

CARGA PROCESAL. CONTRATO. Incumplimiento.

1. Frente a un claro incumplimiento de una carga procesal, el juez no puede beneficiar al incumplidor a base de argumentos basados en presunciones.

2. Si una compraventa se torna imposible por torpeza de una de las partes, no puede ésta pretender indemnización alguna ni el cumplimiento de la prestación a la que es acreedor.

Barraquero, Héctor c. Platania, Vicente

Rosario, 21 de septiembre de 1977. A la cuestión de si es justa la sentencia apelada, dijo el Vocal doctor **Alvarado Velloso**: El pronunciamiento inferior que acoge integralmente la demanda a base de prueba indiciaria que merita el a-quo para obtener las pretensiones que fundamentan su sentencia, no conforma al demandado, quien se agravia con argumentos que encuentro atendibles y sobrados para estimar su pretensión recursiva.

Para efectuar tal tarea, partiré de la misma premisa que utilizara el a-quo: los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión.

A la luz del precepto legal, no puedo menos que concluir que al celebrarse el boleto de compraventa que en copia obra en autos (fecha 3 de julio de 1975), las partes intervinientes acordaron claramente que “todos... los impuestos que se adeudaren serán por cuenta y cargo del comprador...”; va de suyo —con la mera lectura del texto convenido— que, a más del precio de compra, el comprador se obligó a asumir el pago de las deudas del inmueble, pasadas y futuras.

Descartadas estas últimas, por obvias, creo que el actor conocía a cabalidad la existencia de aquéllas: prueba de ello la da López —testigo que puso en contacto a comprador y vendedor— y Borzolino de Lima, cuyas declaraciones son contestes con la versión que da Platania y Elvira Borzolino,

Ello coincide plenamente con la documental presentada por el propio actor, consistente en una carta que le dirigiera el Dr. Luis O. Flaim en fecha 6/8/75 en respuesta de una de aquél fechada en 21 de julio de 1975.

De todo lo expuesto, concluyo que Barraquero conocía ciertamente la existencia de la deuda que pesaba sobre el inmueble; tanto así, que apenas transcurridas dos semanas desde la firma del boleto, se comunicó epistolarmente con el abogado ejecutante de aquél, siendo anoticiado a primeros días de agosto del monto de la deuda y de la inminencia del remate.

Frente a ello, en vez de afrontar su pago —conforme a lo convenido— o comunicarlo fehacientemente a su vendedor (si la noticia dada por Flaim resultó ser sorpresiva), gira un telegrama intimatorio a Platania en fecha 3/9/75, cuando su propio incumplimiento impediría la escrituración.

Aquí considero que cabe una advertencia: en este proceso se ha pecado por defecto probatorio. Y cuando ello ocurre, según conocidas reglas que preordenan las respectivas cargas, el efecto generado por el incumplimiento debe recaer sobre el propio incumplidor, sin que resulte legítimo acudir a presunciones para fundamentar una condena de quien debió ser absuelto.

He hecho esta acotación, pues el a-quo presume el conocimiento por parte de Platania del embargo que se trabara en la ejecución incoada contra el inmueble objeto de la escrituración. Aparte de que ello no se demostró —como era carga del actor (también es presumible lo contrario, habida cuenta que cuando se trata de medidas cautelares sobre bienes registrables, es usus foris no anoticiar al embargado de aquéllas)— entiendo que nada quita ni agrega al caso de autos. Coincido con el apelante en el preciso significado jurídico que le otorga a la voz “gravamen”, con lo cual descarto en absoluto la mala fe del vendedor. Empero, aun cuando no fuere así, ya he aceptado que Barraquero conocía la situación justiciable por la cual atravesaba el inmueble y no creo que, a base de lo convenido en la cláusula 4ª del boleto en función de las particulares circunstancias del caso y del defecto probatorio que ya he señalado, pueda acogerse la resolución impetrada en la demanda.

En suma: estimo que la operación de compraventa se ha tornado de cumplimiento imposible por torpeza del propio actor; de tal suerte, no puede prosperar su pretensión resarcitoria. Voto en tal sentido.

A la misma cuestión, dijeron los Vocales doctores **Casiello** e **Isacchi**: De conformidad con lo expuesto por el Vocal preopinante, votamos en igual sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, y atento sus fundamentos y conclusiones, la Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, **Resuelve**: Desestimar la nulidad y revocar la sentencia inferior, rechazándose la demanda instaurada salvo en lo relativo a la resolución del contrato —a la cual se hace lugar— con costas en ambas instancias. **Adolfo Alvarado Velloso** — **Guillermo Casiello** — **Jorge A. Isacchi**.