

Contrato De Compraventa Resolucion Restitucion Del Inmueble Objeto De Litigio

JURISPRUDENCIA

Contrato de compraventa. Resolución. Restitución del inmueble

objeto de litigio Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda declarando resuelta la relación jurídica que vinculaba a las partes, condenando al demandado a restituir a los actores en el plazo de diez días de quedar firme el decisorio el inmueble objeto de litigio libre de ocupantes, y a la parte actora a restituir a los demandados en igual plazo las sumas percibidas, imponiendo las costas a la parte demandada.

Lomas de Zamora, a los 29 días de Febrero de 2016, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces que integran esta Excma. Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y de Familia, Sala I, de este Departamento Judicial, Dres. Javier Alejandro Rodiño y Carlos Ricardo Igoldi con la presencia del Secretario actuante, se trajo a despacho, para dictar sentencia, la causa n° 72985, caratulada: "LEDESMA DALMIRA DE LOS ANGELES Y OTRO/AC/ PEREYRA ZULMA Y OTRO/A S/RESOLUCION DE CONTRATO COMPRAVENTA INMUEBLE (7)".- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, del mismo Estado, la Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes: CUESTIONES 1°.- ¿Es justa la sentencia dictada? 2°.- ¿Qué corresponde decidir? Practicado el sorteo de ley (art. 263, últ. parte, Cód. Proc.), dio el siguiente orden de votación: Dres. Javier Alejandro Rodiño y Carlos Ricardo Igoldi.- VOTACIÓN A la primera cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño dice: DE LOS ANTECEDENTES CENTRALES I- La señora Juez, otrora titular del Juzgado número cinco del fuero dictó sentencia a fojas. 193/195, haciendo lugar a la demanda, declarando resuelta la relación jurídica que vinculaba a las partes, condenando al demandado a restituir a los actores en el plazo de diez días de quedar firme el decisorio el inmueble objeto de autos libre de ocupantes y a la parte actora a restituir a los demandados en igual plazo las sumas percibidas, imponiendo las costas a la parte demandada. A fs. 200 es recurrida la sentencia por la parte demandada, mediante concedida apelación de fs. 201. Radicadas las actuaciones en esta Sala, a fs. 210/211 expresó agravios y corrido el pertinente traslado, los mismos no fueron replicados. Finalmente, a fojas 214 se llamó la causa para sentencia, por providencia que se encuentra consentida. DE LOS AGRAVIOS II- Se agravia la parte demandada porque entiende que la operación debatida en autos fue en pesos y por la totalidad del terreno y porque abonó una suma superior a la reconocida en la sentencia. CUESTION PRELIMINAR III)- Que encontrándose la causa en trámite por ante este Tribunal, el 1° de agosto de 2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que nos ocupa. Que el artículo 7 del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando a párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario. Que ambos principios (aplicación inmediata e irretroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan. Que de tal modo, corresponde entender - como regla general - que la nueva legislación se aplica inmediatamente a todos los supuestos acaecidos a partir de su entrada en vigencia, así como también a aquéllos otros que, habiéndose originado aún en fecha anterior, producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la sanción de la norma. No será aplicable entonces a las relaciones o situaciones jurídicas -y sus consecuencias- consumados, agotados o extinguidos con anterioridad a su vigencia, excepto cuando, claro está, exista disposición legal en contrario. Que, sentado ello, advierto que en la especie la relación jurídica obligacional en la que se funda el reclamo nació y se agotó bajo la vigencia de la ley anterior; razón por la cual considero que el conflicto de deberá ser juzgados por aquélla, hoy derogada. (En este sentido, KEMELMAJER DE CARLUCCI, A., en La Ley 02/06/2015, punto IV último párrafo.; LORENZETTI, R. L., en ?Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado? T. I, p. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; ?Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado? Tit. Prel. y Libro I, Ed. INFOJUS; p. 23 y sgtes; íd. SCBA, Ac. 107.423) CONSIDERACION DE LAS QUEJAS IV - Ha expresado esta Sala, mas con diversa integración, que no siempre es fácil determinar exactamente cuál es el comportamiento debido o su modicidad. Si media conflicto al respecto, será el juez quien en última instancia tendrá que determinarlo en la sentencia que recaiga en el juicio que se promueva. Se planteará entonces el problema de la interpretación del contrato para cuya solución deberán tenerse en cuenta las reglas sobre el particular que prescriben los Código Civil y Comercial y que la doctrina y la jurisprudencia han venido señalando, las que no vienen al caso entrar a examinar aquí porque desbordan el tema. Sin embargo, creemos oportuno puntualizar que deberá tenerse presente entre otras reglas, la directiva del artículo 1198 del Cód. Civil, cuando dice que: "Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe, y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión" (Conf. Ramella, "Resolución por incumplimiento" pág. 52; CALZ Sala I RSD 266/07 sentencia del 9/8/07).- Sucede que, como señalara Morello tiempo atrás; "la mirada de los jueces -más que la de los legisladores- se ha ido deteniendo con preferencia en la situación real

seguida al acreedor a consecuencia del incumplimiento. Es el daño, el perjuicio, la lesión del interés contractual frustrado el que debe merecer protección. Y esta protección, en Derecho, debe ser lo suficientemente robusta para restaurar al máximo el sobredicho interés contractual. La violación del contrato, el establecimiento del equilibrio, el recomponer o reponer la ecuación económica del negocio determina, pues, que la tutela se le brinde al acreedor como regla, sin retaceos, plenamente de un modo integral (Trigo Represas Félix A.; "Extensión de la Responsabilidad por Incumplimiento Contractual"; Revista de Derecho Privado y Comunitario. N°17, Edit. Rubinzal Culzoni, pág. 26/27).- Ahora bien, interpretar un negocio jurídico es desarrollar la actividad lógica encaminada a buscar y fijar el significado de la manifestación o manifestaciones de voluntad a fin de determinar el real contenido del acto, esto es, lo requerido por sus partícipes (conf. Carlota Ferrara, "El Negocio Jurídico", Madrid 1959, pág. 607 N°160).- Ha dicho esta Sala, que si los contratos son claros no hay necesidad de interpretarlos, pero la verdadera tarea de interpretación comienza cuando ellos presentan dudas, disposiciones aparentemente encontradas o vacíos, que no permiten establecer con precisión la medida o el alcance de las obligaciones recíprocamente asumidas (CALZ Sala I RSD 240/07 sentencia 5/7/07). De este modo se pone coto a la posible pretensión unilateral de alguno de los contratantes que atribuya a su declaración de voluntad un alcance insospechado, antojadizo o fuera de lugar, dentro de lo que es común en el tráfico jurídico. Esa pretensión o inteligencia ?antifuncional? no puede ser tenida en cuenta, pues implica el riesgo de sembrar la incertidumbre o inseguridad en las contrataciones (Fernández, Raymundo - Gómez Leo, Osvaldo, Tratado Teórico Práctico de Derecho Comercial, T. III-A, Ed. Depalma, Bs. As., 1988, pág. 149/150).- V - Como bien sabido es, los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión (art. 1198, 1a. Parte del Cód. Civil, esta Sala in re causa N° 63.223). Se trata de un precepto que ha establecido al respecto algunas pautas que adecuan el principio legal a los casos concretos; así, en supuestos como el presente. la buena fe exige que los contratantes observen exactamente las obligaciones pactadas; es decir que están vedadas las pretensiones sorpresivas o a destiempo, en razón de la lealtad que debe presidir las relaciones concertadas; la buena fe en la ejecución de los contratos consiste en determinar de manera objetiva la intención de las partes, ajustándose a lo efectivamente querido o previsto y no caer dentro del art. 953 del Cód. Civil. (in re causa N° 63.223) La regla moral que impone la buena fe en la celebración, interpretación y ejecución de los contratos (art. 1198, C.C.), es un principio que integra el orden público porque tiende a obtener o a mantener las condiciones de sustentación que se reputan indispensables para que el contrato funcione ordenadamente como instrumento de justicia (es Sala in re causa N° 63.223) Por otra parte, es dable exigir a los contratantes un comportamiento coherente, ajeno a los cambios de conducta perjudiciales, y debe desestimarse toda actuación que implique un obrar incompatible con la confianza que merced a sus actos anteriores se ha suscitado en la otra parte (conforme cita realizada por esta Sala con distinta conformación in re Causa N° 63223). La buena fé es un standard jurídico, un patrón de conducta indicativo de la orientación que el derecho pretende dar al individuo en sus relaciones intervencionales y que se proyecta sobre dos campos: el de la probidad y el de la creencia. El primer caso concierne a situaciones objetivas e impide cualquier abuso de derecho. O sea que el imperativo de obrar de buena fe impone a los contratantes el deber de hacer todo lo necesario para que la prestación a su cargo tenga un resultado útil.- El segundo caso concierne a situaciones subjetivas, protegiendo las creencias y expectativas de los contratantes. Vale decir que el ordenamiento jurídico protege al contratante que de buena fe ha actuado conforme a la apariencia de una situación jurídica externamente válida, aun cuando en realidad no lo fuera. Quien produjo esa apariencia haciendo que el cocontratante confíe en ella observando la diligencia propia del tráfico es quien debe soportar sus efectos. VI - La parte actora de manera poco clara - en virtud a que las presentes actuaciones se iniciaron como un desalojo y la jurisdicción encausó la misma en el cuadro jurídico que en la actualidad detenta (ver demanda fs.32/41 y fs. 175) - , refiere haber celebrado con la parte demandada (quien venía ocupando el inmueble sin abonar el canon locativo), una compraventa verbal por la mitad del terreno objeto de autos por la suma de u\$s 20000, dólares estadounidenses. A su turno en su responde la parte demandada reconoce la celebración de este contrato verbal, pero no por la mitad del inmueble, sino que por su totalidad y que el pago fue convenido en pesos y no en dólares como pretende la actora. (Ver contestación de demanda de fs. 87/91). VII - De lo precedentemente expuesto, se encuentra probado y reconocido por las partes que celebraron el contrato que motiva la presente acción, más lo que aparece cuestionado son los términos del mismo respecto a la porción del terreno vendida y la moneda de pago. (art. 1190 del Cód. Civil). Al respecto, el artículo 375 del Código Procesal expresamente dispone que incumbirá la carga de la prueba a la parte que afirme la existencia de un hecho controvertido o de un precepto jurídico que el juez o tribunal no tenga el deber de conocer. Cada una de las partes deberá probar el presupuesto de hecho de la norma o normas que invocare como fundamento de su pretensión, defensa o excepción. Al respecto, habrá de tenerse presente, como en reiteradas oportunidades ha dicho esta Sala, que por natural derivación del principio de adquisición procesal, resulta indiferente establecer a cual de los litigantes correspondía probar, siempre que los hechos esenciales de la causa queden acreditados. Contrariamente, ante la insuficiencia o ausencia de evidencias es necesario recurrir a los principios que ordenan la carga de la prueba y fallar

responsabilizando a la parte que debiendo justificar sus afirmaciones, no llegó a formar convicción judicial acerca de los hechos controvertidos (arg. Art. 375 del C.P.C.C.; C Fed. San Martín, 5-3-90; LL 1990-E-453, cita de Fenochietto-Arazi, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y concordado? T II pág. 302; esta Sala Reg. Sent. Def. 73/00 y 316/05 entre muchos otros).- Sin embargo, siendo el juzgador quien se encuentra facultado para tomar en cuenta elementos probatorios más idóneos sobre la base del empleo de la ?sana crítica?, entendiendo por tal a la denominación del sistema de apreciación de pruebas adoptado por nuestra legislación, que se convierte en el elemento esencial a la hora de la valoración, es decir, que se refiere a los principios de la lógica y observancia que corresponde al comportamiento humano (Palacio Lino Enrique ?Derecho Procesal Civil T° IV, Actos Procesales. Abeledo Perrot, pág. 411,415, esta Sala I, RSD 43/03; 403/05 entre muchos otros). La apreciación de la prueba es el acto mediante el cual el órgano judicial, en oportunidad de dictar sentencia, se pronuncia acerca de la eficacia o atendibilidad de aquella para formar su convicción sobre la existencia o inexistencia de los hechos controvertidos en el proceso.- Dicho de otro modo, las normas de la sana crítica a que alude la ley adjetiva y que en ninguna ley escrita se definen, constituyen en definitiva, simples directivas, indicaciones o consejos dirigidos al sentenciante. Son normas de lógica, que corresponden al criterio individual de los jueces y respecto de las cuales éstos son soberanos en su interpretación y aplicación, que solo pueden tenerse por infringidas cuando resulte que se ha hecho una apreciación manifiestamente absurda de las pruebas (SCJBA La Ley V. 134 P. 1108, 20.510-S; V. 136, p. 384).- El dominio de los hechos es más importante para el Juez que el dominio de la ley. La base de todo litigio son los hechos y no el derecho, pues en la mayoría de los casos se discute lo que ha ocurrido, siendo los hechos cuando son respetados a través de la tarea de interpretación y cardinalmente de evaluación de la prueba los que en verdad gobiernan la solución jurídica. (Del voto de la Dra. Kemelmajer de Carlucci /Sup. Corte de Justicia de Mendoza, 15-2-85 JA 1986-I síntesis).- Las reglas de la sana crítica se integran con los principios de la lógica y las máximas de experiencia (también la vital del Juez), que son principios extraídos de la observación del corriente comportamiento humano y científico verificables, unos y otras actúan como fundamentos de posibilidad y realidad (SCBA Ac. 45.723, 24-III-92).- Además la prueba debe valorarse en su conjunto tratando de vincular armoniosamente los distintos elementos de conformidad con las reglas impuestas por el art. 384 del C.P.C.C.- Si al Juez se le impone el deber de resolver, es necesario, que al mismo tiempo, el derecho le diga cómo ha de solucionar la situación de incertidumbre en que le coloca la falta de prueba sobre las afirmaciones efectuadas. Aparece así la doctrina de la carga de la prueba que adquiere su verdadero sentido cuando se la contempla desde el punto de vista del juez y al final del proceso. Las reglas en que se resuelve la distribución de dicha carga no tratan de modo directo de determinar, a priori, que hechos deben ser probados por cada parte, sino que pretenden decir al juez que debe hacer cuando una afirmación de hecho no ha sido probada, esto es, fijan las consecuencias de la falta de prueba de los hechos. Porque al decir de Rozenberg, la teoría de la carga de la prueba es la teoría de las consecuencias de la falta de prueba. (Montero Aroca Juan ?La prueba en el proceso civil? Civitas S.A. Madrid, España. 1996 pág. 65).- VIII - Ingresando al análisis de las constancias obrantes en autos, resulta importante destacar que ninguna de las partes produjo prueba suficiente para demostrar sus dichos. La actividad probatoria desplegada en autos es prácticamente inexistente, ya que la mayoría de la prueba fue desistida por la partes o declarada su negligencia (ver de fs. 139, 141, 162 y fs. 168) y la producida a fs.140, 145/154 y fs. 157/158, nada aporta a la resolución del conflicto. Lo único que se encuentra reconocido y probado por ende en los términos del artículo 1190 del código de fondo, es la celebración de una compraventa verbal por la cual la parte actora recibió solamente la suma de \$5500 de su contraparte.(ver demanda y su contestación). No fueron probadas las condiciones particulares del negocio, tales como la porción de terreno vendida y la moneda de pago. Asimismo la parte demandada tampoco probó las sumas que dice haberle entregado a la parte actora como parte de pago. (ver contestación de demanda y negligencia de prueba de fs.168). Así entonces ante el pálido y débil marco probatorio con el cual se deben resolver las presentes actuaciones y atento a que ninguna de las partes pudo demostrar la afirmación de sus dichos, lo cierto es que encontrándose reconocido el contrato de compraventa verbal, la parte demandada no pudo demostrar su cumplimiento, ya que el importe de \$5500 reconocido y que fuera entregado como parte de pago, no se acerca ni aun mínimamente al monto que debía abonar, en el mas favorable caso de haberse probado que la obligación fue convenida en pesos. Conforme lo hasta aquí expuesto, tengo por probada la celebración del contrato denunciado por la parte actora y el incumplimiento de la parte demandada. (arts. 953, 1137, 1190, 1198, 1204 del Cód. Civil y arts. 384, 456, 474 y ccdtes del Cód. Procesal). Conforme lo precedentemente expuesto, visto lo propuesto y en virtud de estas consideraciones, VOTO POR LA AFIRMATIVA. A la misma primera cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi, por consideraciones análogas, TAMBIEN VOTA POR LA AFIRMATIVA. A la segunda cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño dijo: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión que antecede corresponde confirmar la sentencia dictada. Las costas de Alzada habrán de ser soportadas por la recurrente en virtud de mantener el carácter de vencida (arts. 953, 1137,1190,1198, 1204 del Cód. Civil y arts. 34 inc. 4°, 68 242, 243, 246 270 384, 456, 474 y ccdtes del Cód. Procesal artículo 68 del Cód. Procesal), difiriéndose la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad (Ley 8904). ASI LO VOTO. A la misma segunda cuestión, el

Dr. Carlos Ricardo Igoldi, por compartir fundamentos, VOTA EN IGUAL SENTIDO.- Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente; SENTENCIA En el Acuerdo quedó establecido que la sentencia apelada no es del todo justa y debe modificarse. POR ELLO, CONSIDERACIONES del Acuerdo que antecede y CITAS LEGALES, confírmase la sentencia en todo lo que fuera materia de recurso y agravios. Costas de Alzada a la recurrente vencida (arts. 953, 1137,1190,1198, 1204 del Cód. Civil y arts. 34 inc. 4º, 68 242, 243, 246 270 384, 456, 474 y ccdes del Cód. Procesal); difiriéndose la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad (Ley 8904).REGISTRESE. NOTIFIQUESE y, consentida o ejecutoriada, DEVUELVA a la instancia de origen.

010021E