

## Rescision De Contrato Escrituracion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Rescisión de contrato. Escrituración En el marco de un juicio por rescisión de contrato, se declara desierto el recurso interpuesto pues la crítica a las partes del fallo que analiza sobre la improcedencia de la acción resulta inexistente.

En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los días 11 del mes de octubre del año dos mil dieciséis, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados: respecto de la sentencia de fs. 1080/1090 el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señores jueces de cámara doctores: HUGO MOLTENI - RICARDO LI ROSI - SEBASTIÁN PICASSO A la cuestión propuesta el Dr. HUGO MOLTENI dijo: 1°.- La sentencia dictada a fs. 380/388 rechazó la acción de resolución de contrato que promoviera A. C. contra R. A. M. y C. G. M. e hizo lugar a la reconvencción de los demandados, imponiendo las costas a la demandante que resultara sustancialmente vencida. En consecuencia, condenó a la actora a pagar el saldo de precio con la cláusula penal morigerada (6 % anual del saldo adeudado) y a suscribir la escritura traslativa de dominio del inmueble sito en Salvador María del Carril 2242, UF 1, de esta ciudad, dentro del plazo de 60 días, bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato por su culpa.- Para arribar a esa desestimatoria conclusión, el Sr. Juez de grado entendió que la propia actora consintió la prórroga del plazo de otorgamiento de escritura traslativa de dominio establecido en el boleto original, al suscribir el ?Complemento de Boleto de Compraventa?. Agrega que si bien el lapso insumido por los vendedores para regularizar la situación del bien en el Registro de Propiedad de Inmueble fue de un año y medio, lo cierto es que el complemento no establecía un plazo cierto y que durante ese tiempo la actora tampoco pretendió ejercer el pacto comisorio. Finalmente, estableció que las injustificadas incomparencias de la parte compradora al otorgamiento de la escritura de dominio, cuando el inmueble se encontraba en condiciones, determinaron el rechazo de su planteo y la admisión de la reconvencción por escrituración efectuada por los demandados reconvinientes.- 2°.- Disconforme con dicho pronunciamiento se alza en grado de apelación la demandante, cuyos agravios obran a fs. 403/404. Allí, la Sra. Castorina manifestó que consintió expresamente la prórroga porque fue inducida a error y que la manifestación de su voluntad se encontraba viciada (art. 926 del Código Civil derogado). Por ello, considera que debe anularse esa exención (art. 954 del citado Código) ya que es un acto que tuvo cláusulas insinceras. Agrega que también se demostró el dolo de los vendedores para obtener la firma del ?Complemento?, siendo víctima del artificio, astucia y maquinación por parte de los hermanos Messina (art. 931 del CC).- En otro orden de ideas, sostiene que la demora en la escrituración dentro de los 45 días establecidos en el boleto le imposibilitó contar con el saldo restante de la operación, el cual iba a ser facilitado por un tercero. Por ello, sostiene que la firma de la prórroga le impidió realizar la escriturar correspondiente del inmueble e hipotecar el bien a favor del prestamista.- Finalmente, concluye que la interpretación del contrato debe hacerse conforme la intención común de las partes y el principio de buena fe. Por ello manifiesta que, si en el boleto inicial se estableció que los títulos eran perfectos, debe estarse a la literalidad de los términos utilizados al manifestar la voluntad de las partes.- A partir de ello, solicita que se revoque la sentencia, determinándose la resolución del contrato y la condena de los demandados a la devolución de la suma entregada de manera duplicada.- Estas quejas fueron respondidas por los demandados reconvinientes a fs. 407/409, donde solicitaron la deserción del recurso. Consideran que los agravios reiteran partes de la sentencia, omitiendo cumplir con la crítica concreta y razonada exigida por artículo 265 del Código Procesal e introduciendo cuestiones que no formaron parte de la litis.- 3°.- La expresión de agravios debe efectuar un análisis y un ataque frontal, claro, concreto y argumentado de las falencias que existan en el decisorio y demostrar el desacierto de la sentencia, de modo de producir convicción en el tribunal de Alzada sobre la sinceridad y autenticidad de los agravios vertidos, que si bien no requiere de fórmulas sacramentales para que pueda considerarse cumplida la carga procesal, debe traducirse en una crítica concreta y razonada que ataque la línea de razonamiento de la ?a-quo?, indicando los puntos con los cuales el apelante está disconforme, como también poniendo de manifiesto los errores de hecho o de derecho, la defectuosa aplicación de la ley o la equivocación del proceso mental y lógico del pensamiento del juez (conf. Palacio-Alvarado Velloso, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación explicado y anotado bibliográfica y jurisprudencialmente?, Tomo 6, pág. 387/392; arg. artículo 265 del Código Procesal).- En el caso, la inconducente crítica ensayada por la quejosa, deja incólume el razonamiento efectuado en la sentencia, puesto que los escuetos e endebles argumentos esbozados por la demandante, no intentan poner de resalto la incorrecta valoración realizada por el Sr. Juez ?a-quo? respecto de la improcedencia de su acción de resolución de contrato y de la admisión de reconvencción por escrituración deducida por los demandados.- 4°.- Pero no solamente la expresión de agravios no satisface el

más mínimo umbral crítico que exige el art. 265 del Código Procesal, sino que, con prescindencia de la valoración de la conclusión de la sentencia, la demandante intenta introducir nuevas cuestiones, sin que en la demanda se hubiese formulado ninguna imputación de ese orden, contrariando la disposición del art. 277 del Código Procesal.- Conforme a lo dispuesto por el art. 277 párrafo primero del Código ritual, el Tribunal de Alzada no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia. Queda así vedado a la Cámara tratar argumentos no propuestos en los escritos introductorios de la demanda, contestación o reconvencción, en su caso. En consecuencia, la expresión de agravios no es la vía pertinente para introducir nuevos planteamientos o defensas que debieron deducirse en el correspondiente estadio procesal. Y esta regla es coherente con la naturaleza jurídica del recurso de apelación, en el sentido que no importa un nuevo juicio en el cual sea admisible la deducción de pretensiones u oposiciones ajenas a las que fueron objeto de debate en la instancia precedente (conf. Fassi-Yañez, ?Código Procesal Civil y Comercial comentado, anotado y concordado? t. II, pág. 500).- En ese sentido, de la lectura del libelo de inicio (ver. fs. 31/35), se advierte que la demandante no planteo el dolo o el error que demuestren que la manifestación de su voluntad se encontraba viciada y que ello sea pasible de determinar la nulidad del complemento del boleto de compraventa. En su demanda, tampoco se advierte que la actora hubiese planteado que la firma de la prórroga le imposibilitara contar con el dinero prometido por un prestamista, como así también que esa extensión del plazo le haya impedido salir como garante en un alquiler de su hija.- De modo que esta Alzada no puede ponderar los argumentos -que en forma mayoritaria- agrega la actora en sus quejas y que apuntan a cuestiones no formuladas en el momento procesal oportuno (conf. art. 277 citado).- 5°.- Por todo ello concluyo que el recurso debe ser declarado desierto, desde que por un lado, es inexistente la crítica a las partes del fallo que analiza sobre la improcedencia de la acción de rescisión de contrato (art. 266 Código Procesal), pero por otro, no son atendibles las nuevas razones que intenta introducir en la alzada para consagrar la nulidad de la firma del complemento del boleto de compraventa y los perjuicios que ello le ocasionó.- Las costas de alzada, en virtud del mismo principio objetivo de la derrota, también deben ser soportadas por la accionante.- Los Dres. Ricardo Li Rosi y Sebastián Picasso votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Hugo Molteni.-

Con lo que terminó el acto.- Es copia fiel de su original que obra a fs. ... del Libro de Acuerdos de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.- Buenos Aires, ... octubre de 2016.- Y VISTOS : Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se declara desierto el recurso de la parte actora.- Costas de alzada a la recurrente vencida.- Notifíquese en los términos de las Acordadas 31/11, 38/13 y concordantes, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N en la forma de práctica y devuélvase.- HUGO MOLTENI RICARDO LI ROSI SEBASTIÁN PICASSO 011415E