Expediente: **1356/15**
Carátula: **CLORO S.A. C/ BIZONE MIRIAM ROSANA S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA II**
Tipo Actuación: **FONDO (RECURSO) CON FD**
Fecha Depósito: **24/06/2023 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20364891831 - CLORO S.A., -ACTOR/A
90000000000 - NAZUR, FERNANDO JOSE-POR DERECHO PROPIO - ABOGADO
27138534672 - BIZONE, MIRIAM ROSANA-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II

ACTUACIONES N°: 1356/15

H102224480650

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, capital de la Provincia de Tucumán, República Argentina, a 23 días del mes de junio del año 2023 se reúnen en acuerdo los Sres. Vocales de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común del Centro Judicial de la Capital, Dres. Benjamín Moisá, María del Pilar Amenábar y María Dolores Leone Cervera, con el objeto de conocer y decidir los recursos interpuestos contra la sentencia dictada en los autos caratulados **"CLORO S.A. c/ BIZONE MIRIAM ROSANA s/ CONTRATOS (ORDINARIO)" - Expte. n° 1356/15**

Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de estudio y votación, dio como resultado: María Dolores Leone Cervera, Benjamín Moisá y María del Pilar Amenábar. Seguidamente, los Sres. Vocales se plantean las siguientes cuestiones: ¿es ajustada a derecho la sentencia apelada?; ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la PRIMERA CUESTIÓN, la Sra. Vocal MARÍA DOLORES LEONE CERVERA , dijo:

1.- Viene a conocimiento y resolución del Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la parte actora a través de su letrado apoderado, José Diego Velasquez, en fecha 26/12/2022, contra la sentencia del Juzgado Civil y Comercial Común de la III Nominación de fecha 13/12/2022, que corre agregada en autos y que dispone: I.- NO HACER LUGAR a la falta de acción y/o legitimación activa incoada por la demandada.- II.- NO HACER LUGAR a la demanda incoada por Cloro S.A. en contra de Miriam Rosana Bizone, D.N.I. N° 22.530.971.- III.- NO HACER LUGAR a la reconvención por daños y perjuicios interpuesta por Miriam Rosana Bizone.- IV.-IMPONER COSTAS a la actora por la acción principal y a la demandada por la reconvención conforme lo considerado.- V.-RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

El recurso de apelación fue interpuesto del 26/12/2022 a horas 12:00 y expresados los agravios con fecha 03/02/23, la parte demandada contesta el traslado el día 13/02/23 y solicita el rechazo de la

apelación con costas, por los fundamentos que expone en su presentación y que se dan por reproducidos en aras de brevedad.

Firme el decreto de fecha 09/03/2023 el recurso ha quedado en condiciones de ser resuelto.

2. Del análisis de la expresión de agravios es dable destacar, que en el escrito respectivo la parte recurrente se agravia de la sentencia; en primer lugar porque se subsume el caso en la ley 14,005 de venta de lotes en cuotas y en base a los cual habiendo pagado la demandada más del 50% del precio no se haga lugar a la resolución del contrato. Sostienen que se trata de una venta aislada y no de un loteo, limitando a esa afirmación su crítica al discurso dirimente de la sra. A quo. Luego introduce como agravio la carencia de una sana crítica, en lo que simplemente es una disconformidad con la decisión, para culminar el agravo expresando “La Ley 14005 es clara al establecer su ámbito de aplicación y reza “Los contratos que tengan por objeto la venta de inmuebles fraccionados en lotes”(énfasis añadido), mientras que de la lectura del boleto en la cláusula primera se habla claramente de la venta de un inmueble determinado con medidas aproximadas y se deja aclarado que al tiempo de la contratación no hay una subdivisión de tierra tipo “lote” sino que la porción de tierra vendida es parte de una mayor extensión, y que cuando se realice la subdivisión de la tierra se otorgará la pertinente escritura. El boleto, además, hace referencia al plano de subdivisión de la mayor extensión y mediante un croquis se ubica el terreno vendido”.

El ultimo agravio es la irrazonabilidad y ausencia total de conocimiento del contexto financiero del país. De la lectura del fallo es dable apreciar que tal cicunstancia del contexto financiero no ha sido introducido en la demanda y por ende la sentenciante no ingresa al contexto financiero pues no ha sido materia litigiosa. En autos se reclama se haga efectiva lla resolución del contrato. Se indica que el 08/02/2010 se firma el boleto de compraventa donde en la cláusula segunda como precio del inmueble la suma de $20.000. Asimismo, se aclara que el demandado pagó la suma de $3611 y el saldo del precio pactado en cuotas, de $300 de las cuales no llega a completar el plan de pago. En este incumplimiento el accionado no ha dado razones, ni demostrado una justa causa a su incumplimiento, mientras que la actora entregado con la firma del boleto la tenencia del inmueble, cuya restitución se pretende en autos.

En la sentencia la Sra. Jueza A quo pondera adecuadamente para denegar la procedencia de la acción que: “Teniendo en cuenta el relato de los hechos efectuados por la propia demandada y la documental adjuntada, entiendo que se encuentra acreditado y reconocido en autos que la demandada dejó de abonar las cuotas pactadas en el mes de noviembre del año 2012.

Señala que para que el incumplimiento sea resolutorio es preciso que revista cierta entidad, que se trate de un incumplimiento lo suficientemente importante o grave para justificar la resolución. Así, el incumplimiento se considera con entidad suficiente para autorizar la resolución cuando afecta una obligación que era sustancial en la estructura del contrato. En el presente caso la Sra. Bizone dejó de abonar las cuotas expresamente pactadas como precio por el bien inmueble adquirido, con lo cual se trata de un incumplimiento con entidad suficiente para justificar la resolución.

Expresa que que “teniendo en cuenta que nos encontramos frente a un contrato de compraventa por el que la demandada ha adquirido un lote perteneciente a un inmueble de mayor extensión que ha sido fraccionado para su venta, y que el pago ha sido pactado en cuotas periódicas y mensuales, corresponde analizar si resulta aplicable lo dispuesto en el Art. 8 de la Ley n° 14.005, que dispone: "El pacto comisorio por falta de pago, no podrá hacerse valer después que el adquirente haya abonado la parte de precio que se establece en el artículo anterior, o haya realizado construcciones equivalentes al cincuenta por ciento del precio de compra".

Indica la sentenciante que “Establece la ley de referencia - 14005 -, con respecto a la resolución por causa de incumplimiento, que el pacto comisorio por falta de pago no podrá hacerse valer después que el adquirente haya abonado el 25% del precio de compra, o realizado construcciones equivalentes al 50% de ese precio. Restringe de ese modo la aplicación de las normas de los arts. 1203 y 1204 del Código Civil en las hipótesis indicadas. La mencionada ley, como es sabido, resulta tuitiva de aquellas personas que han adquirido un lote, proveniente de lo que se da en llamar un “loteo”, es decir, el fraccionamiento de una extensión más o menos grande de terreno, y cuyo precio debe ser satisfecho en mensualidades, para poder suprimir los abusos de que generalmente eran víctimas dichos adquirentes, sea por aplicación del pacto comisorio incluido en el boleto, o por la venta de bienes gravados, o por la contratación de gravámenes con posterioridad a la promesa de venta, etc. (conf. CNCiv., Sala E, 28/IV/69, E.D., t. 29, p. 31, entre otros; La Ley Online AR/JUR/1884/1981). Ahora bien, no cabe perder de vista que “los fines de este ordenamiento fueron concretamente evitar lesiones y abusos entonces corrientes de los vendedores de lotes en mensualidades, pero en modo alguno amparar a los compradores morosos al extremo de legitimar, inversamente, situaciones incompatibles con la justicia”. (conf. A. Morello, “El boleto de compraventa”, 3° edición, Tomo I, p. 235). (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3- VILUCO S.A. Vs. PONCE ANDREA FABIANA Y OTRO S/ CONTRATOS (ORDINARIO)-Nro. Sent: 237- Fecha Sentencia 27/04/2015- DRES.: BEJAS – IBAÑEZ.).”

Para la sentenciante ”No existen dudas que en el caso que nos ocupa resulta aplicable las disposiciones de la Ley n° 14.005, ello en virtud de los hechos relatados por ambas partes como así también de las cláusulas del propio boleto de compraventa.” En tanto “de la compulsa de la documentación adjuntada por la demandada, quien ha presentado recibos de pagos hasta el mes de noviembre del año 2.012, lo cual es concordante con los dichos del actor respecto al momento en que la Sra. Bizone dejó de abonar las cuotas, se puede concluir que ésta ha abonado un poco más del 50% del precio, lo que excede con creces el porcentaje dispuesto en el art. 7 de la ley 14.005, resultando aplicable como consecuencia el art.8 de la mencionada ley.”

Concluyendo que “De lo expuesto no caben dudas que el contrato celebrado en fecha 08/02/10 entre Juan P. Cossio y Miriam Rosana Bizone no se encuentra resuelto tal como lo sostiene la actora, y por ende corresponde rechazar la demanda iniciada por Cloro S.A. tendiente a hacer cumplir los efectos de la resolución contractual, esto es: la restitución del inmueble y el pago de los daños y perjuicios”

Hasta aquí el discurso dirimente de la Sra. jueza. Quien intenta desacreditar esos razonamientos deberá hacerlo de una manera sólida y no con meros disensos, que conllevan a una expresión de agravios desierta.

3.- El escrito recursivo debe constituir una crítica concreta y razonada de los puntos de la sentencia que afecten al derecho del recurrente (actual 777 ex arg. Art 717 del CPCC), es decir, que el apelante debe seleccionar del discurso del magistrado, la idea dirimente que forma la base lógica de la decisión, y demostrar cuál es la falencia de la misma, sea en sus referencias fácticas o en su interpretación jurídica, y que conllevan al desacierto ulterior concretado en el veredicto. Sino que debe demostrar en los límites que quedara trabada la litis la injusticia de la decisión que recurre. Sobre el particular, es necesario remarcar el carácter de Tribunal de segunda instancia de esta Cámara, siendo revisor de lo decidido en la instancia anterior, y no renovador de lo actuado y resuelto, de donde se requiere excitación del interesado (mediante la expresión de agravios), para poder cumplir su misión (Conf. entre otros: Alsina, Hugo "Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial" Bs. As. Ediar. T. IV, pág. 206 y sgts.; Hitters, Juan Carlos, "Técnica de los recursos ordinarios" pág. 253 y sgts.; Loutayf Ranea, Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil" T. I, pág. 61 y sgts; Palacio, Lino E - Alvarado Velloso, Adolfo,

"Código..." T. 6 pág. 63/64).Así cabe destacar que la expresión de agravios esbozada por el apelante, no alcanza el umbral mínimo que es requerido para dicho tipo de pieza procesal; por lo que no puede pretender el recurrente que la Cámara indague oficiosamente en las constancias de la causa para acordar razón al apelante, o lo sustituya, argumentando en favor de su posición, porque ello escapa a sus facultades y deberes, conforme el principio dispositivo que campea en el ámbito procesal civil local. Es principio general indiscutido que para ser técnica o formalmente idóneo el sustento de la apelación debe trasuntar un ataque pertinente, razonado y suficiente del sustento fáctico y jurídico del pronunciamiento recurrido: pertinente, por cuanto debe apuntar a las consideraciones o razonamiento que constituyen el verdadero sostén del fallo; razonado, es decir explicitado mediante una argumentación crítica y fundada de los motivos por los que se estima que el decisorio resulta injusto o contrario a derecho; suficiente o trascendente, que involucre la totalidad del respaldo jurídico-legal soporte de lo decidido, de modo que no subsista ninguna razón o motivo que pueda, de manera individual o independiente, sostener válidamente la resolución atacada.

Desde otro ángulo, es también sabido que le corresponde al tribunal de grado, como juez del recurso, establecer oficiosamente si los agravios reúnen o no las exigencias formales para ser tales, pues a él le corresponde el último juicio acerca de si el discurso del recurrente resulta hábil o no para abrir la competencia de la alzada, verificando la admisibilidad formal del recurso, desestimando de oficio los que no sean idóneos por adolecer de algún defecto formal, examen que puede y debe realizarse en ausencia de pedido expreso de los litigantes, y aún en contra de la voluntad conteste de los mismos, pues el acuerdo implícito o explícito de estos es irrelevante para crear una competencia excluida por la ley.

Consecuentemente, la falta de concreción de los motivos por los cuales el fallo recurrido sería erróneo, injusto o contrario a derecho, como así también la pobreza extrema de las argumentaciones vertidas, indudablemente sellan la suerte adversa del recurso intentado, aun apreciándose el memorial con un criterio amplio y favorable al apelante. Una solución distinta implicaría violar el principio de igualdad de las partes, romper con el debido proceso y afectar el derecho de defensa del apelado, obligando a éste y al Tribunal a adivinar hacia dónde va la crítica del apelante y liberando, por lo demás, al recurrente de cumplir con la carga formal que le impone el art. 717 del CPCyC.En el contexto de las directivas hasta aquí relacionadas, y como derivación de las mismas, es también valor consagrado que la expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido sino un análisis razonado de la sentencia punto por punto, y una demostración de los motivos que se tienen para considerar que ella es errónea (Cfr. Alsina, op. cit.., T. IV pág. 391), exigencias que en mi opinión aparecen claramente incumplidas en la fundamentación del recurso bajo examen. La expresión de agravios no puede reducirse a manifestar discrepancias genéricas contra la sentencia, que no destruyen el razonamiento contenido en ella; la mera afirmación de desacuerdo no constituye una crítica razonada, y las manifestaciones ambiguas, sin fundamento jurídico, no cumplen la función de expresar agravios, por cuanto no solamente debe decirse de modo categórico la disconformidad existente con la sentencia, sino además argumentarse concretamente sobre el derecho que al agraviado le asiste, enunciando no los simples acuerdos o las meras conjeturas que de manera indirecta o tangencial podrían respaldar su posición; no es suficiente el mero hecho de disentir con la interpretación dada por el juzgador, sin fundar la oposición o sin dar las bases jurídicas para un distinto punto de vista (Cfr. Loutayf Ranea, ob cit, T. 2 pág. 160 y sgtes.); circunstancia ésta que conduce a declarar la deserción del recurso ya que es tarea del Tribunal de alzada de verificar que el mismo haya quedado efectivamente mantenido (art. 717 del CPCC), y así corresponde que sea resuelto. Es que como reiteradamente lo sostiene la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia: “Fundar el recurso significa que el escrito respectivo debe contener la crítica concreta y razonada de los puntos de la sentencia que afecten el derecho del recurrente (arg. art. 779 [actual 717], CPCyC); es decir, que el apelante debe

seleccionar del discurso del magistrado la idea dirimente y que forma la base lógica de la decisión, y demostrar cuál es la falencia de la misma, sea en sus referencias fácticas o en su interpretación jurídica, y que conllevan al desacierto ulterior concretado en el veredicto" (CSJT, Banco de la Provincia de Tucumán vs. S.A. Miguel Seleme, Sentencia N° 476, 10/06/02, entre otros).

En mérito a todo lo expresado, que tiene virtualidad e idoneidad suficiente para dar respuesta desestimatoria a todos y cada uno de los agravios formulados, voto por la negativa a esta primera cuestión objeto de tratamiento.

4. Por las consideraciones expuestas, entiendo que corresponde declarar desierto, con costas, el recurso interpuesto (art. 718, CPCC).

A la MISMA CUESTIÓN, el Sr. Vocal BENJAMÍN MOISÁ, dijo:

Estando de acuerdo con los fundamentos dados por la Sra. Vocal preopinante, voto en igual sentido.

A la SEGUNDA CUESTIÓN, la Sra. Vocal MARÍA DOLORES LEONE CERVERA , dijo:

En consideración al acuerdo a que se ha llegado sobre la cuestión anterior, propongo: I) DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación interpuesto la parte actora a través de su letrado apoderado, José Diego Velasquez, en fecha 26/12/2022, contra la sentencia del Juzgado Civil y Comercial Común de la III Nominación de fecha 13/12/2022. La que se confirma.II) IMPONER las costas de la instancia al apelante (art. 61 y 62, CPCC); y III) RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad

Así lo voto.

A la MISMA CUESTIÓN, el Sr. Vocal BENJAMÍN MOISÁ, dijo:

Compartiendo la resolución propuesta, voto en idéntico sentido.

Y VISTOS:

Por los fundamentos del acuerdo precedente, se

RESUELVE:

I) DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación interpuesto la parte actora a través de su letrado apoderado, José Diego Velasquez, en fecha 26/12/2022, contra la sentencia del Juzgado Civil y Comercial Común de la III Nominación de fecha 13/12/2022. La que se confirma.

II) IMPONER las costas de la instancia al apelante (art. 61 y 62, CPCC).

III) RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

La presente sentencia es dictada por dos miembros del Tribunal por existir coincidencia de votos entre el primer y segundo votante (art. 23 bis de la LOT, texto incorporado por la Ley N° 8.481).

HÁGASE SABER

MARÍA DOLORES LEONE CERVERA BENJAMÍN MOISÁ

Ante mí:

FEDRA E. LAGO.-

Actuación firmada en fecha 23/06/2023

Certificado digital:
CN=LAGO Fedra Edith, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27206925375

Certificado digital:
CN=LEONE CERVERA María Dolores, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27149665353

Certificado digital:
CN=MOISÁ Benjamín, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181862174

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.