

Hipoteca – venta inmueble hipotecado

Causa Nº 1-56257-2011 -

"BARQUIN EUSEBIO ALBERTO Y OTRO/A C/ MATTEI EDUARDO NESTOR S/
DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)"

JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL - OLAVARRIA (EX JUZGADO DE PAZ)

Nº Reg.

Nº Folio

En la Ciudad de Azul, a los 12 días del mes de Julio de 2012 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Ricardo César Bagú, Esteban Louge Emiliozzi y Lucrecia Inés Comparato, para dictar sentencia en los autos caratulados: **"BARQUIN EUSEBIO ALBERTO Y OTRO/A C/ MATTEI EDUARDO NESTOR S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO) "**, (Causa Nº 1-56257-2011), se procedió a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: **Doctores LOUGE EMILIOZZI - COMPARATO - BAGU .-**

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-CUESTIONES-

1ra.- ¿Es justa la sentencia de fs. 270/277?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez **Doctor**

ESTEBAN LOUGE EMILIOZZI, dijo:

I.a) El presente proceso es iniciado por los Sres. **Eusebio A. Barquin** y **Beatriz Araceli Arouxet**, quienes demandan al Sr. **Eduardo Néstor Mattei** pretendiendo la **resolución** del contrato de compraventa que alegan haber celebrado –en calidad de vendedores- con el demandado el día 10.08.99., respecto de un inmueble sito en calle Pourtales 1758 de la ciudad de Olavarría, y la consecuente **restitución** de dicho inmueble y reparación de los **daños y perjuicios** sufridos.

Relatan los actores en el escrito de inicio que el día 29.12.94. adquirieron el mentado inmueble, mediante un crédito hipotecario celebrado con el Banco de Olavarría –como Banco minorista- mediante una línea del Banco Hipotecario, que se instrumentó por escritura del 10.01.95. Prosiguen diciendo que transcurridos unos años comprendieron que no podían seguir abonando la cuota del crédito hipotecario, por lo cual decidieron vender la vivienda, lo que concretaron el día 10.08.99. mediante la venta al demandado, fijándose un precio de U\$S 56.760 pagaderos en 132 cuotas mensuales. Refieren que la venta tenía como finalidad afrontar el pago del crédito hipotecario contraído sobre el inmueble y obtener un remanente, y que firmado el boleto de compraventa se otorgó la simple tenencia del bien inmueble para que el accionado pudiera utilizarlo. Continúan diciendo que el demandado no cumplió con la obligación a su cargo, de modo que no abonó las cuotas pactadas (aunque a fs. 20 se hace una referencia tangencial al pago de tres cuotas) ni tampoco el impuesto inmobiliario, la tasa municipal ni la tasa por servicios sanitarios. Expresan que durante estos años

reclamaron reiteradamente la restitución del inmueble, sin resultado positivo, y que cursaron una carta documento al accionado, cuyo texto reproducen. Señalan finalmente que ante lo infructuoso de tales reclamos, se ven precisados a promover esta demanda.

Fundan en derecho y ofrecen prueba.

b) Bilateralizada la demanda bajo las normas del proceso sumario (fs. 22vta.), se presenta el accionado a fs. 57/66 a contestarla y deducir reconvenición.

En cuanto interesa destacar, reconoce la existencia del negocio y sus modalidades, pero destaca que en la cláusula 4ta. del boleto de compraventa – que en original acompaña a fs. 28- se hizo constar que el inmueble se entregaba ese mismo día “libre de todo gravamen”. Alega que desde un primer momento cumplió con los pagos correspondientes, siendo la conducta del vendedor la que ocasionó la imposibilidad de las cancelaciones del precio de compra, so pena de causársele perjuicios irreparables al ser los pagos inoponibles al acreedor hipotecario. Argumenta que su cumplimiento queda acreditado con el boleto de compraventa de un automotor fechado el día 01.12.99. (agregado a fs. 29), por el cual la parte vendedora le habría devuelto la suma de dinero que el accionado le entregara con antelación a cuenta de precio. Afirma que ello sucedió luego de su anoticiamiento de la existencia de la hipoteca y el estado de morosidad en el pago de esa deuda, y frente a sus requerimientos y quejas al vendedor incumplidor, acordándose tácitamente que hasta que no se le solucionara el problema su parte no iba a abonar el precio de la compra, sin perjuicio de su derecho de subrogación en tanto el acreedor hipotecario aceptase los pagos. Alega que hubo mala fe por parte de la vendedora consistente en haber ocultado el gravamen, en contraste

con la buena fe observada por su parte al haber abonado las primeras cuotas y al haber intentado una gestión para afrontar los pagos de la hipoteca una vez enterado del entuerto en que había ingresado mediante una intimación realizada en su domicilio. En relación a esto último, hace referencia a la existencia de un proceso judicial iniciado ante el Juzgado Federal de Azul por el Banco Hipotecario S.A. y adjunta copias de lo allí actuado.

La reconvencción tiene por objeto que se condene a los actores a que en un plazo prudencial cumplan con el mutuo hipotecario y gestionen el levantamiento de la hipoteca, ofreciendo pagar el saldo de precio en ese momento.

Ofrece prueba y funda en derecho.

c) A fs. 75/76 los actores contestaron el traslado de la documental arriada por la contraria, y a fs. 82/89 hicieron lo propio respecto a la reconvencción.

En cuanto mayormente interesa poner de resalto, en esas presentaciones manifestaron desconocer la existencia del proceso hipotecario iniciado en su contra, y reconocieron el boleto de compraventa de fecha 1 de diciembre de 1999, aunque le adjudicaron un sentido distinto. Puntualmente, expresan que una vez que comprendieron que no podían seguir abonando el crédito hipotecario, a mediados de 1998 vendieron el inmueble al Sr. Ventura Mario Berdun, quien asumió el compromiso de abonar a los actores las cuotas comprometidas, y al momento de cancelarse la totalidad de la deuda con el Banco se realizaría la transferencia definitiva mediante la escrituración. Prosiguen explicando que Berdun abonó unos meses, pero al ver que tampoco podría

cumplir con lo comprometido transfirió la operación al demandado Mattei, con quien los actores firmaron un nuevo boleto el 10 de agosto de 1999. En este marco, explican que el boleto de compraventa de fecha 1 de diciembre de 1999, mediante el cual el actor vendió al demandado un vehículo automotor, obedece a que los giros enviados al Banco Hipotecario S.A. que se restituyeron conjuntamente con la carta de Paola Steinberg –obrante a fs. 32- que también reconocen, demuestran que ello obedeció a una operatoria anterior (Berdun, que no pudo abonar y colocó a Eduardo Néstor Mattei en su lugar). Como Mattei había restituido dinero abonado por Berdun, era lógico que al no haberse concretado el pago de las cuatro cuotas de la hipoteca, el importe de los giros se le devolviera a Mattei, que es lo que hicieron los actores. Aclaran que esta explicación es fácil de corroborar, pues en el boleto de compraventa celebrado por Mattei la primera cuota debía ser entregada el 10 de agosto de 1999, y la carta restituyendo los giros es de fecha 12 del mismo mes y año. En conclusión, alegan que la demandada nunca abonó cuota alguna, y le fueron restituidos los importes que ella misma abonó a Berdún por el pago de cuotas anteriores, cuando se restituyeron los giros enviados al Banco Hipotecario S.A.

En el plano jurídico, alegan que el demandado obró de mala fe tratando de favorecerse con la desgracia ajena, ya que no pagó las cuotas ni tampoco las consignó judicialmente. Admiten que el boleto de compraventa contiene un error al consignarse que el bien se transmitía “libre de gravámenes”, pero agregan que la operación no se explicaría si no es con la existencia de una hipoteca que grave el inmueble. Concluyen, en definitiva, en que están dados los

presupuestos para la resolución contractual, por lo que solicitan el rechazo de la reconvencción articulada en su contra.

d) A fs. 97/100 se abrió la causa a prueba y se resolvieron ciertas oposiciones deducidas contra algunos de los medios ofrecidos.

e) Encontrándose la causa en la etapa probatoria, a fs. 128 los actores hicieron una presentación en la que manifestaron haber cancelado totalmente la deuda hipotecaria que les fue reclamada en los autos “Banco Hipotecario S.A. c/ Barquin, Eusebio Alberto y otra s/ Ejecución Hipotecaria”. A fs. 140 la Sra. Juez de grado admitió esa circunstancia como hecho nuevo (art. 363 del C.P.C.C.) y dispuso oficiar al Juzgado Federal para requerir dichos autos *ad effectum vivendi et probandi*, lo que se hizo efectivo, por lo que en la actualidad se tiene el aludido proceso a la vista.

II) Una vez finalizado el período probatorio se dictó la sentencia de fs. 270/277, cuya apelación genera la actual intervención de este Tribunal. En ella se dispuso hacer lugar a la demanda, declarando resuelto el contrato que da origen a esta litis, y como consecuencia de ello condenar al demandado a restituir a los actores la posesión del inmueble objeto del presente juicio y a abonarles las sumas que resulten de practicar liquidación conforme las pautas sentadas en los considerandos VIII y IX, en concepto de daños y perjuicios patrimoniales. Impuso costas a la demandada vencida por la demanda y por la reconvencción, difirió la regulación de honorarios correspondientes a la acción principal y reguló los honorarios por la reconvencción rechazada, tomando como base la suma de \$ 56.760 por la que se celebró la compraventa.

Las conclusiones medulares, de hecho y de derecho, a las que – luego de reseñar pormenorizadamente los antecedentes de la litis- arribó la Sra. Juez de grado y la llevaron a fallar del modo expuesto, pueden resumirse del siguiente modo:

a) Hay concordancia respecto a la operatoria y a que no se abonaron las cuotas pactadas, pero se difiere acerca de los motivos por los cuales nunca abonó el demandado.

b) Es difícil presuponer que el demandado no sabía del gravamen que pesaba sobre el inmueble, máxime que hace a la diligencia del propio comprador saber en qué estado dominial se compra el bien, sin perjuicio de las consecuencias y obligaciones propias del vendedor.

c) El análisis de las conductas de las partes, especialmente la observada por el demandado en el proceso ejecutivo tramitado ante el Juzgado Federal de Azul en el que se presentó solicitando ser él quien abonara la deuda, permite concluir que aquél nunca abonó cuota alguna y que intentó quedarse con el bien a un costo distinto –negociando directamente con el banco- sin reconocer el instrumento privado celebrado con el actor, lo cual lleva a sostener que la resolución contractual es procedente.

d) La excepción de incumplimiento contractual opuesta por el demandado no puede tener acogida, pues el comprador sabía qué negocio estaba realizando y nunca desplegó una conducta a favor del cumplimiento de su obligación como por ejemplo consignar judicialmente las sumas adeudadas.

e) Dado que la compraventa contenía un pacto comisorio expreso (cláusula séptima), por aplicación de lo dispuesto en los arts. 1204 inc. 3ro. y 1375

inc. 1ro. del Código Civil resulta innecesaria la intimación previa al deudor para que cumpla con las prestaciones debidas.

f) Respecto a la reconvenición, se impone su rechazo, ya que habiendo prosperado la acción por resolución resulta a todas luces incongruente hacer lugar a la acción por incumplimiento.

g) Ingresando a los **efectos** de la resolución operada, y siendo que ésta tiene respecto de las partes los mismos efectos que la condición resolutoria (arg. art. 1374 del Código Civil), el comprador debe devolver la cosa recibida, ajustándose a lo preceptuado en los arts. 1052, siguientes y concordantes del Código Civil relativos a la nulidad de los actos jurídicos. La cláusula séptima resulta válida, en tanto tal tipo de estipulaciones –se infiere que en referencia a que lo abonado a la fecha de la restitución y las mejoras introducidas quedarían en poder del vendedor sin necesidad de resarcimiento- únicamente han sido desestimadas en casos excepcionales en los cuales el comprador ha abonado un número importante de cuotas o se han introducido mejoras importantes y sustanciales superiores al saldo de precio que falta abonar.

h) En relación a los efectos resarcitorios de la resolución, procede el reclamo por el rubro de los tributos adeudados por los períodos no prescriptos, cuyo monto se precisará en la oportunidad procesal pertinente, y el valor locativo que se fija en \$ 850 mensuales de acuerdo a la pericia practicada a fs. 229, por el lapso de ocupación total desde la mora producida el 10.10.99. y hasta la devolución efectiva de la cosa.

i) Respecto a las mejoras efectuadas en el inmueble por el Sr. Mattei, siendo éste un poseedor de mala fe solo tiene derecho a exigir su pago si han

aumentado el valor de la cosa y en la medida de la utilidad (art. 2441 del Código citado), y de las constancias de autos y fundamentalmente de los dichos de los testigos se desprende que los arreglos realizados en la vivienda lo fueron a fin de conservar la misma y poder utilizarla como tal. En consecuencia el actor no deberá restituir suma alguna por las mejoras efectuadas.

j) Las sumas indicadas precedentemente devengarán desde la fecha del evento dañoso -10.10.1999- y hasta el efectivo pago la tasa de interés que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta días.

III) La sentencia reseñada en el apartado anterior fue apelada por el accionado, tanto respecto al fondo de la cuestión como de los honorarios profesionales, por considerarlos altos (conf. fs. 287 y 305).

Recibidos los autos en esta instancia, expresó agravios a fs. 316/336, obteniendo respuesta a fs. 342/345.

En esa oportunidad el accionado también efectuó ante esta alzada un replanteo de la prueba pericial de arquitectura cuya negligencia se decretó en primera instancia, pero tal pedido se desestimó a fs. 337/338 por los fundamentos que allí se exponen y a los que remito en honor a la brevedad.

Los agravios del accionado relativos al fondo de la cuestión pueden sintetizarse del siguiente modo:

a) Resulta claro que los actores ocultaron el gravamen que pesaba sobre el bien inmueble vendido. Ello surge con nitidez de la cláusula quinta del boleto de compraventa, que expresa en forma puntual y concreta tal estado de inexistencia de gravamen y/o deuda. La sentencia se aparta de ese elemento sin siquiera recurrir a un atisbo probatorio.

b) La sentencia viola el principio de congruencia pues en la demanda se omite toda referencia a la existencia de la hipoteca.

c) Se ha omitido considerar la veracidad y entidad de una serie de hechos precisos y probados invocados en la contestación de demanda y reconvencción. Puntualmente, se omitió considerar que esa parte manifestó que los pagos iniciales se realizaron en tiempo y forma, y se devolvieron por la propia vendedora ante la irregularidad dominial (hipoteca) salida a la luz, y que fue ello lo que motivó la suspensión de los pagos de común acuerdo, lo que quedó acreditado por la prueba confesional de los actores-reconvenidos.

d) No se ha considerado que los vendedores se encontraban impedidos de vender el inmueble, pues así se había establecido en la escritura de constitución de la hipoteca.

e) Del informe remitido por el Banco Hipotecario Nacional, obrante a fs. 220, y de lo actuado en la ejecución que tramitó ante el Juzgado Federal, surge que la mora se produjo con fecha 11.11.98., es decir, 9 meses antes que la venta celebrada con fecha 10.08.99.

f) En este proceso quedó demostrado que el recurrente desconocía la hipoteca que pesaba sobre el bien al momento de la venta. Ello surge de la propia literalidad del boleto de compraventa, y queda lógicamente ratificado por la celebración del boleto de compraventa de fecha 01.12.99. (fs. 29) por el cual el Sr. Barquin le entregó un automotor en concepto de restitución de lo inicialmente mal abonado por su parte por el inmueble adquirido.

g) Debe valorarse que los vendedores cancelaron la hipoteca encontrándose este proceso en etapa de prueba, lo que acredita que la demanda

fue prematura, anticipada y por ende equívoca, y a su vez da la razón a su parte en cuanto pretendía que se cancelara la hipoteca para así cumplir con las obligaciones a su cargo. En el momento mismo en que los actores denunciaron haber cancelado el gravamen hubiera correspondido dictar sentencia rechazando la demanda y aceptando la reconvencción.

h) No se consideraron las contradicciones en las que incurrieron ambos vendedores en sus pruebas confesionales respecto a la existencia o no de la hipoteca y de la deuda.

i) El fallo es equivocado al afirmar que no existe controversia respecto de que los actores adquirieron el inmueble en el año 1994 y otras referencias relativas a dicha venta, siendo que su parte desconoció y negó esos hechos en su contestación de demanda, lo que además resulta irrelevante jurídicamente por no hacer al quid del distracto, salvo que se entienda que se intente inventar conjeturas, prejuizgamientos y confusiones para maldisponer sobre la visión de la conducta intachable de esa parte. También es equivocado el fallo al sostener que hay concordancia en cuanto a que no se abonaron las cuotas pactadas, ya que se ha demostrado y quedó reconocido por ambas partes que las cuotas inicialmente se abonaron y fueron devueltas voluntariamente por el Sr. Barquin. También quedó claro que las cuotas sucesivas no se abonarían hasta tanto se solucionara el problema (de la hipoteca), ajeno a su responsabilidad.

j) Su buena fe quedó evidenciada cuando se presentó en la ejecución hipotecaria, haciéndolo con derecho a subrogarse en los derechos de su deudor que le había vendido el bien libre de gravámenes, y solicitando además la citación de la Sra. Arouxet y del Sr. Barquin, de quien denunció sus domicilios

reales. También con la prueba de informes del Banco Hipotecario Nacional y los testigos ofrecidos por su parte.

k) Es equivocado el fallo en tanto afirma que hace a la diligencia del propio comprador saber en qué estado dominial se compra el bien, al igual que de la inmobiliaria interviniente, sin perjuicio de las consecuencias y obligaciones propias del vendedor. Esta afirmación constituye una innovación jurisprudencial muy peligrosa, pues priva de todo valor a la cláusula “libre de gravámenes”.

l) Es erróneo sostener que además de la pauta interpretativa que surge de la propia literalidad del contrato hay que estar al negocio en sí mismo que se quiso llevar a cabo, pues de ese modo se justifica el proceder de la parte vendedora sin razón ni fundamento alguno, cuando lo correcto hubiera sido dar a conocer la existencia de la hipoteca y hacerlo constar explícitamente en el contrato.

m) A la luz de todo lo expuesto, es equivocado el decisorio al concluir que el demandado sabía de la existencia de la hipoteca, que nunca abonó cuota alguna y que intentó quedarse con el bien a un costo distinto.

n) No se abordó con fundamentos serios y suficientes la reconvencción por cumplimiento contractual, máxime cuando a posteriori la reconvenida reconoció la procedencia de su derecho cancelando la hipoteca. Su parte pagó en tiempo y forma, y luego se suspendieron los pagos de común acuerdo ante el hecho grave de tomar conocimiento del gravamen y su estado.

ñ) Es falaz que se asista a un incumplimiento definitivo o absoluto y que el comprador sabía qué negocio estaba realizando y nunca desplegó una conducta a favor del cumplimiento de su obligación como por ejemplo consignar

judicialmente las sumas adeudadas, ya que existen suficientes pruebas que contradicen lo expuesto. También es inexacto que su parte haya incurrido en mora, y mucho menos el presupuesto previo de exigibilidad de la prestación, ni que se haya acreditado (como corresponde) la recepción de una misiva por su parte.

o) Causa agravio el fallo en tanto considera operativo el pacto comisorio contenido en el contrato, al tiempo que ignora todo el entorno del negocio que resulta debidamente probado en autos.

p) La condena de daños y perjuicios carece de fundamento jurídico y de sustento fáctico, por ser claro y concreto que el único incumplimiento acaecido en autos fue el mal obrar de la vendedora y no del recurrente. Existe prueba documental y confesional contundente que la voluntad de las partes fue restituir los pagos, suspender el pago del precio y asumir la obligación de la vendedora de levantar la hipoteca (lo que hizo, pero en forma tardía y extemporánea).

q) Media una incorrecta valoración de la prueba documental, confesional, testimonial e informativa rendida en autos, pues toda ella demuestra la existencia de la hipoteca y su ocultamiento al celebrarse la compraventa.

IV) A fs. 346 se llamó autos para sentencia y a fs. 348 se practicó el sorteo de ley, por lo cual las actuaciones se encuentran en estado de resolver.

V.a) El art. 1174 del Código Civil, precepto ubicado dentro de las disposiciones generales sobre los contratos (Libro Segundo, Sección Tercera, Título 1, Capítulo 3), dispone que *“Pueden ser objeto de los contratos las cosas*

litigiosas, las dadas en prenda, o en anticresis, hipotecadas o embargadas, salvo el deber de satisfacer los perjuicios que del contrato resultare a terceros”.

Explica Nicolau que las cosas mencionadas en dicha norma pueden ser objeto de los contratos, porque en el mundo de los negocios puede interesar, ya que es posible negociar y concluir el litigio y también cancelar el gravamen, de manera que la cosa deje de ser litigiosa o gravada (“Fundamentos de Derecho Contractual”, T. I, pág. 144).

Coherente con ello, el art. 3157 del mismo cuerpo legal prescribe que *“El deudor propietario del inmueble hipotecado, conserva el ejercicio de todas las facultades inherentes al derecho de propiedad; pero no puede, con detrimento de los derechos del acreedor hipotecario, ejercer ningún acto de desposesión material o jurídica, que directamente tenga por consecuencia disminuir el valor del inmueble hipotecado.”*

Del juego de ambas normas se deriva, sin hesitación, que **el propietario de un inmueble hipotecado puede disponer jurídicamente de él**, con la única salvedad de que el acto de disposición no puede ocasionar un desmedro de la garantía (Peralta Mariscal, Leopoldo “Tratado de Derecho Hipotecario”, T. I, “Derecho Hipotecario sustancial”, págs. 532/533 y 555/556; Mosset Iturraspe, Jorge, comentario al art. 1174 en “Código Civil...”, dirig. por Alberto J. Bueres y coord. por Elena I. Highton, T. 3B, pág. 647 y esp. nota al pie n° 3, donde repasa algunas de las conclusiones la obra de Greco que es referente en este tema, “Enajenación de cosa hipotecada”).

Más aún, no sólo es posible enajenar una cosa hipotecada, sino que **al hacerlo las partes pueden pactar quién y cómo se hará cargo del**

gravamen (Nicolau, ob. cit., pág. 145), pudiendo llegarse por ese carril al instituto de la **asunción de deuda**, es decir, que el comprador **asuma el pago de la deuda hipotecaria**, aunque desde luego esta estipulación en principio será inoponible al acreedor hipotecario, salvo que éste acepte la sustitución del deudor original (sobre la asunción de deuda y sus variantes puede verse especialmente a Greco, Roberto E. “Enajenación de cosa hipotecada”, págs. 159 a 243; también esta Sala, causa n° 52.342, “Brindesi” del 10.12.08., con cita de la Excma. S.C.B.A., Ac. 87.428, “Valente” del 06.12.2006 y de la Cámara 2da. Sala 3ra. de La Plata, RSD-214-91, “Caggiano”, ambos en base Juba; Peralta Mariscal, ob. cit., pág. 601; Wayar, Ernesto C., “El pago por consignación y la mora del acreedor”, pág. 124; Gregorini Clusellas, comentario al art. 1433 en “Código Civil...”, dirig. por Alberto J. Bueres y coord. por Elena I. Highton, T. 3C, pág. 632, apartado 1.c.).

Bajo tales directivas, no es por sí mismo objetable –como lo entiende la recurrente- que los accionantes hayan enajenado el inmueble hipotecado. No paso por alto que en la cláusula II.2. del mutuo hipotecario (puede vérsela a fs. 10vta. de la ejecución hipotecaria) preveía que se produciría la caducidad de los plazos otorgados si la parte deudora enajenara el inmueble sin autorización expresa y otorgada por escrito por la parte acreedora. Sin embargo, y al margen de la cuestión atinente a la validez o invalidez de estas cláusulas –puede verse a Peralta Mariscal, ob. cit., págs. 555/556-, lo cierto es que en este caso concreto la única sanción que se estipulaba frente a una eventual venta del inmueble hipotecado sin la autorización del acreedor era la caducidad de los plazos, pero, a estar al propio hilo argumental de la recurrente, ésta ya había operado con anterioridad a la venta, lo que además ha sido corroborado en el proceso ejecutivo

(fs. 18) y en el presente proceso de conocimiento a través de la respuesta del Banco Hipotecario Nacional S.A. (fs. 220).

b) Ahora bien, el hecho de que un inmueble hipotecado pueda ser objeto de una enajenación, no implica que ésta pueda ser hecha de cualquier manera.

Al respecto, volviendo a la obra de Nicolau, luego de afirmar –como vimos- que las cosas mencionadas en el art. 1174 del Código Civil (entre ellas las hipotecadas) pueden ser objeto de los contratos, la autora aclara: *“Por supuesto que, quien contrata respecto de estas cosas sabiendo o debiendo saber la situación en que se encuentran, debe hacerlo conocer a la contraparte pues, en caso contrario, es responsable de la omisión y debe satisfacer daños y perjuicios”* (ob. cit., pág. 144). Y más adelante, al referirse a la figura del estelionato, la jurista explica que puede incurrir en tal delito quien contrata de mala fe, sobre cosas litigiosas o gravadas, como si estuvieran libres, y la contraparte es de buena fe (art. 1179 del Código Civil; ob. cit., págs. 144/145).

En la misma senda se registra un precedente de este tribunal que guarda marcadas analogías con el presente caso, en el que se dijo que si bien nada obsta a que el inmueble hipotecado pueda ser vendido (art. 1433 del Código Civil), la venta debe hacerse de buena fe y sin ocultamiento al comprador, y que si ello ocurriera, dicha circunstancia puede tornar aplicable la figura del estelionato, con la consecuente responsabilidad civil y la penal que fija el art. 173 inc. 9° del Código Penal (causa n° 42.442, “Fernández” del 30.04.2001, voto de la estimada ex colega Dra. Leticia Fortunato de Serradell, con cita de Eduardo Gregorini

Clusellas, comentario al art. 1433 en “Código Civil...”, dirig. por Alberto J. Bueres y coord. por Elena I. Highton, T. 3C, pág. 632).

Para finalizar, no es ocioso aclarar -aunque implícitamente se desprende de lo dicho en los párrafos anteriores- que a la hora de evaluar la buena o mala fe con que obraron las partes ha de estarse en primer lugar a los términos del negocio (doctr. arts. 1137, 1197, 1198 y conc. del Código Civil), sin que pueda excusarse la mala fe de los vendedores por el hecho de que la compradora no haya consultado las constancias registrales. Ello así, pues la publicidad de la hipoteca, cuya importancia se explica por sí misma en razón de tratarse de un derecho real que no se ejerce por la posesión ni se adquiere a través de la tradición, tiene por finalidad que el derecho del acreedor hipotecario se torne oponible a terceros y lo autorice a perseguir la cosa (arts. 2505, 3128 a 3156, 3162 y conc. del Código Civil y art. 2 de la ley 17.801; esta Sala, causa n° 30.574, “Boivin” del 09.02.89., voto de la Dra. Onetti de Dours; Greco, Roberto E. “Enajenación de cosa hipotecada”, págs. 85 y 215). Pero entre las partes de la compraventa, lo gravitante es que quien mejor conoce la existencia de un gravamen es el vendedor, y la existencia de una cláusula que dice que el bien no está gravado genera en el comprador la confianza de que ello es realmente así (esta Sala, causa n° 52.842, “Farías”, del 15.04.09.). Entender lo contrario implicaría restar al boleto de compraventa todo efecto vinculante y tornaría a los negocios jurídicos en campo fértil para los ocultamientos y las mendacidades, lo que es jurídicamente inaceptable.

c) Aplicando los principios expuestos al caso de autos, se observa en primer término que en el boleto de compraventa que vinculó a las partes (obrante

en copia a fs. 7 y en original a fs. 28, constando en éste último un sello y firma de un martillero público responsable de “Horizonte Propiedades”), se hizo constar que *“Lo deslindado deberá entregarse **en el día de la fecha libre de todo gravamen, con los impuestos, servicios fiscales y municipales pagos hasta la fecha de toma de posesión**”* (el destacado me pertenece).

El tenor de este instrumento, cuya autenticidad material no ha sido cuestionada por las partes, me lleva a efectuar algunas consideraciones que estimo de interés para la resolución de la litis.

En primer lugar, se observa que los vendedores afirmaron que la cosa se entregaría ese *mismo día* libre de todo gravamen. Este no es un dato menor, porque los vendedores no se estaban comprometiendo a garantizar que la cosa estaría libre de gravámenes al momento de la escrituración –el que además no fue convenido- sino que afirmaron que lo estaba *el mismo día de la firma del boleto*. Sobre esta circunstancia también reparó la Dra. Fortunato de Serradell en el precedente de la Sala antes citado (causa n° 42.442, “Fernández” del 30.04.2001).

En segundo lugar, y como lógica derivación de no haberse expresado que la cosa se encontraba hipotecada, tampoco se aclaró en el boleto quién abonaría en lo sucesivo la deuda hipotecaria. Sin perjuicio de ello, del relato de la demanda se infiere –en consonancia con los términos del boleto- que las cuotas de la venta serían abonadas por el comprador a los actores, quienes inclusive manifestaron que percibieron tres cuotas (fs. 20). Al contestar la reconvenición se explayaron algo más sobre esta cuestión, explicando que al comprender que no podían pagar el crédito hipotecario optaron por al menos

poder quedarse con una diferencia entre el valor de la cuota hipotecaria (U\$S 350) y el valor de la cuota de la venta (U\$S 430; conf. fs. 84vta.). Esto me lleva a afirmar que aún colocándonos en la hipótesis sustentada por los actores, esto es, que el comprador sabía de la existencia de la deuda hipotecaria, **no habrían convenido que la asumiera Mattei** haciendo los pagos directamente al Banco, sino que continuaría siendo abonada por los vendedores con el dinero obtenido por el precio de venta. Cabe concluir, en definitiva, que en el caso medió una **“adquisición del inmueble sin asunción de deuda por el adquirente”**, lo que ciertamente constituye una de las hipótesis posibles cuando se enajena la cosa hipotecada (Greco, Roberto E. “Enajenación de cosa hipotecada”, capítulo XI, “Adquisición del inmueble sin asunción de deuda por el adquirente”, págs. 209 a 244).

En tercer lugar, en el boleto de compraventa se estipuló que el precio de la cosa era de U\$S 56.760 a abonar en 132 cuotas mensuales y consecutivas, venciendo la primera el mismo día de la celebración del boleto. No se mencionó en el mentado instrumento que una parte de ese precio, o algún otro concepto, hubiera sido abonado por Mattei con anterioridad. Sin embargo, al contestar los actores el traslado de la documentación arrimada por Mattei y la reconvenición (fs. 75/76 y 82/89, respectivamente), y en ese marco procurar explicar el sentido del boleto de compraventa de un automotor celebrado entre las partes con fecha 01.12.99. (fs. 29), señalaron que era en concepto de devolución de dinero que Mattei había restituido a Berdun, y que debía devolverse por no haberse podido abonar cuatro cuotas del crédito hipotecario (conf. carta del Banco Hipotecario de fs. 32). El accionado, por su parte, no es preciso en este aspecto, pues en la

contestación de demanda hace referencia a un pago entregado “con antelación” y “a cuenta de precio” (fs. 59), pero en otros pasajes, y fundamentalmente en la expresión de agravios, afirma que esa compraventa encubrió la devolución del dinero de las primeras cuotas que abonó a los actores, a lo que se habría procedido al advertir que en virtud del estado de mora no era posible seguir abonando cuotas del crédito hipotecario (ver por ejemplo fs. 322, segundo párrafo, texto resaltado). En relación a este punto, y sin perjuicio de que luego volveré sobre las implicancias de las aludidas constancias documentales, entiendo que es más verosímil la explicación de los actores, por las razones que éstos proporcionan a fs. 85: el boleto de compraventa del inmueble es de fecha 10 de agosto de 1999, y la carta del Banco Hipotecario restituyendo los giros -a los que se hace expresa mención en el boleto de compraventa del automotor de fecha 01 de diciembre de 1999 (fs. 29)- de fecha 12 de agosto de 1999 (fs. 32).

Sentadas estas bases, y adentrándome en un aspecto de interés para la resolución de la litis, **infiero que al momento de la celebración de la compraventa los vendedores no hicieron conocer al comprador la existencia de la hipoteca.**

Ello así, en primer término, pues es inverosímil que si se recurre a un profesional –martillero público- para la redacción de un boleto de compraventa, éste cometa el error de consignar que la cosa se entregaría libre de gravámenes si ello no era así (doctr. arts. 512 y 902 del Código Civil). Dejando de lado la cuestión de si el mentado profesional debía solicitar o no un informe de dominio –tema en el cual considero innecesario adentrarme por no estar cuestionada la responsabilidad del martillero-, parece claro que si se hizo constar en el boleto que

el inmueble no registraba gravámenes era porque los vendedores así lo informaron. Por lo demás, en la remota hipótesis de que el martillero se hubiera equivocado por emplear un modelo de boleto de compraventa anterior, los vendedores, actuando con diligencia y buena fe, debieron haber hecho rectificar el error y no firmar el instrumento tal como había sido redactado (doctr. arts. 512, 1198 y conc. del Código Civil).

La conclusión expuesta se robustece si se tiene en cuenta que, aún en el relato que suministran los actores en los escritos constitutivos de la litis, el accionado no había asumido personalmente el pago de la deuda hipotecaria. Afirmando ello pues si hubiera elementos que demostrasen que Mattei había realizado pagos directamente al Banco en fecha anterior o contemporánea a la celebración de la compraventa, en ese caso sí cabría concluir que estaba en conocimiento de la existencia de la deuda aún cuando en el boleto constare lo contrario. Sin embargo –lo reitero- ello no es siquiera alegado por los actores.

A propósito de lo anterior, entiendo que el hecho de que Mattei haya hecho pagos anteriores a la celebración del boleto de compraventa, conforme se infiere de los instrumentos obrantes a fs. 29 y 32 a los que ya me he referido, tampoco es demostrativo de que estuviera al tanto de la existencia de una hipoteca. Ello así, pues la circunstancia de que Mattei haya hecho tales pagos, presuntamente –y según lo indican los actores- al Sr. Berdún, solo puede ser demostrativo de que desinteresó a Berdún para ocupar su lugar de comprador, pero no necesariamente que conocía la existencia de la hipoteca.

Tampoco encuentro que las modalidades empleadas para esta venta, en especial la financiación del precio en cuotas, sea demostrativa del

conocimiento por parte del comprador de la existencia de una hipoteca, ya que tal modalidad es frecuente en la contratación inmobiliaria. Además, si es cierto que hubo pagos “a cuenta de precio”, el pago no fue enteramente en cuotas.

d) Por todo lo expuesto, entiendo que la conclusión a la que he arribado –es decir, que al momento de la celebración de la compraventa los vendedores no hicieron conocer al comprador la existencia de la hipoteca- torna operativa la disposición del art. 1433 del Código Civil, según la cual *“El comprador no puede negarse a pagar el precio del inmueble comprado por aparecer hipotecado, siempre que la hipoteca pueda ser redimida inmediatamente por él o por el vendedor.”* Esta norma, además, se articula con el artículo 1425, el que dispone que *“Si el comprador tuviese motivos fundados de ser molestado por reivindicación de la cosa, o por cualquier acción real, puede suspender el pago del precio, a menos que el deudor le afiance su restitución.”*

Tal como lo apunta Gregorini Clusellas, cabe destacar la importancia de la expresión, contenida en el art. 1433, de que la hipoteca pueda ser redimida **“inmediatamente”** tanto por el comprador como por el vendedor, porque si ello no sucediese, armonizando esa norma con la del art. 1425, cabría al comprador el derecho de ejercer **retención del precio**. Continúa explicando el citado autor que si bien la hipoteca no es impedimento para formalizar la venta, debe ser comunicada al comprador para que le sea impuesta. De lo contrario, deberá ser redimida “inmediatamente” por el vendedor, o por el mismo comprador haciendo compensación si el saldo de precio lo permite. Si éste no alcanza para cubrir el gravamen hipotecario, podrá el adquirente retener el precio (art. 1425), pues la cancelación no podrá hacerse “inmediatamente”, o bien resolver la compra por

habérsele ocultado la hipoteca, pues no se le habrá entregado exactamente lo que compró (art. 1426) (autor y ob. cit., págs. 633/634, citados por esta Sala en causa nº 42442, “Fernández” del 30.04.2001).

En el caso de autos, los actores ni siquiera mencionan que hayan contemplado la posibilidad de redimir “inmediatamente” la hipoteca, lo que además se explica por la situación de estrechez económica que atravesaban, a la cual se refirieron en la demanda y en la contestación a la reconvención. Por otro lado, parece claro que el comprador tampoco estaba en condiciones de hacerlo, ya que él se había comprometido a abonar el inmueble en cuotas –lo que lleva a inferir que no contaba con el dinero para hacerlo de contado- pero habiendo operado la mora del crédito hipotecario con anterioridad, había precluido la oportunidad de seguir abonándolo en cuotas (conf. carta del Banco Hipotecario Nacional obrante a fs. 32 y respuesta a oficio del mismo Banco obrante a fs. 220).

Frente a este cuadro fáctico, y tal como lo apuntó la Dra. Fortunato en el precedente de esta Sala antes citado, la conducta del accionado no puede ser considerada un incumplimiento, sino una legítima retención del pago del precio según lo estipula el art. 1425 antes citado.

e) Si bien hasta aquí me he conducido bajo la hipótesis que considero se corresponde con lo realmente acaecido –esto es, que la compradora ignoraba la existencia de la hipoteca-, diré, a mayor abundamiento, que la solución jurídica sería análoga aún si aceptáramos la versión de los hechos proporcionada por los actores. Veamos.

Como ya hemos dicho reiteradamente, en la demanda (fs. 18/21), en la contestación a la documentación allegada por la contraria (fs. 75/76), y en la

contestación a la reconvención (fs. 82/89), los actores explicaron que al comprender que no podían pagar el crédito hipotecario optaron por al menos poder quedarse con una diferencia entre el valor de la cuota hipotecaria (U\$S 350) y el valor de la cuota de la venta (U\$S 430). Ello obviamente supone –y siempre a estar a su versión- que era eso lo que habían informado a la compradora, es decir, que con las cuotas correspondientes al precio de la venta ellos seguirían abonando las cuotas del crédito hipotecario, hasta llegar a cancelar la hipoteca.

Sin embargo, **esta versión de los hechos soslaya el dato más significativo para la resolución de la litis, cual es que la deuda hipotecaria se encontraba en mora desde el 11.11.98. (es decir, 9 meses antes de la compraventa celebrada con el demandado), lo que impedía seguir abonando la deuda hipotecaria en cuotas.** Ello se desprende, con total claridad, de la carta del Banco Hipotecario Nacional obrante a fs. 32 de fecha 12 de agosto de 1999 (en la que se informaba que por encontrarse el crédito en mora había sido derivado al mandatario judicial Dr. Cordeviola y en consecuencia se procedía a la devolución de los giros) y de la respuesta a prueba informativa suministrada por el mismo Banco a fs. 220 (en que se informa que la deuda ascendía a \$ 31.664,49 al 10.08.99. –fecha de celebración de la compraventa; que se encontraba en mora desde el 11.11.98.; que previo al 10.08.99. se le cursó al Sr. Barquin una carta documento en la cual se lo intimaba a abonar las cuotas vencidas; que no consta que en los meses subsiguientes al 10.08.99. se haya intentado realizar algún pago con imputación al crédito consultado). Todo ello derivó en que con fecha 19 de abril de 2001 el Dr. Cordeviola promoviera la ejecución hipotecaria (conf. fs. 20 de dicha ejecución).

De esa circunstancia –que la deuda hipotecaria estaba en estado de mora- el comprador se habría enterado recién al recibir en su domicilio, y en fecha que se desconoce, la carta del Banco Hipotecario Nacional de fecha 12 de agosto de 1999, que el propio comprador acompaña a fs. 32. Es de toda lógica que ese anociamiento haya producido un quiebre en la relación contractual, y que hayan convenido –como lo explica el demandado en la contestación de demanda y en los agravios- que no se abonarían más cuotas del precio de venta hasta tanto se solucionara la cuestión atinente a la hipoteca. La pasividad observada por los actores es un indicio de ello, pues –pese a las dificultades económicas que refieren en la demanda y a que habían hecho tradición del bien al comprador- remitieron la carta documento de fs. 16/17 recién el día 11.09.2008, es decir, casi nueve años después de la supuesta “mora” del deudor, e iniciaron este proceso el 23 de abril de 2009 (fs. 21vta.).

Más aún, al margen de que ese convenio haya existido o no, o a que fuera expreso o tácito, el comprador se encontraba legalmente autorizado para retener el pago del precio (arts. 1425 y 1433 del Código Civil). Ello así, pues el presupuesto que impone dicha norma para que el adquirente esté facultado a retener el precio de la compraventa es que existan o tenga motivos fundados de ser molestado por reivindicación de la cosa o por cualquier otro derecho real, comprendiéndose entre esas situaciones la relativa a la hipoteca que no puede ser redimida **inmediatamente** por el adquirente o por el vendedor (arg. a contrario sensu art. 1433). Este recaudo de los motivos fundados ha sido precisado por la doctrina y la jurisprudencia, como la existencia de hechos objetivos debidamente acreditados que entrañen un riesgo cierto de que la operación resulte frustrada, no

bastando meras suposiciones, ni temores quiméricos (Conf. Salvat-Acuña Anzorena, “Fuentes de las Obligaciones”, T. I., pág. 259; Borda, “Tratado de Derecho Civil-Contratos”, tomo I, pág. 192; Cám. Nac. Civ., Sala F, 25.10.76., “Lede, Felipe E. y otra / Inmobiliaria Frama S.C.A.”, E.D. 73-559; esta Sala, causa nº 42.442, cit.).

En el caso de autos, el hecho objetivo y debidamente acreditado venía dado por la recepción de la carta del Banco Hipotecario Nacional obrante a fs. 32, en la que se rechazaban pagos parciales y se anunciaba que por estar el crédito en mora había sido remitido a un mandatario judicial, lo que luego se concretó con el inicio de la ejecución hipotecaria. Frente a ello, es razonable que el comprador se sintiera autorizado a suspender el pago del precio, pues además lo estaba legalmente. Es casi innecesario aclarar que no obsta a tales conclusiones que los vendedores hayan logrado finalmente redimir la hipoteca, pues ello no lo fue “inmediatamente” como lo exige el art. 1433 del Código Civil sino muchos años después, inclusive cuando este proceso de resolución contractual ya se encontraba iniciado. Por ello, el camino que los actores deberían haber seguido es el que el accionado indica en los agravios, es decir, primero redimir la hipoteca y luego reclamar el saldo de precio.

f) Para finalizar, estimo necesario hacer una somera referencia a dos cuestiones que han sido mencionadas en la sentencia.

En primer lugar, entiendo que no era necesario que el deudor consignara judicialmente las sumas adeudadas. No paso por alto que el art. 757 inc. 7 del Código Civil prescribe que la consignación puede tener lugar “*cuando el deudor del precio de inmuebles adquiridos por él, quisiera redimir las hipotecas*

con que se hallasen gravados". Como aclara Wayar, esta causal de consignación funciona cuando el adquirente, al comprar el inmueble hipotecado, no asumió la obligación de cancelar el gravamen, pues si lo hubiera hecho tiene que respetar las cláusulas contractuales y por ende efectuar el pago directo al acreedor hipotecario ("El pago por consignación y la mora del acreedor", pág. 124). Si bien es este el caso de autos –ya hemos visto que el comprador no asumió el pago de la deuda hipotecaria- la norma es clara al disponer que el comprador puede acudir al mecanismo consignatorio cuando "quisiera" redimir las hipotecas. Ello se condice con el carácter facultativo que en general reviste la consignación (Wayar, ob. cit., pág. 60; Pizarro-Vallespinos "Instituciones de Derecho Privado. Obligaciones" T. III, pág. 459) y además es de toda lógica, pues el comprador que no asumió la deuda hipotecaria no sólo no está obligado a "redimirla" sino que además se encuentra facultado a retener los pagos si se dan –como en este caso- los presupuestos previstos en los arts. 1425 y 1433 del Código Civil. Por último, no debe perderse de vista que la consignación debería ser hecha a favor del acreedor hipotecario, a quien no podía obligársele a recibir pagos parciales.

En segundo término, entiendo que la conducta desplegada por el Sr. Mattei en la ejecución hipotecaria en modo alguno demuestra que estaba en conocimiento de la existencia de la hipoteca *al momento de la celebración de la compraventa*, y menos aún que hubiera asumido su pago, extremo éste último que ni siquiera ha sido planteado por los actores en la demanda. Como se expresa en los agravios, al presentarse el Sr. Mattei en la ejecución hipotecaria (fs. 79/81) obró razonablemente, pues relató los antecedentes que lo llevaron a entrar en posesión de la cosa hipotecada y denunció el domicilio de los deudores. El hecho

de que en esa oportunidad haya solicitado ser él quien afrontara la deuda, lo que a la postre dio lugar a la celebración de la audiencia de la que da cuenta el acta de fs. 121, no conmueve en lo más mínimo las conclusiones antedichas, pues Mattei, como tercero interesado, gozaba del *ius solvendi* (arts. 726 a 729, 757 inc. 7mo y conc. del Código Civil; Greco, Roberto E. “Enajenación de cosa hipotecada”, pág. 235 y sig.). Más aún, puede constatarse que la condición jurídica de Mattei fue medulosamente analizada por el Sr. Juez Federal al dictar la sentencia de remate (fs. 103), quien lo calificó como el tercer poseedor al que se refiere el art. 599 del C.P.C.C.N.

g) Si lo dicho hasta aquí es compartido, se impone admitir los agravios y revocar la sentencia apelada en tanto hace lugar a la demanda y rechaza la reconvención.

En relación a ésta última, cabe recordar que su objeto consistía en que se condene a los actores a que cumplan dentro de un plazo prudencial con la cancelación del crédito hipotecario y el levantamiento de la hipoteca, y que una vez cumplido ello se otorgue un plazo para que parte cancele el saldo de precio impago (fs. 63 y vta.).

De lo dicho hasta aquí se desprende que tales pretensiones son procedentes, pues el bien se enajenó libre de gravámenes, lo que implica que hasta tanto no esté levantada la hipoteca el comprador tiene derecho a seguir reteniendo el saldo de precio (arts. 1426, 1425, 1433 y conc. del Código Civil).

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que durante el curso del proceso se acreditó que los vendedores cancelaron la deuda hipotecaria (doctr. arts. 163 inc. 6to. segunda parte, 164 y conc. del C.P.C.C.; conf. fs. 127/128 de las

presentes actuaciones; fs. 128 y sig. de la ejecución hipotecaria). Sin embargo, no se ha acreditado el diligenciamiento del oficio de cancelación de hipoteca (fs. 130 vta. apartado VI, 131 último párrafo, 132 y 133 de la ejecución hipotecaria).

En consecuencia, propongo al acuerdo fijar un plazo de treinta días para que los vendedores acrediten –en primera instancia- la cancelación de la hipoteca, el que se computará desde que el presente decisorio adquiera firmeza. Fecho, en la instancia de origen deberá fijarse un plazo para que el comprador cumpla con su obligación de saldar el pago del precio.

VI) No obstante que en virtud de todo lo dicho hasta aquí propondré al acuerdo la admisión de los agravios, no puedo soslayar los términos indecorosos y ofensivos que utiliza la parte demandada al expresarlos (doctr. art. 35 del C.P.C.C.), extremo éste que –felizmente- también ha sido advertido por los actores al contestar dicha pieza (fs. 342/345).

Afirmo ello pues a lo largo de toda la expresión de agravios –que de por sí es muy extensa- se utilizan términos absolutamente innecesarios para ejercer el derecho de defensa, tales como que el fallo contiene “meras alegaciones antojadizas de extrema irrelevancia jurídica” (fs. 318), que “resulta insólito el tenor de la estructura argumenticia inventado por el fallo que resulta tan endeble, superficial y amorfa, que resulta difícil de discernir y rebatir con rigor técnico, puesto que es como discutir contra un capricho o una mera subjetividad” (fs. 320), o que el fallo “...intent(a) inventar conjeturas, prejuizgamientos y confusiones para maldisponer sobre la visión de la conducta intachable de esta parte...” (fs. 321vta.), entre muchos otros.

Igualmente llamativa es la constante alusión a que en la sentencia de primera instancia se incurrió en “prejuzgamientos”, lo cual ciertamente no se comprende pues se trataba, en todos los casos, de cuestiones que el juez debía abordar al momento de dictar sentencia.

Por estas razones, he de proponer al acuerdo llamar la atención al demandado y a su letrado patrocinante Dr. Alvaro Mario Ressia (T. III F. 221 del C.A.A.) por los términos indecorosos y ofensivos utilizados en la expresión de agravios, bajo apercibimiento de aplicar sanciones en caso de reiteración de conductas inadecuadas (Díaz de Vivar, comentario al art. 35 del C.P.C.C.N. en “Código Procesal...”, dirig. por Highton – Areán, T. I, pág. 555).

Así lo voto.-

Los Señores Jueces Doctores **Comparato Y Bagú**, **adhirieron** por los mismos fundamentos **al voto precedente.-**

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez **Doctor ESTEBAN LOUGE EMILIOZZI**, dijo:

Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, propongo al acuerdo admitir los agravios y revocar la sentencia apelada, rechazando la demanda por resolución contractual y admitiendo la reconvencción por cumplimiento de contrato, a cuyo fin se fija un plazo de treinta días para que los vendedores acrediten –en primera instancia- la cancelación de la hipoteca, el que se computará desde que el presente decisorio adquiera firmeza, y fecho, en la instancia de origen, deberá fijarse un plazo para que el comprador cumpla con su obligación de saldar el pago del precio.

Con costas de ambas instancias a los actores vencidos (arts. 68, 274 y conc. del C.P.C.C.), dejándose sin efecto los honorarios regulados (art. 274 del C.P.C.C.), y difiriéndose la regulación de honorarios de Alzada para la oportunidad del art. 31 de la Ley 8904.

También corresponde llamar la atención al demandado y a su letrado patrocinante Dr. Alvaro Mario Ressia (T. III F. 221 del C.A.A.) por los términos indecorosos y ofensivos utilizados en la expresión de agravios, bajo apercibimiento de aplicar sanciones en caso de reiteración de conductas inadecuadas (art. 35 del C.P.C.C.).

Así lo voto.-

Los Señores Jueces Doctores **Comparato y Bagú**, **adhirieron** por los mismos fundamentos **al voto precedente.-**

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente

S E N T E N C I A

POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts. 266 y 267 del CPCC.; **se Resuelve: I)** Admitir los agravios y revocar la sentencia apelada, rechazando la demanda por resolución contractual y admitiendo la reconvención por cumplimiento de contrato, a cuyo fin se fija un plazo de treinta días para que los vendedores acrediten –en primera instancia- la cancelación de la hipoteca, el que se computará desde que el presente decisorio adquiera firmeza, y fecho, en la instancia de origen, deberá fijarse un plazo para que el comprador cumpla con su obligación de saldar el pago del precio. **II)** Con costas de ambas instancias a los actores vencidos (arts. 68, 274 y conc. del

C.P.C.C.), dejándose sin efecto los honorarios regulados (art. 274 del C.P.C.C.), y difiriéndose la regulación de honorarios de Alzada para la oportunidad del art. 31 de la Ley 8904. **III)** Llamar la atención al demandado y a su letrado patrocinante Dr. Alvaro Mario Ressia (T. III F. 221 del C.A.A.) por los términos indecorosos y ofensivos utilizados en la expresión de agravios, bajo apercibimiento de aplicar sanciones en caso de reiteración de conductas inadecuadas (art. 35 del C.P.C.C.).
Notifíquese y devuélvase.

Ricardo César Bagú
Juez
-Sala 1-
-Cám.Civ.Azul-

Esteban Louge Emiliozzi
Juez
-Sala 1-
-Cám.Civ.Azul-

Si///

///guen las firmas.-

Lucrecia Inés Comparato
Juez
-Sala 1-
-Cám.Civ.Azul-

Ante mí

Yamila Carrasco
Secretaria
-Sala 1-
-Cám.Civ.Azul-