



Poder Judicial



Y. C. SA C/ A. R. D. S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

21-01128551-9

Juzg. 1ra. Inst. Civil y Comercial 5ta. Nom.

N°

ROSARIO,

Y VISTOS: Estos autos caratulados "Y. C. SA C/
A. R. D. S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO", expte. N°
21-01128551-9, venidos a despacho a los fines del dictado
de sentencia, de los que resulta;

Que a fs. 9/29 mediante escrito cargo nro.
2385/20, la actora Y. C. S.A. (en adelante YCSA),
mediante apoderado, promueve demanda ordinaria por
cumplimiento de contrato contra R. D. A. (en adelante
RDA), tendiente a que se declare inadmisibile la
resolución contractual dispuesta por el demandado, y en su
lugar, se ordene escriturar y transferir la fracción de
campo objeto del contrato de compraventa
celebrado. Asimismo, solicita ajustar el precio de la
operación, deduciendo la suma de U\$S 11.640.-, por
contar el predio con 12 has menos de las plasmadas en el
contrato, todo ello conforme plano de mensura aprobado.
Solicita también se reconozca la aplicación de la
multa por mora prevista contractualmente de U\$S500
diarios, computados desde el 05.08.2019. En relación al
saldo de precio, pretende que se

compute que al 03.02.2020 la actora poseía un crédito líquido y exigible contra la accionada por U\$S 60.139,43 (por los pagarés por esta última librados). Finalmente, entiende que no existiendo posibilidad de acceder a la moneda extranjera pactada, los U\$S60.139,43 adeudados sean considerados obligación de dar cantidades de cosas, y por tanto, se declare válido el ofrecimiento de su equivalente en moneda de curso legal a la cotización del dólar al tipo oficial del Banco de la Nación Argentina.

Adicionalmente, señala que el impuesto inmobiliario es a cargo del vendedor hasta el día que se firme la escritura traslativa de dominio. Respecto de la hipoteca que debe constituirse por el saldo de precio remanente que corresponda ser pagado por la actora -luego de descontados todas las multas y conceptos que se devenguen que corresponda deducirse del saldo de precio-, requiere se ordene al demandado dejar asentado en la hipoteca las cuentas bancarias de su titularidad a los fines de posibilitar se transfieran los fondos.

Relata que en fecha 10.07.2018 celebró con RDA un contrato de compraventa de inmueble adquiriendo la fracción indicada en el Anexo 1 al contrato (Parcela dos mil noventa y cinco, circunscripción VII departamento General Güemes, Chaco, que tiene una superficie total de 758 hectáreas, 16 áreas y 84 centiáreas, según plano de mensura y subdivisión nro. 9-45-19 aprobado por la Dirección de Catastro de la Provincia de Chaco en fecha 27-11-2019) fijándose el precio



Poder Judicial

en **U\$S747.000.-**

Señala que se establecen las condiciones de pago en la cláusula segunda, entregándose cheques equivalentes por \$ 2.800.000 equivalentes a U\$S100.000.-, quedando un saldo pendiente de U\$S200.000.- a abonar contra escritura, y seis cuotas semestrales después de escrituración por un total de U\$S447.000.-

Puntualiza que, amén de lo pactado, se le anticiparon fondos al vendedor, documentados en dos pagarés por la suma total de U\$S37.220,57.-, a cuenta de saldo de precio que debía deducirse al momento de la escrituración y que se encuentran en gestión de cobro en la Provincia de Chaco. Señala que al 03.02.2020 se encontraban vencidos e impagos.

Relata que contractualmente se aclaró que el inmueble se encontraba hipotecado en favor del Banco Nación y que el vendedor se comprometía a liberarlo antes de la fecha 05.02.2019 de forma que pudiera otorgarse la escritura traslativa de dominio.

Indica que, asimismo, se estableció una multa diaria equivalente a U\$S500.- por retardo, hasta el efectivo cumplimiento de la prestación por el vendedor.

Añade que se firmaron tres contratos conexos a la compraventa de inmueble, a saber: contrato de arrendamiento; contrato de desmonte y extracción de madera; y contrato de compraventa de masa boscosa.

Agrega que con escribano designado para la escrituración se cursaron proyectos de escritura, determinándose que la parcela en cuestión tenía una superficie inferior, es decir 12 hectáreas menos que las estimadas en el Boleto de Compraventa, sosteniendo que el valor de las mismas asciende a U\$S11.640.- y que dicho valor no corresponde ser abonado por su parte.

Manifiesta que el vendedor tenía a su cargo la gestión de la autorización de subdivisión por parte del Poder Ejecutivo de la provincia del Chaco en o antes del 05.02.2020, y que tenía opción de prorrogar los plazos acordados hasta 180 días, debiendo notificar fehacientemente el ejercicio de dicha opción. Sostiene que nunca cursó dicha notificación, por lo que atento la mora automática pactada, se devengó a partir del vencimiento la pena de U\$S500 diarios.

Explica que debiendo escriturarse en fecha 03.02.2020 en la escribanía sita en Juan José Castelli (Chaco), no se pudo suscribir atento a que el vendedor desconoció estipulaciones y obligaciones asumidas en el Boleto, entre ellas, el adelanto de precio documentado en pagarés, la disminución del precio por resultar inferior la cantidad de hectáreas, la multa devengada y la posibilidad de cancelar el saldo en moneda de curso legal a la cotización del dólar oficial.

Entiende que en relación al saldo de precio en



Poder Judicial

moneda extranjera debe declararse que su parte puede hacer uso de lo dispuesto en el último párrafo del art. 765 del Nuevo Código Civil y Comercial, pudiendo el deudor liberarse dando el equivalente en moneda en curso legal.

Citada a estar a derecho la parte demandada R. D. A. comparece a fs. 200, por medio de apoderado (fs. 391/424), escrito cargo 3270/21.

Corrido traslado de la demanda a fs. 214 mediante decreto de fecha 18.06.21, contesta a fs. 391/424 (escrito cargo 9152/21) y solicita su rechazo con expresa imposición de costas.

Explica que en fecha 01.01.2018 se firmó entre las partes contrato de arrendamiento de dos lotes de campo. Posteriormente, en fecha 10.07.2018 se suscribió un Boleto de Compraventa sobre parte del campo arrendado, fracción ángulo sudoeste parcela 1015 /hoy 2095) de una superficie aproximada de 770 hectáreas, estableciéndose el precio en U\$S747.000.-, con fecha de escrituración 05.02.2019. Asimismo, al no poder escriturarse por no contar con el permiso de subdivisión, se suscribieron contratos de desmonte y extracción de madera.

Señala que dado que el predio formaba parte de una mayor área, se hallaba pendiente la subdivisión por parte de la provincia del Chaco, comprometiéndose RDA a la gestión para obtener dicho permiso, lo que implica una obligación de medios.

Indica que el pedido de subdivisión ante el Instituto de Colonización se efectuó en fecha 15.02.2018; aprobándose la subdivisión de las parcelas por parte del Gobernador de Chaco en fecha 28.08.2019, decreto notificado en fecha 06.09.2019. En igual fecha se contrata agrimensor para la mensura correspondiente, presentándose el plano ante la Dirección de Catastro en fecha 09.09.2019. Dicho plano es aprobado en fecha 27.11.2019.

En relación a los plazos, el enfatiza que si a la fecha de escrituración no se había obtenido la autorización de subdivisión, se prorrogarían los plazos hasta 180 días.

Manifiesta que obtenido el plano de subdivisión y aprobado el plano de mensura, la compradora desconoció las obligaciones a su cargo, pretendiendo el pago del saldo en pesos a la cotización oficial del Banco de la Nación Argentina cuando debía ser en dólar billete, como así también la aplicación de una multa que no se había devengado. En adición a ello, desconoce que los pagarés se encontraran vinculados al contrato de compraventa de fecha 10.07.2018 o que corresponda reducción del precio por menor número de hectáreas. Puntualiza que no cumpliendo el comprador con el pago en tiempo y forma, habilita al vendedor a resolver el contrato.

En relación a los pagarés, añade que dado que se demoraba la aprobación de la subdivisión por parte del Instituto de Colonización Provincial de Chaco, la actora



Poder Judicial

propone adelantar un poco los pagos de la futura escritura. Arguye que se emitieron facturas por dichos pagos en concepto de servicios que la demandada prestaba a la actora para que ésta última los descargará tributariamente como gastos y no como inversión. De allí que se libraron los pagarés por U\$S37.220,57.- para garantizar el recupero del pago al comprador. Reconoce dichos pagos a cuenta, por lo que siendo que el contrato fue resuelto por incumplimiento del comprador, dichas sumas dadas como adelanto quedan en beneficio del vendedor como pena por dicho incumplimiento.

Agrega que en cuanto a la hipoteca, el boleto otorgaba al vendedor la facultad de cancelación en forma simultánea con la transferencia, es decir no existía compromiso de pre cancelar anticipadamente la hipoteca como condición escritural.

Explica que además la actora no realizó ningún tipo de inversión en las parcelas arrendadas y vendidas por boleto, limitándose a extraer toda la masa forestal, sin ningún cuidado de las zonas agrícolas y ganaderas arrendadas.

En relación a la cláusula penal, entiende no es exigible puesto que se trata de una liquidación anticipada del daño debiendo guardar relación equivalente con el mismo, no pudiendo generar enriquecimiento sin causa. Insiste en la ausencia de mora de su parte. Subsidiariamente, solicita su reducción.

Abierta la causa a prueba mediante decreto de fecha 28.09.21 (fs. 439), ofrecen la actora a fs. 432/433, escrito cargo 11318/21. Y la demandada, a fs. 442/448, escrito cargo 14196/21.

Clausurado el período probatorio mediante decreto de fecha 31.03.23 (fs.823), pasaron las actuaciones a las partes para alegar, haciéndolo la actora a fs. 826/839 y la demandada a fs. 871/890.

Consentido el decreto de fecha 29-05-23 (fs.845) que ordena el llamamiento de autos para sentencia, notificados digitalmente en fecha 29-05-23, evacuada la vista al fiscal a fs. 429/430, y atento no existir escritos sueltos pendientes de agregación según informe de Mesa de Entradas, quedan los presentes en estado de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO: I. A fin de dar una respuesta jurisdiccional adecuada y teniendo muy presente que la controversia gira en rededor de varios temas en porfía, considero atinado en primer término aclarar los hechos sobre los cuales no existe controversia, y luego plantear los interrogantes a los cuales deberá brindar respuesta la presente pieza procesal.

En este sentido señalaré que son contestes las partes en lo atiente a la celebración de los contratos que las unieran y los términos de los mismos. Así, tendré por cierto que el vínculo de los litigantes se instrumentó mediante los siguientes documentos: i. contrato de



Poder Judicial

arrendamiento de fecha 01.01.2018 (v. fs. 221/224); ii. Boleto de compraventa de inmueble de fecha 10.07.2018 (v. fs. 224v/228); iii. contrato de desmonte y extracción de madera de fecha 07.09.2018 (v. fs. 229/235); y iv. El librando de dos pagarés. Asimismo, existió un contrato de compraventa de masa boscosa celebrado entre YCSA y los sres. O. A. H. y M. S. H. de fecha 07.05.2019 (v. fs. 236V/239).

El diferendo radica en la interpretación de las cláusulas contractuales y en los efectos a otorgar a las conductas de las partes en la etapa de ejecución del contrato de compraventa de inmueble rural.

Por tanto, conforme el debate propuesto, la decisión judicial deberá dar respuesta a los siguientes interrogantes: i. ¿El precio debía ajustarse al total de las hectáreas? ii. ¿Podía cancelarse la obligación en moneda de curso legal? En caso afirmativo, ¿A qué cotización? iii. ¿Debía precancelarse la hipoteca? iv. ¿Qué efecto debe asignarse a los pagarés emitidos por el demandado en el presente negocio jurídico? v. ¿Existió mora imputable a alguna de las partes? Y en caso afirmativo ¿Se devengó la cláusula penal? ¿Fue legítima la resolución contractual?

II. En primer término, analizaremos la controversia planteada en relación al precio contemplado en la cláusula segunda del boleto de compraventa.

La parte actora interpreta que a la suma originaria de U\$S747.000.- dólares estadounidenses por 770 hectáreas, se le debe deducir la suma de U\$S 11.640.- Funda su tesitura en que el plano de mensura aprobado arroja que el predio tiene 758 hectáreas (12 has menos), y se estipuló el valor de la hectárea en U\$S970.-.

A su turno, la accionada arguye que, si bien el plano de mensura arroja una cantidad menor de hectáreas a la contemplada en el boleto, dicha circunstancia no influye en el precio, puesto que aquel no fue establecido en función de la superficie real del inmueble. Por tanto, niega corresponda adecuación alguna.

La estipulación citada, en lo que interesa destacar, estatuye "el precio total es fijado en la suma de Dólares estadounidenses novecientos setenta por hectárea, lo que hace un total aproximado de setecientos cuarenta y siete mil dólares estadounidenses..."

Corresponde, por ende, interpretar dicha cláusula dotando de sentido a lo expresado, entendiendo que la intención que las partes tuvieron al tiempo de celebrar fue aquella estatuida en sentido literal, otorgándole a las palabras el sentido que les da el uso general, y contemplando especialmente los hechos de las partes posteriores a la celebración del negocio (cfr. arts. 1061 y ss. CCyC).

Cabe señalar que constituye un deber y una facultad de esta juzgadora interpretar los términos del contrato con equidad y prudente arbitrio, para desentrañar lo que



Poder Judicial

verosímilmente los contratantes entendieron o pretendieron entender de buena fe al celebrarlo.

Haciendo un análisis de la cláusula de acuerdo a esa premisa, la única interpretación posible, es que las partes acordaron fijar un precio fijo por hectárea. Por el contrario, y tal como surge del propio texto, el precio total de la operación fue estipulado en forma "aproximada", puesto que no se contaba en esa oportunidad con el plano de mensura que brindaría certeza sobre la cantidad de hectáreas comprometidas en el negocio.

Precisamente, si estamos ante un precio aproximado, no puede considerarse que el mismo sea cabal o exacto. En otras palabras, la suma de U\$747.000.- era próxima o cercana a la que definitivamente se determinaría al realizar el plano de mensura y subdivisión, oportunidad en la cual se establecería el monto global, preciso y definitivo.

De igual manera, la cláusula primera establece que la parcela objeto del boleto posee una superficie aproximada de 770 has. Por tanto, no se podría exigir al vendedor que otorgue la posesión de esa cantidad de hectáreas, sino la que efectivamente surgió a la postre del plano aprobado (758 has).

Es por ello que asiste razón al accionante al aseverar que el precio total y definitivo de la operación debe ajustarse a la cantidad de hectáreas que surgen de la

mensura, es decir, asciende a U\$S735.360.-

III. En la ejecución del contrato, el actor pretendió hacer uso de lo dispuesto en el último párrafo del art. 765 del Nuevo Código Civil y Comercial, y por tanto, sostuvo que atento la imposibilidad de adquirir dólares estadounidenses por disposición del Banco Central, podía liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal tomando en cuenta para la conversión el tipo de cambio vendedor que publica el Banco de la Nación Argentina.

Por su parte, el demandado sostuvo que debía respetarse la moneda pactada, debiendo cancelarse la obligación en dólar billete. Aclaró que los primeros pagos fueron aceptados a la cotización de Banco de la Nación Argentina para la venta porque a esa fecha no existía restricción cambiaria alguna, y el billete era de libre adquisición. Destaca que la obligación se pactó expresamente en dicha moneda extranjera, que por tratarse de una operación entre particulares impera la autonomía de la voluntad que se encuentra legalmente permitida. Hace notar la existencia de medios lícitos de adquisición de divisas a través del mercado bursátil. Niega que en los presentes se verifique un supuesto de imposibilidad de cumplimiento de la obligación que amerite la conversión al tipo de cambio seleccionado por la contraria.

Adelanto que sobre el punto asiste razón al accionado.

Ello por cuanto la deuda fue contraída en dólares



Poder Judicial

estadounidenses, debiendo conocer la compradora -como sociedad que "ha liderado la transformación en la zona de Pampa del Infierno, Chaco y zona de influencia, desarrollando emprendimientos productivos y negocios inmobiliarios"- los alcances de esa estipulación.

En adición a ello, debe rechazarse el argumento de la actora consistente en que no podía cumplir en la moneda pactada debido a disposiciones del BCRA que limitaban la adquisición de la misma, pues, aún en dicho supuesto no se verificó que se encuentre efectivamente imposibilitada de conseguir la divisa acudiendo a regímenes alternativos.

Por tanto, deviene infructuoso el esfuerzo probatorio realizado a través de las informativas rendidas por las entidades bancarias para demostrar que la actora no contaba con fondos depositados ni productos en dólares (v. fs. 719) o las explicaciones brindadas por el BCRA respecto a la normativa cambiaria vigente (fs. 505/507).

En efecto, todo ello se ve desvirtuado con la informativa rendida por el Mercado Argentino de Valores (fs. 513/514), de la que se colige que en fecha 03.02.2020 los inversores, a través de un agente habilitado por la CNV, podían comprar y/o vender valores negociables en el mercado secundario de capitales, entre ellos títulos de deuda pública, para su liquidación en moneda extranjera a los efectos de que el interesado reciba en su cuenta bancaria los dólares requeridos. Asimismo, se indica que a

la fecha señalada era posible transferir dentro del sistema bancario nacional dólares desde una cuenta nominada en dicha especie a otra de iguales características.

En suma, no existía impedimento para que, a través de simple operaciones bursátiles, el comprador se hiciera de dólares en sus dos modalidades, dólar MEP o contado con liquidación (CCL).

Es por lo expuesto que, las normas que limitaron la compra de moneda extranjera no tienen la relevancia que el comprador le asigna, pues no provocaron una imposibilidad de cumplimiento de la obligación, ya que -conforme el art. 955 del CCyC - para que se configure tal imposibilidad, es necesario que la prestación haya devenido física o jurídicamente imposible constatándose una imposibilidad sobrevenida, objetiva y absoluta.

En la especie no se configuran esos recaudos, desde que se encuentra al alcance de la deudora adquirir los dólares pactados por otros medios legales (R., J. C., "Cumplimiento de obligaciones en moneda extranjera: la babel de los tiempos que corren", La Ley, 16-11-2020, 2. La Ley 2020 F, 343. Cita Online: AR/DOC/3691/2020) al existir otras operaciones de tipo cambiario y bursátil que habilitan a los particulares a comprar los dólares estadounidenses necesarios para cancelar la obligación asumida a través de la adquisición y el posterior canje de determinados bonos.

Por ello, aún en el supuesto de acreditarse la mentada imposibilidad, la facultad otorgada por el art. 765



Poder Judicial

CCyC de cancelar la obligación en moneda extranjera mediante la entrega de moneda nacional no implicaba necesaria y forzosamente que esa conversión debía realizarse al tipo de cambio oficial.

El art. 765 CCyC invocado por la accionante lejos está de consagrar una injusticia por solo abrir la "posibilidad" de devolverse el "equivalente" en moneda de curso legal. Por tanto, corresponde responder el interrogante de qué debe entenderse como equivalente, particularmente ante la creciente brecha entre el dólar oficial y las múltiples cotizaciones existentes.

A fin de evitar adoptar una decisión arbitraria o confiscatoria, que implique un desequilibrio prestacional, en el supuesto de existir tal imposibilidad, el deudor se liberaría entregando la cantidad de unidades equivalentes en moneda corriente nacional, que correspondan a la cotización que se obtenga del dólar Mercado Electrónico de Pagos -"MEP"- al día del efectivo pago, para obtener la suma de los dólares adeudados.

En esta línea se ha dicho que "Es un hecho de público y notorio conocimiento que la restricción a la compra bancaria del dólar billete para "atesoramiento" o "turismo", no importó vedar el acceso a la divisa extranjera a través de otros mercados lícitos, como el bursátil ("dólar bolsa o "mep"), en valores superiores a la cotización oficial (diferencia aludida como "brecha" en la jerga financiera), pero a los que el actor pudo y debió

acudir –si quería desobligarse y evitar la resolución contractual– recurriendo al sistema de Mercado Electrónico de Pagos”. (CcyCJujuy, SalaI, Perovic, Federico José c. Cortés, Liliana Graciela – Ledesma, Oscar Antonio s/ Pago por Consignación; 16/06/2023; TR LALEY AR/JUR/87179/2023).

IV. En relación a la hipoteca, la cláusula cuarta expresa que el vendedor se compromete a liberar el inmueble en o antes del 5 de febrero de 2019, total o parcialmente, de forma tal que esté en condiciones de otorgar la escritura traslativa de dominio a favor del comprador.

En otras palabras, resulta claro que la finalidad de la estipulación referida era que el bien se encontrara libre de gravámenes al suscribirse la transferencia del dominio, asumiendo el vendedor tal compromiso. Ello por cuanto no se advierte afectación de derecho alguno del comprador, si al suscribirse la misma, el bien se libera de toda carga, pudiendo perfeccionarse los actos simultáneamente.

Esa parece la inteligencia de la cláusula que, acompañada con la fecha estimada para el acto de escrituración, oportunidad en que el vendedor recibiría el saldo del precio.

Por tanto, no resulta legítima la exigencia del comprador de cancelar anticipadamente la hipoteca.

V. El accionante entiende que poseía un crédito líquido y exigible documentado en dos pagarés librados por el demandado, vencidos e impagos, que debían ser reconocidos y



Poder Judicial

compensados.

Por su parte, la accionada reconoce los pagos a cuenta instrumentados mediante pagarés, empero opina que, habiéndose resuelto el contrato por incumplimiento del comprador, dichas sumas quedan en su beneficio como pena por dicho incumplimiento.

Ante todo cuadra señalar que, amén del reconocimiento que efectúa al contestar la demanda, en oportunidad de remitir la misiva impuesta en fecha 08.01.2020 (v. informativa al Correo Argentino - fs. 527), el vendedor desconoció la existencia de los pagarés vinculados con el contrato de compraventa y rechazó la existencia de la deuda, asumiendo una postura abiertamente contradictoria con la asumida en el proceso.

En esta inteligencia, la Alzada tiene dicho que "Las alegaciones vertidas que exteriorizan palmarias contradicciones, socavan la posición de la parte que las emite, gravitando esa conducta del litigante en la solución justa del caso concreto, puesto que debe excluirse tal conducta antifuncional desde que nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos, ejerciendo una conducta incompatible con un comportamiento anterior deliberado y jurídicamente relevante" (cfr. CCCRos, Sala III, 02/07/2003, Z 93-J-617).

Ahora bien, encontrándose fuera de controversia que los pagarés fueron emitidos por el vendedor y que se encontraban vencidos, el desconocimiento por parte de aquel

resulta en cualquier hipótesis reprochable. En efecto, si adherimos a la tesis de que se trató de la instrumentación de un adelanto de saldo de precio, debía ser descontado de aquel al suscribirse la escritura. Por el contrario, si adoptamos la tesis de que la deuda plasmada en el título ejecutivo tenía otra causa ajena a la compraventa del inmueble rural, reuniendo por derecho propio las calidades de deudor y acreedor recíprocamente debía operar la compensación legal por cumplimentarse los requisitos del art. 921 CCyC.

VI. Formando el predio parte de una mayor área, el vendedor se comprometía a gestionar la autorización de subdivisión por parte del Poder Ejecutivo de la provincia del Chaco en o antes del 05.02.2019 (cláusula cuarta fs. 526 vta).

De la testimonial del Ingeniero Agrónomo a cargo de la tramitación de la autorización, rendida en extraña jurisdicción, surge que se trata de un trámite técnico administrativo, debiendo presentarse un estudio agroeconómico por Mesa de Entradas en el Instituto de Colonización provincial, con una nota firmada por el titular del predio solicitando la subdivisión del campo y luego de trámites administrativos, se dicta un decreto que autoriza a dividir el campo. Asimismo, que el tiempo de demora del trámite nunca es menor a seis meses, pudiendo en algunos supuestos demorar hasta tres años; y que el tiempo del trámite de marras fue normal (v. testimonial ingeniero agrónomo M. A. P. - fs. 738V y ss.).



Poder Judicial

Dicho testimonio fue ratificado por quien se desempeña como empleado del Instituto de Colonización, quien al ser consultado sobre la demora usual para obtener un permiso de subdivisión de un campo en la provincia del Chaco, responde que a veces más o menos demora un año, a veces dos. Respecto del trámite del caso que nos ocupa, señala que era complejo el trámite y tocó un momento de transición, quedando pocos empleados en esa oportunidad por jubilación o retiro. Informa que RDA y el Ingeniero P. solicitaron en reiteradas oportunidades se agilice el trámite. Destaca que la prioridad de los trámites que se resuelven la fija la autoridad de la institución, siendo ordenado primero los trámite de adjudicación -para entregar en actos políticos-, luego los de recaudación, y recién por último los de subdivisión. Informa que luego de obtenido el permiso de subdivisión por Decreto, debe tramitarse con un agrimensor particular la mensura para ejecutar la subdivisión solicitada. (v. testimonial W. D. R. - fs. 691 y ss.).

La metodología enunciada y los tiempos requeridos para la tramitación del permiso fueron corroborados también con el testimonio brindado por H. H. G., fs. 705v. y ss., persona que afirma tener treinta años de experiencia en actividad forestal-industrial.

Que la realización de la gestión comprometida se acredita con la informativa rendida por el Instituto de

Colonización (fs. 516/521), que finaliza con el dictado del Decreto 3158/19 de fecha 28.08.2019 autorizando la subdivisión. Adviértase que la presentación del Estudio Agroeconómico del predio y la designación del Ingeniero agrónomo ante el Instituto de Colonización data de 15.02.2018 (v. fs. 614vta).

Por tanto, queda comprobado que RDA arbitró los medios para que el estudio agroeconómico sea realizado y presentado ante la autoridad correspondiente, así como también el seguimiento del trámite y su insistencia para arribar al resultado deseado.

En adición a ello, y sin surgir expresamente de las previsiones contractuales, notificado el decreto que autorizaba la subdivisión, contrata agrimensor para la mensura correspondiente, presentándose el plano ante la Dirección de Catastro en fecha 09.09.2019. Dicho plano es aprobado en fecha 27.11.2019.

En virtud de lo expuesto, se encuentra comprobado en autos que RDA, en su carácter de vendedor, realizó la gestión a la cual se había comprometido, es decir, presentó el estudio agroeconómico, solicitó la autorización de subdivisión e insistió personalmente en la consecución del trámite.

Asiste razón al accionado en relación a que el compromiso asumido se limitaba a la gestión de la diligencia, no a la obtención del resultado.



Poder Judicial

Por su parte, tampoco señala la accionante cuál hubiera sido la conducta que debía adoptar la vendedora para cumplir acabadamente con su obligación, en especial considerando que ha quedado comprobado que realizó todo lo que estaba a su alcance para la prosecución del procedimiento administrativo, sin desconocer que a la postre indudablemente su avance y solución recae en cabeza de la Administración.

Por tanto, no puede considerarse exista mora por parte de la accionada en el cumplimiento de la obligación de gestión del permiso de subdivisión.

VII. En lo atinente a la mora de las partes en el cumplimiento de las obligaciones asumidas, la operatividad de la cláusula penal y la resolución contractual por autoridad del acreedor fundada en el incumplimiento de la contraria, recordaré que existe un principio en los contratos bilaterales, según el cual una de las partes puede abstenerse legítimamente de cumplir con las obligaciones a su cargo, si la otra no cumple u ofrece cumplir.

En esta línea, el art. 1031 CCyC establece para este tipo de convenios que, cuando las partes deben cumplir simultáneamente, una de ellas puede suspender el cumplimiento de la prestación, hasta que la otra cumpla u ofrezca cumplir.

De todo lo expresado en los acápites previos se

colige que ambas partes incurrieron en mora, desconociendo las obligaciones contractualmente asumidas. El incumplimiento de ambas revistió gravedad e importancia, afectando el contenido esencial del contrato.

Por un lado, el vendedor pretendió percibir un precio que no guardaba equivalencia con las hectáreas que en definitiva surgieron del plano de mensura y subdivisión y, asimismo, desconoció el adelanto del saldo de precio que había efectuado la sociedad compradora -o en su defecto, que había operado la compensación legal-. Por su parte, la adquirente pretendió abonar en una moneda distinta de la pactada, sin acreditar fehacientemente su imposibilidad, y aún en tal supuesto, cancelar la deuda con moneda de curso legal a una paridad que no respetaba la equivalencia de las prestaciones. Asimismo, requirió el levantamiento de la hipoteca con antelación a la suscripción de la hipoteca, lo que no surge de la tésis de lo pautado.

De lo expuesto surge con claridad que ambas partes se encontraban en mora, por lo que ninguna de ellas puede pretender la operatividad de la cláusula penal.

Por idéntico fundamento, el vendedor incumplidor, no puede solicitar y menos decidir la resolución del contrato. El motivo del principio es obvio, no puede aceptarse que aquél que ha incumplido sus obligaciones en un contrato con prestaciones recíprocas pueda resolverlo aduciendo incumplimiento de la otra parte; incumplimiento que no se presenta en el caso de obligaciones recíprocas; con la



Poder Judicial

sola salvedad que ofrezca cumplirla, supuesto éste que no se configuró en la causa.

La justificación lógica y jurídica de las conclusiones a las que se arriban en el presente decisorio aparecen dadas por la correspondencia y correlatividad de las prestaciones que, por definición, se presentan en el contrato bilateral de marras.

VIII. Por todo lo expuesto, habrá de acogerse parcialmente la demanda de escrituración, desestimando la resolución contractual y ordenando a la demandada a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto de la litis, concomitantemente levantar la hipoteca que grava el inmueble y acreditar libre deuda de impuesto inmobiliario, respetando asimismo el resto de las cláusulas pactadas. Todo ello contra el pago del saldo de precio, conforme lo expuesto precedentemente.

Pasando revista, a los fines del cómputo del saldo, deberá considerarse el precio definitivo global de la operación en U\$S735.360.-. Asimismo, las sumas adeudadas deberán cancelarse en la moneda pactada, o en caso de imposibilidad de adquirir la misma, con la entrega de la cantidad de unidades equivalentes en moneda corriente nacional, que correspondan a la cotización que se obtenga del dólar Mercado Electrónico de Pagos -"MEP"- al día del efectivo pago, para obtener la suma señalada.

Por último, en caso de encontrarse vigentes las obligaciones instrumentadas mediante los pagarés emitidos

por la vendedora, deberán ser compensados del saldo adeudado.

IX. En relación a las costas, las mismas se imponen por su orden, por mediar vencimientos recíprocos (cfr. art. 252 CPCC).

No debemos olvidar que "la proporción a que alude el art. 252 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe para distribuir las costas en casos de vencimientos recíprocos debe ponderarse con criterio jurídico y no puramente matemático, lo cual implica valorar la trascendencia de lo admitido y lo desestimado, no en el aspecto exclusivamente cuantitativo, sino en su conjunto para poder apreciar prudencialmente cuál es el apropiado y equitativo prorrateo del rubro costas" (Cám. Civ. y Com. Rosario, Sala IV, 28/02/2006, "Banco Nación Arg. Fiduciario Bisel c. Calcamuggi de Villa, Ana T.", LL Litoral 2006, 1460).

Por tanto, RESUELVO: A. Acoger parcialmente la pretensión de cumplimiento contractual, y en consecuencia, disponer: 1) Desestimar la resolución contractual; 2) Condenar a la demandada a la elevación a escritura pública del boleto de compraventa obrante a fs. 224/228, dentro del término de veinte días por ante el escribano previamente acordado por la partes, bajo expreso apercibimiento de hacerlo por intermedio del Tribunal -si ello fuera legal y registralmente posible-, a su nombre y cargo, al vencimiento de dicho término. 3) Asimismo, condenar al demandado al levantamiento concomitantemente de la hipoteca que grava el



Poder Judicial

inmueble y a la acreditación del libre deuda de impuesto inmobiliario. 4) Todo ello contra el pago del saldo de precio, conforme lo expuesto en el considerando VIII. 5) Costas por su orden (art. 252 CPC). 6) Honorarios oportunamente. Insértese y hágase saber.

.....
DRA. SILVINA L. RUBULOTTA
Secretaria

.....
DRA. LUCRECIA MANTELLO
Jueza