

Compraventa Inmobiliaria Omision De Pagar El Saldo Del Precio Pacto Comisorio

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Omisión de pagar el saldo del precio. Pacto comisorio. Se mantiene el fallo que hizo lugar a la demanda de resolución del contrato de compraventa inmobiliaria, porque no surge probado que los demandados hayan cancelado el saldo del precio oportunamente acordado.

En General San Martín, a los 30 días del mes de Agosto de dos mil dieciséis, se reúnen en Acuerdo Ordinario las señoras Jueces de la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "SEIFERT ALBERTO ALFREDO Y O. C/BLANCO MARTA HAYDEE Y O. S/ RESOLUCIÓN CONTRATO COMPRA VENTA", y habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Dras. Pérez y Gallego. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª) ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? 2ª) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, la señora juez Dra. Gallego dijo: I. A fs. 116/121 se dictó sentencia haciendo lugar a la demanda de resolución contractual interpuesta por Alberto Alfredo Seifert y Dora Alicia Landi ni contra Marta Haydee Blanco y ocupantes, condenando a ésta a restituir, con pérdida de las sumas oportunamente abonadas, en el plazo de treinta días el inmueble de la calle Benito Machado N 8682 de la localidad de Loma Hermosa del Partido de Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires. A fs. 138 la parte demandada, única apelante, funda su recurso, señalando que el "¿a-quo?", para resolver la cuestión de autos y determinar la resolución del contrato, le impuso acreditar un hecho que ni los actores controvertieron, enrostrándole un incumplimiento culposo en su obligación de pago, diciendo además que mediante pacto comisorio no requiere la constitución de mora. Expresa que el Juez de grado, ha sido contradictorio, puesto que en principio señaló la falta de recibos con posterioridad al 2002 o que los mismos hayan sido abonados en dólares, mientras que luego consideró que la demandada ha pagado hasta septiembre de 2004 las cuotas adeudadas, resultando para el recurrente evidente que más allá de una valoración errónea de los hechos, la sentencia no resulta ser una derivación razonada conforme los hechos, pruebas y derecho aplicable al caso de autos. Se refiere a continuación a la leyes de emergencia económica dictadas a partir de enero de 2002 y su incidencia en la relación contractual. Manifestando que el sentenciante, sólo vio en la conducta del apelante, incumplimientos culposos ya sea en pago de cuotas, en su obligación de acreditar en autos la moneda en que ha abonado, como también aquel incumplimiento de no efectuar el acto escritural, mientras que no ha meritado la conducta desplegada por los actores. Indica que la aplicación del pacto comisorio en el caso de autos resulta ser altamente abusiva. En cuanto al rechazo de la reconvencción por escrituración, expresa que en autos está acreditado que los actores asumieron la obligación de escriturar hasta el 05/12/2001, que jamás han cumplido con esa obligación y que jamás han ofrecido cumplirla, que en base a ello, su obligación de pago no estaba en mora y que cualquier intimación de pago debía contener un ofrecimiento para escriturar, por ello solicita se revoque la sentencia y se ordene a los actores a otorgar la escritura traslativa de dominio. Solicita finalmente, en caso de que se confirme el decisorio, que se lo exima del pago de las costas. Cita jurisprudencia. La parte actora contesta a fs. 186/187, rebatiendo lo expuesto por la parte demandada, destacando que la accionada nada ha probado en torno al monto del precio efectivamente pagado, que no ha acompañado ni un solo recibo. Que el supuesto pago en dólares resultó desmentido por la incontestada intimación que se le cursó mediante la carta documento acompañada, la que resultó implícitamente reconocida al contestar demanda; expresando que si la accionada hubiera pagado, hubiese contestado e intimado a escriturar. Expreso que, el actor desde el año 2004 no cobra un peso, y que el demandado está en posesión de la vivienda sin haber cancelado el precio y no poner ni un centavo desde el año 2004. Que no ha habido abuso, toda vez que al demandado, se le dio la opción de pagar, mediante la incontestada carta documento; asimismo, en relación al rechazo de la reconvencción por escrituración, manifiesta que el demandado al momento de haber sido intimado mediante la carta documento, podría haber contestado y reclamado el pedido de escrituración, pero no lo hizo; agregando que la intimación a escriturar debía ser dirigida al escribano. Finalmente, manifiesta que las costas deben ser impuestas a la demandada, toda vez que ésta no pagó siendo intimada, tampoco depositó saldo al contestar demandada y que además perdió el pleito. Solicitando se rechace la expresión de agravios con costas. II. Previo al tratamiento de la cuestión, no obstante la entrada en vigencia (1º de agosto de 2015) del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y lo dispuesto en cuanto a su eficacia temporal (art. 7), tratándose el presente de un contrato de compra venta firmado el día 6 de diciembre de 2000 (conf. demanda, fs. 13/14; contestación de fs. 33/41; arts. 330 inc. 4 y 354 inc. 1 del CPCC), corresponde aplicar el Código Civil existente a esa fecha (conf. Aida Kemelmajer de Carlucci, ¿Nuevamente

sobre la aplicación del Código civil y Comercial a las situaciones jurídicas existentes al 1 de agosto de 2015?, La Ley 2 de junio de 2015, punto IV). Se trata en la sentencia recurrida de la resolución de un contrato de compraventa de un inmueble instrumentado en un Boleto de Compraventa (fs. 4/5), operación cuya existencia y términos no discuten los contrincantes, siendo el tema principal del debate el cumplimiento de la obligación principal de la adquirente, esto es el pago del precio, y la facultad de los vendedores de pedir la resolución del contrato ante la falta de pago (conf. Cláusula Sexta, arts. 1197, 1198 C. Civil). Conforme lo normado por el art. 1204 del Código Civil, y la cláusula del Boleto que instrumentó la operación (Cl. Sexta), la vendedora se encuentra facultada a resolver la operación en caso de incumplimiento de la parte compradora. El Dr. Borda Guillermo A., ha elaborado una rica doctrina, referida al "pacto comisorio", definiéndola como la cláusula que permite a los contratantes reclamar la resolución del contrato cuando una de ellas no ha cumplido con las obligaciones a su cargo; distinguiendo el pacto comisorio tácito del expreso, indicando que para que opere el último nombrado, la parte cumplidora sólo se limita a comunicar en forma fehaciente, al incumplidor su voluntad de resolver, sin que exista un tiempo de caducidad para el ejercicio del derecho de declarar resuelto el contrato. (conf. Dr. Borda Guillermo A. "Tratado de Derecho Civil" Tomo I Capítulo V. 4 a) y b). III. Adentrándome a los agravios vertidos por las partes, corresponde determinar de acuerdo al análisis del plexo probatorio rendido en autos (art. 384 del C.P.C.C.), si la vendedora se encontraba facultada para resolver la operación de compraventa. Esta Sala III ha dicho que, "...Establece el art. 384 del C.P.C.C. el modo en que se ha de apreciar y valorar la prueba, indicando que los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica, principio que se complementa con lo establecido por el art. 163, inc 5 del mismo cuerpo legal al determinar cuándo las presunciones no establecidas por la ley constituyen prueba...?" (causa N° 66357 25-4-2013). Sentado ello, de la detenida compulsada de las presentes, surge que las partes se encuentran contestes en base al boleto de compraventa que firmaron en relación al inmueble sito en la calle Benito Machado N° 8682 de Loma Hermosa, Partido de Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires (fs. 4/5). Se acreditó también mediante dicho instrumento, la venta del inmueble el día 6 de Diciembre del año 2000 que los actores efectuaron a la demandada por el precio total de u\$s 30.064, de los cuales se abonaron u\$s 10.000.- en oportunidad de la firma con entrega de la posesión en dicho acto, mientras que el saldo de precio se abonaría en 66 cuotas iguales mensuales y consecutivas de u\$s 304, con vencimiento la primera a partir del 10 de enero de 2001. (arts. 354 inc.1° del CPCC). Con la Carta Documento n° 01784746 1, de fecha 16/06/2009 (la cual no fue desconocida por la accionada) se intimó a la demandada a abonar la suma de (u\$s 6.688.-) en concepto de cuotas 45 a 66; como así también se la instó a que abonase la diferencia de las 44 primeras cuotas pagadas en pesos, en debida forma (dólares estadounidenses), bajo apercibimiento de resolución. De los dichos de la demandada en su conteste de fs.33/41, surge que se han abonado 44 cuotas de las 66 pactadas, destacando que no ha acompañado elemento probatorio documental que acredite en qué moneda (pesos o dólares estadounidenses) se efectuó el pago de dichas cuotas. Con lo expuesto, surge claramente el incumplimiento de la demandada de su obligación principal, es decir, el pago del saldo del precio, lo que motivó a la actora optar por la resolución del contrato que las unía; ello atento que la demandada no ha producido prueba alguna tendiente a acreditar el cumplimiento de los hechos que alegó en su conteste (art. 375, 384 del C.P.C.C.). En suma, no se probó la mora de la accionante en el otorgamiento de la escritura, invocada por la demandada, ya que conforme el contrato de compra venta cláusula cuarta, debería haber intimado a fin de constituirlo en mora (art. 509 del C.C.); situación que tampoco se probó en autos, llevándome a concluir que la actora, se encontraba facultada para exigir la resolución del contrato. IV. Finalmente, corresponde analizar si ha habido abuso del derecho por parte de la actora, al momento de ejercer la facultad de rescindir el contrato conforme el art. 1204 del C.C. y la cláusula sexta del instrumento glosado a fs. 4/5. Al respecto La Corte de la Justicia de la Provincia de Buenos Aires ha dicho que: "...La posibilidad resolutoria que consagra el art.1204 del C.C. constituye una facultad que en los contratos con prestaciones recíprocas se confiere a la parte cumplidora frente al incumplimiento de la contraria, pero no cualquier incumplimiento puede servir de base para poner en funcionamiento el pacto comisorio. Para optar por la resolución del contrato debe mediar un incumplimiento de cierta gravedad...?" (SCBA LP C 109879 S 15/07/2015 entre otras). La demandada, conforme he dicho precedentemente, no ha producido prueba alguna tendiente a acreditar su obligación principal, el pago de las sumas adeudadas; muy por el contrario, surge que desde el año 2000 hasta el presente, la demandada ha tenido la posesión del inmueble conforme cláusula quinta del contrato 4/5, ello es aproximadamente 16 años. Y desde la firma del convenio (año 2000) e incluso desde la fecha en que se efectuó la incontestada intimación del pago de las sumas adeudadas (carta documento del año 2009), sólo se limitó a mantener la tenencia del inmueble por un plazo más que considerable, absteniéndose de cumplir con el pago de lo adeudado. El incumplimiento de la compradora ha sido de gravedad, facultando a la vendedora a petitionar la resolución del contrato y la reparación de daños y perjuicios, sin que se configure abuso del derecho. Se dan así los extremos para la aplicación de lo dispuesto por el art. 1204 del Código Civil, en concordancia con las cláusulas del Boleto de Compraventa, procediendo en consecuencia la resolución del contrato.- Por todo lo expuesto propongo confirmar la sentencia de primera instancia en lo que ha sido materia de agravio.- Voto por la afirmativa.-

La Señora Juez Dra. Pérez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.- A la segunda cuestión, la señora juez Dra. Gallego dijo: Visto el resultado que arroja la votación a la cuestión anterior, se confirma la sentencia de primera instancia en lo que ha sido materia de agravio, con costas de esta segunda instancia a cargo de la demandada vencida (art. 68 CPCC). Así lo voto. La Señora Juez Dra. Pérez, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto, se confirma la sentencia de primera instancia en lo que ha sido materia de agravio. Costas de segunda instancia a cargo de la demandada vencida (art. 68 CPCC). Difiriéndose las regulaciones de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 8904. REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.

010011E