

Datos del Expediente

Carátula: LEGUIZAMON, ROSA MÓNICA C/ MARIN, ROY ANDRÉS S/ RESOLUCION DE CONTRATOS CIVILES Y COMERCIALES

Fecha inicio: 21/12/2018

N° de Receptoría: 35623 - 2008 **N° de Expediente:** 167188

Estado: Fuera del Organismo - En Juz. Origen

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 480

Sentencia - Nro. de Registro: 92

23/04/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

REGISTRADA BAJO EL N° 92-S Fo. 480/4

Expte. N° 167188 Juzgado Civil y Comercial N°12

En la ciudad de Mar del Plata, a los 23 días del mes de abril de 2019 reunida la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados “**LEGUIZAMÓN, ROSA MÓNICA C/ MARIN, ROY ANDRÉS S/ RESOLUCIÓN DE CONTRATOS CIVILES Y COMERCIALES**”, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Ricardo D. Monterisi y Roberto J. Loustaunau.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

C U E S T I O N E S

1ª) ¿Es justa la sentencia definitiva dictada el 11 de abril de 2016 y que obra glosada a fs. 314/323?

2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Monterisi dijo:

I. La sentencia definitiva dictada el 11 de abril de 2016 y que obra glosada a fs. 314/323 viene a conocimiento de este Tribunal de Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 326.

En lo que aquí interesa destacar, el juez desestimó la demanda por resolución de contrato promovida por Rosa Mónica Leguizamón contra Roy Andrés Marín, con costas.

Para así decidirlo, explicó que las partes no controvertieron que el 12 de junio de 2007 suscribieron un boleto de compraventa respecto de un inmueble ubicado en calle Artigas N°2168 de

esta ciudad, por un precio de U\$D13.000 pagadero en cuotas iguales (con la salvedad de que el actor dice haber pagado, además, la suma de U\$D10.000 por fuera del boleto).

Refirió que la controversia que motiva el pleito radica en la mora del deudor en el cumplimiento de su obligación. La actora dice que se apersonó infructuosamente en el domicilio del demandado a fin de exigirle el pago en tanto que la contraria niega.

Señaló que el pacto comisorio expreso —contemplado en el boleto que vincula a las partes— exige que se verifiquen tres recaudos: a) existencia de prestaciones recíprocas pendientes; b) opción de la parte cumplidora; c) incumplimiento imputable a la otra parte y d) gravedad del incumplimiento.

Dijo que ambas partes han incumplido sus obligaciones: el demandado no pagó el precio pactado y la actora no otorgó la escritura traslativa de dominio (esta última con fundamento en el conflicto que motiva el juicio). La accionante alegó que el demandado no abonó en plazo la primera cuota de 4.333 dólares y que ello la habilita a petitionar la resolución del contrato en tanto que Roy Marín niega esa premisa argumentando que al no estipularse el lugar de pago, éste debía cumplirse en su domicilio y que la actora no concurrió a recibirlo.

Sobre este último punto, dijo el *a quo* que al no haberse pactado el lugar de pago rige la previsión de los artículos 618, 747 *in fine* y 1213 del Código Civil; esto es, el domicilio del deudor. Detalló dos posturas jurisprudenciales y doctrinarias vinculadas a la carga de demostrar el hecho de que el acreedor concurre al domicilio del deudor a exigir el pago: por un lado, aquellos que dicen que la mora del art. 509 del Código Civil no opera de pleno derecho y es el actor que debe demostrar haber asistido al domicilio del deudor; por el otro, quienes afirman que en el caso de mora automática es el deudor que debe acreditar que el acreedor no compareció. La primera de estas posiciones es la que ha sostenido la Suprema Corte bonaerense.

Expuso que la actora no logró demostrar con suficiencia que se apersonó en el domicilio del deudor a fin de requerir el pago. Consideró que la prueba testimonial producida carece de valor convictivo en tanto los deponentes manifestaron tener una estrecha vinculación con la accionante. Destacó además —y consideró llamativo— que Leguizamón no manifestara haber concurrido al domicilio del deudor a exigir el pago en la redacción de su primera carta documento sino que es recién en la segunda, al replicar las manifestaciones de Marín. A su vez, reparó en que al contestar la misiva remitida por el demandado en la que se le informaba que el monto de la primera cuota se encontraba en la escribanía Offidani, la actora tuvo una actitud renuente en recibir el dinero y reiteró su deseo de resolver el contrato.

Concluyó que no fue demostrado el incumplimiento de la contraparte que exige el art. 1203 del Código Civil, motivo por el cual la demanda resolutive debe ser desestimada.

II. Síntesis de los agravios.

La actora expresó sus agravios mediante la presentación electrónica depositada en el servidor del poder judicial el 12 de febrero de 2019, mereciendo la réplica de la contraria —por

igual medio— el 25 de febrero de 2019. En su memorial la recurrente desarrolla las siguientes líneas argumentales:

(i) Que el juez consideró erróneamente el tipo de mora que operó con relación a la obligación del pago del precio. Destacó que el boleto contemplaba obligaciones a plazo cierto y determinado, debiéndose pagar tres cuotas de U\$D4.333,33 cuyos vencimientos operarían en fecha 10/10/2007, 10/02/2008 y 10/06/2008. Entiende aplicable el sistema de mora automática regulado en el art. 509 del CC. El juez yerra al considerar el domicilio de pago (y su coincidencia con el del deudor) como un factor que altera el sistema de la mora invirtiendo ilegítimamente la carga de la prueba. Insiste en que el deudor quedó constituido en mora al vencimiento de la obligación (esto es, el 10 de octubre de 2007). Era el deudor, y no la actora, quien corría con la carga de probar la comparecencia o no del acreedor a percibir su pago.

Entiende que la mora automática habilita, a la luz de lo pactado en el contrato, a ejercitar la facultad resolutoria.

(ii) Que el demandado no pagó al vencimiento de su obligación y quedó constituido en mora automáticamente y no produjo prueba tendiente a deslindar su responsabilidad en los términos del art. 509 *in fine* del Código Civil. A mayor abundamiento, dice, la actora produjo prueba en la que se corrobora que se apersonó a recibir el pago en el domicilio del deudor en reiteradas oportunidades hasta que finalmente decidió comunicarle al demandado la resolución del negocio casi un mes después de operado el vencimiento de la obligación. Reitera que el hecho de que el domicilio de pago coincide con el del deudor en nada cambia el principio rector: tratándose de una obligación de plazo cierto y determinado la mora es automática. Cita doctrina y jurisprudencia en apoyo a su posición.

(iii) Que el juez se equivoca al considerar insuficiente la prueba producida tendiente a verificar las tratativas tendientes a percibir su acreencia. Dice que es falso que su mandante no compareció a cobrar lo que se le adeudaba y los testimonios aportados son contundentes. Afirmo que no tenía la obligación de hacer mención alguna en su carta documento de haber concurrido al domicilio del deudor: su voluntad era la de resolver el contrato.

(iv) Que el juez omitió considerar que el acta de manifestación llevada a cabo ante la Escribanía Offidani tiene la misma fecha de la carta documento que el accionado remitió el 4/12/2007; todo ello ocurrió ya encontrándose en mora.

(v) Que la imposición de las costas es injusta. En atención a que la sentencia debe ser revocada solicita que las costas sean impuestas a la parte demandada.

III. Tratamiento de los agravios.

Adelanto que la sentencia debe ser confirmada.

1. La controversia entre las partes gira en torno a una cuestión central: la configuración de la mora del deudor en el pago de la primera de las tres cuotas en las que se dividía el precio de venta pactado en el boleto que la Sra. Rosa Leguizamón y Marín Roy Andrés celebraron el 12 de junio de

2007 (y, derivado de ello, la procedencia de la demanda resolutoria fundada en un pacto comisorio expreso).

La actora argumenta que la mora operó *ex re* por tratarse de una obligación de plazo cierto y determinado (y, agrega, se presentó en diversas oportunidades en el domicilio del accionado para reclamar lo debido); la demandada, por su parte, entiende que el lugar de pago era su propio domicilio y niega que el acreedor se haya presentado a reclamar el pago. Sobre esta premisa, alega, la mora no se configuró y la demanda debe ser rechazada.

Como correctamente señaló el juez en su sentencia, la configuración de la mora en las obligaciones a plazo cierto y determinado que deben ser cumplidas en el domicilio del deudor ha sido un tópico sumamente controvertido en la doctrina y la jurisprudencia. El problema radica en definir si es el deudor quien debe acreditar que el acreedor no se presentó en su domicilio (para demostrar que la mora no se configuró por el solo vencimiento del plazo) o si, en cambio, es el acreedor quien debe probar que se presentó en el lugar de pago para exigir el cumplimiento.

Las posturas que esta cuestión ha generado han sido suficientemente abordadas en el fallo y entiendo innecesario ahondar en este punto. A los fines de dar respuesta al planteo recursivo —y más concretamente, a los fines de determinar la procedencia de la demanda— basta señalar que la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires ha interpretado la regla contenida en el art. 509 del Código Civil (Ley 340, aplicable por conducto del art. 7 del Código Civil y Comercial dada la época en la que se gestó el diferendo) y ha fijado una posición contraria a la defendida por la recurrente en su memorial.

En efecto, en el Acuerdo 29.284 celebrado el 02/09/1980 en los autos "*Prados, Humberto y otros c. Cinalli de Zinnini, Gerónima A s/ Consignación, embargo preventivo, etc.*" la Suprema Corte resolvió que en aquel caso en el que el domicilio de cumplimiento de una obligación es el del deudor, se requiere la efectiva colaboración del acreedor para que se pueda efectivizar el pago y por consiguiente la mora del art. 509 del Código Civil no se produce de pleno derecho: es necesario que el acreedor demuestre que ha concurrido al domicilio de pago con intención de recibirlo y así dar por cumplida con la obligación que emergía del contrato (en el caso incluso se aclaró que el acreedor debe presentarse con buena fe y con intención de requerir el pago de la obligación, dado que en la controversia allí tratada el acreedor concurrió al lugar pero tenía una confesa voluntad de resolver el negocio y no de exigir el cumplimiento de las obligaciones que de él emergían).

Esta posición fue reiterada por la Corte casi dos décadas después, en el Acuerdo 53.421 del 31/03/1998 (in re "*Zajsek, María Marta contra Pollaroli, Ethel Angela. Cumplimiento de contrato*"). Explicó el Ministro Negri que no obstante los desarrollos jurisprudenciales habidos en torno a la cuestión, no había motivo para que la Corte cambie su criterio. Citando al precedente "Prados", afirmó que «cuando el domicilio de pago es el del deudor se requiere la efectiva colaboración del acreedor para que se pueda efectivizar la obligación; caso en que la mora del art. 509 del Código Civil no se produce de pleno derecho, pues es necesario que el acreedor demuestre que ha concurrido al domicilio de pago con intención de recibirlo y así dar por cumplida con la obligación que emergía del contrato».

Agregó que «[m]ás recientemente, al pronunciar su voto en la causa B. 49.803 (sent. del 31-III-92) dijo el doctor Mercader que no se configura mora en el obligado, si la tardanza en el pago se produjo porque el acreedor no se presentó en el lugar de cumplimiento, que era el domicilio del deudor (arts. 618 y 747, C.C.), pues se trata de una demora en el cumplimiento causada por falta de cooperación del acreedor. No advierto razones para modificar este criterio.» (vot.cit.; en igual sentido, CNCiv., Sala E, B.A. Consulting C. En I. Ybhs & Soft D. Clever Group S.A. c. Compañía Esteban S.A. s/ordinario, 01/04/2011, Publicado en La Ley, AR/JUR/20758/2011; Cám.Civ.Com. de San Isidro, Sala Segunda, autos "López Doriga Piñal, María A. c. García Solla, Alberto C. y otro", del 10/02/2004, publicado en La Ley, AR/JUR/134/2004).

La importancia que en el caso tienen las reglas que rigen las cargas probatorias obedece a una razón relativamente sencilla: la prueba producida por las partes ha sido escasa y poco convincente. El medio probatorio utilizado ha sido únicamente el testimonial y se han citado a allegados —amigos, apoderados, asesores— de las partes y que presentaron relatos relativamente similares.

Los testigos de la parte demandada (Bagnato, Sarmiento, Castorina y Pérez Santamaría) son todos amigos de Roy Andrés Marin y responden casi en forma idéntica a todas las preguntas. Su relato es, en su mayoría, de referencia de lo que le indicó el accionado. Los testigos de la parte actora (Barg, Cattaneo, Volpe y Schnaiderman) tampoco me generan mayor confianza, sea porque relatan circunstancias que no presenciaron y conocen de referencia o bien porque los deponentes son personas vinculadas comercial o contractualmente con la Sra. Leguizamón y tienen un interés directo con la suerte que corra este pleito (en el caso Schnaiderman, dada su prácticamente confesa participación en la negociación).

Digo más: el testigo Rubén Eduardo Schnaiderman dijo ser “apoderado” de la actora y que no le comprendían las restantes generales de la ley (v. acta de fs. 227/8). Sin embargo, no sería ello así: en el intercambio epistolar que precedió a este proceso el apoderado de la actora (Dr. Zulim) afirmó que Schnaiderman es el esposo de la actora (v. fs. 9), lo que explicaría el hecho de que el domicilio real consignado en el encabezado de la demanda (fs. 10) es el mismo que el denunciado para el testigo a fs. 14/vta y que denunció en el acta testimonial (fs. 227). En tal caso, no solo fue insincera —o, de mínima, gravemente genérica— la respuesta del testigo al interrogatorio del art. 439 del CPCCBA, sino que además se trata de una persona que se encuentra legalmente imposibilitada de declarar en juicio (art. 425 del CPCCBA). La presencia del abogado de la Sra. Leguizamón en esa audiencia me lleva a descartar escenarios de confusión o imprecisiones en los datos volcados en el acta.

Está demás aclarar que irregularidades de este tipo poco ayudan a que la evidencia producida sea en alguna medida convincente o útil a los fines pretendidos por la recurrente: si el testigo oculta su verdadera relación con la actora —y su omisión impide al juzgado advertir una prohibición legal absoluta e indisponible— mal puedo considerar creíble el resto de su relato en el que narra el hecho central sobre el cual gira la controversia (su supuesta visita al domicilio de pago para reclamar lo debido; art. 384 del CPCCBA).

El art. 375 del Código de Procedimientos establece la carga que tiene la parte que alega un hecho de valerse de los medios probatorios que desee para acreditar su existencia, su acaecimiento. Y como toda carga, no es más que un imperativo que redunde en el propio interés de la parte. Tal como ha manifestado nuestro máximo tribunal: *“las partes tienen la carga de aportar la prueba de sus afirmaciones o, en caso contrario, soportar las consecuencias de omitir ese imperativo en el propio interés”* (SCBA, Ac 45068 S 13-8-1991, AC 73932 S 25-10-2000, AC 83124 S 5-3-2003, Ac 91961 S 20-12-2006, C 94338 S 16-9-2009).

En el caso en estudio, comparto la solución adoptada por el colega de la instancia previa: a la luz de la interpretación efectuada por la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires sobre el entonces vigente art. 509 del Código Civil, la mora automática de las obligaciones a pagar en el domicilio del deudor no se produce de pleno derecho sino que el acreedor debe demostrar en juicio que concurrió al domicilio de pago con intención de recibirlo (SCBA, fallos “Prados” y “Zajsek”).

La actora no produjo elementos de convicción suficientes como para acreditar —con aceptable grado de convicción— que, como dijo en el intercambio epistolar y al demandar, concurrió al domicilio del deudor a reclamar el pago de lo debido una vez producido el vencimiento del plazo fijado para la primera cuota. La mora del deudor es un presupuesto fundamental y un requisito *sine qua non* del ejercicio de la facultad resolutoria (salvo casos excepcionales de incumplimiento obligacional definitivo). No habiéndose producido la mora del deudor, concluyo que la demanda resolutoria incoada por la Sra. Leguizamón ha sido correctamente desestimada (arts. 505, 509, 1204 del Código Civil -Ley 340-, 7 del Código Civil y Comercial -Ley 26.994-).

2. Por lo demás, la objeción que la actora formuló con relación a la imposición de costas fue supeditada al éxito del recurso con base en el principio objetivo de la derrota: alegó que la revocación de la sentencia debe suponer la imposición de costas a la demandada.

La suerte desfavorable que ha tenido el recurso en esta instancia (v. *supra*) deja huérfano de fundamentos al agravio en estudio, motivo por el cual no cabe más que su desestimación. Las costas en ambas instancias deben ser soportadas por la parte actora en su calidad de parte vencida (art. 68 del CPCCBA).

ASI LO VOTO

El señor Juez Dr. Roberto J. Loustaunau votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A la segunda cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Monterisi dijo:

Corresponde: **I)** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 326, con costas (art. 68 del CPC) **II)** Diferir la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 de la Ley 14.967).

ASÍ LO VOTO

El señor Juez Dr. Roberto J. Loustaunau votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente

S E N T E N C I A

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se resuelve: **I)** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 326, con costas (art. 68 del CPC) **II)** Diferir la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 de la Ley 14.967). **III)** Regístrese y notifíquese personalmente o por cédula (art. 135, inc. 12 del CPC). Oportunamente, devuélvase.

-

RICARDO D. MONTERISI ROBERTO J. LOUSTAUNAU

ALEXIS A. FERRAIRONE

SECRETARIO

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^