

Contrato De Compraventa Incumplimiento

JURISPRUDENCIA

Contrato de compraventa. Incumplimiento

Se confirmó la

sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda de incumplimiento contractual, pues la conducta de ambas partes ha hecho que el cumplimiento del contrato no llegara a su fin, extremo que de manera alguna justifica la aplicación de la multa pactada.

En la ciudad de Dolores, a los diecinueve días del mes de febrero del año dos mil quince, reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 93.908, caratulada: "IRIBARREN JORGE PABLO C/ PLAZA AUGUSTO CASIANO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CIVILES Y COMERCIALES", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que las Señoras Juezas debían votar según el siguiente orden: Doctoras María R. Dabadie y Silvana Regina Canale. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1a. ¿Es justa la sentencia apelada? 2a. ¿Qué corresponde decidir?

VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO: I. Contra la sentencia de fs. 564/573 que hizo lugar a la acción por la suma reclamada, interponen recursos de apelación la demandada y la actora a fs. 574 y fs. 576 respectivamente, quienes expresan sus agravios a fs. 592/596 y 598/606. Firme el llamado de autos para sentencia y practicado el sorteo de rigor, se encuentra la causa en condiciones de ser resuelta. El actor persigue el cumplimiento del contrato celebrado a fs. 13/18 -pago de saldo de precio- y la escrituración del inmueble individualizado catastralmente como Circ II, Secc. A, Manz 6n, Parc 15, de la localidad de Chascomús (fs. 79/108). El demandado se allana a la escrituración, no así respecto del cobro de la suma de dinero, el que resiste en virtud del incumplimiento que imputa al actor respecto de su obligación -opone excepción de incumplimiento contractual, art. 1201 del CC.- (fs. 241/252). A fin de reseñar la cuestión, cabe señalar que las partes son contestes en que el 19 de julio de 2006 suscribieron un contrato en el que el actor vendía al demandado el inmueble comprometiéndose a realizar allí cuatro departamentos a favor de aquél. Se pactó la forma de pago y fechas de su entrega bajo las condiciones y modalidades allí descriptas. Asimismo, el actor debía otorgar la escritura traslativa de dominio al momento de efectivizar el pago total del precio (fs. 4/6). La modalidad de los trabajos a los cuales se obligara el actor -entre otras condiciones- se fue demarcando a través de los convenios subsiguientes celebrados en la misma fecha- (fs. 8/9). Luego, -y ante una serie de desavenencias que las partes reconocen- es que el 4 de mayo de 2009 se arribó a un nuevo contrato que reformula los anteriores, mediante el cual el actor se comprometía a subsanar falencias en las unidades funcionales construidas; se acordó un nuevo plazo de entrega obligándose el demandado a abonar el saldo \$... en el mismo acto de escrituración (cláusula séptima, fs. 18). Dicha suma resulta el objeto de la acción como así se disponga la escrituración del bien; el demandado invoca la improcedencia del pago en virtud de los defectos constructivos que alega. La sentenciante funda su decisorio en que si bien la obra adolece de desperfectos, no serían de una envergadura que justifique la dispensa total de pago invocada; rechaza el pedido de multa e impone intereses a la tasa pasiva. Ello causa agravios a las partes, que trataré a continuación. II. Recurso del demandado Augusto Casiano Plaza (fs. 592/596). Se agravia en cuanto la sentencia reconoce los vicios en la construcción para luego considerar que por no ser trascendentales, corresponde el pago de la suma reclamada como saldo de precio. Sostiene el recurrente que el actor no dio fin a la obra como se había acordado, lo cual ha quedado acreditado mediante las pruebas de autos haciendo hincapié en el acta notarial que acompaña. Con esa base, refiere que las falencias resultan de una significancia tal que justifica la procedencia de la excepción de incumplimiento opuesta. En primer lugar cabe señalar que en el caso, se encuentra en discusión el cumplimiento del contrato de fecha 4 de mayo de 2009 (fs. 13/18) que reformula los anteriores al fijar nuevas obligaciones. Ello no obstante las disquisiciones que realizan las partes en torno a los contratos celebrados con antelación, que si bien están interrelacionados y gestaron la relación jurídica, lo cierto es que el presente versa sobre el cumplimiento de las obligaciones que el referido convenio contiene. Como dije, el vendedor se obliga aquí a subsanar las falencias en la construcción de las unidades habitacionales para luego de su entrega formalizar la compraventa, escriturando el bien. En ese sendero, se fija un precio total que comprende tanto la compraventa del inmueble como la locación de obra. Así, contrariamente a lo señalado por el actor -que indica que el saldo corresponde sólo a la locación de obra- el instrumento reza expresamente que "el monto por ambos contratos es de \$...?", detallando la suma ya abonada por el comprador-comitente, obligándose a abonar el saldo de \$... (fs. 18 cláusula séptima) cuya procedencia habré de analizar. En tal camino, he de señalar que la reciprocidad que invoca el demandado constituye la defensa conocida como exceptio non adimpleti contractus prevista en el art. 1201 del CC.. Dicha norma dispone que en los contratos bilaterales, una de las partes (en el caso, el vendedor) no puede demandar su cumplimiento si no prueba haber cumplido las obligaciones a su cargo. Al respecto nuestro máximo Tribunal ha resuelto que ante la excepción de incumplimiento de carácter dilatorio, el actor debe probar que ha

cumplido las prestaciones a su cargo (Ac. 43.448, S 21-V-1991). En este orden de ideas se enrola Rubén Stiglitz ("Contratos", pág. 715), quien dice que para que proceda la interposición de la excepción se requiere la producción del incumplimiento por parte del demandante, si bien no cualquier incumplimiento da lugar a ella, ya que tiene que alcanzar cierto grado de intensidad -porque si fuera tenue o leve sólo cabría una resistencia proporcionada-. Para apreciarlo es fundamental la labor del juez quien según las circunstancias de cada caso particular, con auxilio de los principios de la buena fe, evitará que resulte contrariado el ejercicio regular de los derechos y podrá llegar a decisiones de equidad (art.16 Const. Nac.). Analizadas las constancias de la causa con pie en las premisas referidas considero que ante la oposición de la excepción, el actor no logró probar el cumplimiento de su obligación; y por su parte, el demandado ha demostrado el incumplimiento de aquél en una magnitud tal que a mi entender justifica la dispensa -si bien parcial- del pago del saldo del precio (art. 1201 del CC.). De la escritura número ... de fecha 31 de julio de 2009 -fs. 114/117- certificada a fs. 136, surge que el notario Alejandro N. de Otazúa una vez constituido en el domicilio en cuestión a pedido del Sr. Plaza a sólo quince días de haber sido entregada la obra -también mediante escritura pública, (fs. 19/20)-, describe de modo pormenorizado y deja constancia de las fallas de construcción en relación a cada uno de los cuatro departamentos. Si bien por su extensión y por economía procesal no cabe aquí su reproducción en tanto basta con la lectura de la escritura, cabe enunciar a modo de ejemplo: mal encuadre de aberturas que dificultan su utilización, humedad en las paredes en varios ambientes, cerámicos mal colocados o rotos, faltantes de contratapas de placares, rajaduras de cielorrasos, portón de entrada mal colocado, entrada de agua por las paredes, entre otros. Por otra parte, en la escritura número ... de fecha 10 de agosto de 2009 en forma expresa el escribano da fe de dichas falencias (fs. 133/136 vta.), refiriendo que los defectos de construcción persisten a la fecha tal cual se constatará ante el mismo escribano el 31 de julio de 2009. Refiere también que el comprador queda facultado para ajustarse a lo normado por el art. 1201 del CC. haciendo uso de tal derecho, rechazando terminantemente la intención del actor del cobro del saldo de precio, toda vez que se encuentra plenamente acreditado su incumplimiento. Asimismo, se adjuntan varias fotografías -certificadas- que permiten observar con claridad los defectos a los que alude el notario (fs. 173/229); ello permite hacerlo a simple vista -tal como hizo el profesional- por ser evidentes para el ojo del hombre común -es decir, sin necesidad de ser un experto en la materia-. En primer lugar cabe hacer aquí un alto y destacar el valor probatorio de las atestaciones de las escrituras públicas, que ha de hallarse en las previsiones de la segunda parte del art. 993 del CC., habida cuenta que -como en el caso- se trata de constataciones efectuadas por un oficial público, de lo cual el notario ha dado fe por haberlo percibido por sus sentidos. De tal modo, para destruir esa fideidatio resultaba necesaria la redargución de falsedad del acta notarial (Belluscio-Zannoni, "Código...", T. 4, com. art. 993) que no ha ocurrido aquí. En consecuencia, vistos los instrumentos públicos que advienen impolutos a esta instancia -ilustrados por las imágenes fotográficas- y que por otra parte su realización fuera convenida en forma expresa por las partes en la cláusula segunda del contrato final (fs. 17), advierto que se ha constatado de manera fehaciente que el actor no ha cumplido de manera acabada con la obligación asumida en el contrato de fs. 13/18 (arts. 375, 384 del CPCC, 1197, 1137 del CC.). En autos, la iudex a quo ha soslayado la eficacia que cabe atribuir sin cortapisas al reconocimiento ante escribano público que da cuenta la actuación notarial agregada (arts. 994 y 995 del CC.); sin embargo su valor es indudable además, por su evidente contemporaneidad con la entrega de la obra, aún cuando fuera efectuado sin la presencia de las partes por tratarse de hechos comprobados personalmente por el funcionario público interviniente. La sentenciante de grado sólo refirió que la pericia de fs. 483/486 que detalla defectos de construcción, se realizó tres años después de entregada la obra, restándole así fuerza probatoria. Si bien ello podría ser correcto pues el origen de los defectos que indica el perito no se puede determinar, lo cierto es que -como dije- la pericia no ha sido la única prueba traída a las actuaciones sino un complemento de las actas notariales. Por otra parte, advierto que los defectos de la obra no son menores sino de una trascendencia que hace que su reparación o puesta en condiciones, implique un costo adicional para el adquirente que no tiene por qué soportar, debiendo prosperar la excepción fundada en el art. 1201 del CC. si bien no de manera total, sino en un monto que habré de estimar. No hay duda que tal mérito debe realizarse teniendo en consideración el art. 384 del CPCC, norma que prevé que los jueces formarán su convicción respecto de la prueba con las reglas de la sana crítica, que no son otras que las normas de la lógica que operan en el criterio personal de los jueces, o bien son reglas del entendimiento humano, criterios de la lógica no precisados en la ley, meras directivas señaladas al sentenciante cuya necesaria observación queda sometida a su prudencia, rectitud y sabiduría (SCBA, 9/12/82, DJBA, 124-289). Con tales herramientas, me es posible afirmar que conforme lo descripto en las actas notariales y el monto que se desprende de la pericia de ingeniería de fs. 483/486 en cuanto valúa los desperfectos en \$... a junio del año 2012, considero que a la suma de \$... pactada como saldo de precio, se le debe deducir la que arroja dicha pericia en concepto de dispensa de pago. Por tal razón deberá abonar el demandado como saldo de precio, el monto restante de \$... (arts. 375, 384, 474 del CPCC; 1201, 1137, 1197, 1198 del CC.). III. Agravio del actor Jorge Pablo Iribarren (fs. 595/606). A. En primer término de agravia por cuanto la sentencia desestima el pedido de aplicación de la multa pactada de \$... por cada día de demora en el pago del saldo de precio de \$..., conforme el contrato de fs. 13/18 cláusula séptima. Indica que de su

parte no hubo incumplimiento y sí del demandado en abonar el saldo de precio, por lo que entiende procedente la multa. Adelanto que el embate recursivo no ha de prosperar, en tanto el incumplimiento contractual en el que incurrió el vendedor al entregar con defectos el inmueble objeto de la compraventa ha quedado demostrado conforme lo dejara propuesto en el punto anterior. Asimismo, el conocimiento por parte del actor de tales desperfectos conforme la notificación remitida con fecha 4 de mayo de 2009 a través de escribano público (fs. 25) y contestada por aquél mediante la carta documento de fs. 26, impide invocar la multa pactada en tanto el no pago del saldo encuentra origen en el incumplimiento del actor, aunque sea parcial. Si bien los contratantes en base al principio de la autonomía de la voluntad consagrada por el art. 1197 del CC. pueden establecer sanciones para el caso de incumplimiento, asegurar su ejecución o eventualmente resarcir el daño producido sin necesidad de prueba de ello ni de su monto, tales convenciones deben reconocer como límites la moral y las buenas costumbres, siendo facultad de los órganos jurisdiccionales morigerar las estipulaciones contractuales lesivas a la regla moral o que importen un abuso de derecho (arts. 953 y 1071 del CC.) o bien dejarlas sin efecto si la conducta de las partes lo amerita. Considero que tal es el caso de autos en donde la conducta de ambas partes ha hecho que el cumplimiento del contrato no llegara a su fin, extremo que de manera alguna justifica la aplicación de la multa pactada. No resulta correcto lo que refiere el actor en relación a que el demandado hubo de recibir de conformidad la obra; por el contrario el comprador dejó constancia de los vicios de la misma de manera contemporánea a su entrega, suspendiendo los trámites de escrituración del inmueble y haciendo reserva de accionar judicialmente en tal sentido. Ello no configura de manera alguna una mera disconformidad o discrepancia subjetiva irrelevante. Por ello tampoco es de aplicación el art. 1647 bis del CC. en cuanto a los efectos de la aceptación de la obra, pues si bien el comprador recepcionó la misma, lo cierto es que al inspeccionar la obra hizo reservas e impugnaciones dejando constancia de los vicios aparentes, pudiendo hacer valer sus derechos a través de la excepción (fs. 114/117, 133/136). Asimismo, la alegada conformidad no puede ser fundada -como pretende- en la absolución de las posiciones resueltas en rebeldía desde que su apreciación debe hacerse con carácter restrictivo ante la existencia de otras pruebas cuyo valor es contundente (art. 354 inc. 1 del CPCC). En cuanto a las disquisiciones que realiza en torno a la conexidad de los contratos, considero que dicho tramo del memorial ya ha sido satisfecho a lo largo de la exposición y que en nada influye en la cuestión medular debatida tal como ha sido resuelta. En consecuencia, considero que el agravio esgrimido debe ser rechazado. B. En segundo se agravia de la tasa de interés pasiva dispuesta en la sentencia de grado conforme el Ac. n° 101.774 de nuestro Superior Tribunal. Sostiene la inconstitucionalidad de la doctrina legal de la SCBA respecto de la imposición a las deudas dinerarias de la tasa pasiva del Banco de la Provincia de Buenos Aires, extremo propuesto en la demanda (fs. 92 y ss) y que no fuera tratado por la iudex a quo. La Cámara debe llevar a cabo una función revisora, tomando como punto de partida la decisión de la primera instancia, pero esta premisa sufre una excepción, en el caso -como el de autos- en que el juzgador de origen hubiera omitido decidir alguna cuestión, ya que en ese supuesto el Tribunal, en lugar de revisar sólo lo resuelto, debe avocarse además a los temas omitidos en el pronunciamiento atacado (art. 273 del CPCC). Ha dicho que viola la ley procesal la Cámara "que no considera una cuestión que no fue examinada por el juez de primera instancia, no obstante su inserción, tanto en el escrito inicial como en la expresión de agravios" (SCBA, causa Ac. 23.433, DJJBA, 22-VI-78; v. 114, p. 138). Sólo es necesario de conformidad con los principios generales que el decisorio sea apelado e introducir el tema en el escrito de expresión de agravios, tal como lo hizo el recurrente. Hay que agregar que la falta de deducción de la aclaratoria en caso de omisión de la sentencia de primera instancia no impide su conocimiento por parte de esta Instancia; de ahí entonces, que ante tales hipótesis no es imprescindible ejercer esa vía, ya que dichos defectos pueden ser enmendados por el carril de la apelación (arts. 272, 273 del CPCC; este Tribunal en causa N° 85.669, sent. del 26-2-2008). Avocándome a la cuestión traída, cabe comenzar diciendo que la forma de cuestionar la doctrina legal de nuestro Superior Tribunal Provincial, no es a través de la tacha de inconstitucionalidad como pretende el actor, sino que su aplicabilidad resultará inapropiada, cuando difieran las circunstancias fácticas de la causa con el antecedente citado (SCBA LP C 105264 S 01/06/2011) y ante mayores argumentos dados por el órgano inferior. Sin perjuicio de ello, lo cierto es que en definitiva, el recurrente pretende con su planteo que se aplique la tasa activa para el cálculo de los intereses y sin dudas la razón le asiste, teniendo en cuenta la naturaleza contractual de la obligación que difiere en su esencia de los casos contemplados en los antecedentes de la Suprema Corte de neto origen extracontractual, y en tal sentido resolvió esta Cámara en causa N° 91.964, sent. del 19-02-2013 -mi voto-. En esa oportunidad, ante una situación fáctica similar, esta Alzada sostuvo que no resultaba de aplicación la postura tomada por la Suprema Corte provincial en causa N° 101.774, in re ?Ponce...? ratificatoria de la que venía manteniendo hasta entonces, en la que se aplicaba la tasa pasiva, por tratarse de cuestiones diferentes. El caso en estudio, al igual que el mencionado, refiere al incumplimiento de un contrato de compraventa-locación de obra en el que puede llegar a valorarse la conducta culposa o dolosa del deudor que hubo de negar y dilatar sin razón el cumplimiento de su obligación. Asimismo, tal como se dijo en la causa mencionada que no puede verse la cuestión desde la visión de aquel que coloca su dinero en la entidad bancaria para que produzca un rédito -interés- sino desde aquel que se ha visto privado de percibir lo adeudado en tiempo propio y para satisfacer las

obligaciones contraídas debe recurrir a las entidades crediticias para poder honrarlas. Y el interés que le han de cobrar ante esa situación no es otro que el correspondiente a la tasa activa que cobra el banco para las operaciones de descuento. Circunstancia que marca la diferencia entre la aplicación de una u otra tasa de interés. En virtud de lo expuesto, se recepta la queja en este punto debiendo aplicarse la tasa activa que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires para las operaciones de descuento. En cuanto a las consideraciones vertidas en relación al art. 4 de la ley 25.561 que mantuvo la prohibición contenida en los arts. 7 y 10 de la ley 23.928, cabe referir que no sólo dichas normas prohíben expresamente toda forma de actualización monetaria, indexación de precios o repotenciación de deudas, sino también que dicha prohibición ha sido constitucionalmente convalidada por la Corte Provincial (causa L. 85.591, "Fernández", sent. del 18/07/2007). Por su parte, el Máximo Tribunal de la Nación, ya dentro del esquema económico vigente desde la sanción de la ley 25.561, ha ratificado la postura relativa a que la prohibición genérica de la "indexación" constituye una medida política económica cuyo acierto no compete a la Corte evaluar, afirmando a su vez la finalidad antiinflacionaria que la mencionada ley 25.561 y su anterior 23.928 se proponen alcanzar (causa C.1051.XL "Chiara Diaz Carlos Alberto c. Estado provincial; cons. 10° y 11° del voto de los doctores Petracchi y Maqueda, 8°, párr. 3° del voto de los doctores Zaffaroni y Lorenzetti; 15 del voto del doctor Fayt, sentencia del 7 de marzo de 2006). En dicho pronunciamiento, la Corte Nacional estableció que, con respecto a las leyes 23.928 y 25.561, escapa al control de constitucionalidad la ventaja, acierto o desacierto de la prohibición de indexar impuestos por las leyes federales aludidas, pues la conveniencia del criterio elegido por el legislador no está sujeta a revisión judicial, salvo que sea arbitrario o irrazonable (Fallos: 224:810; 300:642 y 700; 306.655, entre muchos otros), supuestos que no se advierten en el caso, razón por la cual corresponde que este punto sea desestimado. IV. Costas. La sentencia apelada no impone costas por la desestimación de la multa lo cual agravia al demandado en tanto considera que las mismas deben ser soportadas por el actor vencido en este tramo. Ello no resulta ajustado a derecho desde que no habiéndose configurado una incidencia que amerite una imposición independiente, corresponde que ello sea de manera global atento el resultado final del pleito. Las costas de esta Alzada, ante la forma de resolver los recursos interpuestos, corresponden que lo sean el orden causado (art. 68 del CPCC). CON LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS, VOTO POR LA AFIRMATIVA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO: En virtud del Acuerdo alcanzado en la votación precedente, dejo propuesto al Acuerdo modificar la sentencia apelada, receptar de manera parcial la excepción de incumplimiento opuesta por el demandado, debiendo prosperar la demanda instaurada en la suma de pesos ... (\$...) en concepto de saldo de precio, más la tasa activa de interés que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires para las operaciones de descuento. Costas de esta instancia en el orden causado atento la suerte de los recursos interpuestos (arts. 68, 375, 384 del CPCC; 1137, 1197, 1198, 1201 del CC.). ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, este Tribunal resuelve receptar de manera parcial la excepción de incumplimiento opuesta por el demandado, debiendo prosperar la demanda instaurada en la suma de pesos ... (\$...) en concepto de saldo de precio, mas la tasa activa de interés que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires para las operaciones de descuento. Costas de esta instancia en el orden causado atento la suerte de los recursos interpuestos (arts. 68, 375, 384 del CPCC; 1137, 1197, 1198, 1201 del CC.). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase. SILVANA REGINA CANALE MARIA R. DABADIE SEBASTIÁN PALOMINO AUXILIAR LETRADO

000657E