

Escritura Traslativa De Dominio Boleto De Compraventa Art 1204 Del Codigo Civil Incumplimiento Contractual

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Escritura traslativa de dominio. Boleto de compraventa. Art. 1204 del Código Civil. Incumplimiento contractual

En el marco de un juicio de escrituración, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda pues el incumplimiento de los demandados ha sido notorio.

Lomas de Zamora, a los 07 días de Abril de 2017, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces que integran esta Excma. Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y de Familia, Sala I, de este Departamento Judicial, Dres. Carlos Ricardo Igoldi y Javier Alejandro Rodiño con la presencia del Secretario actuante, se trajo a despacho, para dictar sentencia, la causa n° 73937, caratulada: "GALLARDO GABRIELA ANALIA C/ FORMENTO FLORA EDELMIRA Y OTROS S/ESCRITURACION".- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, del mismo Estado, la Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes: CUESTIONES 1°.- ¿Es justa la sentencia dictada? 2°.- ¿Qué corresponde decidir? Practicado el sorteo de ley (art. 263, últ. parte, Cód. Proc.), dio el siguiente orden de votación: Dres. Carlos Ricardo Igoldi y Javier Alejandro Rodiño.-

VOTACION A la primera cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi dice: I.- El señor Juez titular del Juzgado de Primera Instancia en lo civil y comercial N°9 departamental dictó sentencia a fs. 249/257 haciendo lugar a la demanda promovida por GABRIELA ANALÍA GALLARDO, contra SALVADOR ANÍBAL FORMENTO y FLORA ROSA EDELMIRA FORMENTO, con respecto al inmueble sito en la calle Dardo Rocha 3863 de la Localidad de Rafael Calzada, Nomenclatura Catastral: Circunscripción III; Sección L; Manzana 7; Parcela 5 de Almirante Brown, condenándose a dar la escritura traslativa de dominio en los términos convenidos en el boleto de compraventa de fecha 28 de noviembre de 2009, fijando como plazo dentro del que debe darse el acto de escrituración, el de treinta días a contarse desde que el presente decisorio adquiera firmeza, bajo apercibimiento de ser otorgada por el magistrado interviniente a costa de los demandados o de resolverse la operación conforme lo establecido por el artículo 1.204 del Código Civil. Estableció en concepto de multa por el incumplimiento contractual que deberán los demandados SALVADOR ANÍBAL FORMENTO y FLORA ROSA EDELMIRA FORMENTO abonar a la actora GABRIELA ANALÍA GALLARDO, la suma de Dólares Estadounidenses Diez Mil (U\$S10.000) o su equivalente en moneda nacional a la cotización oficial de la moneda extranjera en el mercado libre de cambio, al momento de su efectivo pago, que deberá hacerse efectiva mediante depósito bancario en cuenta de autos, dentro del quinto día de quedar consentido o ejecutoriado el pronunciamiento, y bajo apercibimiento de establecerse intereses, en caso de no verificarse el pago, desestimándose las pretensiones de reparación de daños y perjuicios. Rechazó la demanda impetrada por GABRIELA ANALÍA GALLARDO contra CARLOS ANTONIO PALUMBO. Impuso las costas del juicio en el orden causado, y difirió la regulación de honorarios para su oportunidad. El pronunciamiento fue apelado a fs. 258 por la parte demandada y a fs. 265 por la parte actora, siéndoles concedidos libremente sus recursos a fs. 282 y fs. 266, respectivamente. Radicadas las presentes actuaciones en esta Sala, a fs. 295/301 expresaron agravios los demandados mientras que a fs. 302/303 lo hizo la parte actora. Corrido el pertinente traslado, las partes no hicieron uso de su derecho a replicar.

A fs. 306 se llamó la causa para dictar sentencia por providencia que se encuentra consentida. II- De los agravios.- De la actora: La parte actora se agravia de la imposición de las costas en el orden causado, argumentando que no existen motivos para apartarse del principio objetivo de la derrota. De los demandados: Los demandados vencidos -Salvador Aníbal Formento y Flora Rosa Edelmira Formento-, cuestionan el progreso de la demanda promovida argumentando que su obligación de escriturar no fue cumplida porque del contrato se interpreta que el plazo de noventa días para escriturar, comenzaba recién cuando la compradora abonara el saldo de precio. Asimismo, sostienen que la demora en la finalización de la sucesión de sus padres, no les es imputable. Por idénticos motivos, cuestiona la aplicación de la multa por la cláusula penal convenida, argumentado que existiría una culpa concurrente en el incumplimiento.- III- Cuestión preliminar.- El 1° de agosto de 2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que nos ocupa. Que el artículo 7 del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando a párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario. Que ambos principios (aplicación inmediata e irretroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan. Que de tal modo, corresponde entender -como regla general- que la nueva legislación se aplica inmediateamente a todos los supuestos acaecidos a partir de su entrada en vigencia, así como también a aquéllos otros que, habiéndose originado aún en fecha anterior, producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la sanción

de la norma. No será aplicable entonces a las relaciones o situaciones jurídicas -y sus consecuencias- consumados, agotados o extinguidos con anterioridad a su vigencia, excepto cuando, claro está, exista disposición legal en contrario. Que, sentado ello, advierto que en la especie la relación jurídica obligacional en la que se funda el reclamo nació en el momento de la suscripción del instrumento de fs. 13/14 de fecha 28 de noviembre de 2009, habiéndose sustanciado el mismo a la luz de la normativa anterior; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquél entonces, hoy derogada, no encontrándose enmarcada la contracción acordada, en el marco de una relación de consumo (En este sentido, KEMELMAJER DE CARLUCCI, A., en La Ley 02/06/2015; LORENZETTI, R. L., en "Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado" T. I, p. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; "Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado" Tit. Prel. y Libro I, Ed. INFOJUS; p. 23 y sgtes; íd. SCBA, Ac. 107.423).

IV- Consideración de las quejas.- A- Ha expresado esta Sala, mas con diversa integración, que no siempre es fácil determinar exactamente cuál es el comportamiento debido o su modicidad. Si media conflicto al respecto, será el juez quien en última instancia tendrá que determinarlo en la sentencia que recaiga en el juicio que se promueva. Se planteará entonces el problema de la interpretación del contrato para cuya solución deberán tenerse en cuenta las reglas sobre el particular que prescriben los Código Civil y Comercial y que la doctrina y la jurisprudencia han venido señalando, las que no vienen al caso entrar a examinar aquí porque desbordan el tema. Sin embargo, creemos oportuno puntualizar que deberá tenerse presente entre otras reglas, la directiva del artículo 1198 del Cód. Civil, cuando dice que: "Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe, y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión" (Conf. Ramella, "Resolución por incumplimiento" pág. 52; CALZ Sala I RSD 266/07 sentencia del 9/8/07).- Sucede que, como señalara Morello tiempo atrás; "la mirada de los jueces -más que la de los legisladores- se ha ido deteniendo con preferencia en la situación real seguida al acreedor a consecuencia del incumplimiento. Es el daño, el perjuicio, la lesión del interés contractual frustrado el que debe merecer protección. Y esta protección, en Derecho, debe ser lo suficientemente robusta para restaurar al máximo el sobredicho interés contractual. La violación del contrato, el establecimiento del equilibrio, el recomponer o reponer la ecuación económica del negocio determina, pues, que la tutela se le brinde al acreedor como regla, sin retaceos, plenamente de un modo integral (Trigo Represas Félix A.; "Extensión de la Responsabilidad por Incumplimiento Contractual"; Revista de Derecho Privado y Comunitario. N°17, Edit. Rubinzal Culzoni, pág. 26/27).- Ahora bien, interpretar un negocio jurídico es desarrollar la actividad lógica encaminada a buscar y fijar el significado de la manifestación o manifestaciones de voluntad a fin de determinar el real contenido del acto, esto es, lo requerido por sus partícipes (conf. Carlota Ferrara, "El Negocio Jurídico", Madrid 1959, pág. 607 N°160).- Ha dicho esta Sala, que si los contratos son claros no hay necesidad de interpretarlos, pero la verdadera tarea de interpretación comienza cuando ellos presentan dudas, disposiciones aparentemente encontradas o vacíos, que no permiten establecer con precisión la medida o el alcance de las obligaciones recíprocamente asumidas (CALZ Sala I RSD 240/07 sentencia 5/7/07).- B- Tengo para mi que el contrato suscripto resulta claro en la determinación del momento de integración del saldo de precio por parte de la compradora. Ninguna duda cabe que dicho pago debía realizarse en el momento en el cual se suscribiera la escritura traslativa de dominio y no antes, como sostiene la parte demandada, ya que dicha interpretación resulta contraria a la clara redacción del contrato y del refuerzo del boleto de compraventa (art. 1198 Cod. Civil y 384 CPCC). La cláusula Segunda del boleto acompañado a fs. 13/14 en su parte pertinente dice: "...y el saldo, o sea la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES TRECE MIL (U\$S13.000), el COMPRADOR lo abonará dentro de los (90) noventa días de la entrega del refuerzo, momento en el cual se firmará la escritura traslativa del dominio...?". Dicha cláusula, resulta similar a la contenida en el instrumento de fs. 15 que reza en su cláusula segunda "...y el saldo lo compradora lo abonara a la firma de la escritura traslativa de dominio, o sea la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES TRECE MIL QUINIENTOS (U\$S 13.000)..." (sic). Por ello, no debe perderse de vista que comienza aquí a jugar la "doctrina de los actos propios", por el cual es inatendible la pretensión que importe ponerse en contradicción con los propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces (SCBA, Ac. 76.128 S, 15-5-2002; "Meiorin Sergio C/ Servente S/ Sumario").- Se ha dado fundamental preeminencia a la conducta jurídicamente relevante de una parte, y que luego desdice por cuestiones de beneficio propio. La Excma. Suprema Corte provincial ha sostenido, con carácter de doctrina legal, que nadie puede ponerse en contradicción con su anterior conducta deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz, siendo inadmisibles las pretensiones basadas en semejante dualidad (SCBA, Ac. 31.261 del 15-3-83, Ac. 33.027 del 1-6-84, Ac. 46.490 del 16-7-91, B 47.373 del 23-10-79, B 48.298 del 11-5-82) (Cam. Civ. y Com.Lomas de Zamora, Sala I, Causa 45.730, RSD 146/99, "Fernandez, N. c/ Schommer, G. s/ Cump. Contrato- Ds.y Ps."). Ello en virtud que al momento de suscribir el contrato y su posterior adenda, los contratantes pudieron disponer una modificación de la forma de integración del pago del precio y, sin embargo, no lo hicieron. Por el contrario refrendaron el mecanismo de integración del saldo al momento de la escrituración (art. 384 CPCC). Ello me lleva a analizar si la demora en la suscripción de la escritura resulta imputable a los demandados. Pronto se advierte que ello es así, de manera inexcusable. En primer lugar, nótese que al momento de suscribir el boleto el proceso

sucesorio de Pablo Anibal Formento y Maria Teresa Lopez no se encontraba en condiciones de dictar el auto de inscripción de la declaratoria de herederos. De hecho, en la actualidad, aún cuando la jurisdicción ha dictado dicha resolución, tampoco se encuentra el expediente en condiciones de librar la documentación pertinente a efectos de cumplir con la inscripción registral, toda vez que no se ha dado cumplimiento con los aportes previsionales de todos los abogados intervinientes (art. 21 Ley 6716). Y no resulta un dato menor que el boleto fue firmado en el mes de noviembre de 2009 y la regulación de honorarios fue dictada recién en el mes de febrero del año 2013. De la compulsión de las actuaciones se advierte que la demora no resultó en virtud de motivos de fuerza mayor o caso fortuito sino que, por el contrario, por el consecutivo y reiterado vencimiento de la documentación necesaria para dictar el auto de inscripción, así como también por la necesidad de realizar una clasificación de tareas de los abogados intervinientes. Todos estos inconvenientes no podían resultar ajenos a los vendedores al momento de la suscripción del boleto y de hecho han sido removidos, solo en parte. En consecuencia, la demora no puede resultar imputable a la parte actora y no resulta excusable para los demandados tampoco. Coincidiendo en la falta de valoración por parte del magistrado de anterior grado respecto a las declaraciones testimoniales de los testigos Daniel y Rojas, quienes no pueden acercar precisiones respecto a por qué se demoró el cumplimiento de la escrituración, ya que no formaron parte de la contratación y solamente conocen los hechos respecto de los que declaran por la versión que les fuera acercada por la parte actora (art. 384 y 456 CPCC). Este cuadro de situación demuestra, a las claras, que la demanda por escrituración debe prosperar, así como también, la condena en concepto de cláusula penal, ya que el incumplimiento de los demandados ha sido notorio. En afán clarificador acudo a la relevante doctrina que ilustra diciendo que: "el boleto de compraventa no es el título suficiente para adquirir el dominio de un inmueble (art. 1185 del Cód. Civ.). Sin perjuicio de ello, es un contrato válido que genera diversas obligaciones para las partes (entrega de la cosa, pago del precio, etc.). Una de ellas, la que aquí interesa, es la obligación de otorgar la escritura pública. Dispone el art. 1187 que "la obligación de que habla el art. 1185 será juzgada como una obligación de hacer, y la parte que resistiere hacerlo, podrá ser demandada por la otra para que otorgue la escritura pública, bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses." Normalmente, en el boleto de compraventa las partes establecerán los requisitos que habiliten el cumplimiento de esta obligación, así como el plazo -a veces tácito o incierto-, los efectos de la mora, una pena por el retardo, un pacto comisorio expreso, etcétera. Todo esto, en principio, se halla sujeto a la libertad contractual de las partes.- Se trata de una obligación de hacer, ya que recae sobre un hecho positivo que consiste sustancialmente en una actividad. Debe ser cumplida del modo establecido por las partes; en su defecto, "...del modo en que fué la intención de las partes que el hecho se ejecutara..." (art. 625 del Código Civil).- En caso de incumplimiento se puede exigir su ejecución forzada (art. 505 inc. 1º del Cód. Civ.), o bien su ejecución por otro a costa del deudor (art. 505 inc. 2º Cód. Civ.), en este caso específico, por el juez." (Kiper Claudio M. "Juicio de Escrituración. Conflictos derivados del boleto de compraventa" Colección Procesos Civiles Volumen 9 Editorial Hammurabi. Págs. 221/222).- Ha dicho esta Sala que en principio la obligación de escriturar pesa sobre ambas partes dado el carácter sinalagmático del contrato. Por ello para llegar al acto escriturario, deben cumplirse una serie de obligaciones recíprocas y combinadas de ambas partes contratantes y el concurso de un tercero (el escribano), por lo cual el mero transcurso del tiempo no produce la mora. Las partes se deben recíproca lealtad en el cumplimiento de la obligación y la responsabilidad por incumplimiento pesará sobre quien ponga obstáculos para la preparación de la escritura y la fijación de fecha (CALZ Sala I RSD 225/99).- En consecuencia, estimo que corresponde confirmar la sentencia en cuanto fue materia de recurso y agravios de la parte demandada quien, claramente, ha incumplido en forma inexcusable con sus deberes contractuales. C- Luego, se agravia la parte actora de la imposición de las costas procesales. El artículo 68 de la Ley adjetiva consagró en materia de costas el principio objetivo de la derrota, en cuya virtud la parte que sucumbe en el pleito debe cargar los gastos respectivos.- En este sentido, para la imposición de las costas lo que vale es la razón o la sinrazón de las respectivas posiciones que el magistrado extrae de lo expuesto y probado en el pleito (Cam. Civ. y Com. Lomas de Zamora, Sala I, Causa 64.627, RSI-542-07, del 11 de septiembre de 2007 "Leverman German c/ Magnello Silvio y ot. s/ Daños y Perjuicios").- Así, dado que en estas actuaciones se ha acreditado cabalmente la sinrazón de la postura de los demandados, y siendo que la acción intentada por la actora procede en lo medular (escrituración), no se advierte en el caso que exista mérito para apartarse del principio general arriba enunciado, por lo que las quejas traídas serán favorablemente receptadas, siendo mi propuesta al Acuerdo que las costas del proceso sean soportadas por la parte demandada vencida -Salvador Anibal Formento y Flora Rosa Edelmira Formento- en su totalidad (doct. arts. 68 CPCC).- En base a estas consideraciones: **VOTO POR LA NEGATIVA** A la misma primera cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño, por consideraciones análogas, adhiere y **TAMBIEN VOTA POR LA NEGATIVA.**- A la segunda cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi dice: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión que antecede, corresponde revocar la sentencia apelada, solamente con relación a la imposición de las costas procesales, las cuales se imponen en su totalidad a los demandados vencidos -Salvador Anibal Formento y Flora Rosa Edelmira Formento- (art. 68 CPCC). Las costas de Alzada habrán de ser soportadas por los demandados apelantes vencidos (art. 68 y 274 CPCC), difiriéndose la regulación de los honorarios

profesionales para su oportunidad (Ley 8904). ASI LO VOTO A la misma segunda cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño, por compartir fundamentos, adhiere y VOTA EN IGUAL SENTIDO.- Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA En el Acuerdo quedó establecido que la sentencia apelada no es íntegramente justa por lo cual debe ser revocada parcialmente.- POR ELLO, CONSIDERACIONES del Acuerdo que antecede y CITAS LEGALES, revocase la sentencia apelada solamente con relación a la imposición de las costas procesales, las cuales se imponen en su totalidad a los demandados vencidos -Salvador Aníbal Formento y Flora Rosa Edelmira Formento- (art. 68 CPCC). Costas de Alzada a los demandados apelantes vencidos. Difiérese la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad. Regístrese. Notifíquese y, consentida o ejecutoriada, devuélvase a la instancia de origen. 016547E