

## Contrato De Permuta

JURISPRUDENCIA Contrato de permuta Se confirmó la sentencia que obligó al deudor a cumplir con la entrega del material acordado al actor en el marco del contrato de permuta celebrado. En la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, a los.....24.....días del mes de febrero de dos mil quince, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial, sala uno, doctores María Cristina Castagno y Guillermo Emilio Ribichini, para dictar sentencia en los autos caratulados "RIVERO, Osvaldo Cayetano y otro c/ BASILI, María Roxana s/ cumplimiento de contrato" y practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución Provincial y 263 del código procesal), resultó que la votación debía guardar el siguiente orden: doctores Ribichini y Castagno, resolviéndose plantear y votar las siguientes CUESTIONES 1ra) ¿Se ajusta a derecho la sentencia de fs. 214/218? 2da) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTION, EL SEÑOR JUEZ DOCTOR RIBICHINI, DIJO: I. Osvaldo Cayetano Rivero y Carlos Alberto Rivero demandaron a María Roxana Basili por cumplimiento de contrato. Sostuvieron que el 4 de noviembre de 2002 celebraron con la nombrada un contrato de permuta, en cuya virtud prometieron transferirle el dominio de un inmueble ubicado en la ciudad de Punta Alta -e identificado catastralmente como Circ. ...; Secc. ...; Manz. ... Parc. ..., contra la entrega de 306 bolsas de cemento de primera calidad, tipo portland de 50 Kgs. cada una, a razón de 9 bolsas por mes durante 34 meses. Afirmaron que la demandada fue cumpliendo dicho compromiso con demoras, hasta que el 25 de febrero de 2005 hizo una última entrega que imputaron a la cuota 24, adeudando entonces un saldo de 74 bolsas de cemento. Agregaron que conforme a lo pactado la mora operaría de pleno derecho, devengándose un interés del 6 % mensual "sobre el número de bolsas debidas" (SIC), y que asimismo se estableció que el incumplimiento de dos mensualidades facultaría a los transmitentes a declarar la caducidad del plazo pendiente, y que así lo decidieron comunicándolo a la señora Basili por carta documento recepcionada por la nombrada el 7 de junio de 2006. Sobre esa base pidieron se la condene a entregar las prestaciones adeudadas con más los intereses pactados. Emplazada que fue la accionada se presentó en autos y opuso resistencia al progreso de la demanda. Reconoció la celebración del contrato de permuta invocado por los actores, y coincidió con ellos en haber abonado la prestación a su cargo hasta el mes de febrero de 2005, pero sostuvo que dado el número de cuotas acordadas la última cumplida fue la número 27, restando entonces sólo 7 cuotas adeudadas que representan 63 bolsas de cemento y no 74 como reclaman los demandantes. Agregó Basili que decidió suspender los pagos con fundamento en lo dispuesto por el art. 1486 CCiv, y hasta tanto acreditaran los actores la titularidad dominial del inmueble a cuya escrituración se habían comprometido. Ello así, dado que en el mes de marzo de 2005 se habrían apersonado en su vivienda -asentada en el inmueble materia del contrato- dos sujetos que se identificaron como herederos de unos Sres. Mezquita, personas a quienes atribuyeron la titularidad registral del terreno. Afirmó que los nombrados intentaron incluso desalojarla, y que entonces se dirigió al domicilio de uno de los actores quien no supo darle precisiones, derivándola al estudio Fratti donde tampoco se le exhibió documentación alguna. Finalmente, si bien negó encontrarse en mora, cuestionó el interés punitivo convenido en la cláusula octava del contrato, por entender que ello importaba consagrar un abuso de derecho en los términos del art. 1071 del CCiv. La causa se abrió a prueba, y sustanciada esa etapa instructoria -que se integró con una medida para mejor proveer dispuesta oficiosamente por el juzgador-, arribó a su fase decisoria dictándose la sentencia que motiva los agravios. Consideró el juez hallarse probados los requisitos tipificantes del negocio invocado, en tanto la demandada reconoció expresamente la entrega del lote materia del mismo, y los actores se comprometieron a transmitir su propiedad contra la satisfacción del saldo adeudado, quedando acreditada la condición de eventuales transmitentes de aquéllos con la documentación agregada a fs. 194/206. Agregó el magistrado que en cuanto a la negada situación de mora, tal defensa ha quedado desvirtuada con el informe rendido por el Correo Oficial de la República Argentina que da cuenta de la interpelación que se hiciera a la demandada. Y en cuanto a la nulidad aducida respecto de la tasa de interés acordada, sostuvo el juez que la misma no excedía el estándar de las dos veces y media el previsto en el art. 565 del CCom, por lo que procedía rechazar el supuesto abuso alegado. Sobre esa base condenó a la demandada a satisfacer el saldo reclamado de 74 bolsas de cemento, con más los intereses pactados desde la recepción de la carta documento el día 7 de junio de 2002 y hasta su efectivo pago, con más las costas del juicio en su calidad de vencida. Se desconformó la demandada y fundó su protesta en el memorial de fs. 231/234. En primer término señala que la sentencia ha omitido el tratamiento de una cuestión por ella advertida al contestarse la demanda. Refiere que aún admitiéndose la existencia del saldo deudor que le atribuyen los demandantes, existe un grosero error de cálculo en su determinación, pues si se afirmó cumplida la prestación correspondiente a febrero de 2005, las cuotas faltantes son entonces 7 y no 10 como pretenden los actores y ha recogido la sentencia. En segundo lugar marca la existencia de otro error al determinarse que la fecha de recepción de la carta documento -dies a quo del devengamiento de los

intereses a que ha sido condenada- es el 7 de junio de 2002, cuando tanto de dicha instrumental cuanto de la propia afirmación actoral surge que se trata del mismo día pero correspondiente al año 2006. En tercer lugar, insiste la apelante en hallarse autorizada a suspender el cumplimiento de las prestaciones a su cargo, aduciendo asistirle legítimas dudas respecto de la titularidad dominial invocada por los actores, las que afirma no despejadas por la documentación aportada a fs. 194/206. Finalmente se queja del rechazo de la nulidad planteada respecto de la cláusula octava -que establece un interés punitivo del 6 % mensual-, afirmando que el ?precio? estipulado es ficticio y simulado, que no hubo de parte de los actores ?buena fe comercial?, que se abusaron de su condición, y que la bolsa de cemento aumentó más del 500 % desde el año 2002, a lo que debe sumarse el interés punitivo cuya descalificación propone. Las protestas no fueron respondidas por los actores, y encontrándose el recurso en condiciones de ser tratado, paso a ocuparme sin más trámite de esos agravios.

II. Adelanto que no han de prosperar. A despecho del desorden con que fueron formulados, un imperativo lógico nos impone comenzar con la desestimada articulación defensiva de la demandada, consistente en invocar hallarse legitimada a suspender el cumplimiento de sus prestaciones hasta tanto acrediten los actores la titularidad dominial del lote cuya escrituración han prometido. No advierto configurado el extremo que autorizaría tal excepción. La recurrente alegó difusamente en su responde, que una personas que se atribuyeron la calidad de herederos de los titulares registrales del lote -a los que habrían identificados como Sres. ?Mezquita?, se presentaron en el inmueble en dos oportunidades intentando desalojarla. Dijo la apelante que tal circunstancia la hizo dudar de la titularidad registral invocada por los actores en el boleto de permuta, y que dicha incertidumbre no fue despejada por los demandantes en tanto se rehusaron a exhibirle la documentación pertinente. Para empezar, señalo que no desplegó la demandada actividad probatoria alguna, tendiente a probar la ocurrencia de esos supuestos intentos de turbar su posesión del lote por parte de unos presuntos herederos de ?Mezquita? (art. 375 párr. 2do CPC). Pero aun en el caso de que tal episodio hubiera de verdad existido, le hubiera bastado con diligenciar un informe de dominio para advertir que la situación registral del inmueble se ajustaba, estrictamente, a lo que la contraparte había declarado en la cláusula quinta del boleto, términos que suscribió de conformidad y sobre cuya base satisfizo las entregas de cemento comprometidas durante veinticuatro mensualidades (v. fs. 213). En esa cláusula, los actores Osvaldo Cayetano Rivero y Carlos Alberto Rivero -quienes se comprometieron a escriturar el inmueble una vez satisfecha por la demandada la entrega de las 306 bolsas de cemento en 34 mensualidades- refirieron claramente los antecedentes dominiales del caso. Así mencionaron que los señores Santiago Rosso, Osvaldo Cayetano Rivero y Alberto Farina, lo adquirieron en condominio por escritura pública de los señores Angel, Antonio, Ricardo y Pedro Mezquita, y que posteriormente Farina transmitió su 25 % indiviso, también por escritura pública, a favor de Carlos Alberto Rivero, resultando finalmente que Santiago Rosso prometió en venta su 50 % indiviso a favor de Osvaldo Cayetano Rivero. O sea, que al momento de comprometer la escrituración del lote permutado, los actores Osvaldo Cayetano Rivero y Carlos Alberto Rivero, declararon que el inmueble se hallaba registralmente en cabeza de ellos dos y de Rosso, pero que existía un boleto de compraventa de este último en favor de uno de ellos -Osvaldo Cayetano Rivero- por el 50 % indiviso que le pertenecía. Es decir que prometieron la escrituración del 50 % registralmente propio, y también del 50 % ajeno propiedad de Santiago Rosso, con explícita aclaración de tal circunstancia y aceptación sin reservas por parte de la demandada, lo que configura un negocio perfectamente válido (doctr. arts. 1329 y 1330 CCiv). Y la documentación aportada al expediente a resultas de la medida para mejor proveer dispuesta por el juez de grado (v. fs. 194/203), evidencia que la situación registral se ajusta, estrictamente, a lo declarado en el boleto y aceptado por la recurrente. El dominio del inmueble consta, efectivamente, a nombre de Santiago Rosso, Osvaldo Cayetano y Carlos Alberto Rivero, no reconociendo gravámenes, embargos ni restricciones de ninguna especie. A lo que se agrega una documentación adicional que despeja todo asomo de duda que pudiera albergar o haber albergado la demandada respecto de la posibilidad de que los demandantes le escrituren el 100 % del inmueble permutado. Efectivamente, se acompañan copias certificadas de dos escrituras otorgadas en octubre y noviembre de 2003 -es decir, bastante antes de que a la demandada la asaltaran las dudas que dijo tener-, en cuya virtud, en la primera los herederos declarados en el juicio sucesorio del tercer propietario registral Santiago Rosso, le confieren poder especial a Jorge Pedro Fratti y Cecilia Adriana Fratti, para que actuando en forma conjunta, separada o alternativamente, otorguen a favor de Osvaldo Cayetano Rivero -el beneficiario del boleto de compraventa mencionado en el instrumento de permuta- la escritura de la mitad indivisa del inmueble en cuestión; y en la segunda, Osvaldo Cayetano Rivero y Carlos Alberto Rivero, otorgan también poder especial a idénticos mandatarios, para que estos escrituren el inmueble a favor de quienes resulten compradores, compareciendo también sus respectivas cónyuges Generosa María Covadonga Gonzalez y María Rosa Pla, quienes prestan el asentimiento conyugal respectivo (art. 1277 CCiv). Luego, ha quedado por demás demostrado que las reservas alzadas por la demandada para intentar justificar la suspensión de los pagos que hiciera a partir de febrero de 2005, carecen de toda justificación (art. 1486 CCiv).

III. En cuanto a que a tenor de las propias afirmaciones de la actora restarían pagarse sólo 7 cuotas y no 10, no lleva tampoco razón la recurrente. Porque si bien es cierto que los demandantes afirmaron que la demandada hizo su último pago el 25 de febrero de 2005, no sostuvieron que en esa fecha haya pagado la cuota correspondiente a

ese mes, sino que por el contrario afirmaron que la erogación efectuada en esa data correspondía a la cuota 24. Aserción que por lo demás resulta congruente con la inmediatamente anterior de que la señora Basili venía cumpliendo las cuotas comprometidas con atrasos (fs. 14 vta., penúlt. Párr.). Correspondía entonces a la propia recurrente acreditar con los recibos respectivos que la entrega efectuada en ese mes se correspondía con la cuota ya vencida devengada en ese mismo período y no a uno anterior como afirmaron los demandantes (art. 375 párr. 2do CPC). Advierto, en todo caso, que si hay un error es a favor de la demandada y no en su contra, porque si hubo satisfecho sólo 24 mensualidades quedando impagas las 10 restantes, el saldo adeudado sería de 90 bolsas y no de 74 como fue establecido en primera instancia. Pero en ausencia de recurso alzado por los demandantes, debe entonces quedar firme el guarismo mencionado.

IV. No acierta a entenderse por qué resultaría abusivo el interés punitivo previsto en la cláusula octava para el supuesto de incumplimiento de las entregas comprometidas. Mas allá de su estrafularia redacción -pues parece obvio que la tasa de interés acordada del 6 % mensual no podrá calcularse sobre las bolsas de cemento adeudadas, sino sobre el equivalente en dinero de las mismas al momento de cada vencimiento-, lo cierto es que se consagra una verdadera cláusula penal destinada a compulsar el cumplimiento de las obligaciones acordadas (art. 652 y ss CCiv). Por lo que sin perjuicio de advertir que el recurrente no se hace cargo del fundamento dado al respecto por el juez de primer grado (art. 260 párr. 1ro CPC), y se refiere -de manera harto confusa e incongruente- a que el "precio" (SIC) sería ficticio y simulado (¿?), a que se abusaron de su condición humilde -no explicando, por cierto, cómo habría ocurrido tal cosa-, al aumento que experimentó la bolsa de cemento, y otras tantas cuestiones que nada tienen que ver con el supuesto abuso que consagraría esa pena del 6 % mensual sobre el valor de las bolsas de cemento que debía entregar. Más allá de que el recurso se advierte desierto en este aspecto, bien se aprecia que dado el carácter conminatorio y asegurador del cumplimiento que reviste la cláusula incorporada, queda apriorísticamente descartado que ese interés punitivo pueda descalificarse en los términos del art. 656 párr. 2do del CCiv.

V. Finalmente señalo que resulta por demás evidente que al determinar la fecha de inicio del cálculo de esos accesorios se ha incurrido en un mero error material, dado que el pronunciamiento es absolutamente claro en establecer que los mismos corren desde la recepción de la carta documento cursada por los actores, por lo que obviamente la data en cuestión se remonta al 7 de junio de 2006 y no al mismo día del año 2002 como por inadvertencia ha sido consignado. Con esta simple aclaración doy mi voto por la AFIRMATIVA. La señora juez doctora María Cristina Castagno, por iguales fundamentos votó en el mismo sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, EL SEÑOR JUEZ DOCTOR RIBICHINI, DIJO: Por lo acordado al votarse la cuestión anterior, corresponde confirmar la sentencia apelada en cuanto fue materia de agravio, aclarándose que el interés punitivo previsto deberá calcularse desde el 7 de junio de 2006 y no desde el mismo día del año 2002 como por error material ha sido consignado. Sin costas en la alzada por ausencia de contradicción (art. 68 CPC). Así lo voto. La señora juez doctora María Cristina Castagno, por iguales fundamentos votó en el mismo sentido, por lo que se

SENTENCIA: AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el acuerdo que precede ha quedado resuelto que se ajusta a derecho la sentencia apelada. POR ELLO, se la confirma en cuanto fue materia de agravio, aclarándose que el interés punitivo previsto deberá calcularse desde el 7 de junio de 2006 y no desde el mismo día del año 2002 como por error material ha sido consignado. Sin costas en la alzada por ausencia de contradicción (art. 68 CPC). Hágase saber y devuélvase.

000677E