

Compraventa Inmobiliaria Incumplimiento Contractual Excepcion De Incumplimiento

JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Incumplimiento contractual. Excepción

de incumplimiento Se mantiene el fallo que hizo lugar a la demanda por cumplimiento de contrato y condenó al demandado a entregar la posesión del inmueble, realizar los trámites de inscripción y subdivisión y otorgar la escritura traslativa de dominio, debiendo la actora abonar en ese acto el saldo de precio.

En la ciudad de Dolores, a los veintisiete días del mes de junio del año dos mil diecisiete, reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 95.886, caratulada: "GOTTARDELLO, ROMEO MARCELO Y OTRO/A C/ PEREZ, JULIO RAUL 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. Vienen los autos a conocimiento del Tribunal en virtud de los recursos de apelación interpuestos por la parte demandada a fs. 312 y por la actora a fs. 314 contra el pronunciamiento de mérito de fs. 298/311. Expresados los agravios a fs. 328/330 y fs. 332/335, firme el llamado de autos para sentenciar y practicado el sorteo de rigor se encuentran los autos en condiciones de ser revisados en esta Alzada (art. 263 del CPCC).

El caso se origina en la relación contractual mediante la cual Julio Pérez vendió a Romeo Gattardello y Karina Viñes un inmueble sito en la localidad de Ayacucho. La operación se realizó por el precio total de U\$S 8.000, pagaderos de la siguiente forma: U\$S 1.700 que ya habían sido abonados; y el saldo de U\$S 6.300 a abonar en 24 meses a partir de la firma del boleto (26.09.2006) debiendo el comprador al cumplirse la mitad de ese plazo haber abonado el 50% de ese saldo (cláusula cuarta del contrato de fs. 10).

Asimismo, las partes dejaron sentado que la titularidad dominial correspondía al vendedor en virtud de la sentencia recaída en ?Pérez Julio c/ Di Tulio de Cionci Filomena s/ Adquisición de dominio? y que aquel se comprometía a realizar la inscripción de la sentencia y subdivisión del inmueble (Cláusula II y III). En la cláusula sexta convinieron que en el acto de suscripción la vendedora entregaba la posesión de la cosa y que la escritura se celebraría al momento de haberse cancelado la totalidad del monto (cláusula quinta). El diferendo de los contratantes se refiere al incumplimiento de las obligaciones asumidas que ambas se atribuyen en forma recíproca. La compradora aduce que el demandado no le entregó la posesión, ni cumplió los trámites judiciales y administrativos para subdividir el bien -inscripción de sentencia de usucapión-; también alega lo infundado de la denuncia penal por libramiento de cheques sin fondo, siendo sobreseído el actor en dicha sede, y que el inmueble había sido a su vez vendido a otra persona; razones que la llevaron a dejar de cumplir las cuotas debidas hasta tanto el demandado regularice la situación. La vendedora, que la actora debió abonar el saldo debido dentro del término de 24 meses y la mitad del mismo al año, cosa que no hizo y opone la excepción de incumplimiento contractual prevista en el art. 1201 del CC. La iudex a quo hizo lugar a la demanda por cumplimiento de contrato y condena al demandado a entregar la posesión del inmueble, realizar los trámites de inscripción y subdivisión y otorgar la escritura traslativa de dominio, debiendo la actora abonar en ese acto el saldo de precio de U\$S 3416,13 al dólar pactado de \$ 3,10. Desestimó la acción de daños y perjuicios, por falta de elementos probatorios. Ello es motivo de agravio para las partes. Si bien me explayaré sobre el contenido las quejas en los siguientes apartados, la demandada lo hace respecto de la procedencia de la acción por cumplimiento contractual y la actora considera procedente la pretensión de daños y perjuicios. Por una cuestión de orden he de abordar en primer término el recurso de la accionada. II. Recurso de la parte demandada (agravios de fs. 328/330). Al agravarse señala que es incorrecta la apreciación de la a quo en cuanto a que los actores habrían dado cumplimiento a lo pactado en la cláusula cuarta del boleto (fs. 10), donde se estableció que el saldo de U\$S 6.300 debía ser abonado en el plazo de 24 meses y que la mitad de tal monto debía serlo a la mitad de este plazo, o sea, al año. En ese camino, afirma que según surge de la prueba documental los actores no abonaron ese 50% del saldo adeudado (U\$S 3.150) sino que sólo pagaron la suma de U\$S 2.883 por lo que mal puede hablarse de una conducta cumplidora de la actora. La actividad revisora genuina de esta instancia, se encuentra limitada por el agravio traído por el recurrente, fijándose así la frontera de aquella tarea. Así se han de examinar las cuestiones de hecho y de derecho que hubieron de ser sometidas a la decisión del juez de la primera instancia, siempre que resultaran materia de agravios. Más aún, esta Alzada se encuentra dispensada de examinar aún cuestiones decisivas para el desenlace del proceso, si al expresar sus agravios el quejoso no realizó un planteo expreso a su respecto; al igual que aquellas sobre las que el iudex a quo guardara silencio. Estos principios resultan de inexorable cumplimiento, sin perjuicio del acierto o desacierto con que se

hubiera dictado la sentencia puesta en crisis (arts. 260, 261, 266, 272 del CPCC; SCBA, Acs. 74.366 S 19-2-2002; CSJN, Fallos, v, 302, pág. 1435). Teniendo ello en cuenta observo que el agravio del demandado se limita a cuestionar el cálculo realizado por la sentenciante de grado respecto del saldo que realidad fuera abonado. La iudex a quo estimó que la actora había abonado el 50 % del precio del contrato conforme los recibos cuya validez quedó acreditada y no ha sido motivo de agravio. Para así decir, partió de la base de que si el total de la compraventa era de U\$S 8.000, y habiendo la actora entregado: U\$S 1.700 -antes de la firma del contrato-, más U\$S 2400 y \$ 1.500 -ver recibos de fs. 12, 14 y 15; 16/17), se hace un total de U\$S 4.583,87, superando con ello el 50% del total del precio de la compraventa. Sin embargo, si se observa el contenido de la cláusula cuarta del instrumento de fs. 10, advierto que la razón asiste en este punto al apelante, pues debió tomarse el saldo de U\$S 6.300 y no el total de la venta de U\$S 8.000. En efecto, allí se convino que "...el saldo, o sea la cantidad de U\$S 6.300 será abonado en el plazo de 24 meses a partir de la firma del presente acordándose que al cumplirse la mitad del mismo, el comprador deberá haber abonado la mitad del saldo adeudado?". Así, se observa que la iudex a quo al realizar el cálculo computó el valor total de la venta de U\$S 8.000, cuando debió hacerlo teniendo en cuenta el saldo de U\$S 6.300, tal como indica la referida cláusula. Por lo tanto y de acuerdo a esta disposición no puede desconocerse que la actora no llegó a abonar el 50% del saldo de U\$S 6.300 si bien por una pequeña diferencia. No obstante lo dicho hasta aquí a tenor del agravio expresado por el apelante, observo que ello no autoriza de todos modos la procedencia de la excepción de incumplimiento contractual (art. 1201 del CC), por las razones que expresaré a continuación, las que fueron valoradas por la sentenciante de grado pero no atacadas por el recurrente. Liminarmente, cabe recordar de modo breve que el art. 1201 del Código Civil dispone que en los contratos bilaterales, como es la compraventa, una de las partes (en el caso, la vendedora) no puede demandar su cumplimiento, si no prueba haber cumplido -u ofrecido cumplir- las obligaciones a su cargo. La aplicación de la excepción de incumplimiento contractual reclama la demostración de recaudos medulares, tal como la existencia de prestaciones recíprocas en relación de interdependencia, extremo que implica que las mismas reconozcan un nivel de conexión que apunte a la exigibilidad simultánea. Pero además -y en lo que aquí nos interesa-, ha de requerirse que el incumplimiento enrostrado por quien opone esta excepción de fondo, sea grave, exigiéndose también que sea opuesto de buena fe y que quien la oponga no se encuentre en mora, pues es contrario a la buena fe de aquél que no haya cumplido la prestación a su cargo, exija la obligación que le es debida por la contraparte y colisiona con tal principio axiológico, suspender el propio cumplimiento ante un incumplimiento menor e intrascendente de la contraparte (art. 1198 del Cód. Civil). Se requiere que la parte que interpone la exceptio deba haber cumplido con la prestación a su cargo u ofrecer cumplirla en el momento que la otra parte cumpla la suya, pues la excepción es un remedio que la ley confiere al contratante cumplidor para protegerlo de las consecuencias del incumplimiento de su contrario. Y en el caso, el demandado opone la excepción de incumplimiento cuando ni siquiera hubo de dar cumplimiento con la obligación de entregar la posesión al comprador, tal como él mismo reconoce al contestar la acción y al absolver posiciones a fs. 134 de los presentes actuados, no obstante surgir del boleto de compraventa de fs. 10 que ello sería cumplido al momento de su firma. Ello constituye un incumplimiento relevante de la parte vendedora que no cabe desconocer, al no entregar la posesión del bien a la suscripción del boleto de compraventa -cláusula sexta-. Asimismo, cabe destacar que la exceptio no procede cuando, al tiempo de exigir el cumplimiento, el reclamante cumple u ofrece cumplir la obligación que le es respectiva (art. 1201, 1er y 2º supuestos), tal como ha ocurrido en el caso, donde el actor ofrece el pago total del precio en el escrito de postulación. Es así que ante el incumplimiento de la vendedora -no entrega de la posesión del inmueble-, sumado ello a la infundada denuncia penal por libramiento de cheques sin fondo instaurada por el vendedor contra la compradora -quien fuera sobreseída en sede penal-, resulta justificada o cuanto menos previsible la conducta de ésta al suspender el pago del saldo total frente a la conducta incumplidora de la contraria. El adquirente -por boleto- en ejercicio de una inalienable defensa de sus derechos, puede dejar de cumplir su prestación de pagar el saldo de precio cuando advierte que la contraprestación corre el riesgo de convertirse en un hecho imposible. A su vez, así le fue comunicado mediante la carta documento de fs. 73 del expediente n° 03-00-005095-12 de fecha 12 de marzo de 2008, haciéndole saber a la vendedora acerca de la retención de los pagos hasta tanto se regularice la situación. La entrega de la posesión del bien, es una obligación principal cuyo incumplimiento afecta sin dudas la integridad de las prestaciones debidas atento la naturaleza del contrato de compraventa, sin perjuicio de que aún así la actora había procedido a abonar una buena parte del precio tal como se estipulara en la cláusula cuarta del contrato, y ofrecer el cumplimiento total del saldo restante al promover la presente acción. En lo que hace a la resolución del contrato por falta de pago comunicada por el vendedor a la compradora conforme la misiva de fs. 72 del expediente referido, cabe destacar que 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. 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. No debe olvidarse 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 el agravio esgrimido por el quejoso ante las circunstancias demostradas en el caso, no alcanza a conmover en lo más mínimo lo resuelto por la sentenciante de grado, debiendo el recurso de apelación interpuesto ser desestimado y confirmarse la sentencia apelada en cuanto hace lugar a la demanda por cumplimiento de contrato instaurada respecto del inmueble de marras. III. Recurso de apelación de la parte actora. La iudex a quo desestimó la acción por daños y perjuicios promovida con sustento en que al no haberse entregado la vivienda, no pudieron los actores ponerla en condiciones habitables debiendo afrontar un alquiler que se pudo haber invertido en aquella; reclamaron el daño emergente y el lucro cesante. Para su rechazo, la Jueza estimó que los peticionantes no lograron acreditar los daños invocados, en tanto ninguna prueba se produjo a fin de demostrar la posibilidad concreta de construir una vivienda en el inmueble objeto de autos; iguales fundamentos señala al tratar el lucro cesante. Al expresar los agravios, se señala que no es necesaria prueba para acreditar el daño que provoca el incumplimiento contractual, y que la que la sentenciante indica debió traerse era de imposible producción, pues un plano de mensura -por ejemplo- no es factible si no se goza de la posesión del bien. Entrando al tratamiento de la cuestión y analizadas las constancias de la causa a tenor de los agravios, debo señalar que tal como advirtiera la sentenciante y lo reconociera la propia recurrente, ningún elemento probatorio fue aportado en sustento de su reclamo (art. 375 del CPCC), extremo éste que no puede tener asidero si en el caso la pretensión se sustenta en un incumplimiento contractual. El daño, para ser susceptible de indemnización, debe ser cierto respecto de su existencia y corresponde que sea acreditado por quien pretende su resarcimiento. Es que el presupuesto básico de la responsabilidad consiste en la existencia del daño, el cual debe ser probado para que adquiera sustantividad para el derecho. Esa prueba debe producirse a instancias de quien lo invoca (art. 375, CPCC). De allí que el daño cuya existencia no está acreditada de modo cierto no es un daño jurídico y por lo tanto no es resarcible. No es jurídicamente viable reconocer reparaciones que no encuentren fundamento en perjuicios efectivamente probados en la causa, contrariamente a lo señalado por el apelante. Y, ello, es también lo que resulta de la doctrina difundida por la Suprema Corte de Justicia Bonaerense, en cuya virtud "aún tratándose de daño emergente o de lucro cesante y sea que se accione por responsabilidad contractual o extracontractual, el perjuicio, para que sea resarcible, debe ser cierto y su prueba corre por cuenta del que los reclama y debe hacerlo fehacientemente, aportando a la causa la información necesaria para su determinación por el juzgador sin que sea bastante la posibilidad de la existencia de un perjuicio, pues no corresponde acordar indemnizaciones sobre la base de simples conjeturas" (SCBA LP C 111739 S 19/12/2012). Por lo tanto, estimo que el agravio debe ser desestimado y confirmarse la sentencia apelada en este aspecto, con costas en esta instancia en el orden causado atento la falta de oposición (art. 68 del CPCC). **VOTO POR LA AFIRMATIVA 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 rechazar los recursos de apelación interpuestos y confirmar la sentencia apelada en lo que ha sido materia de agravios. Las costas de esta instancia se impondrán, por el recurso de fs. 312, a la demandada vencida en virtud de la oposición provocada a fs. 338/340; y por el recurso de fs. 314 en el orden causado atenta la falta de oposición (arts. 530, 953, 1197, 1201, 1204 del CC; 68, 260, 261, 266, 272 del CPCC; SCBA, 375, 384 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 rechaza los recursos de apelación interpuestos y confirma la sentencia apelada en lo que ha sido materia de agravios. Las costas de esta instancia se impondrán, por el recurso de fs. 312, a la demandada vencida en virtud de la oposición provocada a fs. 338/340; y por el recurso de fs. 314 en el orden causado atenta la falta de oposición (arts. 530, 953, 1197, 1201, 1204 del CC; 68, 260, 261, 266, 272 del CPCC; SCBA, 375, 384 del CPCC). **Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.**

022791E