



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA E

3.328-07.- "ALMAGRO CONSTRUCCIONES S.A. C/ A. M. A. Y OTRO S/
RESCISIÓN DE CONTRATO (91).-

// nos Aires, Capital de la República Argentina, a los diez

días del mes de mayo de dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "E", para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: "ALMAGRO CONSTRUCCIONES S.A. C/ A. M. A. Y OTRO S/ RESCISIÓN DE CONTRATO", respecto de la sentencia corriente a fs. 118, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CALATAYUD. RACIMO. DUPUIS.

El Señor Juez de Cámara Doctor CALATAYUD dijo:

En la sentencia de fs. 118/22, el señor juez de primera instancia rechazó la demanda instaurada, basándose para ello en que la actora había extraviado el boleto de compraventa cuya resolución pretendía, así como el plano, especificaciones técnicas y el acta de posesión del inmueble materia del litigio, por lo que, a la luz de las disposiciones relativas a la prueba de los contratos (arts. 1191, 1192 y 1193 del Código Civil), no habiendo logrado acreditar la existencia del alegado en el escrito inicial, no podía sino concluirse de la manera señalada. Fundamentó exhaustivamente los motivos por los que descartó las constancias de los libros de comercio de la demandante como elemento idóneo de prueba.

Frente a tales argumentos, la perdidosa pretende cimentar sus agravios en la presentación de fs. 356/59, donde en primer lugar señala su asombro por la solución alcanzada habida cuenta que ante el mismo Juzgado tramitó un expediente relativo a otra unidad del mismo edificio donde se alcanzó un resultado distinto. Asevera que si bien con el escrito inicial no adjuntó un formulario de boleto de compraventa en blanco, dicha omisión fue subsanada con posterioridad aun cuando la pretensión fue rechazada por extemporánea. Empero, considera que la pericia contable dio cuenta de registros legales de los pagos efectuados por los adquirentes. Además, A. y el heredero de D. R. se presentaron a la audiencia de mediación y ninguna objeción pusieron y tampoco lo hizo el último de los nombrados cuando fue notificado por exhorto



diplomático a España, donde reside. Todo ello torna indudable la existencia del contrato aducido.

Sin lugar a dudas, dicha presentación no reúne, ni siquiera en mínima medida, los recaudos exigidos por el art. 265 del Código Procesal. En efecto, reiteradamente la jurisprudencia ha sostenido que el memorial, para que cumpla con su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga un análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada, para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho. Debe precisarse, pues, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo. Las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general no reúnen los requisitos mínimos indispensables para mantener el recurso. No constituye, así, una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica (conf. Fassi y Yáñez, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado*, 3a. ed., tº 2 pág. 483 nº 15; Palacio, Lino E., *Derecho Procesal Civil*, tº V, pág. 267; Fassi *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y demás normas procesales vigentes comentado, anotado y concordado*, tº I, pág. 473/474; Fenochietto - Arazi, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y concordado*, tº 1, pág. 836/837; Falcón - Colerio, *Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial*, tº VIII, pág. 239/240; CNCivil, esta Sala, c. 134.750 del 17-9-93, c. 162.820 del 3-4-95, c. 202.825 del 13-11-96, c. 542.406 del 2-11-09, c. 542.765 del 5-11-09, c. 541.477 del 17-11-09, c. 544.914 del 3-12-09, c. 574.055 del 4-4-11, entre muchas otras).

Es que, la crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio, y lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso. Queda claro así, que debe tratarse de un razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto lógico contenido en la sentencia que se impugna (conf. Fenochietto, Carlos Eduardo, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado*; tº 2, pág. 98), pues la argumentación no puede transitar los carriles del mero inconformismo (conf. Gozaíni, Osvaldo Alfredo, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado*, tº II, pág. 74).

En esa inteligencia, el apelante no se hace cargo de los verdaderos fundamentos expuestos por el magistrado, en orden a la forma de probar los contratos en las disposiciones del Código Civil derogado -que es el aplicable en el caso de autos- y la manera en que las constancias de los libros de comercio forman prueba en contra del no comerciante. Por otra parte, ninguna relevancia tiene el hecho de que en otra





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA E

unidad del mismo edificio el juez haya concluido de manera distinta, toda vez que en ese proceso se contaba, seguramente, con el documento que instrumentaba la compraventa. Coincidió con el magistrado que hubiera resultado de gran relevancia haber producido la prueba confesional que la interesada desistiera a fs. 46 y me resulta sorprendente que pretenda hacer valer boletos de compraventa en blanco para considerar que eran similares al que dice haber suscripto con A. y D. R..

Desde otra perspectiva y sólo a mayor abundamiento, resulta ser cierto lo referido por H. D. de R. -heredero de su padre D. e hijo de la otra demandada- en orden a la falta de cumplimiento por parte de la vendedora de las disposiciones de la ley 19.724. En el plenario de esta Cámara dictado en autos “Cotton Moisés D. y otros c/ Tutundjian Simón” del 28-2-79 (conf. E.D. 82-139, L.L. 1979-A, 527 y J.A. 1979-I, 559), se resolvió por mayoría -en decisión que personalmente comparto- que el propietario enajenante que no ha cumplido con la afectación del inmueble al régimen de la prehorizontalidad y, en su caso, con la inscripción registral de los contratos que otorgare con relación a las unidades, **no puede reclamar a los adquirentes el cumplimiento de sus obligaciones o la resolución del contrato** (el destacado me pertenece). Tal prescripción es imperativa e irrenunciable, produce la mora *ex re* del incumplidor y puede ser aplicada aún de oficio por el juzgador (conf., entre otros, CNCiv. Sala A en E.D. 92-817; Sala C en E.D. 92-113), lo que refuerza la solución alcanzada.

Es cierto que con posterioridad la sucesora de la actora se presentó y adjuntó los elementos que habían sido extraviados (ver fs. 438/43), siendo rechazada la pretensión por esta Sala atento la evidente extemporaneidad de la presentación (ver resolución de fs. 445), desestimándose también la revocatoria impetrada contra ella (ver fs. 449), habiendo fracasado el subsiguiente intento de conciliación pedido por la demandante (ver fs. 451 y acta de fs. 452), pero tales circunstancias no pueden modificar la conclusión a la que me he referido.

Por estas consideraciones, voto para que se declare desierto el recurso de apelación libremente concedido a fs. 128 y firme, en consecuencia, la sentencia de fs. 118/23, con costas de Alzada a la vencida (art. 68 del Código Procesal).

Los Señores Jueces de Cámara Doctores Racimo y Dupuis por análogas razones a las expuestas por el Dr. Calatayud, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. JUAN CARLOS G. DUPUIS. FERNANDO M. RACIMO. MARIO P. CALATAYUD.



Este Acuerdo obra en las páginas N° 469 a N° 470
del Libro de Acuerdos de la Sala “E” de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en
lo Civil.

Buenos Aires, mayo diez

de 2016.-

Y VISTOS:

En atención a lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que
antecede, se declara desierto el recurso de apelación libremente concedido a fs. 128 y
firme, en consecuencia, la sentencia de fs. 118/23, con costas de Alzada a la vencida.
Not. y dev.-

