

SENTENCIA NÚMERO:

Y VISTOS: Estos autos caratulados: **“F. M. A. c/ M., J. P.-ORDINARIO” SAC 2413108** en los que, de conformidad a lo dispuesto por el Acuerdo Reglamentario Nro. 1622, serie “A” del 12.04.2020 y sus complementarios, dictado en el marco del receso judicial extraordinario, se procede a dictar sentencia en estos autos arribados del Juzgado de Primera Instancia y Tercera Nominación, Civil, Comercial, de Conciliación y Familia de esta Sede a raíz del recurso de apelación articulado por la actora (f. 112), en contra de la sentencia número quince (15) de fecha siete de marzo de dos mil diecinueve (07.03.2019) que en su parte dispositiva expresamente reza: *“1) Hacer lugar a la demanda de resolución por incumplimiento contractual promovida por la Sra. M. A. F., D.N.I. (...) (compradora), en contra del Sr. J. P. M., D.N.I. (...) (vendedor), y en consecuencia, deberá el accionado reintegrar a la actora la suma de pesos treinta mil (\$30.000,00) con los intereses fijados en el considerando pertinente, y por su parte, la Sra. M. A. F., deberá restituírle al primero, la posesión del inmueble de referencia si correspondiere, dejando sin efecto el acto o negocio jurídico celebrado, todo ello en el plazo de diez días de quedar firme la presente resolución. 2º) Hacer lugar parcialmente a la presente relación de daños deducida por la Sra. M. A. F., D.N.I. (...), de conformidad a lo expuesto en el considerando pertinente; a cuyo fin corresponde condenar al Sr. J. P. M., D.N.I. (...), a abonar al actor en el plazo de diez días de quedar firme la presente resolución, la suma de pesos veinte mil (\$20.000,00), en concepto de daño moral, con más los intereses fijados en el Considerando respectivo. 3º) Imponer las costas al demandado vencido de conformidad a lo estipulado en el punto VI) del Considerando. 4º) Regular (...). Protocolícese,...”*.- Radicados los autos y otorgado trámite al recurso interpuesto, expresó agravios la actora conforme da cuenta el escrito de fs. 123/126, los que fueron respondidos por el demandado a fs. 131/133. Por Auto Nro. 136 de fecha 08.10.2020 (v. fs. 165/167) se admitió como prueba en la Alzada *ad effectum videndi* los autos

caratulados: "O. M. A. c/ M. J. P.- Ordinario Despido- SAC 1570076". Dictado y firme el proveído de autos, y anoticiadas las partes de la nueva conformación de la Cámara, la causa ha quedado en condiciones de ser decidida.

Luego de su estudio el Tribunal se planteó las siguientes cuestiones a resolver:

PRIMERA CUESTION: *¿Es de recibo el recurso de apelación interpuesto por la actora?*

SEGUNDA CUESTIÓN: *¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?*

Efectuado el sorteo de ley, el mismo arrojó como resultado que los Sres. Vocales se expedirán en el orden que sigue: María Adriana Godoy, Ariel A. G. Macagno y Alberto Luis Larghi.-

A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SRA. VOCAL MARIA ADRIANA GODOY DIJO:

1) La relación de causa de la sentencia en crisis satisface los requisitos del art. 329 del CPCC por lo que a ella me remito por razones de brevedad, sin perjuicio de resaltar aquellos puntos que se consideren de interés a los fines de la resolución del recurso intentado. De igual manera, incumbe decir que la impugnación fue interpuesta en tiempo y modo y formalmente bien concedida por lo que corresponde entrar a su tratamiento.-

2) No obstante lo dicho en el punto precedente, resulta oportuno reseñar que iniciada una demanda de cumplimiento contractual o, para el caso que ello sea imposible por causa imputable al demandado, de daños y perjuicios derivados del incumplimiento por de parte éste del boleto de compra venta celebrado entre las partes con fecha 21.02.2014 y por el cual el Sr. M. le transfería a la actora el inmueble inscripto a la Matrícula 1322677 y ésta a su vez le abonaba la suma de \$ 30.000; el demandado contestó la demanda negando el derecho reclamado por la demandante. Luego de trabada la Litis las partes arribaron a un acuerdo el que fue homologado por Auto Nro. 271 de fecha 14.06.2017 por el cual -entre otras cuestiones-, ratificaron el boleto de compra venta del 21.02.2014 y el "convenio de

partes de la misma fecha, base de la acción de autos” (sic) (fs. 30) aunque con las modificaciones que establecieron. En dicho acuerdo la actora le concedía al demandado un término mayor para efectivizar la escrituración del inmueble que se le había transferido poniendo como plazo límite el 30.11.2016. Vencido el mismo, compareció la Sra. F. e inició ejecución de la cláusula segunda del acuerdo homologado sólo en lo relativo a la falta de cumplimiento del deber de escriturar a su favor el inmueble. En esa oportunidad y con cita en lo dispuesto en la norma del art. 777 CCCN, expresó que en éste caso el cumplimiento forzoso era imposible como también la ejecución por un tercero al encontrarse embargado el inmueble, por lo que solamente resultaba factible transformar dicha obligación de hacer en una indemnización de daños y perjuicios. Impresa a la ejecución el trámite del art. 818 CPC, se le requirió a la parte ejecutante que procediera de conformidad a lo dispuesto por el art. 812. Así fue que la actora presentó a fs. 53/57 la relación de daños, reclamando el monto de la valuación del inmueble que acompañaba (\$ 450.000) con más intereses y la suma de \$ 50.000 por daño moral. Por su parte el demandado se opuso a la ejecución e impugnó la valuación acompañada por no haber participado en su producción, expresó que no hubo negativa de su parte a escriturar y que la medida cautelar trabada sobre el inmueble objeto de autos fue dispuesta en contra de su voluntad. Rechazó así la procedencia de los daños pretendidos por la actora.

3) El primer sentenciante hizo lugar a la demanda de resolución contractual por entender que efectivamente había existido incumplimiento por parte del demandado de la obligación de escriturar que había asumido, ordenó restituirle a la actora la suma por ella abonada (\$ 30.000) con más los intereses y que ésta –a su vez- y de corresponder devolviera al demandado la posesión del inmueble. Por su parte hizo lugar parcialmente a la demanda de daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual sólo por el rubro pretendido de daño moral, el que procedió por la suma de \$ 20.000 más intereses. Rechazó el daño material, por considerar que no había sido probado el perjuicio ni su

extensión toda vez que la valuación acompañada había sido impugnada por la contraria por ser una prueba unilateral que careció de su control, pero además porque consideraba que dicha prueba no resultaba concluyente para resolver la cuantificación del menoscabo pretendido al no haber sido introducido adecuadamente el reclamo de daños en el escrito introductorio del pleito.

4) Se alza la actora en contra de la resolución así dictada, argumentado que la agravia el hecho que le haya ordenado restituir el inmueble adquirido, cuya posesión nunca tuvo, y que condene al demandado a devolverle a ella la suma de \$ 30.000 con más sus intereses. En esa dirección expresa que el sentenciante no tuvo en cuenta la tasación del inmueble objeto de los presentes y que si bien no estaba obligado a ajustarse a ella, era un parámetro en cuanto al valor real del inmueble. Sigue relatando que si bien esa tasación fue impugnada por el demandado, éste ofreció prueba informativa y pericial que nunca diligenció, por lo que no fue posible controvertir la prueba de tasación por ella acompañada. Aduce que la suma que se ordena al demandado a restituirle es muy inferior al valor del inmueble. Que con la resolución dictada se premia al incumplidor, quien no solo no cumplió con la obligación de escriturar libre de gravámenes, sino tampoco con la cláusula b) del acuerdo obrante a fs. 30/31 con relación a la construcción de una casa habitación cuyas especificaciones técnicas obran en el “convenio de partes” suscripto ante escribano público con fecha 11.03.2014 y ratificado mediante acuerdo referido por el cual se le otorgó al obligado un plazo de gracia debiendo dar comienzo a las obras como máximo el 30.11.2017 y cuya finalización debió ser para el día 30.08.2019. Agrega que el a quo tampoco tuvo en cuenta lo manifestado por las partes en el convenio obrante a f. 7 en tanto reconocen la relación de pareja entre ambos por más de diez años y la búsqueda de una solución extrajudicial no conflictiva, equitativa, sana y criteriosa. Es decir que la venta del inmueble que nunca le transfirió el demandado por la suma de \$ 30.000 compensaba los derechos adquiridos en virtud de la unión

convivencial de más de diez años. Señala que las mismas partes reconocían que el boleto de compraventa que suscribían por separado y por un precio irrisorio comparado con el valor del mercado, era al solo objeto de que la enajenación sea onerosa y de ese modo darle formalidad y seguridad legal. No obstante, expresa que el verdadero sentido del convenio fue compensar una unión convivencial de más de 10 años. Cree, fundamentalmente que el juzgador excedió su potestad en cuanto decidió cuestiones no solicitadas por su parte en la demanda. Aduce que ella petitionó el cumplimiento del contrato y expresamente señaló: “la intención de esa parte, y como muestra de buena fe, es el mantenimiento del contrato, por lo que se solicita, en primer lugar que previo que se otorgue la escritura traslativa de dominio, el demandado proceda al saneamiento del bien. En segundo lugar: se realice la correspondiente escritura traslativa de dominio del lote adquirido mediante boleto de compraventa, en las condiciones pactadas, o en su defecto se haga entrega de otro lote de terreno a su entera satisfacción. En tercer lugar se de inmediato comienzo a la construcción de la casa habitación cuyas especificaciones técnicas constan en la cláusula segunda del convenio entre partes. En cuarto lugar se aplique la multa prevista en la cláusula tercera del convenio entre partes”. Así asevera que nunca solicitó la resolución del contrato, precisamente por considerar que sería más gravoso tal como sucedió, violando de esta manera el principio de congruencia, en cuanto éste marca un camino al juez para poder llegar a una sentencia y fija un límite a su poder discrecional, tampoco ello fue solicitado por la contraria. Expresa que la congruencia se manifiesta en la adecuación entre lo petitionado y la decisión judicial contenida en la sentencia. Cita jurisprudencia. Sostiene que de mantenerse lo resuelto, no solo se vulnera su derecho a la transferencia del lote de terreno de acuerdo al convenio de f. 7, sino que además se la priva del derecho a la construcción de la casa habitación, en razón de que lo ordenado a pagar al demandado con más intereses no cubre en modo alguno la adquisición de un lote de terreno de similares características, siendo que sólo percibe una

pensión por discapacidad por lo que le resulta imposible acceder al dinero para adquirir otro lote o un crédito. Relata que el art. 1794 CC y C, hace hincapié en la obligación de resarcir el detrimento patrimonial a favor del empobrecido en la medida del beneficio. Y si el enriquecimiento consistiera en la incorporación de un bien a su patrimonio, está obligado a restituirlo si, al tiempo de la demanda, subsistiere en su poder. Agrega que se trata de una acción subsidiaria que no debe confundirse con la acción por indemnización de daños porque no persigue un resarcimiento sino restablecer un equilibrio patrimonial alterado sin causa lícita que lo justifique. La incorporación del instituto en el CC y C vino a zanjar un viejo reclamo de la doctrina y la jurisprudencia y un avance concreto a fin de evitar que se disperse en diferentes normas. Dice además que la jurisprudencia se ha expedido no sólo respecto de una suma de dinero sino teniendo en cuenta los fines de la prestación y si se obtuvieron ventajas o de una actividad que signifique un beneficio para aquel que se ha enriquecido, sentando los fundamentos de los principios generales del derecho que prohíbe el enriquecimiento sin causa. La doctrina se ha expedido en el sentido del reconocimiento del enriquecimiento sin causa como fuente de obligaciones. El reverso de la moneda se encuentra en lo que la doctrina suele denominar “empobrecimiento por pérdida de una expectativa”. Aquí también es una omisión lo que da lugar a la figura del enriquecimiento sin causa. El empobrecido ha realizado actividades que directa o indirectamente resultaron en beneficio de la otra parte, sin que medie causa justificada para ese beneficio. Relata que en el caso de autos, si bien se ha producido un enriquecimiento sin causa a favor del demandado, no por el ingreso de un bien a su patrimonio, sino porque el bien nunca salió de él en razón del incumplimiento de una obligación contractual, y se ha producido un empobrecimiento por pérdida de una expectativa. La expectativa al momento de celebrarse el convenio era que oportunamente se transfiera el bien a su favor o de la persona que ella indicara y la posterior construcción de una casa habitación sobre él. Ambas expectativas se han visto frustradas, por cuanto

lo que se ordena devolver a la parte incumplidora con más intereses, hace imposible la adquisición de un lote de similares características como así también construir la casa habitación en cuyo caso también se transformaría en la obligación de daños y perjuicios, frustrando de manera evidente su expectativa de adquirir una vivienda. Luego expresó que al momento de celebrarse el acuerdo el 11.03.2014 el inmueble objeto de autos se encontraba embargado por el Juzgado Civil y Comercial, Secretaría Nro. 2 en los autos "O. M. A. c/ M. J. P.- Embargo Preventivo. SAC 1570076, y re inscripto con fecha 09.11.2018, ocurre que esa obligación laboral ha sido cancelada, según constancias de los referidos autos que ofreció *ad effectum videndi* por lo que ya no hay óbice para que se ordene la cancelación del embargo trabado y se transfiera a su favor el inmueble, aún más dice que aceptaría incluso que se le transfiriera con el embargo subsistente, en razón que ello ocasionaría menos daños que lo que provoca la resolución dictada.

5) El demandado se opone a la procedencia del recurso porque entiende que el a quo resolvió la restitución del precio pagado por la actora y de una suma en concepto de daño moral al considerar que la ejecución forzada de la obligación devenía imposible por incumplimiento imputable a su parte, lo que automáticamente transformaba la acción de escrituración en daños y perjuicios, siendo ello tal y cual lo que solicitó la actora tanto en el libelo de demanda como -principalmente- en la ejecución del acuerdo. El magistrado, de manera correcta hizo lugar a la pretensión de la actora mediante un razonamiento que difícilmente podía achacársele la tacha de arbitrariedad e incongruencia que predica la apelante. Los fundamentos expuestos por el juzgador deberán ser mantenidos por ser adecuados a derecho. En cuanto a lo afirmado por la parte apelante en el sentido que no podrá restituir la posesión del inmueble porque nunca la tuvo, cae por las propias constancias de autos, ya que en el boleto de compraventa obrante a f. 6, en la cláusula 4ta., surge que el vendedor hizo tradición del inmueble objeto de dicho contrato a la compradora por lo cual la pretensión de desdecirse de lo manifestado en un instrumento

privado con firmas certificadas no sólo es incoherente sino que implica una violación a la doctrina de los actos propios, por lo cual en ese punto el agravio esgrimido debe rechazarse sin mayores consideraciones. En cuanto a que el monto que se le ordena restituir es muy inferior al valor real del inmueble y que no tuvo en cuenta la tasación privada que acompañó resulta una falacia, puesto que el propio magistrado puso de resalto que la tasación acompañada no poseía entidad convictiva por cuanto no fue respaldada por la parte a quien competía dicha prueba –la ejecutante en virtud del *onus probandi*- por otros medios de prueba que hicieran que un documento emanado de un tercero adquiriera a los efectos procesales la categoría de prueba documental –vgr. informativa y/o testimonial del Sr. M. a los fines del reconocimiento de firma-, por cuanto la tacha de omisión en la valoración que pretende la apelante no es tal. Afirma que la impugnante confunde los términos de sus pretensiones al punto absurdo de traer a colación en esta instancia de alzada asuntos que no fueron objeto de discusión en la primera instancia lo cual es inaceptable, como ser que el fallo menoscabaría su derecho a una compensación económica por una supuesta unión convivencial. Sintetiza alegando que la parte actora inició una acción de escrituración en su contra, se arribó a un acuerdo el que se homologó en autos, y su ejecución forzada devino en imposible. Ante tal imposibilidad, el remedio era la resolución y la restitución de lo recibido como consecuencia del incumplimiento de las prestaciones del contrato resuelto y la indemnización de los perjuicios ocasionados. Ese es el hilo racional de la sentencia que luce impecable por eso debe mantenerse. En cuanto a la incongruencia en que habría incurrido el juzgador al fallar *ultra petita* resulta desacertado con solo revisar las constancias de autos. De hecho el magistrado al fallar se centra en las propias manifestaciones de la parte ahora apelante cuando a f. 50 vta., expresó que el cumplimiento forzado de la obligación de escriturar trasmutaba en daños y perjuicios, que es lo que la propia sentencia de mérito reconoce. Finalmente considera innecesario

evacuar traslado sobre las alegaciones efectuadas por la apelante respecto a que se vería frustrado su derecho a una compensación económica lo que redundaría en un enriquecimiento sin causa de su parte, por la simple razón que ello no formó parte de la plataforma fáctica de autos y su discusión no solo pretende ampliar el *thema decidendum* en alzada, sino también confundir la acción deducida en autos con la eventual compensación económica que la actora podría haber reclamado por la vía pertinente.

6) En definitiva, el embate recursivo de la apelante gira en torno a la vulneración del principio de congruencia en que se habría incurrido en la resolución en crisis en cuanto hizo lugar a la demanda de incumplimiento contractual cuando su parte claramente había requerido el cumplimiento, en el entendimiento que la resolución sería mucho más gravosa, tal y como sucedió. Asegura que ello se debió a que el juzgador no tuvo en cuenta lo manifestado por las partes en el convenio de f. 7, en tanto reconocieron que el boleto que suscribían por separado era por un precio irrisorio comparado con el valor de mercado que tenía el inmueble. En efecto, al ordenar la resolución contractual no reparó en ello y condenó al accionado a devolverle esa suma irrisoria, pese a que los dos habían reconocido que el precio consignado era al solo efecto de darle carácter oneroso al negocio y con el sentido de compensar una unión convivencial de más de 10 años.

7) Para la doctrina, el fundamento del principio de congruencia se debe buscar en la base misma del sistema jurídico y del modelo que el legislador adopta para el proceso civil. Esto es así ya que implica la concretización del principio de bilateralidad, igualdad ante la ley (art. 16 CN) y de defensa en juicio (art. 18 CN), desde que sólo será objeto de decisión aquello que fue motivo de alegación por las partes. Por tanto se enlaza con el principio dispositivo configurando en el proceso una doble garantía, establece los límites a los que debe someterse el juzgador evitando arbitrariedades y otorga seguridad desde que las partes saben a qué defenderse (cfr.: Díaz Villasuso, Mariano A. -Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, T° II-, Ed. Advocatus, p. 299 y su cita #887). Dicho

esto, lo primero que tengo para señalar es que de los propios términos del escrito impugnativo surge evidente que la actora no reparó en el hecho que el proceso iniciado por su parte en el que reclamaba –entre otras cosas- el mantenimiento del contrato de compraventa y por ello la escrituración del inmueble, concluyó por transacción en los términos del art. 353, CPC, acuerdo que fue homologado por AI 271/2017 (v. f.47/48). A partir de lo cual, no cabe achacar incongruencia a la resolución por no haberse atendido a los términos en que fue presentada la demanda, sino que corresponde remitirse al escrito en el que la accionante petitionó la ejecución de ese acuerdo. Así tenemos que a fs. 50, la Sra. F. instó la ejecución de la cláusula segunda del acuerdo homologado obrante a fs. 30/31 sólo en lo relativo a la falta de cumplimiento por parte del accionado del deber de escriturar a su favor el inmueble. En esa oportunidad y con cita en lo dispuesto en la norma del art. 777 CCC y C, expresó que en este caso el cumplimiento forzoso era imposible como también la ejecución por un tercero al encontrarse embargado el inmueble (motivo de escrituración), por lo que solamente resultaba factible transformar dicha obligación de hacer en una indemnización de daños y perjuicios. Oportunidad en la que agregó que se trataba de un medio subsidiario que venía a zanjar la falta de cumplimiento específico, por lo que también era dable reclamar por lucro cesante y daño moral. Frente a los claros términos en que fue incoada la ejecución del acuerdo por la parte actora, no cabe reputar incongruente la resolución atacada, puesto que se limitó a admitir la ejecución en los mismos términos en que fue petitionada. Repárese que la actora, luego de alegar una “imposibilidad de cumplimiento de lo convenido” y una “imposibilidad de requerir forzosamente el cumplimiento”, optó por reclamar los daños y perjuicios que dicho incumplimiento le generó. Fue por ello que el juzgador, luego de verificar los presupuestos que hacían procedente la acción de escrituración y la imposibilidad de llevarla a cabo, hizo lugar a la pretensión de la parte actora y tuvo por resuelto el contrato de compraventa celebrado entre las partes ordenando la restitución

recíproca de lo que se habían entregado y admitió la demanda de daños incoada en los términos y con el alcance que expresó. Por esta razón no existe la incongruencia que achaca la parte impugnante como fundamento de su recurso, sino concordancia de la sentencia con lo pretendido por la actora en la ejecución promovida.

8) Ahora bien, surge de autos que aquél impedimento -que al decir del juzgador y de la propia parte actora- obstaba el cumplimiento de la obligación de escriturar, hoy ya ha sido superado. En efecto, consultado el expediente laboral en el que se encuentra embargado el inmueble en cuestión y que ha sido admitido como prueba en la Alzada de conformidad a lo resuelto por Al 136/2020 (v. fs. 165/166) surge que las partes de aquellos obrados arribaron a un acuerdo que puso fin al litigio, convenio que a la fecha se encuentra cumplido prácticamente en su totalidad. A ello se suma que ha sido la propia actora quien, en oportunidad de expresar agravios de apelación, manifestó que no tenía inconvenientes en asumir la carga del embargo trabado en los autos "O. M. A. c/ M. J. P.-Ordinario-", SAC 1570076 (v. f. 126). Frente a ello y por aquello que las sentencias deben atender a las circunstancias existentes al momento de la decisión, ante la nueva realidad imperante, la que (dicho sea de paso) no fue puesta en conocimiento oportuno del Sr. Juez a quo, modifica sustancialmente la situación jurídica procesal y de fondo en la cual el debate había sido introducido, lo que (a su vez) se proyecta en la decisión ahora apelada. Esta novedad vino a conmover el estado de cosas que tuvo en vista el Sr. Juez a quo al momento de pronunciarse sobre lo pretendido, pues como consecuencia de aquello, no existiría óbice hoy para ordenar la escrituración del inmueble a favor de la actora con la asunción por parte de ella de la cautelar que lo grava de conformidad a lo expresamente aceptado. Como es dable apreciar, fueron estos hechos sobrevinientes los que modificaron la causa de la pretensión y que, dadas ciertas condiciones, deben ser considerados en la sentencia por el juzgador. Se trata de una herramienta procesal que lo habilita para sopesar, al momento de dirimir la controversia planteada en el proceso, la

incidencia de hechos sobrevinientes posteriores a la traba de la discusión en el proceso. Así lo ha considerado la doctrina especializada (cfr.: Peyrano Jorge W. –El proceso atípico- ed. Universidad, Bs. As., año 1993, págs. 126 y ss.) opinión que es compartida.

9) Por otro lado no puede dejar de valorarse la realidad que subyace en toda la causa, en la que el objeto de la pretensión principal de la actora estaba dirigido a exigir el cumplimiento de una parte del convenio que había celebrado con su ex pareja y por el cual se compensaban mutuamente por el tiempo que duró su convivencia. Digo esto en aras de dar respuesta al accionado en cuanto consideraba inapropiado traer a colación en esta instancia cuestiones que –según su mirada sobre el asunto- no habían sido objeto de debate en la primera instancia, como ser el hecho que la actora alegara que con la resolución dispuesta por el juez veía frustrado su derecho a una compensación económica lo que redundaría en un enriquecimiento sin causa del Sr. M. Es que no puede escapar al conocimiento del accionado que con la demanda la actora acompañó el convenio obrante a fs. 7/9 en el que constaba el acuerdo celebrado entre ella y el Sr. M. y en el que éste expresaba: “con la suscripción del presente instrumento, otorgará a la parte B (Sra. F.) de manera gratuita, **en reconocimiento a su apoyo en los casi once (11) años de convivencia**, los siguientes beneficios: a) la titularidad dominial de un inmueble (...) Matrícula 1322677 (...) demás datos que constan en el Boleto de Compraventa que se suscribe por instrumento separado y **por un precio irrisorio**, comparado con el valor de mercado, para que la enajenación sea onerosa (...)” –lo resaltado es de mi autoría-. Es de destacar que de este convenio, presentado por la actora con la demanda junto al boleto de compra venta que menciona, se corrió traslado al demandado cuando fue citado a comparecer y estar a derecho conforme da cuenta la cédula obrante a f. 22 a la que se le glosó copia de la documental, pese a lo cual ninguna objeción expresó. Pero digo más, en oportunidad de celebrar el acuerdo al que ambas partes arribaron en esta causa, tanto M. A. F. como J. P. M. textualmente expresaron: “PRIMERA: Las partes manifiestan que

en relación al Boleto de Compra-Venta de fecha 21 de Febrero de 2014 y convenio de partes de la misma fecha, base de la acción de autos, **los mismos son ratificados por el presente**, con las modificaciones que abajo se establecen, por lo que los mismos mantendrán su vigencia salvo lo acordado en el presente” –lo resaltado me pertenece– (cfr. f. 30). Cabe destacar que las modificaciones a las que hacen alusión, en lo que respecta al objeto de esta demanda de escrituración, sólo refieren al plazo otorgado para que ella tenga lugar. A partir de lo cual, se trata de una documental incorporada válidamente al proceso por lo que no existe óbice para que sea valorada para resolver. De ella efectivamente puede extraerse que el objeto de esta resolución (escrituración de un inmueble) había sido una prestación que los dos miembros de la pareja habían acordado en compensación por los años de convivencia; luego, el accionado no podría achacar un exceso en el *thema decidendum* si se hace lugar a la pretensión de la actora en el sentido de escriturar a su nombre ese inmueble.

10) Otro elemento más que me persuade de hacer lugar al recurso interpuesto por la actora (aunque no por los argumentos por ella esgrimidos) es que tanto en la valoración de la situación en que se encuentran las partes como en el análisis de la prueba existente, resulta de ineludible consideración la condición de mujer de la actora, y el necesario juzgamiento de la cuestión con perspectiva de género. Esto fue lo que me llevó a vislumbrar la existencia de un trasfondo en esta causa que no puede ser ignorado, más allá de las concretas alegaciones de los litigantes. Es que atenerse sólo a los estrictos términos vertidos por las partes en sus respectivas postulaciones, desentendiéndonos de la realidad que subyace detrás y que surgiría de prueba debidamente incorporada a la causa, podría llegar a destruir el derecho sustancial que se procuraba garantizar y con ello la verdad jurídica objetiva por la que el juzgador debe velar. Al respecto Augusto Morello expresa: "reputamos de fundamental importancia la nueva frontera a que llega la Corte en torno de los jueces de ejercer, en circunstancias especiales y tratándose de

prueba decisiva de modo irrenunciable, el deber de esclarecimiento. Es el presupuesto a cuyo través, agotando las posibilidades reales de la necesidad de estar en claro, se alcanza, realmente y de modo óptimo, el necesario **esclarecimiento de los hechos** y el debido rendimiento de la prueba. La garantía de la defensa se articula armoniosamente con la directiva del preámbulo de "afianzar la justicia". Ambas exigen en los jueces un comportamiento activo que en el área de la prueba no puede encontrarse bloqueado por la actividad ni aún por las omisiones de las partes, inclusive por su declarada negligencia. **La sentencia no ha de ser fugitiva de la verdad** que estaba allí presente al cómodo acceso del órgano. Los litigios se deben resolver -cada uno de ellos- con soluciones justas" (cfr. Morello, Augusto M. -Notable avance de los poderes-deberes de los jueces en el ámbito de la prueba. Cuándo es, para la Corte Suprema, irrenunciable el ejercicio de los deberes de esclarecimiento de los hechos controvertidos- El Derecho, julio 16 de 1981)- lo resaltado es de mi autoría-. De lo dicho se desprende que para la resolución del presente caso resulta no solo necesario sino además ineludible valorar todo el contexto existente y en cuyo marco se originó la necesidad de promover la demanda primero y la ejecución después; como así también se debe ponderar la conducta del accionado, con especial atención en el vínculo que unía a las partes en el pasado y que fue lo que motivó la suscripción del convenio, cuyo cumplimiento (en parte) procuró la actora con la promoción de la demanda y que como se dijo, no fue desconocido.

Esta mirada que propongo sobre el asunto resulta acorde a la perspectiva de género que debe observarse en aquellas resoluciones en las que, conforme las particulares circunstancias del proceso, podrían verse afectados derechos de personas vulnerables. En esa dirección, la Convención Interamericana Belén do Pará y 100 Reglas de Brasilia sobre Acceso a la Justicia de las Personas en Condiciones de Vulnerabilidad y, en nuestro país, la Ley 26.845, son cuerpos normativos que buscan prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra la mujer, que por su observancia debemos velar quienes

tenemos la delicada tarea de impartir justicia. En ellos se establece que toda mujer tiene derecho al reconocimiento, goce, ejercicio y protección de todos los derechos humanos y a las libertades consagradas por los instrumentos regionales e internacionales sobre derechos humanos, entre los cuales está el derecho a que se respete su integridad física, psíquica, moral y **económica**. Asimismo, exige a los estados partes condenar toda forma de violencia contra la mujer obligándolos a actuar con la debida diligencia para prevenir, investigar y sancionar la violencia contra la mujer. En este caso puntual, mantener lo resuelto en primera instancia sin ponderar la realidad del verdadero negocio subyacente al boleto de compraventa, dejaría a la Sra. F. inmersa en una situación desventajosa con relación a su ex pareja, porque no sólo perdería el derecho a adquirir la propiedad del inmueble que ambos habían acordado en compensación por la convivencia de once años que tuvieron, sino que a cambio se le haría entrega de una suma ínfima, que las propias partes habían reconocido que no se correspondía con el valor real del inmueble. Al respecto, la jurisprudencia ha expresado: “en un contexto de igualdad de género no resulta permisible tal proceder y el sentenciante como operador jurídico tiene el deber de reparar tales conductas, bajo riesgo de inobservar los numerosos tratados internacionales que propenden a una sociedad más justa e igualitaria” (cfr. Juzg. Civil, Comercial y Familia Cuarta Nom. Villa María, Sent. N° 74, 12/05/2015, “C., E. E. c/ Sucesores de M.A.M. -Societario Contencioso - Disolución de sociedad de hecho-” (Expte. N° 700106). En ese sentido la doctrina ha expresado: La tutela diferenciada —sustancial y procesal— de los derechos de quienes, como las mujeres, se encuentran en situación de vulnerabilidad o debilidad se erige en uno de los principios fundamentales del derecho de la responsabilidad civil, tanto a nivel preventivo como resarcitorio. El principio hunde sus raíces en la interdicción constitucional de discriminaciones arbitrarias (art. 43), en el marco constitucional y legal de protección de los derechos de consumidores y usuarios y, sobre todo, en las normas internacionales y de derecho interno que consagran una

protección preventiva, diferenciada y reforzada de personas en situación de mayor vulnerabilidad frente a quienes abusan de su poder y fuerza física, con grave quebrantamiento de su dignidad (cfr. Pizarro, Ramón Daniel y Vallespinos, C. Gustavo, —Tratado de Responsabilidad Civil, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2017, tomo I, pág. 24 y 25), más aun en este caso en el que la actora pertenecería además a otro grupo vulnerable como lo es el de personas con discapacidad, ello así en tanto manifestó que su único ingreso provenía de una pensión por discapacidad (v. f. 124 vta.). Cabe también ponderar la conducta del demandado quien al contestar la ejecución promovida en su contra, aseguró que de su parte nunca existió negativa a escriturar (v. f. 60 vta.), sin embargo, pese a expresar ello, no obró en consecuencia obligando a la actora a iniciar una demanda. Luego, ambos arriban a un acuerdo que, concretamente sobre este tema, le concedía un plazo mayor para escriturar, no obstante lo cual, tampoco lo cumplió. A todo esto cabe añadir su falta de colaboración en el proceso al no concurrir a la audiencia que fue convocada por este Tribunal conforme surge de las constancias de autos, lo que terminó por comprometer la lealtad, probidad y buena fe que debe presidir la actuación de los intervinientes en el proceso, en cuyo marco se les impone un deber moral de contribuir al esclarecimiento de la verdad (cfr.: Morello Augusto M. —El deber de colaboración en el ámbito de la prueba-; trab., pub., en: LL, 2004-D, 214). Y es por ello que esta falta de cooperación o colaboración también, a juicio de la suscripta, importan un claro indicio de ejercicio abusivo, perjudicial para la mujer, que la colocó en una situación desventajosa, al ver frustrado su derecho a acceder a parte de la compensación económica que había pactado con su ex pareja, quien —a su vez- se benefició de un modo evidente al quedarse con el inmueble y a cambio sólo debe entregar una suma ínfima de dinero, que él mismo admitió que era irrisoria, por lo que no puede ser avalado por el juzgador. Tal como lo sostiene doctrina especializada, la transversalidad o mainstreaming impone la adopción de todas las políticas públicas desde una perspectiva de género. No es una simple

sumatoria de medidas, sino la posición que debe adoptar el gobierno y la sociedad para advertir, regular y erradicar todas las relaciones de desigualdad entre hombres y mujeres, con el objetivo de asegurar la vigencia en los hechos de la igualdad de oportunidades para las mujeres (cfr. Medina, Graciela “Violencia de Género y Violencia Doméstica” ed. Rubinzal Culzoni). En sentido concordante la jurisprudencia ha expresado: “deberá valorarse la situación de la mujer, en cuanto se encuentren en discusión sus derechos con relación a los del varón, con especial consideración, para no consagrar un desajuste o desequilibrio en su perjuicio, desequilibrio que ya viene direccionado por relaciones desiguales de poder en favor del varón” (cfr.: Juz de 1ª Inst. y 4ª Nom. en lo Civ., Com. y de Flia. Villa María, Sent. Nº 62, 29/05/2017, “D., E. M. L. C/ L., L. A. - Ordinario - Liquidación sociedad de hecho. A.J 19361).

La situación planteada en autos, podría importar también un trato discriminatorio hacia la actora, ello así en los términos contemplados en la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la Mujer (CEDAW), aprobada por ley 23179 e incorporada a la Constitución Nacional por art. 75 inc. 22 esto es, con rango constitucional e integrante en nuestro país del llamado “Bloque de Constitucionalidad”, en tanto identifica como actos discriminatorios contra las mujeres por su condición de tales, aquellos que denoten toda distinción, exclusión o restricción basada en el sexo que tenga por objeto o por resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio por la mujer, independientemente de su estado civil, sobre la base de la igualdad del hombre y de la mujer, de los derechos humanos y las libertades fundamentales en las esferas política, económica, social, cultural y civil o en cualquier otra esfera (art. 1) incluso cuando no sea en forma intencional (Resolución General Nº 28 del Comité CEDAW) y se agrega en forma contundente: “De esto se desprendería que el trato idéntico o neutro de la mujer y el hombre podría constituir discriminación contra la mujer cuando tuviera como resultado o efecto privarla del ejercicio de un derecho al no haberse tenido en cuenta la **desventaja**

y la desigualdad preexistentes por motivo de género” –lo resaltado es de mi autoría- .

Como se dijo, mantener lo resuelto en primera instancia sin ponderar la realidad que subyacía en esta causa importaría avalar una práctica que coloca a la mujer en una posición de evidente desequilibrio y desventaja con relación a su ex pareja quien se vería injustamente enriquecido, cuestión que, desde la mirada que corresponde tener sobre el tema, no podría permitirse.

11) En el caso, la falta de cumplimiento por parte del demandado con lo comprometido en el sentido de escriturar a nombre de la Sra. F. el inmueble, visibiliza, como se dijo, un claro accionar abusivo de su parte ya que surge evidente de las constancias acompañadas y de los propios términos del convenio “madre” que originó la presente causa en la que arribó a otro acuerdo que tampoco cumplió, una relación de poder asimétrico en detrimento de la propia actora, lo que configura la violencia económica que como tal no puede justificarse. Digo esto porque evidentemente al accionado le convenía que el boleto de compra venta se resolviera porque ello supondría restituirle a la mujer una suma de dinero exigua que no representaba el verdadero valor en plaza del inmueble tal como él mismo lo reconoció. Es de destacar que el art. 5 inc. a) CEDAW, establece que los estados partes tomarán todas las medidas apropiadas para modificar los patrones socioculturales de conducta de hombres y mujeres con miras a alcanzar la eliminación de los prejuicios y las prácticas consuetudinarias y de cualquier otra índole que estén basados en la idea de la inferioridad o superioridad de cualquiera de los sexos o en funciones estereotipadas de hombres y mujeres, lo que impone adoptar la solución que se propugna en el punto siguiente con la salvedad que haré en lo que respecta a la materia de costas.

12) De conformidad a los hechos que sobrevinieron en esta causa, no sólo por el acuerdo arribado en sede laboral lo que habilitaría a la brevedad la cancelación del embargo, sino además ponderando la conformidad prestada por la Sra. F. en lo que respecta a asumir

ella el embargo trabado sobre el inmueble, como también lo expresado por el accionado en cuanto afirmó que no se oponía a escriturar el inmueble a nombre de la actora, a lo que cabe adicionar la mirada de género con la que se debe abordar el presente caso; me persuaden en el sentido de entender que, si bien corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la actora, esto es así por los argumentos que fueron expuestos en esta resolución y no por los esgrimidos por la impugnante. Esta solución es la que más se adecua a la búsqueda de la verdad jurídica objetiva, la cual es una tarea conjunta de los sujetos del proceso. Al respecto la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sentado como principio que el proceso debe develar la verdad jurídica objetiva sobre la verdad formal, pues la aplicación literal de normas formales puede llegar a destruir el derecho sustancial y desentenderse de la ponderación de un medio probatorio decisivo (Fallos: 302:1611). Por lo demás aclaro que no corresponde un pronunciamiento respecto al compromiso asumido por el accionado de construir una vivienda en el inmueble, porque la voluntad expresada por la actora a la hora de incoar la ejecución de la cláusula segunda del acuerdo arribado con su ex pareja, estuvo dirigida sólo a las consecuencias que se derivaban de la falta de cumplimiento por parte del accionado de la escrituración del inmueble a la que se había comprometido y no a la omisión de cumplir con la construcción referida. Ello es así por el límite que establece el art. 332, CPC.

Por lo expuesto, a la primera cuestión voto por la afirmativa.-

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. VOCAL ARIEL A. G. MACAGNO

DIJO: Que comparte los argumentos expuestos por la Sra. Vocal del primer voto por lo que expresa los suyos en el mismo sentido.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. VOCAL ALBERTO LUIS LARGHI:

Que hace propias las consideraciones efectuadas por la Sra. Vocal del primer voto, y expresa el suyo en la misma dirección.

A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA LA SRA. VOCAL MARIA ADRIANA GODOY

DIJO: De conformidad al resultado de los votos emitidos, propongo que el decisorio contenga: I) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la actora en contra de la Sentencia Nro. 15 de fecha 07.03.2019 la que se revoca en todas sus partes. En su mérito corresponde: 1) Hacer lugar a la ejecución promovida por la Sra. M. A. F., DNI (...) en contra del Sr. J. P. M., DNI (...) por la que persigue el cumplimiento contractual, y en consecuencia, condenar a éste último a que, en el plazo de treinta días de quedar firme la presente resolución, otorgue a favor de la actora escritura traslativa de dominio del inmueble inscripto a la Matrícula 1.322.677 (12) por ante el escribano que ésta designe, bajo apercibimiento de otorgarla el Tribunal si fuese material y jurídicamente posible (arg. art. 817, CPC). De persistir trabado el embargo que grava el inmueble, éste será asumido por la actora tal como ella misma lo consintió. 2) Con relación a las costas de primera instancia soy del criterio que en el particular caso de autos y pese a admitirse la ejecución, existe mérito suficiente para imponerlas por el orden causado (art. 130 in fine, CPC). Ello así en consideración a que fueron las circunstancias que sobrevinieron al dictado de la sentencia de primera instancia las que permitieron admitir la ejecución como así también la mirada de género que correspondía tener en el juzgamiento del presente caso, por lo que si bien la actora ha resultado finalmente gananciosa en su pretensión, ello ha sido ponderando la realidad subyacente en la cuestión traída a consideración del Tribunal, sin perjuicio de los argumentos esgrimidos por las partes en el pleito. 3) Honorarios. En un todo de acuerdo al modo en que se impusieron las costas, no corresponde regular honorarios a los letrados intervinientes sin perjuicio del derecho que les asiste a tal fin (arg. art. 26 ley 9459). II) COSTAS SEGUNDA INSTANCIA: Por idénticos argumentos expuestos al tratar las costas de primera instancia, considero que también deben imponerse por el orden causado las originadas en la alzada. III) Honorarios: En un todo de acuerdo al modo en que se impusieron las costas, no corresponde regular honorarios a los letrados intervinientes sin perjuicio del derecho que

les asiste a tal fin (arg. art. 26 ley 9459). Así voto.-

A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SR. VOCAL ARIEL A. G. MACAGNO DIJO: Que comparte la solución que propone la Sra. Vocal del primer voto por lo que emite la suya en el mismo sentido.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. VOCAL ALBERTO LUIS LARGHI DIJO: Que hace propia la solución propugnada por la Sra. Vocal del primer voto, y expresa la suya en la misma dirección.

Por todo ello, el Tribunal: **RESUELVE:** I) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la actora en contra de la Sentencia Nro. 15 de fecha 07.03.2019 la que se revoca en todas sus partes. En su mérito corresponde: 1) Hacer lugar a la ejecución promovida por la Sra. M. A. F., DNI (...) en contra del Sr. J. P. M., DNI (...) por la que persigue el cumplimiento contractual, y en consecuencia, condenar a éste último a que, en el plazo de treinta días de quedar firme la presente resolución, otorgue a favor de la actora escritura traslativa de dominio del inmueble inscripto a la Matrícula 1.322.677 (12) por ante el escribano que ésta designe, bajo apercibimiento de otorgarla el Tribunal si fuese material y jurídicamente posible (arg. art. 817, CPC). De persistir trabado el embargo que graba el inmueble, éste será asumido por la actora tal como ella misma lo consintió. 2) Imponer por el orden causado las costas de primera instancia (art. 130 in fine, CPC). 3) Honorarios. En un todo de acuerdo al modo en que se impusieron las costas, no corresponde regular honorarios a los letrados intervinientes sin perjuicio del derecho que les asiste a tal fin (arg. art. 26 ley 9459). II) Imponer por el orden causado las costas de segunda instancia (art. 130 in fine, CPC). III) Honorarios: En un todo de acuerdo al modo en que se impusieron las costas, no corresponde regular honorarios a los letrados intervinientes sin perjuicio del derecho que les asiste a tal fin (arg. art. 26 ley 9459. Protocolícese, hágase saber oportunamente: bajen.