientos íntimos del actor en medida tal como para constituir daño moral. En el informe del Banco de la Nación Argentina se aclara que el actor, ante el inconveniente planteado que frustró la operación motivo de estas actuaciones, optó por otra propiedad que se individualiza en dicho informe, la que se encuentra hipotecada a favor del banco. Este hecho es revelador de que el crédito que había obtenido no lo perdió y que el problema suscitado fue solucionado con la adquisición de otra propiedad. Por lo cual no surge acreditada circunstancia alguna que justifique en el caso la configuración de daño moral, por lo que deben desestimarse las quejas del actor.

V. Teniendo en cuenta que los agravios de la demandada en cuanto al fondo del asunto han sido desestimados, las razones expresadas en el punto VI de fs. 386 pierden entidad, y por tanto no existen motivos que justifiquen apartarse del principio general establecido por el art. 68 del Cód. Procesal, según el cual las costas de primera instancia deben ser soportadas por el demandado predominantemente vencido. Por lo cual deben desestimarse los agravios sobre el punto.

VI. Con respecto a las costas de la alzada, estimo que atento a la materia apelada por el recurso de la demandada que se rechaza en lo principal que se decide, las devengadas por ese recurso deben ser impuestas a dicha apelante, por haber sido predominantemente vencida (art. 68, Cód. Procesal). Y en lo con-

cerniente al recurso deducido por el actor, que se rechaza, las costas respectivas deberán ser cargadas por éste último (art. 68, Cód. Procesal).

Por las consideraciones precedentes y las concordantes de la fundada sentencia, voto porque se confirme el pronunciamiento de fs. 365/9, salvo en cuanto se dispone que del monto de la condena deberán deducirse los U\$s 2.000 mencionados en el consid. III. Con las costas de la alzada devengadas por el recurso del demandado a su cargo y las devengadas por el recurso del actor a cargo de éste último (art. 68, Cód. Procesal).

Por razones análogas a las expuestas, los doctores *Ruda Bart* y *Alterini* adhirieron al voto que antecede.

Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada de fs. 365/9 en lo principal que decide, salvo en cuanto se dispone que del monto de la condena deberán deducirse los U\$s 2.000 mencionados en el consid. III. Con las costas de la alzada devengadas por el recurso del demandado a su cargo y las devengadas por el recurso del actor a cargo de éste último. – *José L. Galmarini*. – *Javier M. Ruda Bart*. – *Jorge H. Alterini*.