

Boleto De Compraventa Demanda Por Cumplimiento Contractual Resolucion Escritura

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Boleto de compraventa. Demanda por cumplimiento contractual. Resolución. Escritura Se revoca la sentencia apelada haciendo lugar a la demanda por cumplimiento contractual y rechazando la acción por resolución del boleto de compraventa. En consecuencia, se condena a los demandados a otorgar la escritura traslativa de dominio. En la ciudad de Dolores, a los catorce días del mes de febrero del año dos mil diecisiete, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 95.632, caratulada: "PEREZ, MARÍA VIRGINIA C/ CANÓNICA, MARTA SUSANA Y OTROS S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CIVILES/COMERCIALES", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que las Señoras Juezas debían votar según el siguiente orden: Doctoras Silvana Regina Canale y María R. Dabadie. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1a. ¿Es justa la sentencia apelada? 2a. ¿Qué corresponde decidir? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE DIJO: I. Mediante la sentencia única dictada en los autos de referencia -causas n° 65.453 y 65.486-, el iudex a quo rechaza la demanda instaurada por María Virginia Pérez y José Murgier contra Marta y Roberto Canónica por cumplimiento de contrato, y hace lugar a la acción promovida por éstos contra aquellos declarando resuelto el boleto de compraventa suscripto entre las partes, desde el día 05.12.2007. Para así decidir, tuvo en consideración el incumplimiento de la parte compradora de las obligaciones a su cargo conforme lo convenido, esto es la cancelación del precio pactado. Señala que habiendo operado la mora de manera automática respecto de tal incumplimiento y careciendo los pagos efectuados en autos, de relevancia alguna atento su extemporaneidad, cabe otorgar plena operatividad a la opción resolutoria ejercida por el vendedor, conforme la misiva cursada en fecha 05.12.2007. Contra esa forma de resolver recurre la Sra. Pérez -compradora en la operación- quien al expresar sus agravios refiere que su incumplimiento carece de entidad suficiente para justificar la resolución contractual, desde que la mayor parte de sus obligaciones han sido cumplidas. Alega imposibilidad fáctica de volver las cosas al estado anterior pues en el terreno ha sido construida su vivienda y la de su familia. Indica que debió ordenarse el cumplimiento del saldo debido -\$500- más intereses, y la correspondiente escrituración, acto cuyo impulso corresponde a ambas partes. II. Previo a entrar al tratamiento de la cuestión, corresponde dejar sentada la anticipación del ejercicio de las pautas de la apelación adhesiva, en referencia a la recomposición positiva de la litis; todo ello a fin de no violentar normas de raigambre constitucional como lo es el art. 18 de la Const. Nacional y la tutela judicial efectiva que alberga el art. 15 de la Const. Provincial. (SCBA, causa 88.683, sent. del 12-XII-2007, voto JUEZ HITTERS). Tiene dicho esta Cámara -siguiendo a nuestro Superior provincial- que si la sentencia que favorece a una parte es apelada por otra, toda la cuestión materia del litigio pasa al superior en la misma extensión y con la misma plenitud con que fue sometida al inferior (SCBA, Ac. 78.251, sent. del 19-II-2002; esta Alzada en causa N° 87.747, sent. del 14-5-2009), implicando ello un nuevo análisis sobre las cuestiones que ante un eventual cambio de rumbo del fallo le han de provocar un perjuicio a la parte gananciosa en la sentencia dictada en primera instancia. III. El caso traído a revisión tiene su fuente en la relación contractual que uniera a las partes mediante la cual los Sres. Marta Susana Canónica y Roberto Oscar Canónica vendieron a los Sres. María Virginia Pérez y José Luis Murgier, un inmueble sito en la localidad de Ayacucho, identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección B, Quinta 57-D, Parcela 17. La operación se realizó por el precio total de \$ 5.000, pagaderos de la siguiente forma: la suma de \$ 4.500 a través del pago a cargo de la compradora, de las deudas que por impuesto inmobiliario, tasa municipal de alumbrado, barrido y limpieza, y servicio de agua, pesaban sobre el bien; y la suma de \$ 1.000 restante, en efectivo, haciéndose entrega de \$ 500 a la Sra. Marta Susana Canónica a la firma del contrato, y el monto de \$ 500 al Sr. Roberto Oscar Canónica en un plazo de treinta días a partir de allí. Asimismo, se estableció que la escritura traslativa de dominio se otorgaría a los seis meses de firmado el boleto, y que en el caso de que alguna de las partes no cumpliera con las obligaciones pactadas, la otra podrá resolver el contrato de pleno derecho y sin interpelación judicial previa; se estipuló la entrega de la posesión material del inmueble en el mismo acto. Todo ello de conformidad con el boleto de compraventa suscripto el 05.05.2005, agregado en su original a fs. 7 de la presente causa. El diferendo de los contratantes se refiere al incumplimiento de las obligaciones asumidas que ambas se atribuyen en forma recíproca. La parte compradora aduce que no se le ha otorgado la pertinente escritura de dominio en virtud de lo cual inicia el proceso por cumplimiento de contrato -causa n° 65.453- en fecha 12.10.2012 (fs. 26). La vendedora, que entregada la posesión del bien, la contraria no ha abonado el saldo de \$ 500, ni las deudas impositivas existentes sobre el inmueble, por lo que promueve la resolución contractual -causa n° 65.786- en

fecha 09.03.2012 -v, fs. 38-, mediante la cual pretende hacer operativo el pacto comisorio expreso previsto en el boleto, en orden a la autonomía de la voluntad de ambas partes. Planteada así la cuestión, cabe entonces señalar que en los contratos con prestaciones recíprocas, el cumplidor tiene el derecho de poner fin al contrato cuando la otra parte no cumpla con sus obligaciones, no mediando diferencias en torno a la naturaleza jurídica o su fundamento, sea que se trate del llamado "pacto comisorio implícito" o "pacto expreso". En otras palabras, la facultad de resolver se funda en la reciprocidad de las prestaciones, en su interdependencia o conexión, que no sólo existe en el momento de la celebración del contrato -sinalagma genético-, sino que también gravita en la etapa del cumplimiento -sinalagma funcional-. (Belluscio-Zannoni, Código Civil...; pág.998, pto. I). Esta facultad resolutoria por incumplimiento, sea expresa o tácita, constituye un elemento natural del contrato, es un derecho subjetivo de opción y su ejercicio implica la extinción de la relación jurídica (causas de esta Alzada nº 86.839 Sent. 23/09/08 y 89.422 Sent. 23.09.2010). En síntesis, en el ejercicio del pacto comisorio, funciona con plenitud la autonomía de la voluntad, empero ello no puede legitimar su abuso frente a incumplimientos mínimos y sin relevancia. Asimismo, ha menester la previa constitución en mora, y la voluntad de resolver el vínculo debe ser declarada por el acreedor y comunicada en forma fehaciente, dado que el pacto no funciona, a diferencia de la condición resolutoria, de modo automático (BUERES-HIGHTON ?Código Civil...?. Hammurabi, 2007, Buenos Aires, página 69). Analizadas las constancias de la causa, se advierte que la vendedora puso de manifiesto su intención resolutoria mediante la carta documento obrante a fs. 15/16 de la causa sobre resolución contractual, remitida a la compradora en fecha 05.12.2007; allí refiere que los compradores no habrían dado cumplimiento a sus obligaciones: por un lado la cancelación de las tasas e impuestos que pesaban sobre el bien, y por otro, el pago de la suma de \$ 500. En lo que hace al pago de los impuestos y tasas, se observa que el comprador no había sido fehacientemente intimado por Canónica a cumplir con sus obligaciones dentro de un plazo, esto es, no se encontraba constituido en mora. Sino que los vendedores consideraron sin más, resuelto el contrato celebrado, lo cual no resulta procedente conforme lo dejaré expuesto. Resulta un requisito primordial para el ejercicio de la facultad resolutoria, la previa constitución en mora e intimación fehaciente al cumplimiento, pues a diferencia de la condición resolutoria, el pacto comisorio expreso no opera, como se dijo, de modo automático. Por lo tanto, no habiendo ello acontecido en la especie, mal puede considerarse resuelto el contrato a la fecha dispuesta por el iudex a quo -05.12.2007- en la cual la parte vendedora pusiera de manifiesto su voluntad resolutoria, pero sin previa intimación. En la práctica, difícilmente se da la circunstancia de que una de las partes simplemente manifieste a la otra su intención de resolver el contrato y de hecho quede allí mismo resuelto, pues para ello es necesaria la promoción de la correspondiente acción judicial, y el dictado de la sentencia que haga mérito de la conducta de las partes y de sus respectivos incumplimientos, para así decidir sobre la viabilidad de la facultad resolutoria, o si por el contrario, las prestaciones recíprocas contenidas en el contrato, deben ser cumplidas. En tal sentido, el contrato no se torna automáticamente ineficaz en virtud del pacto comisorio expreso como refiere el sentenciante de grado. Pues aunque se haya estipulado que la cláusula resolutoria funcionará de pleno derecho, no habiendo asentimiento sobre los hechos, se hace imprescindible una sentencia que así lo declare, determinando la existencia del evento condicionante (incumplimiento) y de su imputabilidad. En la especie, remitida la carta documento de fs. 15/16 (de fecha 05.12.2007) sin intimación fehaciente que constituya en mora al deudor, mal puede hablarse de la existencia de un incumplidor. Nuestro Superior Tribunal ha expresado que cuando tal pacto se ha concebido para funcionar ante el incumplimiento de alguna de las partes, son los jueces quienes deben valorar si ello así ha ocurrido. Y si el vendedor, a cuyo favor se había previsto, no traía a la causa prueba alguna relativa a la negligencia o renuencia del comprador a otorgar la escritura, o cuando tampoco acredita que hubiere sido hostil al cumplimiento de sus obligaciones (SCBA, in re ?Ianni Orlando c/ Lehel Csepecanyu y otros? Juris. Arg. V. II. P, 485). Por otra parte, de conformidad con el contrato celebrado, las únicas obligaciones asumidas con plazo cierto fueron el pago del saldo de precio de \$ 500 que debía efectivizar la compradora a los treinta días de la firma de ese convenio, y el plazo de seis meses para otorgar la escritura traslativa de dominio, contados también desde la firma del boleto. Pero nada se dijo allí respecto del plazo para el pago de los impuestos, por lo que mal puede hablarse de un incumplidor en este aspecto, sino a todo evento respecto de la suma de \$ 500 cuyo plazo sí era cierto (arts. 508, 509, 510, 1203 y 1204 CC; art. 375 CPCC). Es decir, que la única causal que pudo haber hecho funcionar el pacto comisorio expreso era a todo evento el incumplimiento del pago de dicho monto, pues por lo demás no hubo mora ni acreditación de la omisión del pago. Asimismo, cabe señalar que la parte vendedora, recién promovió la acción judicial por resolución contractual en el año 2012, a cinco años de remitir la misiva en cuestión, y cuando la parte compradora ya había dado cumplimiento a sus obligaciones referidas al pago de los impuestos y tasas, iniciado la acción por cumplimiento de contratos -año 2011- y notificado a la contraria de la misma (conforme las constancias de fs. 53/59 de la causa nº 65.453). Es así que el vendedor ha consentido por su propia negligencia y con su conducta eminentemente pasiva, el alongamiento de los plazos oportunamente acordados. Asimismo, la vendedora estaba en condición de exigir la escrituración con citación expresa a la vendedora a tal fin, y que recién allí surgieran eventualmente la falta de pago de los impuestos. Es que la obligación de escriturar, asiste razón al recurrente en cuando señala que se trata de una

obligación común para ambas partes como contratantes, que se deben recíproca lealtad en virtud del principio de buena fe que debe gobernar las relaciones convencionales, de modo que a ambas les incumbía instar la celebración del acto pendiente. Ya ha dicho este Tribunal, con relación a la instrumentación escrituraria que ¿ninguna de las partes podría imputar morosidad a la otra, cuando, encontrándose habilitada para ello, no impulsó tampoco, de su parte, el acto en el que se encontraría igualmente interesada? (art. 1201 del cód. cit.; causas n° 85.861, ¿Aguirre?, y n° 85.976, ¿Ruiz?). Asimismo, si se considera que al momento de contestar la demanda a fs. 67 de la causa n° 65.786 la compradora ofreció dar cumplimiento al saldo de precio adeudado -que constituye una mínima parte respecto del precio total de la operación-, puede concluirse que condenar a volver las cosas al estado anterior en lugar del cumplimiento de las prestaciones pendientes, cuando además han sido introducidas importantes mejoras al inmueble, no es funcional desde el punto de vista de la economía procesal y del servicio de justicia. La misión de los jueces no es sólo el dictado de una sentencia ajustada en forma estricta y dogmática a la legislación vigente y aplicable al caso, sino que tienen el deber de que sus decisorios tengan como objetivo final el dictado de sentencias pacificadoras, que den soluciones reales y cumplibles tanto para los interesados como para la sociedad toda (causa de esta Alzada n° 89.422 Sent. del 23.09.2010). A su vez, es dable considerar que en la materia el principio es el de conservación de lo pactado dado que los contratos se celebran para ser cumplidos (arts. 1137, 1197, 1198 del Cód. Civ.). La interpretación del negocio jurídico debe ser hecha teniendo en cuenta una constelación de factores tales como el principio de la buena fe, las circunstancias del caso, los hechos probados, la conducta anterior y posterior al acto, el fin económico perseguido al contratar, las normas aplicables, el sentido valioso o no de la interpretación, y lo que realmente han querido y convenido las partes. Los fundamentos del remedio excepcional resolutorio se encuentran en la frustración del fin negocial y en la teoría de la causa (causa fin) que el incumplidor hará que la otra parte no pueda alcanzar. En consecuencia, considero que resulta ajustado a derecho conforme las particularidades del caso, rechazar la resolución contractual promovida por Marta y Roberto Canónica, y receptor la acción por cumplimiento instaurada por María Virginia Pérez y José Murgier, debiendo la parte vendedora otorgar a éstos, la escritura traslativa de dominio respecto del inmueble de marras. Previo a ello, deberá la parte compradora hacer efectiva la entrega del saldo de precio adeudado, colocando a disposición de la vendedora, la suma de \$ 500 conforme lo pactado en el boleto de compraventa de fs. 7 y vta., con más los intereses a la tasa activa que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires para las operaciones de descuento, atento la naturaleza contractual de la cuestión. Ello desde la fecha de mora pactada -a los treinta días contados a partir de la firma del boleto de compraventa de fs. 7 y vta.-, es decir, a partir del 05 de junio de 2005, y hasta su efectivo pago (arts. 767, 768 del CCyCN). Por otra parte, y si bien en autos han quedado acreditados los pagos de las tasas e impuestos adeudados hasta el año 2011 (fs. 8, 9, 14, 18 de los autos Nro. 65.453, 17/20, 68/63, 99 y 117/118 autos Nro. 65.786), deberán los Sres. María Virginia Pérez y José Murgier saldar toda deuda que por impuestos pudieran ser adeudados, a fin de lograr efectivizar el acto escriturario. Asimismo, deberán estos como parte compradora de la operación celebrada, en tanto son quienes persiguen la escrituración del inmueble y siendo que conforme el boleto de compraventa han de soportar los gastos pertinentes, denunciar en autos el escribano público que habrá de celebrar la escrituración, como así también el inicio de las gestiones tendientes a tal fin. Ello en el plazo de 10 días de quedar firme y consentida la presente, bajo apercibimiento de declarar resuelto el contrato. Las costas de la instancia de grado se han de imponer al vencido en virtud del principio objetivo de la derrota, al igual que las de esta instancia, en razón de la oposición esgrimida al contestar los agravios (art. 68 del CPCC). **VOTO POR LA NEGATIVA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE DIJO:** Conforme el resultado de la votación precedente, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto y revocar la sentencia apelada. En consecuencia, receptor la demanda instaurada por cumplimiento contractual por los Sres. María Virginia Pérez y José Luis Murgier contra los Sres. Marta Susana Canónica y Roberto Oscar Canónica, y rechazar la acción promovida por éstos contra aquellos por resolución contractual. Disponer la escrituración del inmueble, previo pago de la suma adeudada por la parte compradora de \$ 500, con más los intereses a la tasa activa que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires para las operaciones de descuento, atento la naturaleza contractual de la cuestión, desde la fecha de mora -05 de junio de 2005- hasta su efectivo pago. Deberán los Sres. María Virginia Pérez y José Murgier en el plazo de 10 días de quedar firme y consentida la presente, denunciar en autos el escribano público y la fecha de la escrituración, bajo apercibimiento de declarar resuelto el contrato. Las costas se han de imponer al vencido en virtud del principio objetivo de la derrota, al igual que las de esta instancia, en razón de la oposición esgrimida al contestar los agravios (arts. 530, 953, 1197, 1201, 1204 del CC; 68, 375 del CPCC). **ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA** Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, este Tribunal revoca la sentencia apelada haciendo lugar a la demanda por cumplimiento contractual y rechazando la acción por resolución. En consecuencia, se condena a los Sres. Marta Susana Canónica y Roberto Oscar Canónica a

otorgar la escritura traslativa de dominio, y a los Sres. María Virginia Pérez y José Luis Murgier a abonar la suma de \$ 500 más los intereses a la tasa activa que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires para las operaciones de descuento, desde la fecha de mora -05 de junio de 2005- hasta su efectivo pago. Asimismo deberá acreditar el libre deuda de los impuestos cuyo pago comprometió a fin de celebrar el acto escriturario, para lo cual denunciará en autos y dentro de los 10 días de quedar firme la presente, el escribano designado y la fecha de escrituración; todo ello bajo apercibimiento de declarar resuelto el contrato. Costas al vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 530, 953, 1197, 1201, 1204 del CC; 68, 375 del CPCC). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

015651E