

## Demanda De Escrituración Pago Del Saldo De Precio

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Demanda de escrituración. Pago del saldo de precio Se confirma la sentencia apelada en cuanto admitió la demanda y condenó a la demandada a otorgar la escritura traslativa de dominio, y se condena a la actora a abonar el monto adeudado por la compraventa. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días 28 del mes de marzo de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala 7ª, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "STORINO VIVIANA ANDREA C/HADID ISAAC RAÚL S/ESCRITURACIÓN", el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Ana María Brilla de Serrat, Osvaldo Onofre Álvarez y Patricia Barbieri. A la cuestión propuesta la doctora Ana María Brilla de Serrat, dijo: I.- Contra la sentencia obrante a fs. 407/413 se alza la parte actora, que expresa agravios a fs. 432/438 y el demandado que hace lo suyo a fs. 440/448.- Corridos los traslados de ley pertinentes, los mismos han sido contestados a fs. 450/452 y 454/458 respectivamente. Con el consentimiento del auto de fs.459 quedaron los presentes en estado de resolver. El decisorio de la anterior instancia: I) Admitió la demanda planteada en autos por la Sra. Viviana Andrea Storino contra el Sr. Isaac Raúl Hadid, a quien se condenó a otorgar, dentro del plazo de treinta días y bajo apercibimiento de estar a lo establecido en el art. 512 del Código Procesal: 1) la escritura traslativa de dominio del inmueble sito en la localidad de Castelar, Partido de Morón, paraje denominado Villa Udaondo, Provincia de Buenos Aires, identificado según título como lote 7 de la manzana 38 e), Nomenclatura catastral: Circunscripción IV, F, quinta: 38, Manzana 38 e, Parcela 7, Matricula 26.624, ello con el pago en ese acto (u otorgamiento de hipoteca a favor del vendedor) de la suma adeudada de conformidad con las pautas establecidas en el considerando V); 2) la escritura traslativa de dominio del inmueble sito en la localidad de Castelar, Partido de Morón, paraje denominado Villa Udaondo, Provincia de Buenos Aires, identificado según título como lote 8 de la manzana 38 e), Nomenclatura catastral: Circunscripción IV, F, quinta: 38, Manzana 38 3, Parcela 8, Matricula 26.625. Los treinta días para escriturar, en este último caso, deberán ser contados a partir de que se encuentre firme la liquidación del saldo de precio; II) Impuso las costas por su orden y III) Difirió la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para la oportunidad prevista en el artículo 23 de la ley 21.839, modificada por la 24.432. A fs. 413 la Sra. Jueza 7ª aclaró de oficio que la tasa a devengarse será la del 6 % anual desde la fecha de mora de cada cuota adeudada hasta el efectivo pago, como asimismo que los treinta días para escriturar, en el caso del lote 7, deberán ser contados a partir de que se encuentre firme la liquidación del saldo de precio, debiendo tenerse presente que en relación al mismo solamente se acreditó el pago de nueve cuotas, mientras que respecto al lote 8 en la instancia de grado se considera que no existía saldo deudor.- II.- Preliminarmente es dable recordar que los jueces no se encuentran obligados a seguir a las partes en todos los planteamientos, ni evaluar la totalidad de los elementos probatorios agregados al expediente sino que sólo deben hacer mérito de aquéllos que crean conducentes y de las articulaciones que juzguen valederas para la resolución de la litis. (C.S.J.N. Fallos 258: 304; 262:222; 272: 225; 278:271 y 291: 390 y otros más).- Asimismo, corresponde destacar que en el terreno de la apreciación de la prueba, el juzgador puede inclinarse por lo que le merece mayor fe en concordancia con los demás elementos de mérito que puedan obrar en el expediente, siendo ello, en definitiva, una facultad privativa del magistrado. Por último, cabe establecer que sin dejar de ponderar lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley 26.853, en virtud del artículo 15 de la mencionada normativa considero se mantiene la operatividad de las doctrinas plenarias hasta tanto se produzca su entrada en vigencia.- (criterio adoptado por la C.S.J.N. a través de su acordada N° 23/13) Por último, incumbe recordar que de acuerdo a lo establecido por el artículo 7 del Código Civil y Comercial de la Nación la responsabilidad respecto del hecho antijurídico dañoso se rige por la ley vigente al momento del hecho. Ello así toda vez que es en ese instante en que nace la obligación de resarcir, al reunirse los requisitos y presupuestos de hecho que la configuran, y en el cual el daño no es la consecuencia sino la causal constitutiva de la obligación de resarcir (Sumario n° 25214 de la Base de Datos de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil). III.- AGRAVIOS DE LA PARTE ACTORA: La accionante esboza sus quejas a fs. 432/438 por hallarse disconforme con la solución adoptada por la anterior 7ª juezante?. Se alza en una primera aproximación al sostener que el fallo cuestionado vulnera en forma inequívoca y manifiesta el principio de congruencia que debe imperar en todo proceso judicial, a fin de tutelar en forma eficiente la garantía del debido proceso.- Bajo tales premisas, recuerda que el artículo 163 inciso 6° del C.P.C.C. prescribe que la sentencia debe contener la decisión expresa, positiva y precisa de conformidad con las pretensiones deducidas en el juicio, no debiendo proceder 7ª extra petita?, es decir, hacer mérito de cuestiones no introducidas, cosas no pedidas o hechos no afirmados, o emitir un pronunciamiento en menor

medida que el pedido ?citra petita?. Describe que existe incongruencia objetiva ?extra petita? cuando el órgano jurisdiccional otorga algo que no ha sido solicitado por las partes, es decir cuando no mediante pretensión al respecto se formula un pronunciamiento sobre un derecho y se lo condena a una prestación no querida, siendo exactamente ello lo sucedido en el caso de autos con una sentencia de tales características. Destaca que su parte inició formalmente el reclamo de escrituración de los lotes en el año 2008, esto es, a 14 años de estar en posesión continua de los lotes y a 12 años de vencida la deuda.- Luego de ello se alza por considerar que no resulta aplicable al caso el C.E.R. ya que ese mecanismo tuvo su origen en el año 2002, cuando ya las cuotas que la Sra. juez ?a-quo? le otorga al demandado -pese a que este jamás las reclamó- ya se encontraban prescriptas y el accionado había quedado sin acción judicial al respecto. En virtud de todo ello, requiere la revocación parcial del fallo cuestionado, con costas a la contraria.-

IV.- AGRAVIOS DEL ACCIONADO: La demandada, por su lado, se opone a fs. 440/448 por entender que con la solución arribada se ha premiado el proceder desleal desplegado por la accionante.- Ello así, ya que de la pericia caligráfica efectuada se desprende que 18 recibos presentados por la Sra. Storino contenían firmas apócrifas. Respecto del comprobante que la sentencia de la anterior instancia otorgó calidad cancelatoria del precio pactado por el lote 8, aduce que el mismo no reviste tal carácter, habiéndose otorgado el mismo exactamente un mes antes de firmarse el boleto de compraventa correspondiente. Agrega que dicha circunstancia fue observada por la propio perito interviniente al evacuar el pedido de explicaciones efectuado por la accionada. Añade que quedó acreditado el pago solamente de 3 cuotas de las 18 existentes, resultando en consecuencia que 15 cuotas quedaron impagas. Se queja, asimismo, respecto de lo que él califica como una ?forzada e indebida interpretación por la Sr. Juez ?a-quo? en cuanto a la aplicación de la cláusula octava del boleto de compraventa. Finalmente, se agravia por la determinación de oficio de que la actora abone el saldo determinado pesificado y con esfuerzo compartido. En ese orden de ideas, agrega que la extensión ?sine die? de normas de carácter esencialmente transitorio y cuya aplicación actual propicia un resultado perjudicial inverso al que las justificó, aniquila el valor de justicia que debe sostenerlas.- Solicita, en definitiva, se haga lugar a las quejas vertidas, y en consecuencia, se revoque el pronunciamiento recurrido. V.-

SOLUCIÓN: a) Preliminarmente no puedo dejar de advertir que la presente causa encuentra su origen en los boletos de compraventa acompañados en el libelo introductorio, correspondientes a los lotes 7 y 8 de la manzana 38 e) de Morón (Matrícula 26.626) que no se encuentran cuestionados, por otro lado. En virtud de ello, los mismos serán tenidos en cuenta para distinguir las obligaciones asumidas por cada uno de los contratantes. En el primero de ellos, celebrado el 14 de noviembre del año 1994(v fs. 6), las partes convinieron la venta del lote 7 anteriormente referenciado por el precio de dólares estadounidenses ocho mil, que serían abonados a saber: 3 mil dólares en ese acto, contra la entrega la posesión, y los cinco mil restantes en 18 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de 464 dólares -que incluía capital adeudado más intereses-, venciendo la primera de ellas el día 15 de diciembre del año 1994. En dicho instrumento privado, se dejó aclarado que la escritura traslativa de dominio sería otorgada en el momento en que lo soliciten los compradores, y de existir saldos pendientes de pago, se garantizarían con derecho real de hipoteca en primer grado a favor del vendedor o persona que éste indique, habiéndose asimismo comprometido los compradores a abonar los gastos que insumiera la correspondiente escritura (v. cláusula quinta de dicho documento). En la cláusula octava, se convino que ante la mora del vendedor o su negativa a suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio, los compradores podrían optar por exigir el cumplimiento del boleto o dar por rescindido el mismo sin interpelación judicial. Si por el contrario, los compradores entraban en mora, el vendedor tendría la opción de dejar nulo y sin efecto el contrato, quedándose con las sumas percibidas hasta ese momento como indemnización, sin necesidad de interpelación judicial.- En el segundo de los contratos, celebrado el 5-4-1995-(v.fs. 4), las mismas partes pactaron la venta del lote identificado como N° 8 de la manzana 38 e) de la misma localidad por idéntica suma, que sería abonada de la siguiente manera: u\$S 3 mil en ese acto, y la cantidad restante, o sea de cinco mil dólares, en 18 cuotas de 328 dólares pagaderos mensualmente desde el 5 de mayo de 1995. Ahora bien, al entablar la presente demanda, la parte actora acompañó los recibos de pagos correspondientes y adujo que el precio convenido se encontraba cancelado en su totalidad, mientras que al contestar el pertinente traslado, el demandado desconoció varios de los documentos cancelatorios de la deuda, pretendiendo -por aplicación de la cláusula octava de los referidos convenios-, tener por rescindidos los mismos por falta de pago del precio adeudado, sin que hubiera reconvenido al respecto. b) Habiendo dejado aclarado ello, debe destacarse que juegan un papel preponderante las reglas de interpretación de los contratos en los términos de los artículos 1197 y 1198 del Código Civil, en las que priva ante todo la buena fe y corresponde hacer una interpretación de las cláusulas atendiéndose a la intención común de las partes conforme el uso y las prácticas analizándose los hechos subsiguientes al contrato y acorde con su naturaleza y las reglas de equidad, teniéndose en mira sus verdaderos efectos jurídicos. Resulta razonable exigir que los contratos se interpreten y se ejecuten de buena fe y el objeto de la hermenéutica jurídica consiste en desentrañar el sentido de una exteriorización que debe reflejar una voluntad, fijando su alcance preciso y la buena fe como principio fundamental de las obligaciones impone que los contratantes guarden fidelidad a la palabra empeñada y no defrauden la confianza o abusen de ella (conf. ?Código Civil y leyes complementarias

comentado, Belluscio-Zanoni, T° 5, Editorial Astrea, pág. 901 y siguientes). c) Resulta necesario, entonces, atento el modo en que quedó trabada la litis, evaluar las conclusiones efectuadas por la perito calígrafa designada de oficio - Carolina Inés Cáceres- en su informe de fs. 329/334 y su aclaratoria de fs. 350/351. En dicho instrumento la experta adujo que las firmas insertas en los documentos obrantes a fs. 3-14, 18, 19, 20 y 21 pertenecen al Sr. Isaac Raúl Hadid. Agregó, por otro lado, que las rúbricas de los recibos de fs. 15, 16, 17, 22, 23 y 24 no corresponden al accionado de autos. A fs.339 el demandado requirió explicaciones a la perito, las cuales fueron evacuadas con la pieza procesal de fs. 350 de donde surge que el documento obrante a fs. 19 corresponde en realidad a la seña abonada (U\$S 1836) por la compra del lote N° 8 de la manzana 38 e) de un lote ubicado en el partido de Morón, localidad de Castelar ?Paraje Villa Udaondo?, y no como había establecido en principio a la cuota 18/18 por la compra de dicho lote.

Debe destacarse, por otro lado, que las conclusiones arribadas por la perito calígrafa fueron consentidas por la parte actora, por lo que en definitiva habré de estar a sus conclusiones. d) Siendo así las cosas, yerra la accionante al agravarse por la condena de abonar el saldo adeudado previamente a la escrituración ordenada. Ello así, ya que una vez entablada la demanda por escrituración, procede exigir al demandante el pago del saldo de precio insoluto en la compraventa efectuada, aún cuando no hubiere mediado el ejercicio de una concreta pretensión procesal en tal sentido por la otra parte, atento el carácter correlativo de tal contraprestación contractual (conf. C.N.Com Sala ?C? en autos: ?Mangialavori Hnos. S.A s/Quiebra s/incidente de escrituración por Catalina Pugliese de C.? del 19/12/1990; Lexis Nexis N° 11/13728). Fíjese, también, que tampoco hubiese correspondido admitir una supuesta prescripción del saldo adeudado, no peticionado por otra parte, ya que la subsistencia del compromiso que se invoca para reclamar la escrituración debe ser integral. Por otro lado, la postura asumida por el Sr. Hadid al intentar aplicar la cláusula 8° de los convenios celebrados y ?dejar nulos y sin efectos los boletos firmados?, dista mucho de ser una actitud razonable atento el tiempo transcurrido desde la suscripción de los boletos de compraventa en cuestión y teniendo en especial consideración que los lotes enajenados se encuentran hoy en día edificados, pudiendo traslucirse en una situación disvaliosa y abusiva en los términos de los artículos 953 y 1071 del derogado Código Civil, actuales 279, 958,1004, 9, 10, 11 y 240 del Código Civil y Comercial Unificado. Adviértase que el accionado jamás reclamó el cumplimiento del contrato desde su celebración (año 1994/1995) como asimismo que la accionante se encuentra en posesión de los mismos desde aquella fecha.- En virtud de todo ello, considero que corresponde hacer lugar parcialmente a las quejas vertidas por la demandada, y en consecuencia, no tener por cancelado totalmente el precio con relación al lote N° 8 en cuestión, debiendo la parte actora abonar -u otorgar garantía hipotecaria según lo pactado en la cláusula quinta- por el monto adeudado (15 cuotas de dólares estadounidenses trescientos veintiocho -U\$S 328) en el momento de la escrituración solicitada, como asimismo la cantidad de nueve cuotas de dólares estadounidenses cuatrocientos sesenta y cuatro (U\$S 464) adeudadas por la compraventa por el lote 7. Dije, en dólares estadounidenses, porque en una compraventa inmobiliaria (en este caso de lotes) pactada en la divisa americana durante la vigencia de la ley de convertibilidad y cuyo saldo de precio fue establecido a pagar en cuotas, las cuales debieron ser abonadas con anterioridad a la emergencia económica, el reajuste equitativo del precio adeudado por la accionante, esta dado por el valor de la cosa, bien o prestación-que es el objeto del contrato-, y este debe constituir el parámetro para decidir el reajuste equitativo del precio, que conforme lo dispuesto en el artículo 11 de la ley 25.561, no consiste en fluctuaciones de la divisa norteamericana, sino del valor del inmueble objeto del contrato de compraventa. Cuando, no obstante la pérdida de la paridad del valor entre el peso y el dólar, el inmueble vendido por el demandado a los actores mantuvo y aún superó -seguramente- el valor fijado en el contrato, tal circunstancia resulta insoslayable para decidir con equidad sobre el monto del saldo; y debido a que es un inmueble, el reajuste del precio adeudado, diferido en su pago en cuotas, debe ajustarse conforme la variación del valor del bien, el que indudablemente se incrementó por circunstancias relacionadas a la economía general. Siendo claro, entonces, que el valor de los bienes adquiridos no se vio afectado por la pérdida de la paridad entre el peso y el dólar, no existen razones que, con fundamento en la equidad, permitan en el caso alterar el sinalagma contractual. Entiendo, por último, ajustado a derecho el criterio utilizada por la anterior sentenciante para establecer que los intereses serán calculados des de la fecha de la mora de cada una de las cuotas adeudadas, a la tasa del 6 % anual hasta la fecha del efectivo pago, por lo que habré de proponer al acuerdo la confirmatoria del particular. Por todo lo expuesto, voto para que: 1) Se haga lugar parcialmente a las quejas vertidas por la parte demandada, y en consecuencia, se revoque en parte el decisorio recurrido, con los alcances estipulados en el considerando V.d). 2) Se confirme la sentencia en todo lo demás que decide y fuera motivo de apelación y agravio. 3) Se impongan las costas de alzada por su orden atento el resultado de los recursos intentados (conf. art. 71 CPCCN). 4) Los honorarios de alzada de los profesionales intervinientes serán regulados una vez que lo hayan sido los de primera instancia, diferidos a fs. 412 vta. 5) Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida lo dispuesto por el artículo 164 párrafo segundo del ritual y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Los señores jueces de Cámara doctores Osvaldo Onofre Álvarez y Patricia Barbieri, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Ana María Brilla de Serrat, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. ANA MARIA BRILLA

DE SERRAT- OSVALDO ONOFRE ÁLVAREZ - PATRICIA BARBIERI. Buenos Aires, de marzo de 2017. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Hacer lugar parcialmente a las quejas vertidas por la parte demandada, y en consecuencia, revocar en parte el decisorio recurrido, con los alcances estipulados en el considerando V.d), 2) Confirmar la sentencia en todo lo demás que decide y fuera motivo de apelación y agravio; 3) Imponer las costas de alzada por su orden atento el resultado de los recursos intentados; 4) Regular los honorarios de alzada de los profesionales intervinientes una vez que lo hayan sido los de primera instancia, diferidos a fs.412 vta. Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. Ana María Brilla de Serrat Osvaldo Onofre Álvarez Patricia Barbieri

015612E