

Revision De Contrato Teoria De La Imprevisión Pesificación Acuerdo De Mediación

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Revisión de contrato. Teoría de la imprevisión. Pesificación. Acuerdo de mediación En el marco de un juicio por cumplimiento de contrato, se confirma la sentencia que rechazó la demanda sobre revisión del contrato pues la conducta de la actora determina que deba cargar con las consecuencias que tal comportamiento le produjo. En la ciudad de San Isidro, a los 27 días del mes de septiembre de 2016, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Tres de la Excm. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores JUAN IGNACIO KRAUSE y MARIA IRUPE SOLANS, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?VON BARLOEWEN CONSTANTINO GERMANC/ HOLMGREN GUSTAVO HERNAN y otro/a S/CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CIVILES/COMERCIALES? expediente n° SI-4009-2012; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dres. Soláns y Krause resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo: A. El asunto juzgado. A. 1) Inicia el actor Constantino Germán Von Barloewen demanda sobre cumplimiento contractual y revisión judicial de los contratos de boleto de compra venta y acuerdo de pago que fueran suscriptos en relación al inmueble sito en la calle Arenales 2036 con los Sres. Gustavo Hernán Holmgren y Nelda Shirley Pintos Rosconi; solicitando se restablezca el equilibrio de las prestaciones que alegan haberse afectado. Relata que el día 19 de Diciembre de 1968 su madre adquirió el inmueble objeto de autos, encomendando una vez fallecido su esposo, la venta del mismo al Dr. Cristian Lamm, otorgándole a tal efecto un poder especial. Dice que el 1º de diciembre de 1999 el apoderado mencionado suscribió con Gustavo Hernán Holmgren y Nelda Shirley Pintos Rosconi un boleto de compra venta por la suma de u\$53.500 entregándoles la posesión desde el día anterior al boleto, y éstos el 30% del precio (u\$16.050); debiendo abonar el saldo restante en oportunidad de suscribirse la escritura traslativa de dominio que debía realizarse a los 30 días corridos a partir de la fecha en que la vendedora obtuviera respuesta por parte de la AFIP por tratarse de una persona extranjera no residente. Manifiesta que como consecuencia de la crisis económica ocurrida en el país, celebraron un acuerdo de mediación en el centro de Mediación del Colegio de Abogados de San Isidro, mediante el cual pesificaron y refinanciaron el saldo del precio pactado originariamente. Acordaron a tal efecto que el saldo de precio de u\$37.450 se pesificara en razón de \$1,40 por cada dólar estadounidense, transformando el total del saldo en \$52.430, que, tomando como pauta el cambio vigente al momento del acuerdo representaba la suma de u\$18.080. Continúa su relato diciendo que la compradora se comprometió allí a pagar la suma de u\$2.000 a cuenta de precio a los 10 días de suscripto el acuerdo, y el remanente sería garantizado con hipoteca sobre el inmueble y abonado por los compradores en el plazo de 30 meses a contar desde la firma de la hipoteca y escritura traslativa de dominio o desde los 45 días de la firma del acuerdo (lo que suceda primero). Establecieron una tasa de interés del 8% anual por el saldo adeudado, comprometiéndose a escriturar dentro de los 45 días de la firma del convenio. Agrega que el 21 de diciembre de 2004 se produce la muerte de la Sra. Barloewen, y que en el año 2009 los demandados remitieron carta documento consultando si estaba en condiciones de realizar la pertinente escritura (a los valores pactados), la que fuera rechazada por su parte por la desproporción entre el valor real inmobiliario de plaza y el fijado en el convenio. Alegan que los demandados pretenden incorporar a su patrimonio un inmueble a un precio sumamente inferior al de plaza, y con más de siete años de vencido el plazo para hacerlo, traduciéndose en un enriquecimiento sin causa y un abuso del derecho, generando un provecho desmedido que desnaturalizaría la causa del contrato. Remarca que en el acuerdo suscripto en el año 2003 se facultaron a concurrir al mismo centro de mediación a fin de renegociar el convenio, previendo las alteraciones del mercado cambiario e inmobiliario, acompañando a tal efecto una tasación privada de la que surge un valor de u\$118.000 aproximada. Requiere, en síntesis, se determine el valor real económico inmobiliario de plaza en dólares estadounidenses del inmueble objeto de autos. A.2) Los demandados Gustavo H. Holmgren y Nelida Shirley Pintos contestan demanda a fs. 135/9, efectúan la negativa ritual, y dan su versión de los hechos ocurridos. Sostienen así que tal como lo manifestara la actora efectivamente se firmó el boleto de compra venta mencionado, que tratándose la vendedora de una persona de origen extranjero debía pedir un permiso a la AFIP, y que el saldo se haría efectivo al momento de la escritura. Alega que con posterioridad a la mediación que se refiere, abonaron los u\$2.000 acordados, pero que la actora continuó incumpliendo con su obligación de escriturar. Refiere que la vendedora nunca debió haber enajenado la propiedad ya que nunca podría haber efectuado la escritura traslativa de dominio; y que no realizó el trámite ante la AFIP necesitado. Dice que ante tal situación remitió en julio de

2009 carta documento consultando a la actora si había terminado con el trámite, e informando que ponía a disposición el saldo de precio restante la que fuera contestada por los actores en los términos de la demanda. Imputa la responsabilidad a la actora por no haberse efectuado la escritura traslativa dados los incumplimientos, y sostiene que la que pretende enriquecerse sin causa y con abuso del derecho es la actora que pretende la revisión de un contrato que no pudo cumplir. A fs. 147/8 los demandados reconviene por escrituración y daños y perjuicios, resultando éste último desistido a fs. 149. A.3) La parte actora contesta la reconvencción a fs. 150/3 solicitando su rechazo. Reitera que los demandados nunca cumplieron con el pago del precio ?el que en su caso podrían haber consignado-, por lo que pretenden cumplir ahora con esa obligación incumplida a un precio irrisorio que no guarda relación con el valor actual. B. La solución dada en primera instancia B.1) El sentenciante tuvo por acreditada la autenticidad del boleto de compra venta, del acuerdo de mediación, y que hubiera quedado pendiente el importe de u\$16.000 como saldo de precio. Consideró que la cláusula 4° del inicial boleto referido (que determinaba el inicio del plazo para el otorgamiento de la escritura a la respuesta que obtuviera la vendedora por parte de la AFIP) fue sustituida por la cláusula 6° del convenio que posteriormente celebraran (que determinó el plazo de escrituración dentro de los 45 días de celebrado el mismo). Así, entendió que la obligación ante la AFIP denunciada en el boleto (realizar consulta por tratarse de persona extranjera) era un requisito que la vendedora debía exhibir en el acto escriturario, y que de resultar un impedimento debía eventualmente responder a partir del acto frustrado. Destacó asimismo que las obligaciones para llegar al acto escriturario eran recíprocas y previas al acto, que el plazo para realizarlo se encontraba ampliamente vencido, y que ninguna de las partes se habían movilizado para cumplir con sus respectivas obligaciones. Con respecto al abuso del derecho alegado, entendió que no se encontraba dado por no advertir que los demandados hayan desviado la finalidad del contrato, o que fueran sus conductas las que llevaron al actor a tener que soportar una mayor onerosidad. En lo que hace al enriquecimiento sin causa, sostuvo que no estaba acreditada, valga la redundancia, la ausencia de causa, por estar acreditada la relación contractual que unió a las partes en litigio. Por último, entendió que conforme los términos contractuales aceptados por las partes, correspondía hacer lugar a la reconvencción por escrituración aplicando los intereses que oportunamente hubieran pactado por no resultar excesivos ni usurarios. B.2) Como consecuencia de lo anterior resolvió: s) Rechazar la demanda sobre revisión del contrato interpuesta por Constantino Germán Von Barloewen contra Hernán Holmgen y Nelda Shirley Pintos Rosconi vinculada al convenio de mediación obrante a fs. 39 con respecto a la operación relativa al inmueble individualizado. b) Hacer lugar a la reconvencción por escrituración interpuesta por los demandados contra el accionante, condenando a éste último a escriturar en el plazo de 30 días el dominio del bien de autos en favor a los actores en los términos pactados, bajo apercibimiento de ser otorgada por el sentenciante. c) Rechazar la pretensión de modificar la tasa de interés pactada en el convenio. d) Imponer las costas en el orden causado. C. La articulación recursiva. Apela el actor a fs. 297, conforme agravios de fs. 313/23. D. Los Agravios. Se agravia el actor toda vez que a su entender, habiendo sido ambas partes las que se abstuvieron de dar los pasos necesarios para perfeccionar el contrato (motivado justamente por la falta de acuerdo en el saldo de precio a pagar), el fallo cuestionado beneficia a la compradora también incumplidora. Sostiene que si la compradora hubiese querido congelar el saldo, debió haber realizado la pertinente consignación judicial. Alega que en el instituto del abuso del derecho no es necesario probar una intención del sujeto activo, sino que basta con acreditar la ruptura del equilibrio de los intereses; y que en el caso fue demostrado con la desproporción entre el 70% del valor del inmueble a la fecha del acuerdo, y la actual que da cuenta la pericia. Asimismo, sostiene que el cumplimiento del contrato debe ajustarse a un ejercicio regular, y con sujeción a los principios de buena fe, moral y buenas costumbres. Con respecto al enriquecimiento sin causa rechazado, sostiene que en la demanda si bien se utilizó tal título, siempre se refirió en el desarrollo a un enriquecimiento indebido o injusto, por lo que el sentenciante por medio de ?jura novit curia? debió haberlo así interpretado. Se agravia también por la omisión del sentenciante de abordar la teoría de la frustración del contrato solicitado en la demanda y dada por el desequilibrio existente en las prestaciones; y que en los contratos onerosos, la prestación de una parte tiene en cuenta la contraprestación de la otra, y ese correlato no se agota con el contrato, sino que opera durante la fase de cumplimiento hasta la extinción del contrato. Por último, sostiene que debió aplicarse el Código Civil y Comercial por haberse dictado sentencia con posterioridad a la entrada en vigencia del mismo; ello sin perjuicio de que la nueva normativa no haya producido modificaciones de importancia en los institutos en juego. E. El análisis de la resolución atacada en función de los agravios expresados. E.1.- No se encuentra discutido en la especie que la madre del actor, Sra. Gisela Etter Von Barlowewn suscribió ?por intermedio de su apoderado- el 1° de diciembre de 1.999 con los demandados el boleto de compra venta acompañado a fs. 38 de la presente demanda, por medio del cual vendió a los accionados el inmueble ubicado en la calle Arenales 2036 de la localidad de Florida, partido de Vicente Lopez, por la suma de u\$53.500; habiendo recibido en tal acto el 30% de dicho importe, y entregado la posesión del inmueble (la que mantienen los compradores hasta la actualidad). Tampoco se encuentra controvertido que las partes el día 8 de agosto de 2003 concurrieron al centro de mediación del Colegio de Abogados de San Isidro y que en tal oportunidad acordaron pesificar el saldo de precio pendiente de pago, modificando la suma

debida -de u\$37.450- en la suma de \$52.430 que convirtieron en la cantidad de dólares estadounidenses u\$18.080. Asimismo pactaron que los demandados abonarían a la vendedora la suma de u\$2.000 dentro de los 10 días de firmado el convenio, y el saldo remanente adeudado sería abonado en el plazo de 30 meses a contar desde la firma de la hipoteca y escritura traslativa de dominio o desde los 45 días de la firma del presente (lo que ocurriera primero) pudiendo realizar pagos a cuenta y cancelaciones parciales de capital. Con respecto al plazo para escriturar, lo fijaron dentro de los 45 días de la firma, ante el escribano que allí designaron. Asimismo, surge de las constancias de autos y de los hechos relatados por las partes, que recién el 14 de julio de 2009 los compradores remitieron carta documento a la parte vendedora a fines de que le indiquen si había cumplimentado el trámite ante la AFIP y haciendo saber que se encontraba el saldo de precio a su disposición para realizar la escritura. Por último, la demanda sobre revisión judicial de los términos contractuales se inició el 24/2/2012 (fs.55 vuelta), y posteriormente la reconvencción sobre escrituración .

E.2. Sostiene el impugnante que el Juez de grado anterior se equivoca al analizar los fundamentos de su reclamo, ya que ignora que las referencias a las nociones de abuso del derecho, al enriquecimiento sin causa o a la teoría de la frustración del contrato, en la especie estuvieron siempre dirigidas a salvar el desequilibrio que devino en relación a las prestaciones del contrato oneroso oportunamente celebrado ?desproporción en un 70% entre el valor actual y el precio otrora acordado (del inmueble vendido)- y evitar que la accionada obtenga un beneficio indebido en perjuicio de la actora. Estando fuera del debate la realidad y términos de la operación original y el posterior acuerdo modificatorio (arts. 1144, 1197, 1198 y cc. del C.C.), el fallecimiento de la vendedora e intervención del heredero actor ?conforme los efectos que tal estado de cosas determinan, ello es la transmisión al sucesor de un crédito y obligación pendiente- (arts. 1195, 3279 y cc. del C.C.), como así también la conducta asumida por las partes luego de la celebración del contrato (pasiva, que determinó la prolongación en el tiempo del incumplimiento parcial mutuo ?hasta la promoción de éstos autos-); el reclamo del restablecimiento del equilibrio de las prestaciones pretendido no puede tener acogida, aún cuando se prescinda de las nociones impugnadas. Ello por cuanto, no puede olvidarse que un factor decisivo para interpretar un acto jurídico y sus alcances, es la conducta a la que las partes se ajustaron después de su celebración; es lo que se suele llamar ?interpretación viva? del acto (art. 218 inc. 4º del Código de Comercio; art. 16 del Código Civil; Conf.Llambías ?Tratado...Parte General?, Tº II, núm. 1558, causa 95.737 del 28-10-04 de Sala II, Causa 106.510 del 28-4-09 RSD: 21/09 de Sala IIIº) En este sentido, la accionante no instó el perfeccionamiento de la venta, tampoco lo hizo la parte demandada. Tampoco optaron las partes por la rescisión ni el cumplimiento forzoso (más el 3% mensual de intereses) alternativa dispuesta en las cláusulas sexta y séptima del boleto; sino que recién -por requerimiento de la vendedora- efectuaron en el 2003 el acuerdo de mediación agregado a la causa, por el que redujeron el saldo restante en más de un 50%. Y si bien el mismo fue reducido a la suma de u\$18.080 -abonando los compradores u\$2.000 dentro de los treinta días (según fuera consentido por las partes)-; la suma restante, es decir los u\$16.080 nunca fueron abonados por los accionados. Sin embargo la vendedora omitió utilizar los medios adecuados para el cumplimiento compulsivo o la resolución (en la medida de su interés). Por el contrario omitió toda acción tendiente a dar cumplimiento con las obligaciones asumidas, hasta la promoción de las presentes. Al respecto cabe recordar que la buena fue que debe regir la vida de los contratos impone conductas negativas y positivas como es la de colaborar en el cumplimiento de la prestación y resulta útil tanto para la interpretación como para la integración del derecho (conf. Piaggi, Ana I, obra citada pág.3, Causa SI17031/2012 del 04/12/2014 RSD: 180/2014, SI-38629/2009 RSD 54/15 del 28-4-15 de Sala IIIº, doct. Art.1198 del CC). Sentado lo expuesto, cabe agregar que tampoco desde la óptica de la llamada teoría de la imprevisión la demanda puede prosperar, ello por cuanto el incumplimiento del reclamante precede largamente a las cuestiones de mercado que determinaron el aumento del valor de los inmuebles -por lo que falta la extraneidad de la causa-, ajeno a tales cuestiones sobrevinientes. A ello se suma que tal variación de precio de mercado ?luego de más de una docena de años- no aparezca como un cambio extraordinario, abrupto o imprevisible de acuerdo a expectativas razonables que debieron tener las partes a la época de celebración y modificación del convenio, conforme la debida diligencia que le cabe a los contratantes (doct.arts.1198, 1091 del CC). Resulta entonces, que las partes con sus omisiones colaboraron para llegar a la disfuncional situación actual, en lo que atañe a la prolongación en el tiempo de la inacción que derivó en la falta de escrituración y de pago del saldo de precio pendiente (debiendo cargar ambas partes con las consecuencia disvaliosas que les atañen según su interés ?riesgo asumido-), ya que ninguno de los contratantes exhibió suficiente empeño y diligencia para arribar al fiel cumplimiento en término del acuerdo originario, ni interés para reclamar oportunamente lo debido y así liberarse de obligaciones pendientes ?y de los intereses consiguientes que las mismas generan, además de los efectos que pudo soportar por carecer de la titularidad del bien adquirido- o bien acceder al cobro de lo acordado en tiempo oportuno ?y con ello la correspondencia del crédito con el valor de mercado ?pactado- de la cosa- (arg arts. 499, 874, 910, 1071, y cc del C.Civil, conf. Causa ?Radl c/ Remaggi s/ Cobro de Pesos? nº111.015, r.s.d.35/2012 de Sala IIIº). Por tanto la conducta de la actora/impugnante (falta de acción oportuna e incumplimiento) determina que deba cargar con las consecuencias que tal comportamiento le produjo (doct. Arts.1198 del Código Civil y art.9 del CCyC), careciendo por tanto de aptitud para obtener en estas circunstancias -a esta

altura y conforme la conducta anterior asumida-, la modificación que pretende. De allí que no surja demostrado el error en la solución en crisis (art.260 del CPCC). E.2.- Expone por otra parte que incurre en error el judicante de Primera Instancia, al no aplicar al caso las normas pertinentes del Código Civil y Comercial. El art. 7° del CCyC establece que las nuevas normas rigen a partir de la entrada en vigencia del nuevo Código. También impone, la irretroactividad de la ley, salvo que ella misma así lo establezca (art. 7 del CCC). Por tanto, la nueva ley no puede privar de eficacia propia a las relaciones o situaciones jurídicas existentes si ello implica desnaturalizarlas o anularlas, pues si bien la aplicación inmediata tiene su razón en la satisfacción de necesidades jurídicas no existentes con anterioridad a su creación también debe asegurar principios tales como el de la seguridad jurídica. Así, la aplicación inmediata de la nueva ley lo es respecto de consecuencias no agotadas de las situaciones o relaciones jurídicas pues de lo contrario todas ellas se someterán a la ley anterior (Conf. ?Cód. Civil y Comercial comentado anotado y concordado T° 1 de Abella, Armella, García, Lamber, Llorens, Rajmil, Urbaneja, págs.19/23; arts. 17 y 18 C.N.). En este orden de ideas, como el derecho regula conductas humanas (hechos), en principio no hay conflicto entre leyes sucesivas, pues cada una debe regir los ?hechos cumplidos? mientras se encuentran en vigor. Si los efectos del ?hecho cumplido? bajo la ley anterior se prolongan en el tiempo en que ya rige la nueva, son alcanzados por la antigua, pues deben considerarse comprendidos en el ?hecho cumplido? (conf. Causa 146037 autos ?Yacomella c/ Mondaca S/ inc. De fijación y cobro de canon locativo, Cám Apelaciones, Sala II de Bahía blanca del 16/02/2016). La aplicación inmediata no es retroactiva, porque significa aplicación de las nuevas normas para el futuro, y con posterioridad a su vigencia; el efecto inmediato encuentra sus límites, precisamente, en el principio de irretroactividad, que veda aplicar las nuevas leyes a situaciones o relaciones jurídicas ya constituidas, o a efectos ya producidos, agotados o extinguidos (en Cám. Civ. y Com. de Lomas de Zamora, Sala I, Causa 71.822 del 13/8/2015). Entonces, de conformidad con lo dispuesto por el art. 7 del C.C. y C., las relaciones y situaciones jurídicas que se constituyeron o extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato. En cambio, las que están en proceso de constitución son alcanzadas por la nueva ley (?Código??, Lorenzetti, pág. 45/47). Esto significa que la ley se aplica: a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, en cuanto no estén agotadas, a las que no hayan operado todavía; y, a las que se constituyen en el futuro. En relación con la primera hipótesis, la ley toma a la relación jurídica ya constituida, o la situación, en el estado en que se encuentra al tiempo en que la nueva ley entra en vigencia, pasando a regir los tramos de su desarrollo aun no cumplidos (Código?., Infojus, www.infojus.gob.ar, pág. 23/26 como extracto del comentario elaborado por Aída Kemelmajer de Carlucci en su obra ?La aplicación del Código civil y comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, Rubinzal Culzoni 2015. En Cám. Civ. y Com. de La Plata, Sala II, Causa 261.758 del 22 de septiembre de 2015). Respecto a las leyes supletorias en materia contractual, que integran la base del negocio y la conciencia de las partes al celebrarlo, se está a la ley anterior a la entrada en vigencia de la ley nueva. Las consecuencias anteriores y posteriores que hayan tenido ya su génesis, habiendo devengado la obligación resultante, de fuente unilateral o bilateral, se hayan cumplido en parte o no hayan aún sido adquiridas o percibidas, se someterán a la ley anterior, de lo contrario se vulneraría el principio de buena fe en su aspecto integrador de la voluntad (conf. arts. 9° y 961 del CCyC)(conf.Clusellas, Eduardo Gabriel, Código Civil y Comercial Comentado, Anotado y Concordado, Arts.1 a 331, Astrea Fen, pág.22/23). De allí que el juzgamiento relativo al cumplimiento del contrato celebrado en el año 1999, y modificado en el año 2003, deba basarse en la ley vigente al momento de la génesis de tal convención, por lo que no se advierte error en la fundamentación normativa señalada en la sentencia en crisis. Por ello el agravio al respecto no debe tener acogida (art.260 del CPCC). En consecuencia, voto por la afirmativa. El señor Juez doctor Krause por los mismos fundamentos votó en igual sentido. A la segunda cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo: En virtud del resultado arrojado por la votación a la primera cuestión, corresponde: a) confirmar la sentencia apelada en todo lo que fuera materia de agravio; b) imponer las costas devengadas ante esta Alzada a la actora perdidosa (art. 68 del CPCC); c) diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad legal (art. 31 de la ley 8904). El señor Juez doctor Krause por los mismos fundamentos votó en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA POR ELLO, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo: a) se confirma la sentencia apelada en todo aquello que fuera materia de agravio, b) se imponen las costas devengadas ante esta Alzada a la apelante perdidosa (art. 68 del CPCC); c) se difiere la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad legal (art. 31 de la ley 8904). Regístrese, notifíquese y devuélvase. 012134E