

Compraventa

Compraventa de inmueble. Resolución del contrato. Ausencia de mora. Parte vendedora integrada por varias personas. Representación. Cantidad de ejemplares del contrato que deben redactarse.

• CNCiv., Sala J, 21/9/2010 - "Fiori, Juan Carlos c/ Pérez Pardo, Juan Cruz"*. (Publicado en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, año LXXV, n° 21, 31/1/2011, fallo 115168).

1. — Corresponde rechazar la demanda por resolución de un boleto de compraventa promovida por el vendedor, con sustento en el incumplimiento del comprador respecto de su obligación de escriturar y de saldar el precio, si uno de los vendedores falleció antes del vencimiento del plazo previsto para el otorgamiento de la escritura y pago del saldo, provocando el aplazamiento de la escrituración, pues el demandado nunca llegó a estar en mora y esta constituye el presupuesto necesario para la resolución solicitada^[1].

2. — Cuando los acreedores son varios y solo algunos quieren la resolución del contrato, mientras otros optan por el cumplimiento, debe darse prevalencia a los que persiguen el cumplimiento del acuerdo.

3. — Entre las distintas personas que integran la parte vendedora en un contrato de compraventa inmobiliaria no se verifica una representación recíproca, pues no promedia entre ellos una pluralidad de vínculos coligados, que es uno de los elementos caracterizantes de las obligaciones solidarias y donde se verifica ese tipo de representación; lo contrario conduciría a reconocer que cualquiera de ellos tiene derecho al todo.

4. — Los condóminos del inmueble objeto de compraventa integran la misma parte vendedora; y a todos ellos considerados en conjunto se les debe otorgar uno de los ejemplares del contrato, pues, cuando el artículo 1021 del Código Civil prescribe que los acuerdos que contengan convenciones bilaterales deben ser redactados en tantos originales como partes haya con un interés distinto, no debe confundirse *partes* con *persona*.

* Citas legales del fallo 115168: Leyes Nacionales 17711 (*Anales de Legislación Argentina*, tomo XXVIII-B, p. 1810); 21839 (t. o. 1980 [*Anales de Legislación Argentina*, tomo XL-C, p. 3601]).

Jurisprudencia vinculada

[1] Ver también, entre otros: CNCiv., Sala K, "Cerdeyra, Cilvia C. c/ sucesión de M. A. K.", 17/4/2007, *La Ley Online*; AR/JUR/995/2007.

Texto completo

Buenos Aires, septiembre 21 de 2010

La doctora Beatriz A. Verón dijo:

1. La sentencia de primera instancia obrante a fs. 401-405 rechazó la demanda por “resolución de contrato” e impuso las costas al perdedor, en los términos del artículo 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

Contra dicho pronunciamiento se alza la parte actora, que expresó los agravios que lucen a fs. 427-434 vta. y que merecieron contestación a fs. 436-444 vta.

2. Por lo pronto, observo que en lo sustancial del escrito a despacho el apelante se limita a reiterar lo expuesto en anteriores presentaciones, insistiendo en aspectos que han sido adecuadamente tratados por el sentenciante de grado.

Así se remite, verbigracia, a los hechos relatados en su demanda, oportunidad en la que fundó su pretensión en que resultó víctima de una defraudación en la operatoria de compraventa por parte del martillero interviniente junto con el comprador al modificarse el precio de venta y el plazo de escrituración.

Puntualiza que el fraude quedó en evidencia, además, al no haberse fijado una “cláusula penal” para el caso de incumplimiento, mientras que, por el contrario, se pactó la “irrevocabilidad” del acuerdo. Pone de resalto insistentemente en el incumplimiento de la demandada respecto a su obligación de escriturar y de saldar el precio dentro del plazo fijado de 90 días hábiles, alterándose la autorización de venta con el propósito de beneficiar al comprador.

Respecto de la compra en “comisión”, considera que, al no haberse pagado el saldo y haber vencido el plazo, tiene derecho a exigirle al comprador que denuncie para quién hizo la operación. Considera que la omisión de tal denuncia genera la nulidad de la sentencia dictada, ya que Pérez Pardo, en definitiva, resulta un extraño al negocio; y de allí que no pueda reconocérsele derecho alguno.

Insiste también, reiteradamente, en que debió entregársele un ejemplar del boleto de compraventa firmado, ya que intervinieron distintas personas dentro de una misma parte, por lo que cada uno contaba con derecho a tener formal constancia de lo contratado.

Observa, en otro orden, que no demanda la rescisión sino la resolución por incumplimiento doloso del comprador a escriturar y saldar el precio; de allí que no resulte operativa la cláusula 8 del acuerdo sino el artículo 1204 del Código Civil.

Refiere que en la carta documento del 3/9/2005 intimó por el plazo de 48 h a que se le comunique nombre y dirección del escribano interviniente, nada más; es decir, persiguió el propósito de que se le suministrara cierta información, sin que por ello deba confundirse con el plazo de cumplimiento normado por el artículo 1204 del Código Civil.

En cuanto a la falta de su firma en dicha misiva, insiste en que se debió a un simple error material. Cita en su amparo el artículo 1198 del Código Civil y considera que de cualquier manera lo actuado por un condómino aprovecha a todos, siendo ello “lo verosíblemente entendido, interpretado y ejecutado de buena fe”.

Rechaza que el hecho del fallecimiento de Yolanda Fiori haya aplazado la obliga-

ción de escriturar, ya que considera que igualmente el demandado debía cumplir con tal prestación dentro del plazo de 90 días. Pone de resalto que no se llegó siquiera a designar escribano interviniente y así le imputa culpa, ya que la escritura podría haberse otorgado antes.

Observa, en suma, que el juez de grado no advirtió la mala fe de su contraparte y se alejó así de la verdad objetiva.

3. Sentado lo expuesto, cabe destacar que nuestro más alto tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes sino tan solo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, *Fallos*, 258: 304; 262: 222; 265: 301; 272: 225; etc.).

Por ello, no habré de seguir al señor Fiori en todas y cada una de sus alegaciones sino tan solo en aquellas que sean conducentes para decidir este conflicto.

Asimismo, en sentido análogo, tampoco es deber del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (CSJN, *Fallos*, 274: 113; 280: 3201; 144: 611), razón por la cual me inclinaré por las que produzcan mayor convicción en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa.

En otras palabras, se considerarán los hechos que Aragonesees Alonso llama “jurídicamente relevantes” (*Proceso y derecho procesal*, Madrid, Aguilar, 1960, p. 971, párrafo 1527); o “singularmente trascendentes”, como los denomina Calamandrei (“La génesis lógica de la sentencia civil”, en *Estudios sobre el proceso civil*, pp. 369 y ss.).

4. En cuanto al pedido de nulidad esbozado, esta sala reiteradamente ha sostenido que no corresponde declarar la nulidad de la sentencia si los vicios imputados pueden ser reparados a través del recurso de apelación sostenido por la parte, dado que aquel carece de autonomía formal dentro de nuestro ordenamiento procesal; por ello, debe considerarse implícitamente comprendido en la apelación.

Asimismo, debe fundarse en los defectos formales manifiestos y graves que la resolución judicial pudiera padecer, independientemente de su contenido, y no en “errores *in procedendo*” que precedieron a su dictado, pues los mismos pudieron subsanarse por vía del incidente de nulidad y en la instancia en que se han cometido (ALSINA, H., *Derecho procesal*, t. IV, p. 248, n° 21; FASSI, S. y YÁÑEZ, C., *Código Procesal. Comentado y anotado*, t. I, p. 410; MORELLO - SOSA - BERIZONCE, *Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación. Comentados y anotados*, Abeledo-Perrot, t. III, p. 265).

5. Practicaré seguidamente el análisis integral del negocio económico jurídico que las partes instrumentaran a través del boleto de compraventa, cuyo original luce agregado en autos a fs. 335-336, ya que su recta interpretación será la que conduzca a la adecuada solución del caso *sub examine*.

En efecto, encuentro que en el aspecto medular de la presentación a despacho, Fiori demanda la resolución por incumplimiento doloso del comprador a escriturar y a pagar el saldo de precio. Aduce que fue víctima de defraudación en la operatoria por parte del martillero inter-

viniente junto con el comprador, la que se concretó a través de la unilateral modificación del precio de venta y del plazo de escrituración.

Recuerdo al respecto que, en materia de interpretación de contratos, la norma epicéntrica del Código de Vélez es el artículo 1198, que cita el propio quejoso y que en su primera parte prescribe “Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe”, incorporándose de esta manera dicho importante valor de manera expresa y también con el máximo de amplitud, al teñirse de una fuerte dosis de contenido axiológico buena parte del derecho privado. Se trata de un verdadero principio rector que debe presidir la conducta de las partes, tanto en el proceso formativo del contrato como durante su vigencia y posterior extensión.

En tres momentos, celebración, interpretación y ejecución, se valora la buena fe, conectándola con un criterio de verosimilitud, lo que impone tomar en cuenta también las circunstancias del contrato. La determinación de las consecuencias jurídicas depende de la existencia de buena fe en el sujeto, la que es entendida como la convicción de actuar rectamente (LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., *Teoría de los contratos*, Buenos Aires, Editorial Zavallía, t. I, “Parte general”, pp. 264-5).

En esta inteligencia, interpretar un contrato es observar las manifestaciones negocials, las cláusulas o estipulaciones, para determinar su sentido y alcance, tarea por cierto compleja, ya que debe comprenderse la expresión literal (filológica) sin desmerecer el contexto en el que el mismo se ha celebrado y la interpretación subjetiva o intención común de los contratantes (cfr. MOSSET ITURRASPE,

Contratos, Santa Fe - Buenos Aires, Editorial Rubinzal-Culzoni, 1998, edición actualizada, pp. 307 y ss.).

En cuanto a las reglas de interpretación subjetiva, su objeto es determinar la intención común de los contratantes, siempre a partir de dos datos de tipo externo, que son, por un lado, el tenor literal de las declaraciones y, por otro, las demás circunstancias que sean relevantes en cada caso, entre las que destaca la conducta de los contratantes. Por su parte, las reglas de la interpretación objetiva se centran en la declaración de voluntad y tratan de reconstruirla, de completarla o de rectificarla en ciertos casos.

Según Spota, los contratantes deben someterse a lo pactado como una suerte de *lex privada* y, en dicha inteligencia, considera que la buena fe-lealtad o la buena fe-probidad implica entre ellos colaboración recíproca, abstención de actos antifuncionales, brindar conocimiento a la otra parte de actos dañosos para esta y que pueden evitarse, sin detrimento para la contraparte, comprensión legal y proba de lo contratado (interpretación de buena fe) y, por último, terminación no intempestiva (aut. cit., *Instituciones de derecho civil. Contratos*, Buenos Aires, Depalma, 1980, vol. III, pp. 350-1).

6. Pues bien, a mi entender, el juez de grado ha realizado un acertado encuadramiento jurídico del negocio celebrado; de allí que propiciaré la confirmación de su fallo en crisis.

En efecto, para ello, en primer lugar, observo que, de conformidad con el boleto de compraventa signado el 9/5/2005 (fs. 335-336), el señor Juan Carlos Fiori integraba, junto con otras cuatro personas (tres hermanos y un sobrino), la par-

te *vendedora*, estipulándose en todas y cada una de sus cláusulas una actuación conjunta.

Por la compradora, lo hacía el demandado de autos, señor Juan Cruz Pérez Pardo, quien manifestó adquirir “en comisión” (1º, fs. 335). Respecto a la individualización de la persona para las que compró, carece de la relevancia pretendida por el apelante (art. 233, C. Com.), ya que la escrituración no se produjo y es en tal oportunidad que el comprador finalmente debe denunciar el nombre de su comitente (SALERNO, Marcelo Urbano, *Contratos civiles y comerciales*, EDUCA, 2007, p. 516). Las partes no previeron lo contrario en oportunidad de celebrar el boleto, pudiendo haberlo hecho (art. 1197, C. C.).

No obstante ello, en orden a la identificación del verdadero comprador, es posible citar el resultado de la prueba testimonial: ver lo declarado por Ezequiel Mendoza Gaona a fs. 280-281 (nº 9 y, más aún, nº 3, a fs. 281) y por Andrés Storey a fs. 286-288 (nº 6 y 7, a fs. 288).

La operación se efectuó por la suma total de USD 185.000 (nº 2), pagándose la suma de USD 50.000 en dicho acto (3º), y el saldo de USD 135.000 se efectivizaría dentro de los 90 días hábiles (4º).

Finalmente, encuentro que las partes asignaron “carácter irrevocable” a la operación (8º) y –tal como observa el quejoso– no se convino una cláusula penal.

7. En cuanto a la imputación del apelante en torno a que promedió incumplimiento doloso del demandado respecto a su obligación de escriturar y saldar el pago del precio de la operación, se impone su rechazo, ya que no fue objeto de comprobación.

En efecto, Vélez Sarsfield, aun sin definirlo, normó en el artículo 506 del Código Civil el *dolo* como factor de atribución de responsabilidad en las obligaciones de génesis contractual, existiendo dos líneas de pensamiento: mientras una lo interpreta como la “intención deliberada de no cumplir”, la otra también exige la “intención de dañar” (ALTERINI, Atilio, AMEAL, Oscar, LÓPEZ CABANA, Roberto, *Derecho de obligaciones civiles y comerciales*, Ed. Astrea, p. 196).

Dicha norma, a su vez, está conectada con el artículo 521 del mismo cuerpo legal, que hace referencia a la inejecución maliciosa de la obligación, determinando en tal caso una mayor extensión del resarcimiento (PIZARRO, Ramón Daniel, VALLESPINOS, Carlos Gustavo, *Instituciones de derecho privado. Obligaciones*, Hammurabi, t. 2, p. 606).

El dolo no se presume y su prueba pesa sobre quien invoca su existencia, quien debe aportar elementos que lleven al juzgador a una convicción segura al respecto (PIZARRO, VALLESPINOS, ob. cit., p. 607), carga que –como se desprenderá de los siguientes acápites– no ha satisfecho el apelante.

8. En efecto, el accionante estima que las condiciones en las que se convino el negocio fueron contrarias a las que se habían autorizado y, como fundamento de su postura, cita una “autorización de venta”, cuyo original de fs. 4 encuentro agregado en sobre nº 10347.

De la misma se desprende que, tal como señala el quejoso, se verifica una diferencia en su perjuicio en lo que respecta a la suma total de la operación, ya que se hizo por USD 185.000 y no por USD 190.000, y también en cuanto al plazo para el pago

de saldo y otorgamiento de escritura: 90 días hábiles en lugar de 60 días corridos. No obstante, observo que la citada autorización de venta, acompañada por Fiori en su libelo de inicio (ver pto. V “f”, a fs. 25), se encuentra firmada únicamente por el señor Jorge Daniel Duarte, en su carácter de “martillero público” y en representación de “Odoi Propiedades”, inmobiliaria interviniente en la operación (ver reconocimiento de Duarte a fs. 282).

En tal oportunidad, el martillero también sostuvo (en declaración particularmente relevante y que por tanto ponderaré especialmente) que los términos de la señalada “autorización de venta” fueron modificados por acuerdo de ambas partes, firmándose el boleto que él mismo había preparado a tal fin (ver n° 4, 5 y 6, a fs. 282-283).

Por tal razón, carece de la relevancia pretendida por el quejoso.

El comprador y demandado de autos resulta ajeno a dicho acuerdo; le resulta *res inter alios acta*.

Solo los contratantes están ligados por el contrato, por lo que solo respecto de ellos tiene fuerza obligatoria y solo a ellos perjudican y aprovechan sus efectos. Esto importa decir que el contrato no daña ni beneficia a los que no han figurado en él como partes contratantes, porque el contrato no es para ellos una ley con fuerza obligatoria.

La autorización de venta que acompaña Fiori solo prueba que estamos ante un contrato de *mandato* y que, por tanto, se le aplican las normas de tal contrato (LORENZETTI, Ricardo L., *Tratado de los contratos*, Rubinzal-Culzoni, 2007, t. I, 2ª edición ampliada, p. 340).

Recuerdo que “las obligaciones no producen efecto sino entre acreedor y deudor, y sus sucesores, a quienes se transmitiesen” (art. 503, C. C.), y los terceros no se ven alcanzados por ellas, por no ser parte del contrato (MAYO, Jorge, *Código Civil y leyes complementarias*, Ed. Astrea, t. 2, pp. 569-570), consecuencia lógica de la autonomía de la voluntad, en tanto, las partes hacen nacer el vínculo que los unirá hasta que se cumplan las prestaciones acordadas, y solo ellas se obligan por ser una “regla a la que deben someterse como a la ley misma”, quedando fuera del alcance del acuerdo quienes no acordaron (SALERNO, Marcelo Urbano, *Contratos civiles y comerciales*, EDUCA, 2007, p. 194).

No hay duda alguna de que Pérez Pardo es tercero en el vínculo negocial enlazado entre el accionante y “Odoi Propiedades” (cfr., además, arts. 1195, 1197 y cc. del mismo cuerpo legal), por lo que la queja en cuestión debe desestimarse.

9. En otra de sus quejas, el actor sostiene que no resulta operativa la cláusula 8ª del contrato, por la que se establece la irrevocabilidad de la operación. Por el contrario, estima aplicable lo normado por el artículo 1204 del Código Civil, demandando consecuentemente la resolución.

Al respecto, cabe poner de relieve, por lo pronto, que Fiori no articula la *nulidad* del acto por el que contrajo la obligación de vender con sustento en que su voluntad habría sido viciada. El apelante no alega que el acto jurídico adolezca de un vicio congénito susceptible de producir su invalidez, por no haber tenido lugar el consentimiento común de las partes, el *sentimiento común* (*cum sentire*); es decir que no se verificaron los requisitos que

impone el artículo 897 del Código Civil, discernimiento, intención o libertad (LLAMBÍAS, Jorge J., *Tratado de derecho civil. Parte general*, Ed. LexisNexis - Abeledo-Perrot, 20ª ed., pp. 411 y ss.).

El quejoso se limita a alegar que ello pondría en evidencia la defraudación de la que fue víctima, mas –en rigor–, a mi criterio, no traduce otra cosa más que el libre ejercicio de la autonomía de la voluntad negocial, dentro del vasto alcance que se desprende del artículo 1197 del Código de Vélez. Por cierto que no se advierte que el pacto de irrevocabilidad convenido y la ausencia de fijación de una pena importen violentar el amplio marco de licitud que se prevé para el objeto del acto jurídico (y consecuentemente del contrato), en los términos de los rectores artículos 953 y 502 del Código Civil.

10. No obstante ello, estoy de acuerdo con el apelante en lo siguiente.

Adentrándome en la línea argumental de la citada queja, creo oportuno señalar que, como todo contrato bilateral, el boleto de compraventa siempre resulta susceptible de ser resuelto, sea a través de la aplicación de una estipulación expresa o mediante el pacto comisorio tácito. De allí, en definitiva, el carácter relativo de la *irrevocabilidad* pactada al habilitarse su análisis y la eventual resolución del acuerdo con la implicancia que de ello se deriva: la necesaria protección de los contratantes; en el caso de autos, del vendedor accionante.

En efecto, se entiende que, después de las negociaciones previas, cuando ya las partes arribaron a un acuerdo, estas habrán de cumplir las prestaciones a su cargo, satisfaciendo sus legítimas expectativas; mas, si el cumplimiento no tiene lugar

según lo pactado, nada impide extinguir la relación contractual, sin necesidad de accionar por vía judicial demandando la ejecución. Se trata de una potestad atribuida a la parte cumplidora, quien de ese modo es dueña de decidir la conducta a asumir, en función de su conveniencia personal (SALERNO, Marcelo Urbano, “La naturaleza contractual del boleto de compraventa y su resolución”, *La Ley*, 30/11/2005, p. 7).

La resolución es un modo de ineficacia del negocio jurídico que se da en razón de la producción del hecho sobreviniente a la constitución del mismo, que a veces resulta imputable a una de las partes y otras veces es totalmente extraño a la voluntad de ellas y que extingue retroactivamente sus efectos, debido a que en la ley (art. 1204, C. C.) o en el propio acto jurídico se le atribuyó esa consecuencia (RIVERA, Julio César, *Instituciones de derecho civil. Parte general*, Abeledo-Perrot, t. II, pp. 927 y ss.; CNCiv., Sala D, “Miranda, Eduardo Miguel c/ ADEPREC y otro s/ resolución de contrato”, Rec. n° 523749, del 11/12/2009).

Recuerdo que, antes de la reforma de la Ley 17711, el *pacto comisorio* se debía incluir expresamente en los contratos, pero para que cualquiera de los contratantes pudiese luego resolverlo si la otra parte no cumplía su compromiso. Luego de la Ley 17711, que incorporó como artículo 1204 del Código Civil el mismo texto del artículo 216 del Código de Comercio, el pacto comisorio pasó a ser un elemento natural de los contratos con prestaciones recíprocas que posibilita a cualquiera de las partes pedir su resolución si la otra no cumple con la obligación a su cargo.

Pero cabe poner de particular resalto que el incumplimiento material solo se torna jurídicamente relevante al producirse la situación de mora del deudor, ya que, hasta entonces, aquel se encuentra todavía en condiciones de cumplir la prestación o de remediar las consecuencias de un cumplimiento defectuoso, razón por la cual se viene admitiendo pacíficamente la necesidad de que el deudor esté en situación de mora como paso previo a la resolución (ver el voto de mi distinguida colega de sala doctora Marta del Rosario Mattera *in re* “YPF S. A. c/ Mercante Hermanos S. A. C. I. y A. s/ escrituración”, Expte. n° 76487/2003, del 16/12/2008).

Mora y resolución son institutos diferentes, casi excluyentes: el primero consiste en un retardo en el cumplimiento e implica todavía la posibilidad de cumplir; en cambio, quien ejerce la potestad resolutoria lo hace porque el cumplimiento tardío es imposible o ya no le interesa o satisface, o sea que entonces la mora se transforma en incumplimiento definitivo. Pero, sin duda, la mora es un *prius* o un *presupuesto* necesario de la resolución, ya que sin ella es impensable esta última. Y dada esa íntima vinculación, resulta fundamental saber cuándo se verifica la mora (TRIGO REPRESAS, Félix A., “La resolución por incumplimiento en el Proyecto de Código Civil del año 1999”, p. 102).

Asimismo, cabe señalar que corriente jurisprudencial considera que, en materia de compraventa inmobiliaria, resulta abusivo el ejercicio del pacto comisorio cuando concurren determinadas circunstancias y, entre ellas, el pago por el comprador de una importante parte del precio de la operación, pues en tales ca-

sos se convierte en inmorale la pretensión del vendedor de lograr la rescisión del contrato (CNCiv., Sala E, “Grinberg, Hugo Hernán c/ Santiago, Marisa M. s/ escrituración”, libre n° 534140, del 15/9/2009; ídem, Sala B, en *ED*, 24-690, *LL*, 135-693; íd., *ED*, 34-453; en la misma línea, SCBA, 16/11/1971, *LL*, 145-390, sum. n° 28060).

11. Cabe poner de resalto que, antes del cumplimiento del plazo previsto para el otorgamiento de la escritura, el 8/9/2005, se produjo el fallecimiento de uno de los vendedores, el de señora Yolanda Fiori, y ello inevitablemente provocó el aplazamiento de la escrituración.

El demandado, consiguientemente, nunca llegó a estar en mora.

No puede aceptarse el argumento que ensaya el apelante en orden a que el otorgamiento del instrumento público pudo haberse efectuado con anterioridad; no funda su aserto, salvo en que señala que el vencimiento del plazo se hallaba próximo a cumplirse.

Además, en el inmueble objeto de compraventa existía un local comercial que debía desocuparse, extremo que se desprende del importante testimonio del martillero Duarte (n° 3, a fs. 282) y también de lo declarado por Mendoza Gaoña (n° 11, a fs. 281), amén de que habitaba en él otra de las vendedoras, señora Irma Fiori (extremo no cuestionado), quien (además) habría de fallecer tiempo después (el 24/9/2006), nuevo obstáculo para el otorgamiento de la escritura.

En esa línea, cabe observar que, si bien *incumplimiento* puede llamarse a cualquier desajuste entre la conducta debida y el comportamiento comprometido por el obligado, ya se trate de incumplimien-

to total o parcial o incluso de un cumplimiento defectuoso, lo cierto es que no todo incumplimiento autoriza la resolución del contrato y más aún si se aplica un criterio riguroso en función del acuerdo sobre irrevocabilidad (cláusula 8ª).

Por tanto, no obstante que, a diferencia de su fuente, el artículo 1455 del Código Civil italiano, nuestros artículos 216 del Código de Comercio y 1204 del Código Civil no contienen una exigencia de tal naturaleza para autorizar la resolución del contrato, se entiende que el incumplimiento debe alcanzar cierta magnitud, gravedad, importancia o seriedad. La ausencia de previsión expresa en nuestros textos legales no constituye óbice de la admisibilidad de la posición enunciada, toda vez que los principios contenidos en el artículo 1198, 1ª parte, del Código Civil, que impone la vigencia de la regla de la buena fe en la ejecución de los contratos, y en el artículo 1071, que veda el ejercicio abusivo de los derechos, conducen a la misma solución (ARICO, Rodolfo, CARRER, Mario, “Entidad del incumplimiento que autoriza la resolución del contrato”, *LL*, 1989-C-1031).

El juez de grado también estimó de aplicación la norma invocada por el apelante y además puso de resalto que la facultad resolutoria que prevé el artículo 1204 del Código Civil debe ser ejercida por todos. Sobre este tópico, Llambías es claro, al señalar que, en caso de que sean varios los acreedores y de que algunos quieran la resolución mientras otros el cumplimiento, en esta situación corresponde en principio dar prevalencia a los que persiguen el cumplimiento del acuerdo *pacta sunt servanda* (*Tratado de derecho civil*

argentino. Contratos, Ed. Abeledo-Perrot, 7ª ed. actualizada, t. I, p. 207).

La intimación por carta documento del 3/9/2005 fue cursada únicamente por Irma Fiori (ver fs. 6, obrante en sobre reservado) y no por el accionante, omisión que el apelante imputa a la mala praxis del estudio jurídico que lo asesoró, extremo por cierto no probado y (además) ajeno a lo que se discute en el *sub lite*.

Al mismo tiempo (y aquí como ya observa el sentenciante de grado), la omisión no fue salvada rápidamente por el interesado, quien pretende valerse del requerimiento practicado por otro de los integrantes de la parte compradora, pues estima que se produce una “propagación de efectos”, solución que a su entender se desprendería del principio de buena fe.

No coincido: sobre dicho aspecto encuentro que Fiori vuelve sobre sus pasos, ya que uno de sus argumentos centrales es que existían distintas personas dentro de una misma parte (“vendedora”), con derechos que deben ser amparados de manera individual, rechazando todo tipo de integración de un *frente común*.

Sin perjuicio de lo que desarrollaré en el próximo acápite, lo cierto es que entre los distintos integrantes de la parte vendedora no promediaba una *pluralidad de vínculos coligados*, que es uno de los elementos caracterizantes de las obligaciones solidarias y en donde efectivamente se verifica una *representación recíproca* entre los distintos coacreedores (art. 699, del C. C.).

Lo contrario conduciría a reconocer que cualquiera de los acreedores tiene derecho al todo (art. 705, C. C.), quedando responsable respecto de los otros acreedores de la parte que a estos correspon-

da en la división del crédito entre ellos (art. 708 del mismo cuerpo legal), es decir que cada uno de los acreedores tenía el derecho a reclamar y percibir íntegramente el pago del precio de venta (prestación), lo que por supuesto no sucede en autos.

Dicha solución es la que se impone, toda vez que las partes no convinieron la solidaridad de manera expresa; y la misma (sea activa o pasiva), cuando nos encontramos en la dimensión contractual, debe siempre ser expresa (art. 701, C. C.) (cfr. PIZARRO, VALLESPINOS, ob. cit., p. 566; ALTERINI, AMEAL, LÓPEZ CABANA, ob. cit., p. 536 y ss.).

12. Por último, Fiori también critica que no se le haya otorgado ejemplar del instrumento continente del negocio celebrado (el boleto). Aquí argumenta que intervinieron distintas personas dentro de una misma parte, por lo que existían distintas personas involucradas con derecho a tener formal constancia de lo contratado.

La solución de este tópico la brinda el artículo 1021 del Código Civil, norma que prescribe que los acuerdos que “contengan convenciones perfectamente bilaterales deben ser redactados en tantos originales como partes haya con un interés distinto”, y no promedia duda alguna de que la compraventa es un típico contrato que encuadra en tal disposición y en la que resulta habitual que solo se otorguen dos ejemplares, uno para cada parte (ver además la declaración del martillero Duarte a fs. 283, n° 10 y n° 14).

Se ha dicho que no debe confundirse *partes* con *persona*, entendiéndose por lo primero las personas que actúan con un mismo interés, siendo precisamente

el caso de los condóminos de una finca cuando contratan su venta, todos integran la misma parte vendedora; y a todos ellos considerados en su conjunto la ley prevé que se les otorgue uno de los ejemplares del contrato (LAVALLE COBO, Jorge, *Código Civil y normas complementarias*, Hammurabi, tomo 2-C, pp. 167-169).

13. En suma, a tenor de las circunstancias de hecho relatadas y razones de derecho desarrolladas, propicio confirmar el pronunciamiento apelado.

14. Fiori también cuestiona la imposición de costas, pues argumenta que contaba con motivos suficientes para litigar. Tampoco coincido aquí: recuerdo que las costas son las erogaciones impuestas a quienes intervienen en un proceso para la iniciación, prosecución y terminación de este, y, respecto a su imposición, el Código Procesal ha adoptado en su artículo 68 la teoría del *hecho objetivo de la derrota*.

A decir de Chioventa, la justificación de esta institución está en que la actuación de la ley no debe representar una disminución patrimonial para la parte en cuyo favor tiene lugar, naciendo su imposición del deber del juez de condenar al derrotado (cfr. FENOCHIETTO - ARAZI, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, tomo 1, pp. 280 y ss.). Es decir, corresponde que las costas las pague el vencido en el proceso, ya que debe cargar con todos los gastos que hubo de realizar el vencedor para obtener el reconocimiento de su derecho, puesto que este último, también según Chioventa, debe salir incólume (ARAZI, Roland, *Derecho procesal civil y comercial*, tomo I, Rubinzal-Culzoni, p. 174).

Por tanto, a tenor de las consideraciones desarrolladas más arriba, el rechazo de la presente queja también se impone.

15. Por las consideraciones practicadas, doy mi voto para que:

- a) Se rechacen los agravios formulados, confirmándose el fallo apelado en todo lo que ha sido objeto de apelación y agravio.
- b) Las costas de alzada se imponen a la apelante vencida (art. 68 del rito).

La doctora Marta del Rosario Mattera adhiere al voto precedente.

Con lo que terminó el acto, firmando las señoras vocales por ante mí, que doy fe.

Se deja constancia de que la doctora Zulema Wilde no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109, R. J. N.).

Y vistos: lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo precedentemente transcripto, el Tribunal *resuelve:*

- a) Rechazar los agravios formulados, confirmándose el fallo apelado en todo lo que ha sido objeto de apelación y agravio.
- b) Las costas de alzada se imponen a la apelante vencida (art. 68 del rito).

Finalmente, me abocaré al estudio de las quejas formuladas en derredor de los honorarios, regulados en la sentencia a fs. 405 y apelados a fs. 408 y fs. 410.

En atención al monto comprometido, naturaleza del proceso, calidad, eficacia y extensión del trabajo realizado, cantidad de etapas cumplidas, resultado obtenido, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 6, 7, 8, 9, 10, 19, 38 y concordantes de la Ley 21839, por resultar ajustadas a derecho, se confirman las sumas fijadas en la instancia precedente a favor de los letrados intervinientes.

Por la labor realizada en la alzada, de conformidad con las pautas fijadas por el artículo 14 de la Ley 21839, regúlense los honorarios del doctor M. J. Y. T. en la suma de [...] pesos (\$) [...] y los correspondientes a los doctores A. M. L. y L. J. S., en conjunto, en la de [...] pesos (\$) [...]. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se deja constancia de que la doctora Zulema Wilde no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109, R. J. N.). *Beatriz A. Verón. Marta del Rosario Mattera.*