

Juicio De Escrituración Art 1061 Del Código Civil Y Comercial

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Juicio de escrituración. Art. 1061 del Código Civil y Comercial

En el marco de un juicio de

escrituración, se confirma la sentencia en la que se hizo lugar a la demanda y se condenó a la demandada a escriturar a favor de la actora.

En Buenos Aires, a 23 días del mes de agosto del año 2016, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Llort, Lidia Norma c/ Campichuelo 500 SRL s/ escrituración? y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, la Dra. Abreut de Begher dijo: I) Contra la sentencia obrante a fs. 266/268, en la que se hizo lugar a la demanda y, en consecuencia, se condenó a Campichuelo 500 SRL a escriturar a favor de Lidia Norma Llort el inmueble sito en la calle Campichuelo N° ... y ..., esquina Juan Felipe Arangueren sin número, unidad funcional ... (monoambiente) identificada como departamento ... del piso ...° y su unidad funcional baulera, ello en el plazo de treinta días, bajo apercibimiento de ejecución de ser jurídicamente posible, con costas, apeló la demandada a fs. 269, recurso que fue concedido a fs. 270. A fs. 278/281 expresó agravios, los que fueron contestados a fs. 283/287. En consecuencia, las actuaciones se encuentran en condiciones para sea dictado un pronunciamiento definitivo. II) Antecedentes Marcela Rosalía Martínez de Aza, mediante boleto de compraventa, vendió a Lidia Llort las partes indivisas de un inmueble con frente a la calle Campichuelo números ... y ... esquina a la calle Dr. Juan Felipe Arangueren sin número. El precio total fue establecido en la suma de U\$S 39.500, pagaderos por el comprador de la siguiente manera: 1) la suma de U\$S 15.000 en ese acto, suma que se entrega a cuenta de precio y como principio de ejecución y por la cual la vendedora otorga suficiente recibo y carta de pago; 2) La suma de U\$S 12.000 en 12 cuotas de U\$S 1.000, que se debitarían de los honorarios pactados con el arquitecto Gabriel Fernando Herrera, hijo de la actora, conforme el contrato de proyecto y dirección de obra; 3) El saldo de U\$S 12.500 en tres refuerzos a abonar: U\$S 6.000 el 25/09/2008, U\$S 3.500 el 25/10/2008 y U\$S 3.000 el 25/11/2008. En la cláusula sexta del contrato se previó para el caso de que, por incumplimiento de las partes y/o por fallecimiento del firmante y/o causas de fuerza mayor se rescindiera o resolviera el contrato de proyecto y dirección de obra firmado entre Campichuelo 500 SRL y el arquitecto Gabriel Fernando Herrera, la Sra. Lidia Llort se comprometió a integrar las cuotas faltantes hasta completar el valor total del inmueble antes del 07/07/2009 fecha de pago de la última cuota de honorarios del mencionado contrato. La actora solicitó la escrituración del inmueble, mientras que la demanda negó que estuviera obligada a ello porque Llort no había cumplido con todas las obligaciones a su cargo. La magistrada de grado luego de analizar el documento, la prueba pericial contable y los recibos acompañados de los que surge que la actora canceló íntegramente la deuda, arribó a la conclusión de que la adquirente había cumplido con las obligaciones contraídas en el boleto. Consideró demostrado que Llort abonó en efectivo todas las cuotas, integrándolas conforme con lo previsto en la cláusula sexta del documento. Por esas razones, hizo lugar a la demanda y condenó a escriturar. III) Agravios La demandada sostiene que la obligación establecida en el punto 2 de la cláusula segunda del contrato de compraventa se encuentra incumplida, tal como se le comunicó a la actora mediante carta documento. Dice que el arquitecto Herrera no cumplió con sus tareas en tiempo y forma, que por ello se rescindió su contrato, que se abonaron sus honorarios pero que como jamás aportó sus facturas, nunca se pudo registrar el pago y, por ende, no se pudieron imputar parte de esos honorarios al pago del inmueble. Afirma que es central en este pleito que no se trata del supuesto de un tercero absolutamente ajeno a la actora, que incumplió sus obligaciones. Por el contrario, la actora firmó un boleto de compraventa en el cual pagaba parte del precio con el trabajo de su hijo (director de obra), a partir de ahí el cumplimiento del arquitecto Herrera respecto de ese trabajo se vuelve condición para el cumplimiento del boleto. Si el hijo no cumplió, entonces el boleto no está cumplido. Agrega que, en todo, caso la actora debe reclamar al arquitecto. Manifiesta que el informe pericial de fs. 236 demuestra que el arquitecto jamás incorporó factura alguna; que todo lo señalado consta en las actas de asamblea de la sociedad, en las cartas enviadas a la actora e, incluso, en las cartas enviadas al propio arquitecto. Considera que la sentencia atacada considera erróneamente cumplidas las obligaciones asumidas en el boleto. Asegura que la sola sumatoria de los recibos demuestra en forma palmaria que la actora no abonó la totalidad de las sumas sino que se limitó a pagar el aporte dinerario establecido en el inc. 3 de la cláusula segunda (aun cuando lo hizo en muchas más cuotas de las pactadas originalmente). La suma correspondiente al inciso 2 quedó impaga y que en nada modifica lo expuesto lo establecido en el recibo de fs. 13 por cuanto se refiere a la cancelación de los pagos en efectivo a los que se obligó la actora, esto es, los pagos establecidos en el inc. 3 y de ninguna manera se refiere al cumplimiento de las demás obligaciones establecidas en el contrato. IV) El boleto de compraventa Marcela Rosalía Martínez de Aza, mediante boleto de compraventa, vendió a Lidia Llort las partes indivisas de un inmueble con frente a la calle Campichuelo

números ... y ... esquina a la calle Dr. Juan Felipe Arangueren sin número. El precio total fue establecido en la suma de U\$S 39.500, pagaderos por el comprador de la siguiente manera: 1) la suma de U\$S 15.000 en ese acto, suma que se entrega a cuenta de precio y como principio de ejecución y por la cual la vendedora otorga suficiente recibo y carta de pago; 2) La suma de U\$S 12.000 en 12 cuotas de U\$S 1.000, que se debitarían de los honorarios pactados con el arquitecto Gabriel Fernando Herrera, hijo de la actora, conforme el contrato de proyecto y dirección de obra; 3) El saldo de U\$S 12.500 en tres refuerzos a abonar: U\$S 6.000 el 25/09/2008, U\$S 3.500 el 25/10/2008 y U\$S 3.000 el 25/11/2008. En la cláusula sexta del contrato se previó para el caso de que, por incumplimiento de las partes y/o por fallecimiento del firmante y/o causas de fuerza mayor se rescindiera o resolviera el contrato de proyecto y dirección de obra firmado entre Campichuelo 500 SRL y el arquitecto Gabriel Fernando Herrera, la Sra. Lidia Llorca se comprometió a integrar las cuotas faltantes hasta completar el valor total del inmueble antes del 07/07/2009 fecha de pago de la última cuota de honorarios del mencionado contrato. V) Tratamiento de las quejas Luego de leídas las condiciones del contrato, analizada la documental acompañada y la pericia contable, he arribado a igual conclusión que la sentenciante de grado y es por ello que considero que debe confirmarse la sentencia apelada. La insistencia de la demandada resulta infructuosa en atención a los recibos obrantes a fs. 4/13, en particular el de fs. 13 (de fecha 09/02/2010) que dice: "Recibí de la Sra. Lidia Llorca la suma de [...]". Con este pago la Sra. Llorca cancela el total del precio convenido para la unidad referida. Advierto además que tal recibo fue la consecuencia de un intercambio epistolar en el cual la accionante le imputa a Marcela Rosalía Martínez de Aza el no aceptar el pago de la última cuota (de fecha 27/01/2010, fs. 15) y esta última contesta que "jamás se negó a recibir el pago de la última cuota correspondiente al boleto de compraventa de su uf" (de fecha 03/02/2010, fs. 16). Mal puede pretender que la obligación de pago prevista en el punto 2 de la cláusula segunda está incumplida cuando extendió recibo que da cuenta de la cancelación total. En el caso, resulta aplicable el principio según el cual 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 del Cód. Civil derogado, ahora previsto en el artículo 1061 del Código Civil y Comercial de la Nación-, razón por la cual es dable exigir a los contratantes un comportamiento coherente, ajeno a los cambios de conducta perjudiciales. 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. La regla venire contra factum proprium nulle conceditur, expresión latina que define sintéticamente la denominada "teoría de los actos propios", se funda en la inadmisibilidad de una postura que contradiga una conducta anterior válidamente asumida por el litigante. Ello es así porque el principio de la buena fe no solo es aplicable a la relación jurídica que media entre las partes, sino también al proceso en el que se ventila la controversia según sus integrantes, con la finalidad de preservar la seguridad jurídica. A ello se agrega lo que surge de la pericia contable: la actora debería la suma de \$ 5.141,89 como "Aportes Gastos Lidia Llorca" como parte del rubro "Otros créditos" de los estados contables. Esos montos no modifican el carácter de último pago y cancelación total de la deuda del día 09/02/2010, ya que el propio título se refiere a "gastos". Por otra parte, la demandada dice que como el arquitecto Herrera no cumplió con sus tareas en tiempo y forma, se rescindió su contrato y que si bien se abonaron sus honorarios, como jamás aportó sus facturas, nunca se pudo registrar el pago y, por ende, no se pudieron imputar parte de esos honorarios al pago del inmueble. Esta posición se contradice con la propia conducta antes asumida al extender el recibo de fs. 13, en la cual se tuvo por cancelado el total del precio convenido. El argumento que ensaya la accionada acerca de que si el hijo no cumplió, entonces el boleto no está cumplido y que, en todo caso, la actora debe reclamar al arquitecto carece de la fuerza jurídica que se pretende, ya que lo que se le imputa al arquitecto es no aportar las facturas necesarias, aspecto que nada tiene que ver con el débito de los honorarios pactados prevista en la cláusula segunda, punto 2, sino con otras obligaciones que, en su caso, pesaban en cabeza del arquitecto y que, tal como afirmó la magistrada, deben ser reclamados por la vía que corresponda en caso de considerarlo. Finalmente, sí obran recibos por las cuotas referidas en el punto 2 de la cláusula segunda, tal como surge de las copias de fs. 38/44 y 47. Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo que, de ser compartido mi criterio, se confirme la sentencia en todo lo demás que decide y fue motivo de apelación, con costas de Alzada a la demandada vencida (art. 68 del CPCC). El Dr. Fajre y el Dr. Kiper, por las consideraciones expuestas por la Dra. Abreut de Begher, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, 23 de agosto de 2016. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide confirmar la sentencia en todo lo demás que decide y fue motivo de apelación, con costas de Alzada a la demandada vencida (art. 68 del CPCC). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. 010932E