

Contrato Oneroso De Cesión De Derechos Y Acciones Posesión De Un Predio Resolución Contractual Restitución De La Suma Dada En Pago

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Contrato oneroso de cesión de derechos y acciones. Posesión de un predio. Resolución contractual.

Restitución de la suma dada en pago Se confirma la sentencia apelada en cuanto hizo lugar a la demanda por resolución de un contrato oneroso de cesión de derechos y acciones (incluyendo la posesión) sobre un inmueble, por considerar que la demandada no probó el cumplimiento de las obligaciones a su cargo; y se condena al actor a restituir al demandado la suma dada en pago.

En la ciudad de Mendoza, a los catorce días del mes de octubre del año dos mil dieciséis se reúnen en la Sala de Acuerdos de la Excma. Cámara Segunda de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, las Sras. Juezas titulares de la misma Dras. María Teresa Carabajal Molina y Silvina del Carmen Furlotti, no así la Dra. Gladys Delia Marsala por encontrarse en uso de licencia, y traen a deliberación para resolver en definitiva la causa n° 219.214/50.969 caratulada ?PIAZZA WALTER DAVID c/ LEYES OSCAR ANIBAL p/ RESCISIÓN DE CONTRATO? originaria del Vigésimo Juzgado en lo Civil, Comercial y Minas de la Primera Circunscripción Judicial, venida a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 212 la parte demandada contra la sentencia que rola a fs. 203/208. Habiendo quedado en estado los autos a fs. 225, se practicó el sorteo que determina el art. 140 del C.P.C., arrojando el siguiente orden de votación: Dras. Furlotti, Marsala y Carabajal Molina. De conformidad con lo dispuesto por el art. 160 de la Constitución de la Provincia, se plantearon las siguientes cuestiones a resolver: PRIMERA: ¿Es justa la sentencia apelada? En su caso ¿qué pronunciamiento corresponde? SEGUNDA: Costas. SOBRE LA PRIMERA CUESTION, LA DRA. FURLOTTI DIJO: 1. Que a fs. 212 la parte demandada interpone recurso de apelación en contra de la sentencia que rola a fs. 203/208 que acoge la demanda por resolución contractual, parcialmente la de daños y perjuicios, impone costas y regula honorarios. Para así decidir la Sra. Jueza tiene en cuenta que el Sr. Walter David Piazza demanda por resolución contractual y daños y perjuicios en contra del Sr. Leyes. Pretende así con la interposición de la presente acción que el demandado le restituya los derechos cedidos, en especial la posesión del predio en el estado en el que fue entregado como así más los daños y perjuicios padecidos. Relata que el 7 de marzo del 2005 su mandante celebró con el demandado un contrato oneroso de cesión de los derechos y acciones que poseía -incluyendo la posesión- sobre un inmueble que se ubica en calle Buenos Vecinos ... de Guaymallén y que posee una superficie según mensura de 1.915,91 metros. Expresa además que en su oportunidad el precio se convino en veinte mil pesos (\$20.000). Al momento de firmarse el contrato de cesión el demandado entregó un vehículo valuado en pesos ocho mil quinientos (\$8.500) y por el saldo, es decir once mil quinientos pesos (\$11.500) hizo entrega de dos pagarés de pesos cinco mil setecientos cincuenta (\$5.750) cada uno, venciendo el primero el día 10 de abril del 2005 y el segundo el 10 de mayo del mismo año. Ante la falta de cancelación de los documentos es que el actor reclamó y emplazó en varias oportunidades al demandado a fin de que éste cancelara el saldo del precio. Ante la falta de respuesta alguna, comunicó al accionado su voluntad de dar por resuelto el contrato tal como lo contempla el art. 1.204 del C.Civil. En cuanto al reclamo por daños y perjuicios entiende que el mismo debe prosperar y comprende los rubros de: a) daño emergente, incluyendo en este los montos en concepto de impuesto inmobiliario que ha abonado durante el tiempo en que el demandado se ha encontrado en posesión del inmueble; b) daño al interés negativo donde deberá tenerse en cuenta las chances perdidas por el actor al no haberse realizado el contrato mal logrado; c) pérdida de chance, por los contratos que no pudo realizar al contar con los fondos que le adeuda el demandado a su debido tiempo y d) gastos extrajudiciales. Pone a disposición del accionado la suma de pesos ocho mil quinientos (\$8.5000) que recibió oportunamente en concepto de cancelación parcial por el contrato de cesión y refiere que ejerce sobre dicha suma el derecho de retención hasta tanto se determinen los daños y perjuicios derivados del incumplimiento. La demandada contesta, se producen las pruebas, las partes alegan y la Sra. Jueza dicta sentencia en virtud de las siguientes razones: Tiene por cierto que el siete de marzo del 2005 los Sres. David Walter Piazza y Oscar Aníbal Leyes celebraron un contrato de cesión de derechos y acciones. En virtud del referido contrato el Sr. Piazza le cedió al Sr. Leyes los derechos, acciones y la posesión sobre el inmueble ubicado en calle Buenos Vecinos del distrito Los Corralitos constante de una superficie según título de mil novecientos quince metros inscripto en el Registro de la Propiedad en la matrícula N° 88.598/4 asiento A-1. A su vez, el cesionario ofrece entregar a cambio de la cesión la suma de pesos veinte mil (\$20.000) aclarando además que parte de ese monto, es decir la suma de pesos ocho mil quinientos (\$8.500) se cancela con la entrega -al momento de firmar el contrato- del vehículo dominio ... y por el resto del monto el cesionario firma dos documentos por la suma de pesos cinco mil setecientos cincuenta (\$5.750) cada uno venciendo el primero el 10 de abril del 2005 y el segundo el 10 de mayo del mismo año. Surge además de la cláusula quinta del contrato que la posesión del inmueble fue entregada al tiempo de

firmar el mismo, libre de inquilinos y ocupantes (fs. 5 de autos). De ello extrae que el cedente cumplió con la totalidad de las obligaciones que estaban a su cargo -entrega de la posesión del inmueble, traspaso de los derechos y acciones con las que contaba y renuncia a ejercer cualquier tipo de derechos sobre el mismo- y el cesionario hizo entrega de un vehículo y dos pagarés para cancelar el precio acordado por la cesión. Que entendió el actor que el demandado había incumplido con parte de las obligaciones que estaban a su cargo, emplazó al demandado por medio de carta documento y luego por medio de actuación notarial a los fines de que abonase el saldo adeudado bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 1.204 del C.Civil (fs. 9 y 14), habiéndole luego comunicado su decisión de dar por resuelto el contrato (fs. 10 y 15). El demandado, a su juicio, utiliza tres líneas argumentales a los fines de repeler la acción entablada en su contra las que analizaré en el siguiente orden: Por un lado refiere que si bien el actor se quedó en su poder con los dos pagarés los mismos habrían sido oportunamente cancelados por el demandado mediante la entrega de un vehículo Coupé Torino modelo 1972 y la suma de dos mil pesos (\$2.000). Considera que esto queda demostrado por el hecho de que el accionante no haya iniciado oportunamente la ejecución de los documentos. Estima que esta defensa debe ser totalmente desestimada. Más allá de que el demandado ni siquiera informa los datos del vehículo que habría entregado para cancelar la deuda, tampoco ofrece prueba alguna que permita acreditar tal situación. Coincido con el actor quien al tiempo de alegar refiere que el Sr. Leyes no ofreció prueba de ningún tipo de la que sea posible extraer que la entrega de ese vehículo y esa suma de dinero ocurrieron. Por lo demás, a su juicio, el hecho de que los pagarés continúen en poder del actor puede ser analizado como un indicio en favor de que dicha entrega cancelatoria nunca ocurrió. La tercera línea argumental que utiliza a mi juicio el demandado parecería consistir en cuestionar el cumplimiento de la obligación que estaba a cargo del actor y consistía en la entrega de los derechos, acciones y posesión sobre el inmueble ubicado en calle Buenos Vecinos Refiere así el demandado que el Sr. Piazza si bien le cedió 1.915 metros el sólo había adquirido del Sr. Pellegrina 500 metros de terreno y por lo tanto habría cedido un bien de mayor superficie al por él adquirido. Entiende que la situación referida no está discutida en autos, es el propio actor quien al absolver posiciones reconoce que sólo adquirió 500 metros del referido terreno (posiciones primera y primera ampliación fs. 163/164), sin embargo considera que esta cuestión no es obstáculo para entender que el actor cumplió con la totalidad de las obligaciones que asumió al tiempo de celebrar la cesión de derechos y acciones. Tal como surge del contrato cuya copia obra agregada en autos, el Sr. Piazza no vendió un terreno de su propiedad sino que simplemente cedió los derechos, acciones y la posesión de un terreno de 1.915 metros. Surge de las constancias de la causa que, más allá de la cantidad de metros que el actor le haya comprado en su oportunidad al Sr. Pellegrina, lo cierto es que el plano por título supletorio que oportunamente solicitó lo fue por una superficie de 1.915 metros (fs. 147). Por lo demás, más allá de que en el contrato de cesión se consignó que el bien sobre el que se cedían los derechos, acciones y posesión era de 1.915 metros y que se entregaban libres de ocupantes en dicho momento, surge de las constancias del A.E.V. penal, que el demandado reconoce que se le entregaron esa cantidad de metros los que él luego fraccionó en 4 lotes (fs. 12 del A.E.V.). Lo expuesto, le permite concluir que de la prueba rendida por el accionado no se puede sostener que el actor no cumplió acabadamente con las obligaciones que asumió al momento de celebrar el contrato de cesión de derechos y acciones. Así las cosas considera que en autos ha quedado debidamente acreditado la celebración del contrato de cesión de derechos, acciones y entrega de posesión del inmueble de 1.915 metros ubicado en calle Buenos Vecinos conforme plano obrante a fs. 16/18 como así también las obligaciones que pesaban sobre cada una de las partes. También se desprende de la prueba rendida en autos el incumplimiento del demandado, en razón de no haber cancelado parte del precio como asimismo la intimación al pago y el emplazamiento bajo resolución realizado mediante carta documento y acta notarial. Surge acreditado además que la demandada no contesta la intimación formulada ni tampoco cumple u ofrece cumplir, tampoco acompaña prueba alguna demostrando que había pagado. Tiene en cuenta además que el saldo pendiente de cancelación por parte del demandado asciende a más del 50% del monto que oportunamente acordaron las partes. Por todo ello estima que corresponde hacer lugar al pedido de resolución de contrato efectuado por el actor (art. 1204 del C. Civil y 179 del C.P.C.). Luego analiza los daños reclamados. Además de la restitución material del bien, el actor reclama los daños y perjuicios que dice el incumplimiento contractual le ha ocasionado reclamando la suma de pesos dieciséis mil trescientos siete con 15/100 (16.307,15) incluyendo los rubros: a) daño emergente, b) daño al interés negativo; c) pérdida de chance y d) gastos extrajudiciales. Corresponde en este estado establecer si los rubros reclamados por el actor, deben ser -o no- admitidos. Aunque se hiciese la distinción entre "daño al interés positivo" y "daño al interés negativo", habría que tener en cuenta que el primero engloba las perspectivas favorables que el acreedor podía legítimamente esperar como resultado del cumplimiento de la obligación. El interés negativo del acreedor en cambio, consiste en el resarcimiento de los daños y perjuicios que no habría sufrido si no se hubiese incumplido la obligación. Entiende que la reparación del interés negativo implica la colocación del contratante inculpa en una situación patrimonial similar a la que tenía antes de contratar. Así las cosas considera que sólo podrá prosperar el reclamo que el actor efectúa por los gastos que debió afrontar por el envío de las cartas documentos como así también por la celebración de las actas notariales y por el pago del impuesto inmobiliario por el período en

que el inmueble estuvo en poder del demandado pues dicho tributo debió ser soportado por el demandado. En cuanto a las sumas reclamadas como daño al interés negativo y pérdida de chance, entiende que no deben prosperar pues, al disponer que el accionado a causa de la resolución del contrato debe restituir la posesión material del bien conjuntamente con todos los derechos y acciones que inicialmente le fueron cedidos entiende que el accionante se encontrará en iguales condiciones a las que tenía al tiempo de celebrarse el contrato. No advierte de la prueba rendida en autos que el actor haya demostrado la existencia de perjuicios que no hubiese sufrido de haberse celebrado el contrato. Si bien hace referencia a la cantidad de dólares o euros que pudo haber comprado de haber el demandado cumplido con las obligaciones a su cargo oportunamente, entiendo que recibida la posesión del bien conjuntamente con los derechos y acciones oportunamente cedidos, el actor recupera el 100% de la prestación entregada al momento de celebrar el contrato y podrá celebrar una nueva cesión a valores actuales sin sufrir así daño alguno. En suma, sólo los gastos por envío de carta documento, actuaciones notariales y pago de impuestos se tratan de un daño emergente, constituido por gastos realizados en razón del negocio resuelto o frustrado y por ende corresponde sean reintegrados toda vez que no se habrían debido pagar de no incumplirse el mismo. 2. Que a fs. 218/220 expresa agravios la parte apelante. Se queja del rechazo de la defensa de pago. De la cláusula 2) del contrato surge que la contraprestación a cargo del cesionario se efectivizó con la entrega del vehículo y la firma de los pagarés. Su parte cumplió entregando los pagarés. El segundo agravio refiere a una omisión en la resolución porque la lógica de la extinción del vínculo jurídico es la restitución de lo abonado. La actora pone a disposición la suma de pesos ocho mil quinientos (\$8.500) pero dice ejercer derecho de retención por los posibles daños, que reclama por la suma de dieciséis mil trescientos siete con 15/100 (\$16.307,15). La sentencia favorece un enriquecimiento sin causa. Al no haberse acreditado los daños no resulta procedente la compensación entre el precio pagado y los daños. Las partes deben restituirse lo que recibieron es la consecuencia de la resolución contractual. Reclama la restitución de pesos ocho mil quinientos (\$8.500), más intereses. Se le debe deducir la suma de pesos seiscientos noventa y siete con 18/100 (\$697,18). El tercer agravio se relaciona con las costas. Se queja porque no se impuso costas por lo que no prospera la demanda. 3. Que a fs. 223 se ordena correr traslado a la contraria, quien debidamente notificada, no contesta. 4. Anticipo al Acuerdo que propiciaré la admisión parcial del recurso en trato. a. Con relación al primer agravio el mismo resulta improcedente. En efecto, mal puede sostener la apelante que la ?firma? de los pagarés librados a favor de la actora equivale a pago. Ello es así porque el pago no se presume y la carga de probarlo incumbe al deudor que pretende su liberación. El Código Civil y Comercial, en el art. 894, consagra esta solución en el inc. a): ?La carga de la prueba incumbe: a) en las obligaciones de dar y hacer, sobre quien invoca el pago;?. De tal modo, el demandado que invoca que pagó debió demostrarlo, cuestión que no hizo. En relación al pago en las obligaciones cambiarias explica Benavente que: ?La prueba del pago en las obligaciones cambiarias presenta algunas particularidades, pues en tales supuestos el recibo deja de ser típico y adquiere carácter excepcional. Aquí el pago se acredita con la entrega voluntaria por parte del acreedor al deudor de los títulos que documentan un crédito. Así, en cuanto a la letra de cambio y el pagaré, el art. 42 del decreto-ley 5965/63 (Adla, XXIII-B, 936) dispone que "el girado que paga la letra de cambio puede exigir que ésta se le entregue con la constancia del pago que ha hecho, puesto en la misma letra. En caso de pago parcial, el girado puede exigir que se anote en la misma letra el pago que ha efectuado, y además que se le otorgue recibo". Repárese que en este último supuesto el acreedor no se desprende del documento, pero la constancia de que el deudor efectuó un pago parcial servirá de referencia para todos aquellos que adquieran el título.? (Benavente, María Isabel, ?La prueba del pago?, DJ 20/02/2008, 397, AR/DOC/3653/2007). Es claro entonces, que el demandado debió probar el pago, por cuanto la mera ?firma? del pagaré a favor de la actora no constituye pago. En este sentido se ha expedido la jurisprudencia local desde antiguo: ?La posesión del cheque a cancelar en poder del acreedor hace presumir fundadamente que el deudor no lo había cancelado. La tenencia del primero hace presumir su buena fe, mientras no se pruebe lo contrario. Por lo demás, cuando se cancela un cheque se debe exigir la entrega del mismo para justificar justamente el acto extintivo del pago. Y si no estuviese en poder del beneficiario, debe abstenerse de pagarlo, o bien exigir un recibo donde se indique claramente el número del cheque que se cancela y el Banco girado, para poder repeler cualquier ejecución en su contra?. (3°CCC, Expte.: 104591, ?Pozo,..?, 08/07/1992, LS068-270). También que: ?La posesión del título por parte del deudor implica presunción del pago, aun cuando no exista constancia de éste en el mismo, conforme resulta de los arts. 877 y 878 del Código Civil; el pago también puede ser acreditado por el deudor mediante la presentación del correspondiente recibo emanado del portador respecto de quien efectivizó el monto de la letra de cambio o pagaré, aun cuando no obtenga la restitución del título, para sostener luego que la presentación del recibo sólo puede oponerse al portador de quien emanó y constituye una excepción estrictamente personal, al no recuperar el documento y existir la posibilidad de un ulterior reclamo por un portador de buena fe.? (2°CCC, Expte.: 128855, ?Talleres Metalúrgicos Mendoza S.R.L....?, 12/11/1986). En el mismo sentido: ?El ejecutado debe cargar con las consecuencias de su propia negligencia si no reclama la devolución de los pagarés que afirma haber cancelado totalmente, ni se mune de recibos eficientes para acreditar la imputación que pretenda dar a los pagos parciales.? (2°CCC, Expte.: 26142 - ?Leanza,...?, 13/10/1999, LS094-353).

De lo expuesto, se colige que la demandada no probó el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, por ende, operó la resolución contractual, como lo sostiene la sentencia en crisis. b. Con respecto al segundo agravio, asiste razón al apelante en relación a que la sentencia omite ordenar la restitución del precio que pagó la demandada de pesos ocho mil quinientos (\$8.500) que la actora reconoce y ofrece en la demanda, que afirma retener en concepto de los daños sufridos. Es claro que la sentencia al declarar resuelto el contrato debió ordenar la restitución del dinero dado en pago, por ser el efecto restitutorio típico de la resolución contractual (art. 1.204 C.C.). De tal modo, corresponde acoger este agravio y ordenar la restitución de dicha suma deduciendo el importe de los daños sufridos por el actor, que el apelante reconoce. Del escrito de demanda surge que la actora pone a disposición la suma de pesos ocho mil quinientos (\$8.500), que recibió del demandado, en la expresión de agravios la apelante solicita que a dicha suma se le deduzca el monto correspondiente a los daños y perjuicios sufridos por la actora, reconocidos en la sentencia, de la suma de pesos seiscientos noventa y siete con 18/100 (\$697,18). Ello así, corresponde acoger este aspecto del recurso y condenar al actor a restituir a la demandada la suma de pesos siete mil ochocientos dos con 82/100 (\$7.802,82), más intereses legales que correspondan. c. El tercer agravio se refiere a las costas. También asiste razón a la apelante por cuanto los rubros lucro cesante y chance fueron rechazados en su totalidad por no haber sido probados, ello en virtud del principio chiovendano de la derrota y la doctrina del caso ?Chogris?, corresponde imponer las costas por lo que se rechaza la demanda a la demandada. En dicho sentido la Corte ha dicho: ?Las acciones de daños y perjuicios en las que la suma inicialmente reclamada queda sujeta a la limitación en función de la prueba, no deben, en principio, ser incluidas en el párrafo b) del art. 4 ley 3.641, salvo el caso de situaciones de evidente irrazonabilidad en la petición, o rechazo de algún rubro por su cualidad (Voto mayoría)? (Expte.: 41999 - ?Chogris Luis Alberto En J:?, 28/06/1985, LS189-177). En efecto, se rechazan todos los rubros reclamados y solo prospera el reclamo por los gastos que efectuó el actor (daño emergente) por la suma de pesos seiscientos noventa y siete con 18/100 (\$697,18), y el reclamo asciende por los rubros rechazados a la suma de pesos quince mil seiscientos diez (\$15.610). Ello así corresponde (art. 4 ley 3641) imponer las costas de la instancia anterior por lo que prospera (\$697) a la demandada vencida y por lo que se rechaza a la actora vencida (\$15.610). Por todo lo expuesto corresponde acoger parcialmente el recurso de apelación de fs. 212, interpuesto por la parte demandada, en contra de la sentencia que rola a fs. 203/208, y en consecuencia ampliar el resolutive n. I, que queda redactado del siguiente modo: ?Hacer lugar a la demanda de resolución contractual deducida por el Sr. Walter David Piazza en contra del Sr. Oscar Aníbal Leyes y, en consecuencia, declarar resuelto el contrato celebrado entre las partes el día siete de marzo del 2005, condenando al demandado a restituir los derechos, acciones y la posesión que oportunamente se cedieran sobre el inmueble sito en calle Buenos Vecinos N° ... de Guaymallén Mendoza, constante de una superficie de 1.915 metros y, condenando al actor a restituir al demandado la suma de pesos siete mil ochocientos dos con 82/100 (\$7.802,82), más intereses legales, en un plazo de DIEZ DÍAS de quedar firme la presente.? También corresponde modificar el resolutive n. III y, en su lugar disponer que las costas se imponen por lo que prospera la demanda a la demandada vencida y por lo que se rechaza a la actora vencida.?. Así voto. Sobre la misma cuestión la Dra. Carabajal Molina dijo que adhiere, por sus fundamentos, al voto que antecede. **SOBRE LA SEGUNDA CUESTIÓN, LA DRA. FURLOTTI DIJO:** Atento al resultado al cual se ha arribado, las costas por lo que prospera el recurso se imponen a la parte apelada vencida y por lo que se rechaza a la parte apelante (art. 4 ley 3641). Así voto. Sobre la misma cuestión la Dra. Carabajal Molina dijo que adhiere, por sus fundamentos, al voto que antecede. Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo (arts. 88 y 141 C.P.C.), procediéndose a dictar la sentencia que se inserta a continuación: **SENTENCIA:** Mendoza, 14 de octubre de 2.016. **Y VISTOS:** Por lo que resulta del acuerdo precedente (arts. 88 y 141 C.P.C.), el Tribunal **RESUELVE:** 1) Acoger parcialmente el recurso de apelación de fs. 212 interpuesto por la parte demandada y, en consecuencia, ampliar el punto n° I y modificar los puntos n° III y V del resolutive de la sentencia que rola a fs. 203/208, los que en adelante quedarán redactados del siguiente modo: ?I) Hacer lugar a la demanda de resolución contractual deducida por el Sr. Walter David Piazza en contra del Sr. Oscar Aníbal Leyes y, en consecuencia, declarar resuelto el contrato celebrado entre las partes el día siete de marzo del 2005, condenando al demandado a restituir los derechos, acciones y la posesión que oportunamente se cedieran sobre el inmueble sito en calle Buenos Vecinos N° ... de Guaymallén Mendoza, constante de una superficie de 1.915 metros y, condenando al actor a restituir al demandado la suma de pesos siete mil ochocientos dos con 82/100 (\$7.802,82), más intereses legales, en un plazo de DIEZ DÍAS de quedar firme la presente.? ?III) Imponer las costas por lo que prospera la demanda a la demandada vencida y por lo que se rechaza a la actora vencida (arts. 35 y 36 C.P.C.).? ?V) Regular los honorarios profesionales, por lo que se rechaza la demanda, del Dr. Diego Valent (mat. 6078) en la suma de PESOS MIL TRESCIENTOS ONCE (\$1.311) y de la Dra. Diana Bosdari de Monge (mat. 3010) en la suma de PESOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES (\$1.873) (arts. 2, 3 y ccs. de la Ley 3.641).? 2) Imponer las costas de Alzada, por lo que prospera el recurso a la parte vencida y por lo que se rechaza a la parte apelante (arts. 35 y 36 C.P.C.). 3) Regular los honorarios profesionales de la Dra. Diana Bosdari de Monge, por lo que prospera el recurso de apelación, en la suma de pesos quinientos veintisiete (\$527) y por lo que se rechaza el recurso en la suma de pesos trescientos

ochenta y seis (\$386) (arts. 3, 15 L.A.). NOTIFIQUESE Y BAJEN.
Teresa CARABAJAL MOLINA

Dra. Silvina Del Carmen FURLOTTI Dra. María
015129E