

Considera probada la fuerza mayor respecto a la imposibilidad de obtener el dictamen de factibilidad que impidió el avance del proyecto, lo que no fue tenido en cuenta por el *a quo* que resolvió en base a una aplicación automática de la cláusula N° 3.3.

Manifiesta que con el resto de los compradores (“lotistas”) en similares condiciones se renegociaron los acuerdos, a diferencia del accionante que modificó unilateralmente el vínculo contractual por no resultarle conveniente el negocio.

2.3.- Pues bien, a mi entender, el fundamento de la decisión adelantada transita por otros carriles a los que ensaya la apelante.

En efecto, por lo pronto no se encuentra debatido que la demandada no escrituró dentro del plazo convenido contractualmente de 24 meses desde la suscripción del acuerdo.

Encuentro que la cláusula N° 3.3.2 establece que “... el presente boleto de compraventa quedará rescindido sin más, sin necesidad de notificación o interpelación alguna a remediar el incumplimiento, y la vendedora deberá reintegrar a la compradora el monto indicado en la cláusula 3.2.1 en la moneda allí indicada”...

En el aspecto central, la quejosa se defiende alegando que no escrituró debido a un caso de fuerza mayor, concretamente, la imposibilidad de obtener “dictamen de factibilidad” para el desarrollo del proyecto, por lo que solución del caso pasa por un lado por la adecuada interpretación del contrato, y además por efectuar una justa distribución de los “riesgos” dimanantes del mismo.

2.4.- Advierto que los términos del acuerdo suscripto son por demás claros, y que una lectura literal –*pacta sunt servanda*– lejos de conferir andamiaje al alegado abuso de un derecho del actor, le asigna basamento para actuar de la manera que surge de la carta documento de fs. 58, es decir, la reclamación de la suma que entregara en parte de pago.

No obsta a ello que la remisión de tal misiva se anticipara dieciséis días al vencimiento del plazo para tal otorgamiento, pues según la cláusula N° 9.4 la escribana interviniente debía citarlo a tales efectos con 45 días de anticipación, que ya habían transcurrido.

No fue citado, el plazo venció, y en estos autos la accionada de manera inverosímil se defiende sosteniendo que el actor no abonó el saldo de precio...



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

2.5.- Según el libelo de inicio de la accionada, recibida tal misiva se reunió con el actor y le explicó que el proyecto estaba demorado, y que trató de renegociar (ver fs. 132), extremo que el demandante niega.

Pero lo apuntado carece de la relevancia que asigna la sociedad anónima. La decisión del actor de rescindir se encuentra absolutamente al amparo de la libertad negocial, del margen de discrecionalidad que debe reconocerse a los contratantes en el ámbito de los negocios.

Lo contrario importaría vilipendiar la palabra empeñada en el ámbito negocial, con clara mengua del valor seguridad jurídica. Se trata, sencillamente, de la aplicación de la facultad que le confiere el art. 1204 del Código Civil, que en el contrato surge expresamente de la cláusula N° 14.3. “a”.

2.5.- La sociedad demandada se limitó a excusar su responsabilidad en que por “cuestiones de fuerza mayor la obtención de la factibilidad y el avance del proyecto se demoró y eso generó que se debiera renegociar los boletos de lotes suscriptos” (fs. 131 vta.).

No produjo prueba en su derredor, y como razona el juez de grado, lo declarado por Luis Felipe Traynor a fs. 157 y vta. y Ricardo Bello a fs. 158 y vta. no alcanza para considerar que operó un *casus*.

El primero de ellos, arquitecto contratado por la propia demandada para el desarrollo de este mismo emprendimiento (cfr. N° 1) sostuvo que la empresa hizo todas las presentaciones tendientes a obtener la factibilidad en tiempo y forma (3°), pero que “... todavía no se obtuvo la factibilidad, debido a que no está aprobado o terminada la tramitación que se realiza en hidráulica de la Provincia de Buenos Aires y ADA, autoridad del agua, de La Plata” (4°). De similar tenor es la declaración de Ricardo Bello (N° 3).

De tal prueba no se desprende que la empresa desarrolladora hubiera cumplido de manera cabal con las prestaciones a su cargo.

Abona esta interpretación lo manifestado por el testigo Bello, quien también presta servicios para la demandada (N°1), pues requerido que fuera si consideraba normal una demora en la escrituración en los emprendimientos del estilo del de autos, contestó que “al momento de iniciar el emprendimiento asumimos plazos considerablemente menores, lamentablemente los entes provinciales y municipales no cumplieron con nuestras expectativas en cuanto a tiempo, y entiendo que es algo que está sucediendo en la actualidad a otros emprendimientos” (5°, fs. 158 *in fine*/vta.).

Se impone razonar que al intervenir terceras personas, como en la especie reparticiones públicas, la contingencia representada por los tiempos que insume o demora dicha burocracia, deben ser asumidos por la empresa y no por el comprador. Es la empresa la que sabe o debe saber al respecto, gestionando de manera profesional las tramitaciones correspondientes.

Adviértase que no alegó una fuerza mayor derivada –por ej.– de una larga huelga que afectó el “normal” (en el sentido de habitual o acostumbrado) desarrollo de las actividades de las citadas dependencias.

2.6.- La apelante centra sus agravios en descalificar la conducta del comprador por el hecho de haber resuelto el acuerdo, pero por lo razonado, el argumento de reputar abusiva su conducta del accionante carece de todo asidero, se trata por el contrario del legítimo y “regular” ejercicio derecho en los términos del ar. 1071 CC.

Como la propia sociedad accionada calificó, le ofreció al demandante una “re-negociación” del acuerdo, o sea, un nuevo acuerdo, por lo que este podía aceptarlo o no, y esta última fue su decisión, facultad expresamente reservada que debe ser respetada.

3.- Por las consideraciones efectuadas, doy mi voto para:

- a) Rechazar la queja formulada;
- b) Imponer a la demandada las costas (art. 68 CPCCN).

Las Dras. Zulema Wilde y Marta del Rosario Mattera adhieren al voto precedente.-

Con lo que terminó el acto firmando las Señoras Vocales por ante mí que doy fe.-



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

//nos Aires, abril de 2015.-

Y VISTOS: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcripto el Tribunal RESUELVE:

- a) Rechazar la queja formulada;
- b) Imponer a la demandada las costas (art. 68 CPCCN).

Para conocer los honorarios regulados en la sentencia a fs. 197 y apelados a fs. 202 y vta. y fs. 279.

En atención al monto comprometido, naturaleza del proceso, calidad, eficacia y extensión del trabajo realizado, cantidad de etapas cumplidas, resultado obtenido, y de conformidad con lo dispuesto por los arts. 1, 6, 7, 8, 9, 10, 19, 38 y ccds. de la ley 21.839, por resultar ajustadas a derecho se confirman las sumas fijadas en la instancia precedente a favor de los letrados intervinientes.

Por la abor realizada en la Alzada, de conformidad con las pautas fijadas por el art. 14 de la ley 21.839, regúlense los honorarios del Dr. Juan Pablo De Luca en la suma de veintisiete mil pesos (\$27.000), y los de los Dres. Diego F. Madero y Claudio R. Anido, en la suma de trece mil pesos (\$13.000).

Regístrese, notifíquese y comuníquese a la Dirección Publica de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y oportunamente devuélvase.-