

## Cumplimiento Del Contrato Compraventa Inmobiliaria Reconocimiento De Deuda Rechazo De La Demanda

### JURISPRUDENCIA

### Cumplimiento del contrato. Compraventa inmobiliaria.

Reconocimiento de deuda. Rechazo de la demanda      Se mantiene el rechazo de la demanda por cumplimiento de contrato, pues si se dio por pagado el precio del inmueble, no se advierte cómo habría de tenerse por subsistente una promesa del demandado de constituir un condominio futuro por una diferencia de precio, que el mismo actor reconoció inexistente al admitir el pago total y definitivo de precio en el último acto relevante celebrado, esto es, la escritura.      Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 21 días del mes de mayo de dos mil quince, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 3ª, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "D., D. L. C. O., C. M. S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO?" respecto de la sentencia corriente a fs. 485/490 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: La sentencia apelada ¿es arreglada a derecho?      Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara Dres. Racimo, Dupuis y Calatayud: A la cuestión planteada, el Dr. Racimo dijo: I.- D. L. D. promovió demanda por cobro de la suma que resulta del 20 % del valor del inmueble sito en la calle Juramento ..., piso ..., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en virtud del convenio y reconocimiento que había suscripto el 6 de enero de 2009 con C. M. O. mediante instrumento privado cuyas firmas fueron certificadas por escribano público.      Sostuvo el actor que tuvo una convivencia de 12 años con la demandada, que en mayo de 1998 compró el mencionado departamento por la suma de u\$s ... y que el precio fue pagado mediante la obtención de un crédito de u\$s ... otorgado por el Banco Provincia y con el monto de u\$s ... aportados por la demandada que le habían quedado por la venta de un campo. Refirió que a fines del año 2000 se vio necesitado de pedir dinero a su madre y lo mismo ocurrió con O. respecto de su amiga E. L. destinándose la suma obtenida de la primera al pago de la deuda hipotecaria y la de la segunda a satisfacer gastos de la familia. Manifestó que en el año 2003 tuvo que sacar un préstamo hipotecario por u\$s ..., que el 31 de octubre de 2008 se canceló el préstamo hipotecario por la suma de \$ ... correspondiente a la deuda de u\$s ... y que cuando se separó de la demandada puso el departamento a nombre de ella quien, a su vez, le dio los u\$s ... para saldar la hipoteca que había sacado para devolver el dinero a su madre, le pagó la hipoteca del Banco Provincia y asumió la deuda que había contraído con su amiga. Señaló que "en ese contexto pactamos que me iba a pagar en efectivo el 20 % del valor del inmueble ya que, a todas luces se estaba quedando con un inmueble importantísimo por menos de la mitad de su valor?". El actor precisa que dentro de ese contexto aceptó "venderle" (las comillas son del original) el inmueble a cambio de muy poco dinero, de que ella asumiera la hipoteca pesificada y que luego de transcurrido un tiempo O. le pagara el 20 % del valor actualizado del bien. Con ese fin se suscribió el 20 de octubre de 2008 un boleto de compraventa del bien de la calle Juramento por un monto de \$ ... reconociéndose como parte de pago la suma de u\$s ... que la demandada había puesto 10 años antes y señalándose, al mismo tiempo que D. no podía devolver aquel dinero a la compradora.      Aclaró a continuación el demandante que el 6 de enero de 2009 firmaron "un convenio y reconocimiento" por el cual, sin quitarle validez al boleto de compraventa, se dejaba constancia que una vez firmada la escritura traslativa de dominio a favor de la demandada, luego de canceladas las obligaciones pactadas como pago por el precio del inmueble, la compradora reconoce a favor de D. un 20 % del dominio del inmueble que se haría efectivo una vez inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble la escritura a favor de la demandada. Alegó que era dueño de un inmueble de 156 metros cuadrados en la avenida Juramento que vendió a la demandada por la suma en efectivo de u\$s ... y el pago de una hipoteca que a la fecha en que fue cancelada era de u\$s ... agregando que "el resto del dinero puesto en el boleto y en el acuerdo era inventado". Precisa que solo se le pidió a O. a cambio que en el plazo de 42 meses pagara el 20 % del valor para que no fuera tan desproporcionado el acuerdo y que es ante la falta de cumplimiento que reclama judicialmente su pago.      La versión que dio O. en la contestación de demanda de fs. 162/176 acerca de las tratativas económicas y financieras desarrolladas entre las partes es distinta. La demandada adujo que la compra del bien en el año 1998 fue realizada con el pago por su parte de la suma de u\$s ... con más la suma obtenida a partir de un crédito del Banco Provincia de Buenos Aires sacado a nombre de D. porque en ese momento se encontraba embargada e inhibida lo que motivó también que el inmueble fuera inscripto a nombre del demandante. Después de reseñar la falta de recursos del demandante para adquirir un bien de esas características, la demandada hizo referencia al boleto de compraventa según el cual se hacía cargo de todas las deudas del inmueble con más las personales de D. estipulándose que ambas partes dejaban establecido que una vez cumplidas las totalidad de las obligaciones asumidas nada más tendrían que reclamarse por ningún concepto de ninguna índole. La demandada relató que mediante la venta de un inmueble de origen propio efectuado el 6 de octubre de 2009 pudo obtener la suma de u\$s ... con la cual empezó a cancelar todas las obligaciones impuestas por D. en el boleto de compraventa.      O. reseñó

que una vez satisfechas estas condiciones del boleto de compraventa, se firmó la escritura pública de venta el 6 de enero de 2009 ante el escribano J. L. de A. donde el vendedor D. le otorgó recibo por el precio total y carta de pago de dicha propiedad transmitiéndole todos los derechos de posesión y dominio. A partir de las constancias obrantes en esta escritura pública, la demandada alegó que el actor no puede reclamarle ninguna obligación surgida del documento privado firmado en la misma fecha en el cual, sin ninguna causa o motivación nueva, se manifiesta el reconocimiento de un 20 % del dominio a favor del demandante. Invocó la nulidad del convenio y reconocimiento por carecer de la forma prevista por el art. 1184, inc. 1° y 10 del Código Civil, por estar sujeto a condiciones inadmisibles que violan lo dispuesto por el art. 531 del Código Civil y por la existencia de un estado de necesidad y extorsión ejercida por D. en ese momento. Finalmente la demandada invoca la inexistencia de causa en el convenio en los términos del art. 499 del Código Civil y el hecho de haber cancelado todas las obligaciones asumidas en el boleto del 20-10-08.

La jueza de primera instancia rechazó la demanda promovida con expresa imposición de costas al actor vencido quien dedujo recurso de apelación a fs. 491 que fundó con la expresión de agravios de fs. 505/513 respondida por la demandada con el escrito de fs. 521/530. Sostuvo la magistrada que todas las partes reconocieron la existencia del boleto, del convenio y reconocimiento y de la escritura, que a la fecha de la escritura la demandada había dado cumplimiento con las prestaciones pactadas en el boleto con lo cual solo restaba proceder a la suscripción de la escritura traslativa de dominio, que de la lectura de la escritura surge claramente que las obligaciones emergentes del boleto se encontraban cumplidas al momento de su firma y que el acta de reconocimiento agrava la prestación en perjuicio del deudor debiendo estarse al título primordial, si no hubiese una nueva y lícita causa del deber. A partir de estas consideraciones, concluyó que cuando se suscita alguna incoincidencia acerca del contenido y alcance de la obligación entre el acto de reconocimiento y el título primordial (boleto de compraventa) debe estarse a este último porque el reconocimiento no es una nueva causa del deber ni sirve para agravar la condición del deudor reconociente y que por tratarse de instrumentos firmados en igual fecha y siendo que al momento de la suscripción del convenio O. había cumplido con la totalidad de las prestaciones a su cargo según lo pactado en el boleto debía estarse a los términos de la escritura n° ... encontrándose extinguidas las obligaciones entre los litigantes. El argumento principal de la sentencia gira en torno a que el reconocimiento efectuado carece de causa por haber satisfecho O. todas las obligaciones que había asumido en el boleto de compraventa. Este reconocimiento no sería estrictamente tal sino la creación de una obligación carente de causa que impediría reclamar judicialmente mediante la acción de cumplimiento de contrato intentada con la demanda de fs. 21/29. La mayor parte de la prueba producida y de los argumentos presentados por las partes ha versado sobre la eventual capacidad económica que tenían los convivientes para adquirir el inmueble, para contraer préstamos o para satisfacer las deudas que se habían originado durante el curso de la convivencia que mutuamente mantuvieron por un lapso estimado en la demanda en 12 años. A pesar de los sólidos fundamentos dados en la sentencia de grado, advierto, sin embargo, que el actor mencionó en la demanda, al paso, y en la expresión de agravios, inequívocamente, una causa que a su entender serviría para refutar el criterio sustentado en el fallo. Adujo, como explicaré más adelante, que las partes habrían modificado el precio del boleto al momento de la firma del reconocimiento y que esto es precisamente lo que se reclama en la causa.

Antes de verificar la existencia de esta causa a la época del acta de reconocimiento, si ha sido formalmente creada, si resulta lícita y si es subsistente en la actualidad, resulta imprescindible resumir el contenido de los tres contratos suscriptos entre las partes que han motivado la promoción de este proceso. El primero de ellos es el boleto de compraventa suscripto entre las partes el 20 de octubre de 2008. Ambas partes están de acuerdo, más allá de algunas quejas del actor en torno al precio pagado, sobre la intención que ambas tuvieron al suscribir este contrato en tanto se admitía que O. pagaba una parte del precio en dólares y un resto sustancial del precio de la compra (estimado en \$ ...) asumiendo distintas deudas que se habían originado en el curso de la convivencia mantenida entre ambas partes. El segundo instrumento es el denominado "Convenio y reconocimiento" suscripto el 6 de enero de 2009 en instrumento privado cuyas firmas fueron certificadas por el escribano de A. En lo que resulta pertinente a los fines de este proceso, las partes afirmaron que "sin restarle validez a lo pactado en el Boleto de Compraventa, dejo (sic) constancia que, una vez otorgada la escritura pública traslativa de dominio del Inmueble a favor de la Compradora, luego de canceladas las obligaciones pactadas como pago por el precio del Inmueble, la Compradora reconoce a favor de D. L. D. un veinte por ciento (20 %) del dominio del Inmueble". El reconocimiento se efectuó bajo diversas condiciones y se afirmó que solo operará y se hará efectivo al momento en que resulte inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble la escritura traslativa de dominio del inmueble a favor de la compradora. Se estableció también que la compradora permanecerá en la posesión y ocupación del inmueble por cuarenta y dos meses computados a partir de la fecha de la escrituración durante el cual el vendedor "no podrá plantear un pedido de división del condominio, ni la venta del inmueble, ni el cese de la ocupación, ni ninguna otra medida o acción que pudiese limitar el ejercicio del derecho de uso y habitación de O. cuyo derecho a la ocupación no le asigna derecho para dar en arriendo o en comodato gratuito u oneroso el inmueble. Finalmente se firmó la escritura pública n° ... celebrada ante el mismo escribano por la cual D. vendió a O. la unidad funcional n° ... del piso ... del bien sito en la calle Juramento n° ... de esta Ciudad "por el precio total convenido de ...

PESOS (\$) de los que el vendedor manifiesta haber recibido antes de ahora la suma de ... dólares estadounidenses, equivalentes a ... pesos (\$) y el saldo de ... pesos (\$) lo reservó en su poder para abonar la hipoteca y el embargo relacionados. En consecuencia el vendedor le otorga recibo y carta de pago y le transmite todos los derechos de posesión y dominio que sobre lo vendido tenía y se obliga por evicción y saneamiento de acuerdo a derecho?.

II.- D. ha planteado en su conflicto con la demandada dos tipos de pretensiones las cuales son mutuamente incompatibles entre sí. El primer reclamo -de orden extrajudicial- fue efectuado a través de la carta documento n° ... enviada por el actor a la demandada el 6-7-12 donde le notificaba acerca de su voluntad de pedirle la división del condominio? agregando a continuación que el suscrito tiene un 20 % del inmueble sito en la calle Juramento ... piso ... de CABA?. El remitente señalaba que ante el vencimiento del plazo convenido de indivisión? de 42 meses desde la escrituración la intimaba para que en el plazo de cinco días hábiles indicara la forma en que dividiremos ese condominio? (ver fs. 2). O. respondió mediante carta documento remitida el 13-7-12 en la que negaba la existencia del condominio, el derecho a pedir división de condominio y que D. tuviera un 20 % del inmueble mencionado. El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa, sobre una cosa mueble o inmueble, que se constituye por contrato, por actos de última voluntad, o en los casos que la ley designa (arts. 2673 y 2675 del Código Civil). El actor vendió el inmueble en la escritura en los términos mencionados sin haberse reservado porción alguna de la cosa de manera que resulta claro que entre las partes la única propietaria es O. desde el 6 de enero de 2009 y frente a terceros (conf. art. 2505) a partir de la inscripción definitiva del 5-3-09 (ver fs. 95) que es la fecha de la inscripción de la escritura de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble. Por supuesto que D. era titular del dominio cuando firmó el acto de reconocimiento (aunque claramente no era condómino) y desde luego también que dejó de serlo al momento de la suscripción de la escritura ante el escribano de A. (la demandada ya estaba en posesión de la cosa). Y si pretendía invocar esa calidad con sustento en el convenio de reconocimiento en el cual se le asignaba el 20 % del dominio del bien de la calle Juramento es claro que tal derecho real lo había perdido al haberle transmitido a la demandada todos los derechos de posesión y dominio que sobre lo vendido tenía? conforme reza claramente la escritura n° ... del 6-1-09. Toda esta confusión original del actor parte de la errónea elaboración del convenio de reconocimiento en el cual se da por asumido que D. no podría pedir la división del condominio durante el lapso de 42 meses de ocupación del bien por parte de O. cuando nunca hubo condominio -ni antes, ni durante, ni después- entre las partes. No hay en ese convenio del 6-1-09 promesa de constituir un condominio en el futuro porque lo que sucedió es que las partes entendieron concretarlo mediante un instrumento privado con las firmas certificadas. D. estimó erróneamente que con ese convenio se constituía un condominio con todas las reglas formales y es por ello que insistió con el pedido de división del condominio? al remitir la carta documento sin apercebirse de que resultaba necesaria la forma prevista al respecto por el art. 1184, inc. 1º, del Código Civil (Areán, Beatriz, Curso de Derechos Reales, 3ª ed., Buenos Aires, Abeledo Perrot, pág. 342; Gurfinkel de Wendy, Lilian N., Derechos Reales, Buenos Aires, Abeledo Perrot, t. I, pág. 477; Lafaille-Alterini, Derecho Civil, 2ª ed., Buenos Aires, La Ley 2010, t. III, pág. 241 y Carlucci de Sabatini y Martinelli en Zannoni, Código Civil y leyes complementarias, Buenos Aires, Astrea, 2010, t. 11, com. art. 2675, pág. 306). Como a todos los efectos tanto entre las partes como frente a terceros la única titular del dominio era O. al momento de recibir la intimación por parte de D., bien hizo la demandada en desconocer todo derecho al respecto en el marco de un reclamo extrajudicial en esos términos.

III. D. introdujo un nuevo planteo en la demanda al modificar su reclamo primitivo abandonando la cuestión de la división del condominio. El objeto de la demanda no se formuló en términos suficientemente explícitos aunque del punto 6 del petitorio es posible determinar que se requirió que se condene a O. a abonarle la suma que resulte del 20 % del valor del inmueble sito en la calle Juramento..., piso ... (ver fs. 29/vta.). El actor explicó indirectamente la existencia de la causa de ese reclamo en el hecho de que O. se había comprometido a pagarle esa suma porque se estaba quedando con un inmueble importantísimo por menos de la mitad de su valor (ver fs. 23/23 vta.). El demandante hizo también referencias al precio vil o a que recibió muy poco dinero por la venta del inmueble entremezcladas con alusiones poco claras al boleto de compraventa y al convenio de reconocimiento (ver fs. 24). D. adujo en su expresión de agravios ante esta Alzada que ha quedado más que probado cuales fueron las intenciones de las partes al firmar el convenio. Claramente como la demandada estaba haciéndose cargo del pago de las deudas y que ello lo hacía por una suma mucho menor, fue la finalidad de que además faltaba abonar un 20 % del valor del inmueble al suscrito? (ver fs. 510, último párrafo). En este sentido, también destacó el apelante que la demandada obtuvo el inmueble a un valor muy por debajo de lo que el actor se había endeudado y que es por ese motivo que O. le abonaría cuarenta y dos meses después un 20 % del valor del mismo? (ver fs. 512, penúltimo párrafo). Tomaré por cierto, a modo de hipótesis, lo dicho ahora por el actor. D. afirma que después de firmado el boleto y llegadas las partes al momento del convenio y reconocimiento ambas consideraron que el precio original no cubría el valor real del inmueble y que por eso se decidió reconocer el 20 % del valor a favor de D. La cosa valía \$ ... al 20-10-08 (fecha del boleto) y ese monto no cubría al 6-1-09 el valor real del inmueble de manera que se incorporó la cuota del 20 % para suplir esa diferencia en concepto de precio como elemento esencial de la compraventa. O. planteó varias defensas que se basan,

en lo sustancial, en la presión que habría sufrido en ese momento por parte de su exconviviente. Hasta aquí la situación podría considerarse eventualmente admisible. No es el primer caso, ni será el último, en que las partes mantienen los elementos esenciales de un boleto de compraventa y modifican el precio de la venta del inmueble, a pesar de que aquí el procedimiento ha sido realmente alambicado. El problema es que la relación entre las partes no concluyó con la firma de este convenio de reconocimiento sino que siguió, como se anunciaba en ese instrumento privado, con la firma de una escritura en que se daba por pagado el precio total y definitivo y se transmitían todos los derechos de propiedad y posesión a O. La importancia misma de la escritura se revela particularmente en la escasa referencia que a ella se hizo en el relato de los hechos de la demanda donde no se mencionaron algunas importantes aseveraciones formuladas por D. ante el escribano de A. En este examen en torno a la interpretación que cabe dar a los tres instrumentos suscriptos entre las partes, entra a jugar ahora el factor temporal. La jueza de grado señaló que el convenio y la escritura fueron coetáneos. Comparto esta calificación si se entiende que fueron celebrados el mismo día (6-1-09). Pero en este punto se impone una precisión; los actos pueden considerarse coetáneos en sentido amplio, aunque no fueron simultáneos sino sucesivos. La cuestión es central cuando se examina el tema como ha sido planteado por el actor quien sostuvo que el convenio del 6-1-09 significó un cambio del precio originalmente pactado en el boleto de compraventa. La importancia de este elemento del orden sucesivo está dada porque el mismo D. reconoció en la escritura que el precio que afirma ante esta Alzada que había sido modificado en el boleto se tuvo por pagado en forma completa al realizarse ese segundo acto del 6-1-09. En términos concretos; la cosa valía \$ ... al momento de la firma del boleto; un 20 % más a la firma del acta de reconocimiento, nuevamente la suma indicada en el boleto por la que se dio carta total de pago en la escritura pública y ahora nuevamente se dice que este precio es insuficiente y que por ello se reclama el valor del quinto del inmueble sito en la calle Juramento. Cuando el actor esgrime esta distinción entre el valor real de la cosa al 6-1-09 y el tema del pago de las deudas asumidas en el boleto pierden relevancia las discusiones habidas entre las partes en torno a si estás habrían sido satisfechas en definitiva por O. Es claro que lo fueron y sobre ello no existe mayor debate en la actualidad, salvo las referencias del actor a dichos de testigos que se encuentran muy relacionados con su parte y que poco aportan respecto de una cuestión que, como se ve, resulta insustancial para la resolución de la presente controversia cuando el mismo actor reconoció que estaba todo pagado al momento de suscribir la escritura del 6-1-09. D. entiende que procede la acción de cumplimiento del convenio al habersele reconocido una porción del valor del inmueble porque la actora pagó un precio menor al que correspondía a la fecha de la firma de ese instrumento. El problema que enfrenta el actor -y que jamás ha sido explicado en el curso del proceso- es que por el acto posterior (la escritura de venta) otorgó recibo y carta de pago transmitiendo todos los derechos de dominio sobre lo vendido. A pesar de que existe una correlación entre ambos instrumentos, lo cierto es que se trata de actos jurídicos mutuamente incompatibles entre sí. En uno de ellos (el ?convenio y reconocimiento?) D. decía que se le debía una parte del precio (esto es lo que al menos interpreta ahora porque antes buscaba la ?división del condominio?) y en el otro (la escritura de dominio) afirmaba que nada se le debía y que se vendía el bien ?por el precio total convenido? por cual otorgó ?recibo y carta de pago?. En el memorial D. retrocede a la situación previa a la firma de la escritura para explicar que lo que se había aseverado como pago total del precio era, en realidad, un pago parcial (que calcula exactamente en el 20 % del valor del inmueble). Pues bien, si esta es la única causa de la prestación cuyo cumplimiento exige el actor resulta evidente que fue extinguida al momento mismo de la firma de la escritura con la demandada a quien le manifestó haber recibido antes de ese acto el precio total convenido y ponerla en dominio sobre todo lo vendido. La obligación supuestamente asumida por O. de pagar un 20 % más del valor del inmueble por sobre el precio estipulado en el boleto debe considerarse extinguida por la renuncia inequívocamente formulada por el actor al momento de firmar la escritura de dominio acto seguido a ese reconocimiento. El precio pagado en dinero es un requisito de carácter esencial y tipificante del contrato de compraventa según lo dispuesto por el art. 1356 del Código Civil (Lorenzetti, Ricardo Luis; Tratado de los Contratos, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1999, pág. 245; Spota, Alberto G. Contratos; 2ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2009, pág. 449; Wayar, Ernesto C., Compraventa y permuta; Astrea, Buenos Aires, 1984, pág. 247 y Compagnucci de Caso, Rubén H. Contrato de compraventa; Hammurabi, Buenos Aires, 2007, pág. 106). Y es por ello que en el caso de su cancelación -como ha señalado el Dr. Calatayud en fundado en c. 556.944 del 23-9-10- juega el efecto liberatorio del pago, pues así lo establece el párrafo final del art. 505 del mismo cuerpo legal. Como señalaba Llambías (ver su voto como integrante de la CNCiv. Sala ?A? publicado en L.L.121-613), ?en el pago el vínculo alcanza su plenitud y a partir de entonces deja de surtir efecto, salvo la subsistencia de la responsabilidad por evicción y vicios ocultos o la posibilidad de la ulterior invalidación del pago que haga renacer la obligación. Fuera de esos casos el pago importa una liquidación definitiva de la deuda (Busso, E., Código Civil Anotado, t. V, art. 725, p. 334, núms. 356, 357 y 360; conf. Lafaille, H., Tratado de las Obligaciones, Buenos Aires, 1947, t. I, n° 377, p. 328). ?Estos principios, consignados expresamente por la ley con relación a las obligaciones de dar sumas de dinero, juegan, asimismo, por vía de analogía para toda clase de obligaciones principales y accesorias? y, agregaba mi distinguido colega en consideración que comparto, por la misma vía, a cualquier tipo de obligaciones, como la que ahora nos ocupa. La cuestión va más allá del tema del precio. El actor

no solo abdicó de cobrar el valor del inmueble al suscribir la escritura en esos términos y sin reserva alguna. También renunció -y lo hizo tan expresamente como cuando aseveró haber recibido el precio total y definitivo- respecto a los derechos de dominio y posesión que tenía sobre el inmueble hasta ese momento. Las restricciones a la posesión, los condicionamientos -probablemente nulos (art. 531 del Código Civil)- respecto al lugar donde debía vivir la demandada por 42 meses u otras limitaciones al dominio; todo esto fue abandonado lisa y llanamente por D. al hacer esta afirmación categórica al momento de suscribir la escritura pública. Esta abdicación es particularmente importante. El actor ni siquiera puede alegar que era exigible en el caso el cumplimiento del contrato de constitución de condominio por haberse contraído por documento privado una obligación de transferirse un derecho de esa naturaleza que sería eventualmente admisible según lo autorizan los arts. 1184 y 1185 del Código Civil (Salvat, Derechos Reales, 4ª ed., Buenos Aires, Tipográfica Editora Argentina, 1959, t. III, N° 1239, pág. 19). El obstáculo para este planteo es que esa eventual promesa que habría de ser operativa 42 meses después no quedó subsistente en el acto escriturario celebrado ante el escribano de A. Si se dio por pagado el precio no se advierte cómo habría de tenerse por subsistente una promesa de constituir un condominio futuro por una diferencia de precio que el mismo D. reconoció inexistente al admitir el pago total y definitivo de precio en el último acto relevante celebrado el 6-1-09. De ahí que adquiere particular importancia la referencia de O. en la contestación de la demanda al puntualizar que el actor no había cuestionado, impugnado ni redargüido de falsedad a la escritura pública pasada por ante el escribano de A. (ver fs. 167). El actor sugirió que la escritura no revelaba la verdad de los hechos. Es claro, por ejemplo, que el hecho de señalar que O. aceptó ?venderle? el inmueble a cambio de muy poco dinero (ver fs. 23 vta., las comillas son del original) refleja una cierta disyunción -vinculada al boleto pero usada como fundamento de su referencia a la existencia de causa en el reconocimiento- que finalmente no ha sido concretada en la práctica. De estar disconforme con lo suscripto en el acto definitivo formal de la compraventa del inmueble (art. 1184 del Código Civil), D. debió promover la acción de simulación del acto escriturario de fs. 7/8 para que el convenio y reconocimiento tuviera el alcance que pretende darle en la actualidad. Quizás la supuesta secuencia entre un acto de reconocimiento de un mayor precio sujeto a la escrituración del inmueble y la posterior escritura celebrada el mismo día podrían haberse considerado por las partes como admisibles en orden a proteger los intereses hipotéticamente afectados por la distancia entre el valor real del bien y el precio aceptado en el boleto. Sin embargo, el modo en que se ha instrumentado la operativa contractual impide admitir el reclamo del actor en los términos planteados en este proceso, puesto que ello supondría, en definitiva, desconocer lo que ha aseverado sin condicionamientos y sin arrepentimientos en la escritura pública del 6-1-09. Estimo que, después de estos razonamientos, la cuestión resulta más clara. La petición extrajudicial por división de condominio era manifiestamente inadmisibile y la pretensión de reclamar por vía judicial el pago del valor del 20 % del inmueble por un supuesto aumento del precio ocurrido entre el boleto y el acto de reconocimiento queda desprovisto totalmente de sustento cuando se comprueba que el mismo D. se tuvo por satisfecho con el pago del precio en la suma de \$ ... Esto conduce a dos consecuencias de orden jurídico. La primera es que las obligaciones supuestamente exigibles a partir del convenio fueron renunciadas inequívocamente por D. al firmar una escritura de venta donde tenía por totalmente pagado el precio y en la cual se despojaba de todos los derechos de posesión y dominio sobre el inmueble. La otra consecuencia es que la única causa de la obligación reclamada de O. -según lo insinuó en la demanda y posteriormente lo expresó a fs. 510, último párrafo- era esta suerte de reconocimiento de un mayor precio por el valor del inmueble. Demostrado el abandono de esta pretensión mediante las aseveraciones efectuadas en escritura pública cuya veracidad y sinceridad no han sido cuestionadas en la demanda, no cabe más que estimar que el reclamo carece absolutamente de causa en tanto ninguna otro sustento encuentro en la expresión de agravios que ayude a explicar la razón por la cual se promovió este cumplimiento de contrato. IV.- Entiendo pertinente señalar, finalmente, que el actor ha sugerido con la terminología usada en la demanda que el convenio de reconocimiento es el instrumento que evidenció la realidad de las relaciones jurídicas existentes entre las partes con cita de la teoría de los propios actos. A pesar de que no dice nada sobre las aseveraciones que efectuó en la escritura pública, parecería entenderse que D. sostiene que una vez vencido el plazo de 42 meses resultarían exigibles las obligaciones después de la firma e inscripción de la escritura traslativa de dominio. Se trata, desde luego, de un planteo que no tiene en cuenta el peso sustancial que tuvieron -y que todavía tienen- sus manifestaciones respecto al pago total del precio y a la transmisión de los derechos de posesión y de dominio a O. La redacción dada a la demanda supone, en definitiva, que se ha pretendido que se cumpliera un contrato que sería una especie de contradocumento encubierto que representa una realidad distinta a la subsiguientemente instrumentada en la escritura pública y a la cual el actor ha preferido soslayar en gran parte de su escrito de inicio por razones entendibles. La autenticidad de los dichos aseverados en la escritura pública expuestos por el escribano público y la sinceridad de las manifestaciones efectuadas por las partes ha sido señalada como un punto relevante en la contestación de la demanda. Y bien claro que lo es puesto que si, como antes dije, el actor entiende que ese acto encubre lo que las partes habían realmente estipulado en el convenio de reconocimiento resulta claro que lo que debió hacer era promover una acción de simulación en toda la línea cumpliendo con los recaudos del art. 955 y sigtes. del Código Civil. La

situación se asemeja a un caso -ver mi voto en c. 8119/07 del 20-4-15- donde se había preferido reclamar, como aquí, por cumplimiento de contrato para evitar las importantes cargas que impone el ordenamiento sustancial a los participantes en un acto simulado. Los actos suscriptos el 6-1-09 son incompatibles entre sí; uno no puede existir conjuntamente con el otro y es claro que debe estarse al último en el orden temporal que es el acto que perfeccionó lo convenido en el boleto de compraventa adecuándose estrictamente a las prestaciones que habían asumido las partes. La demandada pagó el precio en su totalidad en efectivo y satisfaciendo las deudas del actor y este dio por pagado el precio en forma total y definitiva traspasándole todos los derechos de dominio y posesión cumpliéndose con los recaudos establecidos por el art. 1184 del Código Civil para que la titularidad de la propiedad que estaba en cabeza de D. quedara exclusivamente a nombre de O. sin que se haya constituido condominio en momento alguno sobre la cosa. El actor dice en la expresión de agravios que la jueza de grado ?decidió por su facultad de valoración de las pruebas no tomarlo en cuenta (al reconocimiento), solo optó, sin el menor análisis, hacer prevalecer una Escritura traslativa de dominio, sin tomar en cuenta ningún otro aspecto y sin demasiado fundamento? (ver fs. 511 vta., primer párrafo) para citar en su respaldo a la teoría de los actos propios. La apreciación resulta injusta respecto al criterio adoptado en el pronunciamiento recurrido puesto que la escritura traslativa de dominio -que cumple con los recaudos del art. 1184 inc. 1° del Código Civil- es obviamente el instrumento al que debe atenderse para determinar quién es el propietario del departamento de la calle Juramento. Por otro lado, la prevalencia de la escritura por sobre el reconocimiento se sustenta en el elemento temporal de manera que resulta claro que debe darse relevancia a la última manifestación asertiva de voluntad de D. quien afirmó haber recibido la totalidad del precio y transferido la posesión y el dominio del inmueble. Respecto del tema planteado por el actor, he señalado en mis votos como integrante de esta Sala en las c. 612.589 del 21-10-13 y 50.221/09 del 24-4-14 que no encuentro obstáculo a la aplicación, en general, respecto a la teoría de los actos propios según la cual ningún litigante se encuentra facultado para aducir en su favor una defensa que está en pugna con su propia conducta anterior y eficaz (ver CSJN Fallos: 313:371, 316:1802 y 315:1738; CNCiv. Sala A c. 434.538 del 15-2-06 en LL 2006-C-298; Sala B c. 444.720 del 29-9-06 en LL 2007-B-804; Sala C c. 508.407 del 26-6-08; Sala D en c. 567.676 del 30-6-11; esta sala en c. 270.192 del 16-9-1999 y 590.879 del 9-4-12, entre muchas otras; Sala F c. del 3-3-98 en LL 1998-D-758; Sala G c. 555.427 del 10-8-10; Sala H en c. 472.586 del 5-3-08; Sala I en c. 229.865 del 13-11-97 en LL 1998-F-14; Sala L en c. 388.079 del 2-4-04; Sala M en c. 535.054 del 2-6-10 en LL 2010-D-343 y Borda, Alejandro, ?La teoría de los actos propios?, 4ª ed., Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2005, pág. 53; Bianchi, Enrique Tomas y Iribarne, Héctor Pedro, ?El principio de la buena fe y la doctrina ?venire contra factum proprium non valet?, ED 106-851; Morello, Augusto Mario y Stiglitz, Rubén S., ?Doctrina del acto propio?, LL1984-A-865; Moisset de Espanes Luis, ?Teoría de los actos propios y renuncia tácita? en LL 1983-D-523 y ?La teoría de los propios actos y la doctrina y jurisprudencia? en LL 1984-A-152; Compagnucci de Caso, Rubén Héctor, ?La doctrina de los propios actos y la declaración tácita de voluntad? LL 1985-A-1001; Vives Luis María, ?La doctrina de actos propios? LL 1987- B-946; López Mesa, Marcelo J. y Vergara del Carril Juan Antonio, ?La doctrina de los actos propios (apuntes sobre la fijación jurisprudencial de sus contornos)?, ED-168-1996 y López Mesa, Marcelo J., ?Presupuestos y requisitos de aplicación de la doctrina de los actos propios? LL Córdoba 2009, 1) y en especial para el ámbito procesal, Peyrano Jorge W. y Chiappini Julio O., ?Informe actualizado sobre la doctrina de los propios actos en el campo procesal? ED 119, 927,929 y Sirkin, Eduardo, ?Sobre la doctrina de los propios actos?, Doctrina Judicial 1996-2, 423). El demandante cree, erróneamente, que su última conducta anterior y eficaz es la del reconocimiento cuando, en realidad, no es otra que la de la escritura suscripta con la demandada en presencia del escribano, y esto no es de una importancia menor cuando se examinan las complejas relaciones que existieron entre las partes durante muchos años. La situación es del todo diferente a la esbozada en el memorial de agravios puesto que el núcleo de la controversia se presenta en el examen de la escritura y de los dichos de las partes -como se indicó en la contestación a la demanda- y no en un convenio que resulta incongruente en el fondo y en la forma con el acto de venta del inmueble de la calle Juramento. Si D. quería darle prioridad al reconocimiento por sobre lo dicho en la escritura no le quedaba otro camino que la promoción de la acción de simulación respecto a los dichos vertidos -concretamente al pago del precio- que iban en contra, aquí sí, de los que claramente habían manifestado las partes en el convenio de reconocimiento. A lo largo del expediente el demandante ha afirmado que la demandada no podía comprar el departamento de la calle Juramento y que tenía deudas en contraposición a su situación que revelaba un historial limpio en cuanto al cumplimiento de las deudas asumidas. La cuestión decisiva es que, a diferencia de lo expuesto, O. sí pudo adquirir totalmente el inmueble hasta el punto de que D. le dio carta total de pago. Resulta claro que si al presente dice que vale lo anterior en su particular interpretación -esto es que la demandada no podía pagar y que por ello se hizo el ?reconocimiento? por el 20 % del valor del inmueble- el actor está yendo en contra de lo que afirmó en la escritura. En resumen, la acción planteada en estos términos significa lisa y llanamente que es falso lo dicho en la escritura del 6-1-09 y que se trató de un acto simulado de las partes frente a lo dicho en el convenio toda vez que se ha restado validez a este en el fallo ?dejando a un costado la voluntad real de ellas? (ver fs. 510, primer párrafo, las negritas son del original). En tanto ambos

actos del 6-1-09 eran incompatibles entre sí no queda más que conferir prevalencia a lo afirmado en la escritura -como se hizo en la sentencia- o dar prioridad al convenio para lo cual habría sido necesario promover una acción de simulación que evidenciara la falta de sinceridad de lo aseverado por las partes. La supuesta integración entre ambos actos es imposible y ello ha sido probablemente advertido por el actor quien en la demanda procuró soslayar en todo momento el contenido de las aseveraciones que había efectuado ante el escribano de A. La omisión de casi toda mención acerca de la escritura pública del 6-1-09 en el escrito de inicio encuentra así explicación en el hecho de que el actor ha preferido plantear como un juicio de cumplimiento de contrato lo que debió ser parte de un proceso de simulación parcial respecto de las aseveraciones efectuadas ante el escribano público. Si, como ahora asegura, el reconocimiento del 20 % del valor del inmueble obedecía a la discrepancia entre el precio originalmente asumido en el boleto y el existente al momento de ese nuevo convenio es evidente que no debió dar carta total de pago por el precio total y definitivo del inmueble porque ello supone negar lo que había aseverado solemnemente ante el escribano interviniente. Resulta innecesario en este proceso determinar cuál es la índole de una simulación que no fue promovida en definitiva por el actor. Lo que sí quiero notar es que el desligue entre esta eventual acción de simulación y la acción de cumplimiento del convenio de reconocimiento no es del todo inocente pues relevó a D. de cumplir con las exigencias impuestas por el art. 955 y sigtes. del Código Civil. Y si eventualmente se trataba de una simulación ilícita, la carga todavía era más onerosa para su parte en tanto el art. 959 priva lisa y llanamente de toda acción a las partes de una simulación de esta clase (Llambías, J. J., Tratado, Parte General, 16ª ed., Buenos Aires, Perrot, t. II, nº 1811, pág. 524 y Gagliardo, Mariano, ?Simulación ilícita: alcances?, LL 2007-A, 428 y el fundado voto del Dr. Mirás esta Sala en la c. ?Schlang, Roberto C. v. Las Arenas S.C.A.? del 21-5-81, LL 1982-A, 50 y mi voto en la c. 8.119/07 ?Blardone, María Cristina c. Nieto, Gerardo Alfredo s/restitución de bienes? del 20-4-15). En suma, el actor suscribió con la demandada un convenio y reconocimiento el 6-1-09 vinculado con una escritura que fue firmada posteriormente el mismo día en la cual tuvo por pagado el precio del inmueble y decidió transmitir el dominio del departamento a O. sin reserva alguna. Toda discusión en torno a las deudas asumidas al momento del boleto de compraventa quedaron superadas con ese acto y la interpretación que ha dado D. al convenio de reconocimiento -sea como una constitución de condominio, sea como la admisión por la demandada de un mayor valor del inmueble- resulta inadmisibles frente a las aseveraciones efectuadas en una escritura pública cuya sinceridad no ha sido objeto de acción de simulación alguna. Por estos motivos y por las razones expresadas en la sentencia recurrida propongo que se confirme lo decidido y se impongan las costas al actor vencido (art. 68 del Código Procesal). Los señores jueces de Cámara Dres. Dupuis y Calatayud, por análogas razones a las expuestas por el Dr. Racimo, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto.

MARIO P. CALATAYUD. JUAN CARLOS G. DUPUIS. FERNANDO M. RACIMO. Este Acuerdo obra en las páginas N a N del Libro de Acuerdos de la Sala ?E? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, mayo de 2015.- Y VISTOS: En atención a lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia de fs. 485/490. Con costas al demandante vencido (art. 68 del Código Procesal). Regulados que sean los honorarios en primera instancia, se fijarán los de esta alzada. Notifíquese y devuélvase.

Fecha de firma: 21/05/2015 Firmado por:  
DR.RACIMO-DR.DUPUIS-DR.CALATAYUD Firmado por: MARIO PEDRO CALATAYUD, JUEZ DE CAMARA  
Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS, JUEZ DE CAMARA Firmado por: FERNANDO MARTIN RACIMO,  
JUEZ DE CAMARA 002927E