

Juicio De Escrituración Falta De Constitución En Mora Improcedencia De Los Danos Y Perjuicios Prescripción

JURISPRUDENCIA

de los daños y perjuicios. Prescripción

Juicio de escrituración. Falta de constitución en mora. Improcedencia de los daños y perjuicios. Prescripción

Se revoca la sentencia que admitió la excepción de prescripción, y se admite la demanda por escrituración dirigida contra los herederos del otorgante del boleto de compraventa; manteniendo el rechazo de los daños y perjuicios reclamados por entender que no existió frustración del acto imputable a ningún contratante.

En la ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 4 días del mes de Marzo de 2015, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Segunda de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores MARIA FERNANDA NUEVO y JORGE LUIS ZUNINO, para dictar sentencia en el juicio: "ADARO GRACIELA BEATRIZC/ MANENTE DE VILLANUEVA SUSANA FRANCISCA y otros S/ESCRITURACION" causa n° SI-35322-2010; y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Zunino y Nuevo, resolviéndose plantear y votar la siguiente:

CUESTION ¿Es justa la sentencia apelada? VOTACION A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ZUNINO DIJO:

1.- La sentencia de fs. 337 admitió la excepción de prescripción y, en consecuencia, rechazó la demanda por escrituración y daños y perjuicios iniciada por Graciela Beatriz Adaro contra los herederos de Antonio Manente (Susana Francisca, Luisa Elba y Germán Tomás Manente), respecto del bien ubicado en la calle Borges ... de Olivos, Partido de Vicente López, que fuera prometido en venta por el causante el 11 de octubre de 1990. Las costas del juicio fueron impuestas a la demandante vencida, quien apeló el pronunciamiento.

2.- Los agravios Impugna la ?aclaración preliminar? realizada por la Sra. Juez de Primera Instancia. Sostiene que la Magistrada equivoca su apreciación de los hechos y la materia debatida. En segundo término, niegan que las obligaciones asumidas por la adquirente en el boleto de compraventa representen un cargo. Insiste en que se trata de una condición suspensiva. Define uno y otro concepto y cita doctrina sobre el tema; para concluir que ha cumplido todas las obligaciones contraídas en el contrato e interpelló en tiempo y forma al deudor, por lo que tiene derecho a exigir que se escribiera el bien a su nombre. Por último, discrepa respecto del momento en que comienza a correr el plazo de prescripción. Afirma que dicho lapso se inició luego de transcurridos 30 días de la homologación del acuerdo celebrado entre Adaro y su ex cónyuge en el juicio por separación de bienes, y el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la actora (pago de cargas, honorarios y aportes de los profesionales que actuaron en el proceso). Da cuenta de los trámites cumplidos en ese proceso y alega que el punto de partida de la prescripción decenal tuvo lugar el 28 de septiembre de 2000; el 2 de octubre de ese mismo año la actora remitió carga documento intimando la escrituración y constituyendo en mora al obligado (fs. 64/65 de autos). Teniendo en cuenta el intercambio epistolar cursada al causante y a sus sucesores, concluye que la acción no estaba prescripta al momento de su interposición.

3.- El agravio vinculado con la aclaración preliminar realizada por la Magistrada de Primera Instancia Contrariamente a lo que afirma la apelante, la Sra. Juez no hizo más que referir que en este proceso se debate el cumplimiento de la obligación de escriturar contraída por Antonio Manente (con la conformidad de su cónyuge Francisca Fernández), en el boleto de compraventa de fs. 23. Señaló la Magistrada que, ante el fallecimiento del titular de dominio (fs. 332/334 y fs. 313 del sucesorio ofrecido como prueba), la acción se dirigió contra sus herederos, quienes tomaron posesión del bien en el mismo instante en el que ocurrió el deceso de su progenitor (arts. 3410 y 3417 del Código Civil). Lo que se pretendió fue dejar en claro que no conforma el objeto de autos el cumplimiento del acuerdo suscripto por la Sra. Adaro y su ex cónyuge en el juicio por separación de bienes; aunque lógicamente podrán ser apreciados sus efectos en el marco de las obligaciones recíprocas nacidas del boleto de fs. 23. Ese aspecto del pronunciamiento no podría válidamente generar agravio a la apelante, pues concuerda con lo requerido por la propia actora en el escrito de demanda (fs. 42; art. 330 del CPCC.) y lo reiterado al fundar la apelación (fs. 362 vta., 363; arts. 260, 266, parte final, 272 y ccs. del CPCC.).

4.- Antecedentes A fs. 23 obra el boleto de compraventa mediante el cual Antonio Manente, con la conformidad de su cónyuge, Francisca Fernández de Manente, prometió en venta a Graciela Beatriz Adaro, la finca de su propiedad (fs. 316), ubicada en la calle Borges ... de la localidad de Olivos, Partido de Vicente López. Se acordó que la escritura traslativa de dominio se realizaría dentro de los treinta días de quedar firme la homologación del convenio suscripto por la adquirente y su ex cónyuge en el juicio por separación de bienes; y una vez cumplimentado el pago de los honorarios y aportes que correspondan al cargo de la compradora por la actuación de cualquiera de los profesionales actuantes en ese proceso y en los autos sobre divorcio y alimentos (cláusulas tercera, fs. 23). En el artículo sexto se hizo hincapié en que resultaba ?condición esencial de la obligación del vendedor de otorgar la escritura traslativa de dominio, que la compradora haya cumplimentado en tiempo y forma las obligaciones de pago de honorarios,

cargas y aportes previsionales? (fs. 23). El desconocimiento por parte de los herederos del titular de dominio (fs. 76), hizo necesario el peritaje caligráfico de fs. 277, que prueba la autenticidad de las firmas atribuidas a Antonio Manente y a quien fuera su cónyuge, Sra. Francisca Fernández de Manente (fs. 281; arts. 462 y 474 del CPCC.). Por otra parte, lo actuado a fs. 481 de los autos ?Adaro de Manente, Graciela c/Manente, Germán s/separación de bienes? (que tengo a la vista), otorga fecha cierta al contrato objeto de este proceso por escrituración (doctr. art. 1026, 1028, 1035 y ccs. del Código Civil). En el juicio por separación de bienes tramitado entre la compradora y su ex cónyuge, las partes arribaron a un acuerdo relativo a la disolución de la sociedad conyugal, liquidación, adjudicación y partición de bienes. Se refirió en el convenio, que se formalizaría la promesa de venta para la compra por parte de la Sra. Graciela Beatriz Adaro, del bien de la calle Borges ..., de Olivos (objeto de este proceso por escrituración). Se consignó que se efectuaría la escrituración del inmueble, dentro de los treinta días de quedar firme la homologación del pacto y satisfechos los honorarios y aportes, afrontando el Sr. Germán Tomás Manente (ex cónyuge de la adquirente e hijo del titular de dominio) la totalidad del precio. El 17 de abril de 1991 se homologó el acuerdo conciliatorio, con costas en el orden causado (fs. 505). La resolución quedó firme con las notificaciones de fs. 506 y vta., el 25 de abril de 1991. Recién con el convenio suscripto el 11 de julio de 2000 (fs. 1256) se puso fin a la controversia relativa a los honorarios, cancelándose la totalidad de los emolumentos a cargo de la Sra. Adaro y los aportes previsionales (según convenio del 29 de agosto de 2000, fs. 1265, 1276/79, 1291/2, 1377/8).

5.- La prescripción liberatoria La ley establece que todas las acciones son prescriptibles por el solo silencio o inacción del acreedor por determinado lapso, salvo situaciones excepcionales ajenas a este proceso (arts. 4017 y 4019 del Código Civil). No existiendo disposición especial al respecto, es aplicable el principio general del artículo 4023 del Código Civil, que fija el lapso de diez años. Sobre ello no existe controversia entre las partes. La cuestión a dilucidar es en qué momento se inicia el cómputo de ese período. La Sra. Juez de Primera Instancia entendió que el punto de partida de la prescripción liberatoria debe ubicarse una vez vencido el lapso de treinta días a contar desde que quedó firme la resolución de fs. 505 del juicio por separación de bienes. En este caso discrepo con la Magistrada. Podría considerarse que por regla, la cláusula que condiciona la celebración del acto escrituario, al pago de los honorarios y aportes a cargo de la parte compradora en los juicios por divorcio, alimentos y separación de bienes, no constituye una condición suspensiva que impida la adquisición del derecho, sino un cargo, que no tiene ese efecto (doctr. arts. 528, 558, ss. y ccs. del Código Civil). Sin embargo, dadas las circunstancias particulares de este caso específico y los claros términos en los que ha sido formulado el boleto de compraventa, estimo que la intención de las partes fue condicionar la escrituración del bien al pago íntegro de los honorarios y aportes legales (fs. 23; arts. 1197, 1198 del Código Civil). Incluso se reiteró este requisito en el convenio de fs. 481 de los autos ?Adaro de Manente, Graciela c/Manente, Germán s/separación de bienes? (que tengo a la vista), relativo a la disolución de la sociedad conyugal, liquidación, adjudicación y partición de bienes. El ex cónyuge asumió como he dicho, el pago del precio de venta del bien de la calle Borges ..., de Olivos (objeto de este proceso por escrituración), en las condiciones que surgen de fs. 486 de ese juicio, y se indicó que la escrituración se realizaría dentro de los treinta días de quedar firme la homologación de dicho pacto y una vez satisfecho todo honorario y aporte (fs. 488). Es evidente que hasta el cumplimiento de ambos recaudos, la parte compradora no tenía acción contra el dueño de la finca (hoy sus herederos). El art. 558 del Código Civil establece que las obligaciones accesorias que se imponen al adquirente de un derecho no impiden su ejercicio, salvo cuando fueran impuestas como condición suspensiva, tal este caso. Aún cuando eventualmente pueda considerarse que la cláusula en examen no importa una verdadera condición, pues el acontecimiento futuro no era incierto, no hay duda de que sí constituye un plazo que difiere la exigibilidad de la obligación (doctr. art. 529 del Código Civil); por lo que también en esa hipótesis, el inicio de la prescripción debe situarse en la fecha que afirma la apelante, pues fue allí cuando canceló íntegramente el pago de los honorarios de los letrados que la representaron y los aportes de ley. No podría válidamente situarse el punto de partida antes de ese hecho, pues el término de la prescripción liberatoria no corre contra los derechos o acciones que no han tenido nacimiento (*actioni non natur non praescribuntur*).

Los argumentos expuestos me llevan a rechazar la defensa en estudio. Máxime cuando no existe controversia respecto a que el cómputo estuvo suspendido durante un año a partir de octubre de 2000 (según lo resuelto en la sentencia, a fs. 344 vta., y los términos de los agravios, fs. 366; arg. arts. 261 y ccs. del CPCC.). Por lo que el día de iniciación de este proceso por escrituración (22 de septiembre de 2010), no habían vencido aún los diez años con que contaba la acreedora para exigir el cumplimiento de la obligación. Se suma a lo dicho la apreciación restrictiva que rige el instituto. En materia de prescripción cabe estar a favor de la subsistencia de la acción (SCBA., 4.11.75., DJBA., 108-57; causa 62.758 r.i. 22/94 Sala IIª residual) y en caso de duda, debe estimarse que la prescripción no se ha cumplido y que el derecho subsiste en plenitud (Llambías, ?Obligaciones?, Tº I, pág. 311; causa de esta Sala 2 nº 106.864 RSD 2/09, sent. del 3.2.09). Por las consideraciones vertidas, propongo revocar la sentencia apelada, tratando a continuación el fondo del asunto debatido.

6.- El caso particular de la obligación de escriturar La jurisprudencia unánime de nuestros Tribunales está conteste en afirmar que la obligación de escriturar tiene características propias

que hacen inaplicable, sin más, el párrafo primero del art. 509 del Código Civil referido a la configuración de la mora por el solo vencimiento del plazo previsto. Resulta ineludible su previa constitución. En el sistema jurídico contemplado por el precepto citado, no se identifica el incumplimiento material del deudor con su estado de mora. Toda disconformidad de conducta entre lo obrado y lo debido importa incumplimiento material del deudor, pero ello no es suficiente para que produzca efectos jurídicos. Para que esto ocurra, se requiere que la situación pase al estado de mora, consistente en una creencia compartida por el acreedor y deudor acerca del incumplimiento en que éste ha incurrido. Es así que la falta de cumplimiento material del deudor sólo es jurídicamente relevante cuando media su constitución en mora (Llambías, Jorge Joaquín, "Código Civil anotado. Doctrina-jurisprudencia" ed. Abeledo-Perrot, Bs.As., 1979, tomo II-A, págs. 93 y ss.; causa n° 108.520 de esta Sala 2). Fundamenta este criterio el carácter recíproco y complejo de la obligación a escriturar, que exige la cooperación de ambos contratantes para lograr su cumplimiento. El acto posee características singulares, puesto que en su concreción concurren no sólo las conductas de las partes, sino también la actividad de un tercero, el escribano. Se trata, pues, de una ceremonia precedida de varias etapas, de ordinario burocráticas, pero que no pueden cumplirse sin la intensa cooperación de los interesados a través de las cargas o deberes secundarios de conducta. La intervención notarial altera el régimen de la mora, toda vez que como he dicho, el solo vencimiento del plazo no la produce, sino que incumbe a las partes urgir la citación y finalmente sólo puede configurarse el incumplimiento con la incomparecencia el día y la hora fijados para el acto (C. N. Civ. Sala F., marzo 14 de 1977, E D 76-580; ídem. Sala D, marzo 3 de 1980, E D 88-789; ídem, Sala A, agosto 28 de 1979, E D 86-284; SCBA Ac. 42.565 del 19-6-90 y causas 87.431 y 100.665, reg. 320/06, de la anterior Sala 2 de esta Cámara). Son ambos contratantes quienes deben vigilar sobre el escribano que sus voluntades sean puntualmente satisfechas: una y otra parte son recíprocamente deudoras y acreedoras de una obligación de hacer (arts. 625, 1187, 1197, 1198 C. Civil; doct. arts. 505, incs. 1° y 2°, 625, 1185, 1187 y conc. del C. Civ., Belluscio y colaboradores "Código Civil..." T III pag. 144; Llambías J. J. "Código Civil Anotado", T II A, pag. 384; Morello, Augusto M. "El boleto de compraventa inmobiliaria", pag. 210, entre otros muchos). No solamente deben colaborar en las obligaciones que le son comunes, como sería suscribir el instrumento notarial, sino que también deben cumplir con todos los "deberes secundarios" para que pueda confeccionarse la escritura en tiempo; entregar al escribano el título y toda documentación necesaria para que se confeccione la escritura, proporcionar los datos personales de los otorgantes del acto, etc. De ahí que no sean aplicables pura y simplemente las reglas sobre mora automática que contiene el art. 509 del Código Civil, debiendo concluirse que el mero transcurso del tiempo no produce la mora (causas de esta Sala n° 106.877 y de la anterior Sala 2 de esta Cámara, n° 100.665 y 103.071; CNCiv., Sala E, "East Stockton S.A. c/ Civ. Eng. Co.S.R.L.", L.L. 2005-F, 304). En otras palabras, la obligación de escriturar pesa por igual sobre ambas partes contratantes (SCBA Ac. 42.565 del 19-6-90 y causas 87.431 y 100.665, reg. 320/06, de la anterior Sala 2 de esta Cámara; arts. 625, 1187, 1197, 1198 C. Civil). Y cuando existen obligaciones recíprocas y la del acreedor es la de cumplir los trámites previos que le solicite el notario y urgir la fijación de la fecha para la escritura, citando con debida y razonable anticipación al vendedor; esa obligación es correlativa de la de éste, quien también debe aportar la documentación necesaria e instar la designación del día y hora para la celebración del acto y concurrir a suscribir el instrumento. Recién cuando se cumpla en regular forma la obligación a cargo de una parte y se compruebe la inasistencia al acto del otro contratante, éste puede ser considerado incurso en mora (causas de esta Sala n° 10.548/08, 108.520, entre otras). En este contexto, es necesario la interpelación fehaciente al deudor tendiente al efectivo cumplimiento de la obligación de escriturar, para constituirlo en mora (arts. 509, 1184 inc. 1°, 1185 in fine, 1187 C. Civil; Morello "El boleto de compraventa inmobiliaria", págs. 422/427, ed. Platense; causa de la anterior Sala 2 de esta Cámara, n° 103.071, del 5 de julio del 2007, reg. 149/07; Bueres-Highton, op. cit., pág.116; Kiper, op. cit., pág. 254; SCBA. DJBA, 99-242; ídem. AyS 1987-V-23 - DJBA 1988-134, 50; causa de la anterior Sala 1 de esta Cámara, n° 103.427). Debe interpretarse que, en principio, el plazo estipulado para hacer efectiva la escritura es de carácter suspensivo, indicando tan solo el período durante el cual no podría ninguna de las partes reclamar el cumplimiento del contrato. En definitiva, hasta que no venza no es exigible la escrituración (art. 509 su doc. del C. Civ. (Lorenzetti, Ricardo Luis "Tratado de los Contratos", Rubinzal Culzoni, Sta. Fe, noviembre de 1999, T.I pag.350; causa de esta Sala n° 110.774 y causas n° 97.578 y n° 97.579, "Fresia, Héctor y otra c/ Rosa, Vda. de Massimino s/ daños y perjuicios" y "Fresia, Héctor y otra c/ Rosa de Massimino, Mirella s/ escrituración" de la anterior Sala 1°, ambas de fecha 9 de junio de 2005; C. Civ. y Com. 1ª. LaPlata, sala III, causa 212.463, RSD 173-92 del 23 de junio de 1992; C. Civ. y Com. 2ª. LP, sala III, causa B-68.118, RSD-194-89 del 19 de septiembre de 1989, entre otras muchas). Es sabido que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe (art. 1198 del C. Civ.). En este concepto -atendiéndonos a su evolución desde el derecho Romano- caben los conceptos de fidelidad y deber de colaboración y por su aplicación debe evitarse el ejercicio desleal de las acciones. Es decir que no solo debe existir fidelidad a la palabra empeñada, sino colaboración para que la contraparte cumpla, también, con la suya. Esa cooperación derivada del mecanismo natural del contrato, dentro de los límites razonables de sacrificio, impone a cada parte actuar no solo para alcanzar la finalidad particular de sus propios intereses, sino la meta misma del contrato (Rezzónico, Juan Carlos

¿Principios fundamentales de los contratos?, Ed. Astrea, Buenos Aires 1999, pag.488 y sgts.; esta Sala, causas n° 10548/08, 110.774).

7.- El asunto planteado En el caso que aquí se presenta, aunque es evidente que la concreción del acto se dilató muchísimo más allá de lo inicialmente previsto, con los consiguientes perjuicios que eventualmente podría haber generado a los contratantes, no creo que pueda imputarse jurídicamente esa demora a alguna de las partes, pues la requirente no constituyó en mora a los herederos del vendedor. En las cartas documento aportadas como prueba por la parte actora (fs. 4/7), la adquirente intimó a los interpelados a notificarle el escribano designado y el día, hora y lugar de celebración del acto. Sin embargo, surge del boleto de compraventa de fs. 23, que en ese acto se escogió al notario que otorgaría la escritura, por lo que las misivas mencionadas no cumplen la finalidad pretendida por la demandante. Conforme lo expuesto precedentemente, la parte interesada en urgir la concreción del negocio debió instar la fijación por parte del escribano del lugar, día y hora de realización del acto, para luego sí intimar en forma fehaciente a la contraria a concurrir a la citación. Solo esa actividad y la hipotética inasistencia de uno de los interesados o la imposibilidad de concretar la venta por falta imputable a una parte, configuraría la mora con derecho a requerir la indemnización por daños y perjuicios (doct. arts. 509, 1185, 1187, 1197, 1198 y ccs. del Código Civil). Concluyo que no se constituyó en mora a la parte vendedora (hoy sus herederos; arts. 3410, 3417 y ccs. del Código Civil) respecto de la obligación de escriturar, puesto que no existió frustración del acto imputable a algún contratante. Ni siquiera se llegó a fijar lugar, fecha y hora para celebrarlo, siendo éste un requisito ineludible para que el incumplimiento resulte jurídicamente relevante (causas de esta Sala n° 10.548/08, 108.520, entre otras; arts. 509, 1187 y ccs. del Código Civil). Por todo lo expuesto, las particularidades de este caso específico, la veracidad y vigencia del boleto de compraventa de fs. 23 (fs. 277 de estos autos y 481 de los autos ?Adaro de Manente, Graciela c/Manente, Germán s/separación de bienes?, arts. 462 y 474 del CPCC. y 1026, 1028, 1035 y ccs. del Código Civil), el tiempo transcurrido desde su suscripción y los términos de la defensa de los deudores (basada en la prescripción de la acción y otras cuestiones sin relevancia a los fines de este proceso, fs. 82 a 85), entiendo que debe admitirse la demanda por escrituración, condenando a los herederos de Antonio Manente a concretar la venta prometida por el causante, dentro de los treinta días, bajo apercibimiento de suscribir la Sra. juez de Primera Instancia, por él y a su costa (doct. arts. 625 y ss. del Código Civil; 510, 511 y ccs. del CPCC.). Sin embargo, no habiéndose constituido en mora a los demandados con anterioridad a la promoción del juicio, considero que no procede la indemnización por daños y perjuicios por carecer de causa (doct. arts. 499, 509 párrafo segundo, 510 y arg. arts. 506, 508, del Código Civil).

8.- Las costas Atento a las particularidades del caso, la naturaleza del juicio por escrituración, el éxito obtenido por una y otra parte respecto de dicha acción y del reclamo por daños y perjuicios, y teniendo en cuenta que los demandados no fueron constituidos en mora antes del inicio de las actuaciones, propongo que las costas de ambas instancias corran en el orden causado (doct. arts. 68, 71 y ss. del CPCC.). Por todo lo expuesto, voto por la NEGATIVA. Por los mismos fundamentos, la Señora jueza Doctora Nuevo votó también por la NEGATIVA. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, se revoca la sentencia apelada, rechazando la excepción de prescripción y, en consecuencia, admitiendo la demanda por escrituración iniciada por Graciela Beatriz Adaro contra los herederos de Antonio Manente (Susana Francisca, Luisa Elba y Germán Tomás Manente), respecto del bien ubicado en la calle Borges ... de Olivos, Partido de Vicente López, que fuera prometido en venta por el causante. Consecuentemente, se condena a los accionados a concretar la venta por medio de escribano designado en el contrato de fs. 23, dentro de los treinta días, bajo apercibimiento de suscribir la escritura la Sra. juez de Primera Instancia, por él y a su costa. Se rechaza la acción por daños y perjuicios. Las costas de ambas instancias serán soportadas por su orden. Se difiere la regulación de los honorarios para la etapa procesal oportuna (art. 31 de la ley 8904). Regístrese, notifíquese y devuélvase. María Fernanda Nuevo Juez Jorge Luis Zunino Juez Guillermo Daniel Ottaviano Secretario 001518E