

Compraventa De Inmueble Resolucion De Contrato Leyes De Emergencia Economica

JURISPRUDENCIA

Compraventa de inmueble. Resolución de contrato. Leyes de

emergencia económica Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por resolución de contrato de compraventa de un inmueble.

En la Ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los un días del mes de agosto de dos mil diecisiete, reunidos en la Sala I del Tribunal, los señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores Liliana Graciela Ludueña y José Eduardo Russo, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?HEREDEROS DE DI NARDO, MARIA CARMEN C/ GUZMAN, ENRIQUE JUSTET S/ RESOLUCIÓN DE CONTRATO?, y habiéndose practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que debía observarse el siguiente orden de votación: doctores LUDUEÑA - RUSSO, resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ra.: ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 132/137? 2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTION: la Señora Juez Doctora LUDUEÑA, dijo:

I.- Contra la sentencia definitiva dictada a fs. 132/137, interpone el demandado recurso de apelación, el que libremente concedido a fs. 144, es sustentado a fs. 156/158, no habiendo merecido réplica de la contraria. El Sr. Juez a quo hizo lugar a la demanda interpuesta por los herederos de Di Nardo María del Carmen contra Guzmán Enrique Justet, decretando la resolución del contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en la localidad de San Antonio de Padua, Pcia. de Bs. As, con frente a la calle Noguera n°1616 entre las calles Los Sauces y Los Paraísos, ordenando la restitución de la posesión a la parte actora bajo apercibimiento de desahucio. Asimismo, tuvo por abonadas en concepto de indemnización las sumas que fueran percibidas con motivo de la contratación, todo ello con costas a cargo de la demandada, difiriendo la regulación de los honorarios profesionales. II.- Se agravia el apelante por la resolución de contrato decretada. Sostiene que la obligación se hizo de cumplimiento imposible en virtud de la variación que sufrió la cotización del dólar estadounidense convenido como moneda de pago. Alega -asimismo- el incumplimiento del contrato de compraventa por parte de la vendedora, argumentando en torno a la improcedencia de la aplicación del pacto comisorio expreso establecido en el contrato. III.- Liminarmente corresponde señalar que no se encuentra controvertido el vínculo contractual habido entre las partes, instrumentado mediante el boleto de compraventa glosado a fs. 4/5; como así tampoco, se ha negado la falta de pago de las cuotas correspondientes al saldo de precio de la prestación dineraria a cargo del comprador (fs.52/55, 67/68). En el mencionado instrumento privado se convino la venta de un inmueble ubicado con frente a la calle Noguera n°1616, de la localidad de San Antonio de Padua, Pcia. de Bs. As., por el precio de U\$S 100.000. Las partes pactaron la entrega de U\$S 3.000 a la firma del boleto de compraventa, y por el saldo de U\$S 97.000 el comprador se obligó a abonarlo en 25 cuotas mensuales y consecutivas de U\$S3000, estableciéndose una cuota número 26 de U\$S4000, todo ello con cuotas adiciones de U\$S6.000, con vencimiento a los 6, 12 y 18 meses. Asimismo, se convino un pacto comisorio expreso, estableciéndose la posibilidad de resolver el contrato -por parte de la vendedora- ante el incumplimiento de una sola de las cuota pactadas (cláusula sexta, art. 1204 del Código Civil). Sabido es, que el pacto comisorio previsto en el artículo 1204 del Código Civil, instituto del que se valió el a quo para decretar la resolución del contrato, puede ser definido como el elemento natural de los contratos con prestaciones recíprocas, que otorga a las partes la facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos, en caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso. Su finalidad es otorgar protección a aquel de los contratantes de buena fe que cumpla con sus obligaciones, frente a quien deja de hacerlo, quebrando así el equilibrio de las convenciones libremente pactadas (Salas-Trigo Represas-López Mesa; Código Civil..., actualización, tomo 4-A, ed. Desalma, pág. 674; esta Sala, mi voto, cs. 50.316 R.S. 62/05, cs.67033 R.S.112/14). A su vez, este pacto puede ser expreso -como en el caso de autos- cuando las partes lo insertan como una cláusula contractual específica, o tácito, cuando la ley lo considera como una cláusula implícita del contrato (art. 1204, primer párrafo, del Código Civil). En el sub-lite, como se señaló, no se encuentra controvertido el hecho de la falta de pago de las cuotas convenidas, dado que la parte compradora -demandada- admitió el incumplimiento, limitándose a alegar una imposibilidad de pago, hecho extintivo que no tuvo lugar en el presente. En efecto, sin perjuicio de que la mora se produjo con anterioridad a la variación de la cotización del dólar estadounidense, y obviamente a la entrada en vigencia de las leyes de emergencia económica, lo cierto que tal circunstancia no configura un caso fortuito o fuerza mayor que extinga la obligación por imposibilidad de pago, dado que aún en el supuesto de que la mora se haya producido durante la vigencia de las señaladas leyes de orden público, el comprador debería haber ocurrido por la vía legal correspondiente a los fines de cumplir con la prestación debida, y no tomar -como de hecho lo hizo - una actitud pasiva frente a tal circunstancia (art. 888 y sig. del Código Civil). De este modo, la actora se encontraba

autorizada para ejercitar la facultad resolutoria que prevé la aludida disposición contractual, en virtud del incumplimiento del comprador demandado con la prestación comprometida. Por otro lado, conforme lo resuelto por esta Alzada a fs.165 (rechazo del hecho nuevo invocado y solicitud de apertura a prueba), resulta inatendible el ahora alegado incumplimiento contractual por parte de la parte vendedora, que conlleva al rechazo del hecho nuevo denunciado y solicitud de apertura a prueba, toda vez que tal circunstancia excede notablemente el marco del presente recurso, ya que dicho punto no fue sometido a la decisión del Juez de Grado, encontrando en ello esta Alzada una valla imposible de sortear. Si bien el recurso abre la jurisdicción de la Alzada a los efectos de resolver sobre la justicia de la sentencia, en manera alguna posibilita fallar sobre las alegaciones formuladas en segunda instancia, con prescindencia de las cuestiones planteadas ante el Juez de Primer Grado, pues el Tribunal ad quem carece de atribución para resolver sobre capítulo alguno que no hubiere sido propuesto a decisión del inferior (esta Sala, mi voto, en cs. 38.037, R.S. 245/97). Al respecto la Casación Provincial ha declarado que no puede someterse a conocimiento de la Cámara defensas o cuestiones que no fueron articuladas oportunamente (Ac. 34.562; 41.539; 42.241) y que los tribunales de apelación no pueden fallar sobre puntos o capítulos no propuestos a decisión del Juez de Primera Instancia (Ac. 40.631, 51.677, 52.837). Tal circunstancia determina que los agravios resulten inatendibles (art. 272 del C.P.C.C., su doct.). IV.- Por todo lo expuesto, como los agravios dan la medida de la competencia de esta Alzada (art. 260, 261 y 266 del C.P.C.C.), propongo confirmar la sentencia apelada, con costas de Alzada al apelante vencido (arts. 68, primera parte, del C.P.C.C.), difiriendo las regulaciones de honorarios profesionales (art. 31 de la ley 8904). Voto, en consecuencia, por la AFIRMATIVA.- A la misma cuestión el Señor Juez Doctor RUSSO, por iguales fundamentos, votó también por la AFIRMATIVA.- A LA SEGUNDA CUESTION, la Señora Juez Doctora LUDUEÑA, dijo: Conforme se ha votado la cuestión anterior, corresponde confirmar la sentencia apelada, con costas de Alzada al apelante vencido, difiriendo las regulaciones de honorarios profesionales. ASI LO VOTO El señor Juez doctor RUSSO por los mismos fundamentos, votó en análogo sentido. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Morón, 1° de agosto de 2017.- AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad, se confirma la sentencia apelada, con costas de Alzada al apelante vencido, difiriendo las regulaciones de honorarios profesionales. 020317E