

Compraventa Inmobiliaria Resolucion Por Parte Del Vendedor Falta De Pago Del Saldo Del Precio

JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Resolución por parte del vendedor. Falta

de pago del saldo del precio Se mantiene el fallo que hizo lugar a la demanda por resolución de contrato de compraventa inmobiliaria, pues la compradora demandada no logró demostrar haber cancelado el saldo de precio convenido ni el pago de los impuestos, tasas y servicios, por lo que cabe otorgar plena operatividad a la opción resolutoria ejercida. En la ciudad de Dolores, a los quince días del mes de agosto 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° 96.063, caratulada: "ALAM, AKL C/ BENEJU, OMAR BERNARDO S/ RESOLUCION CONTRATO COMPRA VENTA INMUEBLES", 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 María R. Dabadie y Silvana Regina Canale. 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 DABADIE DIJO: I. Mediante la sentencia dictada a fs. 310/314 y vta., la iudex a quo hizo lugar a la acción promovida por Akl Alam -continuada por su única y universal heredera Laura Alam- contra Omar Bernardo Beneju, y declaró resuelto el contrato de compraventa celebrado el día 12.09.2000 respecto de tres unidades habitacionales situadas en la localidad bonaerense de Santa Teresita. Para así decidir, consideró que la compradora no logró demostrar haber cancelado el saldo de precio convenido ni el pago de los impuestos, tasas y servicios, por lo que otorgó plena operatividad a la opción resolutoria ejercida. Contra esa forma de resolver recurrió el demandado comprador, quien al expresar sus agravios a fs. 328/334 sostuvo que el pago de la deuda por impuestos y tasas fue acreditado; agregó que los períodos anteriores al año 2004 se encontraban prescriptos. En cuanto a los recibos de pago adjuntados por el resto de las sumas, adujo que si bien no se produjo la prueba pericial caligráfica, la iudex a quo debió otorgarles valor probatorio con las posiciones absueltas en rebeldía por el actor, y con la prueba testimonial producida. Concluyó en que su incumplimiento no es de suficiente entidad como para justificar la resolución contractual, desde que la mayor parte de sus obligaciones han sido cumplidas. II. En virtud de que el actor al contestar los agravios a fs. 344/349 petitionó la deserción del recurso por imperio del art. 260 del CPCC; corresponde que me expida a su respecto (SCBA, Ac. C. 85.339, ?Menéndez?, sent. 19-09-07) ya que en caso de prosperar, cerrará el embate recursivo (SCBA, Ac. C. 92.588, ?López?, sent. 31-10-07). Los agravios para ser tales deben contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas, por lo que el escrito donde éstos se expresan debe indicar punto por punto, los errores, omisiones o deficiencias de la sentencia apelada, sin que las impugnaciones en general, la remisión a escritos anteriores o el mero desacuerdo con lo resuelto puedan considerarse agravios en los términos del art. 260 del CPCC. Vista la pieza procesal de fs. 328/334, advierto que constituye una actividad del letrado que puede calificarse de suficiente en el intento de revertir el decisorio en crisis, apreciada con un criterio amplio en salvaguarda de derechos de mayor jerarquía (arts. 18 Const. Nac. y 15 Const. Prov.); por lo que habiendo superado la exigencia de la norma procesal que rige la materia, considero que la deserción pretendida no puede prosperar (art. 260 CPCC). III. El caso traído a revisión tiene su fuente en la relación contractual que uniera a las partes mediante el boleto de compraventa de fs. 23, de donde se desprende que Alam vendió a Beneju, tres unidades funcionales sitas en la localidad de Santa Teresita, cuyos datos catastrales allí se detallan y que no considero trascendente reiterar, en orden al principio de economía procesal. Para arrojar luz sobre la cuestión suscitada, debo especificar que la operación se realizó por el precio total de U\$S 64.900, pagaderos de la siguiente forma: U\$S 10.000 al momento de la firma del boleto de compraventa -al 12-09-2000-, U\$S 10.000 al 28-02-2001, U\$S 20.000 al 28-02-2002 y U\$S 24.000 en concepto de impuesto municipal, inmobiliario, Cooperativa de Obras y Servicios Públicos y Red de Gas, que asumió abonar el comprador. Asimismo, se convino que finalizado ese compromiso, se recibiría la posesión definitiva del inmueble y se otorgaría la escritura traslativa de dominio. El diferendo entre los contratantes se refiere al incumplimiento de las obligaciones asumidas por parte del comprador Omar Beneju, conforme quedara plasmado en los escritos postulatorios de fs. 43/48 y fs. 76/77. La parte vendedora adujo que éste no abonó ninguna de las cuotas de U\$S 10.000 cada una, ni saldó la deuda por impuestos que asumió, no obstante los requerimientos que se le efectuara conforme la carta documento de fs. 24. De su lado, la demandada señaló que el incumplimiento no es tal, pues las cuotas fueron saldadas de acuerdo a los recibos de fs. 59/61 y 65. Respecto de la deuda por impuestos -U\$S 24.900-, refirió a fs. 76 vta. del escrito de contestación de la acción que: ?Lo único que restaba abonar a mi parte eran los impuestos, tasas y contribuciones que gravan la propiedad, habiendo solicitado un plan de pago en la Municipalidad que mi parte no pudo cumplir? (sic). Planteada así la

cuestión, he de recordar 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 n° 86.839 Sent. 23/09/08 y 89.422 Sent. 23.09.2010). En el caso, la vendedora puso de manifiesto su intención resolutoria alegando que el comprador no habría 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 total de U\$S 30.000. En lo que hace al pago de los impuestos y tasas por el monto de U\$S 24.900, aprecio que las manifestaciones vertidas al expresar agravios, referidas a cuáles serían en realidad los períodos que estaba obligado a abonar, y que de los informes acompañados se desprendería una deuda que no estaría a su cargo, no merecen favorable acogida por los argumentos que señalaré a continuación. Respecto del impuesto municipal debe tenerse en consideración el reconocimiento expreso formulado al contestar la acción, en donde el adquirente manifestó que si bien celebró con la Municipalidad un convenio de pago, no pudo cancelarlo (fs. 76 vta.). Es allí donde aceptó no haber cumplido con esa parte de la obligación; por lo que resulta contradictorio en razón de la teoría de los actos propios, que al momento de fundar sus agravios sostenga que una parte de la misma habría sido cumplida, o bien que introduzca nuevos elementos interpretativos, no puestos bajo la apreciación y decisión de la sentenciante de grado (art. 272 del CPCC). En lo que hace al resto de los impuestos, no huelga recordar que el demandado no logró demostrar en ninguna medida, haberlos abonado. Pese a la obligación legal que sobre él pesaba, no ha desarrollado ninguna actividad útil a fin de demostrar la versión de los hechos que formulara al interponer la acción, conforme el principio de la carga de la prueba que establece el art. 375 del CPCC según el cual es obligación de las partes aportar las pruebas de sus afirmaciones o en caso contrario soportar las consecuencias de omitir ese imperativo en el propio interés. Por el contrario, según los informes de deuda de fs. 107/114, 115/117, 126/148, los impuestos, tasas y servicios en cuestión, sólo registraban deudas al momento de ser expedidos, como lo señala el iudex a quo. Respecto del argumento ensayado en cuanto a que algunos impuestos por períodos anteriores a la firma del contrato, se encuentran prescriptos, se trata de un punto no sometido a decisión del juez de grado; ello sin perjuicio de la carencia probatoria absoluta de los dichos del demandado. En tales condiciones, al no tratarse de un capítulo propuesto al juez de primera instancia, esta Cámara no puede abordarlo porque de hacerlo quebraría el principio descalificante de congruencia que todo pronunciamiento judicial debe escrupulosamente observar so pena de nulidad (arts. 34, ap. 3°, 163, inc. 6°, 266, in fine, 272, CPCC). Si la parte demandada en su expresión de agravios ha introducido novedosos argumentos ante este Tribunal en una clara pretensión de ampliar el debate a cuestiones no introducidas oportunamente, se viola aquella premisa según la cual la apelación debe encuadrarse en la estructura de los hechos que ya tiene el proceso y no en un medio para introducir nuevos aspectos fácticos. Es que introducir cuestiones, hechos o alegaciones sorpresivamente, de manera que las partes no hayan podido ejercer su plena defensa implica una clara vulneración a la garantía de defensa en juicio (art. 18 Const. Nac.).

En cuanto a los recibos de pago adjuntados por el resto de las sumas adeudadas de U\$S 10.000 y U\$S 20.000 (fs. 59/61 y 65), adujo el recurrente que si bien no se produjo la prueba pericial caligráfica, la iudex a quo debió otorgarles valor probatorio con las posiciones absueltas en rebeldía por el actor, y con la prueba testimonial producida en autos. El pago es el cumplimiento de la actuación del contenido de la prestación, que tiene como consecuencia la extinción de la obligación (Compagnucci del Caso, Rubén, "Manual de Obligaciones", ed. Astrea, 1997, pág. 467), y resulta ser el recibo el medio más idóneo y relevante demostrativo de tal cumplimiento. El recibo consiste en una constancia escrita emanada del acreedor, sea en instrumento público o privado, de haber recibido el pago de la misma obligación que le era debida; constituyendo en definitiva un reconocimiento -acto unilateral de aquel- que el mismo se ha hecho efectivo. Tal instrumento debe precisar con claridad cuál es la obligación que se pagó, la fecha de cumplimiento, el nombre del solvens, el contenido preciso de lo recibido y la firma del acreedor. Es derecho del obligado al pago exigir recibo y la imputación precisa del mismo, su no ejercicio crea una presunción en contrario que requiere para su destrucción de prueba documental incontrovertible. Analizadas las constancias traídas en fotocopias debidamente certificadas por la Actuaría del Juzgado a fs. 60/61 y 65, observo que ofrecida a su respecto la prueba pericial caligráfica, la actora desconoció su autenticidad, contenido y firmas conforme se desprende de fs. 81 (art. 354 inc. 1 del CPCC). Ante ello debió la demandada producir aquella prueba idónea a los fines de demostrar la autenticidad de los documentos, cosa que no hizo habiendo sido declarado negligente a fs. 296/297. En lo que hace a la fotocopia de fs. 59, cabe añadir que se trata de un documento pagaré sin firma alguna ni imputación a la deuda de autos, lo que coadyuva más aun a la absoluta falta de injerencia probatoria del mismo (art. 375, 384 del CPCC). En este punto cabe realizar respecto del testigo Senillosa a quien alude el recurrente en su expresión de agravios, la siguiente apreciación.

En su declaración de fs. 201 y vta., manifiesta que administraba las cosas de Alam y fue él quien realizó el boleto?. Asimismo, exhibido que le fuera el duplicado del recibo n° ... de fecha 25 de noviembre de 2004 (fs. 200), reconoce como propia la firma que allí consta, como así también otro recibo correlativo donde entrega la misma suma de dinero a Beneju. Por otra parte manifiesta que Alam cobró esas unidades funcionales?. Al respecto cabe destacar que no resulta el testimonio concordante con sus propios dichos, pues señala el deponente que la suma recibida en concepto de pago fue entregada al comprador Beneju, cuando debió decir al vendedor Alam. Más allá de esa discordancia, que sin duda le resta veracidad, lo cierto es que no ha sido demostrado en autos que el testigo Senillosa hubiera estado autorizado en efecto para recibir pagos a nombre del actor Alam -quien a su vez nada manifestara al respecto-, mandato mediante. Circunstancia que no obstante lo manifestado por el recurrente en su expresión de agravios, me lleva a descalificar el testimonio en tal sentido en tanto sus dichos no encuentran sustento alguno (arts. 375, 384, 456 del CPCC). En cuanto al informe de fs. 249 firmado por Senillosa en donde manifiesta que intervino en la operación, cabe su descalificación en tanto el emisor no lleva libros de registro (art. 394 del CPCC), por lo que carece de valor probatorio pues los datos que allí pudieren consignarse, deben proceder únicamente de actos o hechos que resulten de la documentación, archivo o registros contables del informante, cosa que aquí no ocurre. Arguye el apelante que no obstante lo anterior, la obligación debe considerarse saldada mediante las posiciones absueltas en rebeldía del actor (fs. 172/173), conforme el pliego obrante a fs. 309. Los alcances, efectos, consecuencias, en la interpretación del hecho confesado, es función judicial, y como la absolución de posición es una prueba, su valor se apreciará juntamente con los demás medios al momento de sentenciar; atendiendo a las circunstancias de la causa, pues de lo contrario se haría prevalecer la ficción sobre la realidad y la decisión podría alejarse de la verdad material y la decisión podría alejarse de la verdad material (conf. SCBA, causa L. 78959, sent. del 27-II-2002). La absolución de posiciones es un medio para provocar que el adversario (absolvente) reconozca, bajo juramento o promesa de decir verdad, un hecho pasado previamente afirmado por el ponente, personal o de conocimiento personal de aquél, y contrario al interés que sostiene en la concreta causa (Kielmanovich, Jorge L. "Teoría de la prueba y medios probatorios", Ed. RubinzalCulzoni, Bs. As. 2001, pág. 490). Dentro de este marco, resulta una valoración desacertada otorgar a las posiciones absueltas en rebeldía, las consecuencias que le intenta atribuir el recurrente, toda vez que como llevamos viendo, ello se halla en colisión con la nula actividad probatoria desplegada en autos. Ello sin dejar de mencionar que la audiencia de absolución de posiciones debió celebrarse en el mes de septiembre de 2010 esto es, poco tiempo antes de su deceso acaecido en octubre de ese mismo año (fs. 183), extremo que debe ser necesariamente valorado a los fines de acceder a tener por confesos los hechos que contienen el pliego de fs. 309. Asimismo, su letrado denunció con anterioridad a la celebración de la audiencia, el trámite del proceso de su insania, conforme se desprende del oficio de fs. 178 -del 24.09.2010-, de donde surge la designación de su hija como curadora quien luego continuara el trámite de la acción. De tal manera esta parte de la impugnación debe ser desestimada (arts. 375, 384, 474 y concls. del CPCC). En cuanto a la falta de constitución en mora al comprador que señala al expresar agravios, en cuanto no fue demostrada la recepción de la carta documento de fs. 24, debe repararse en que las partes pactaron en la cláusula tercera del boleto de compraventa, la mora automática para todas las obligaciones asumidas, produciéndose la misma por el solo vencimiento de los plazos y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial de ninguna naturaleza. Asimismo, que el incumplimiento de sus obligaciones por cualquiera de las partes, facultará a la otra a su solo arbitrio, a exigir el cumplimiento de la obligación de que se trata o la rescisión del boleto. Como ya se expresó, el art. 1204 del CC, otorga la posibilidad resolutoria que constituye una facultad que en los contratos con prestaciones recíprocas se confiere a la parte cumplidora frente al incumplimiento de la contraria, en caso de mediar cierta gravedad en él. Ello sin necesidad de interpelación alguna judicial o extrajudicial, produciéndose la ruptura contractual en forma automática (art. 509 del CC). Pues bien, acaecido el plazo de cumplimiento del pago del saldo del precio acordado, cabe tener por operada en tal fecha la situación de morosidad del accionado pues cuando se transita en valorar obligaciones con plazo cierto, producido el vencimiento del mismo se genera la mora "ex re" de aquél que debe cumplir sin que sea necesario requerimiento o intimación alguna. Tratándose de una obligación de plazo convenido y por ende inequívocamente cierto, donde el deudor conociendo de antemano y con toda exactitud el momento en que debe cumplir la prestación a su cargo, incurre en mora por el solo vencimiento del plazo (art. 509, su doct., del CC), razón por la cual poco concierne si el demandado hubo o no de recepcionar la carta documento de fs. 24. Finalmente, no cabe ninguna alusión respecto de lo expresado en torno a lo injusto de la declaración de negligencia de la prueba pericial caligráfica; dicho resolutorio se encuentra firme y consentido por efecto de la preclusión de los actos procesales, por lo que nada corresponde decir en esta insania. En virtud de lo expuesto estimo ajustada a derecho la procedencia de la resolución contractual perseguida, conforme los fundamentos dados. Es que negado por la actora el pago de la deuda, es carga de quien alega dicho pago probarlo, de lo contrario ha de asumir las consecuencias del incumplimiento de ese imperativo en su propio interés, conforme lo establece el art. 375 del CPCC. No existiendo constancia alguna de que la obligación de pago asumida por la parte demandada fuera cancelada (arts. 724, 725 del CC) correspondía recepcionar la resolución contractual pretendida (art. 1204, CC), no logrando los agravios expuestos

justificar una solución diferente. 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 el caso, ante el incumplimiento acreditado, la vendedora transitó de modo adecuado los pasos que el art. 1204 del CC prescribe y ha quedado demostrado el incumplimiento del accionado, lo que legitima su pretensión resolutoria (arts. 1204, 509 del CC). La regla moral que impone la buena fe en la celebración, interpretación y ejecución de los contratos (art. 1198 C. Civil), es un principio que integra el orden público porque tiende a obtener o a mantener las condiciones de sustentación que se reputan indispensables para que el contrato funcione ordenadamente como instrumento de justicia (SCBA, Ac. 54.008 26-9-1995, Ac. 68.601 26-10-1999, Ac. 78.160 19-02-2002, Ac. 85.248 10-09-2003). IV. Costas. Las costas de esta instancia se han de imponer al recurrente vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC). VOTO POR LA AFIRMATIVA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO: Conforme el resultado de la votación precedente, propongo al Acuerdo del Tribunal, rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia apelada, con costas de esta instancia al recurrente vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 18 Const. Nac., 15 Const. Prov.; 509, 724, 725, 1198, 1204 del CC; 68, 260, 263, 354 inc. 1, 375, 384, 456 del CPCC). ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE 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 el recurso de apelación interpuesto y confirma la sentencia apelada, con costas de esta instancia al recurrente vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 18 Const. Nac., 15 Const. Prov.; 509, 724, 725, 1198, 1204 del CC; 68, 260, 263, 354 inc. 1, 375, 384, 456 del CPCC). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

022561E