

## Obligaciones Recíprocas Art 1204 Del Código Civil

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Obligaciones recíprocas. Art. 1204 del Código Civil

En el marco de un juicio por resolución de contrato, se rechaza la demanda de resolución de la promesa de venta del inmueble objeto de litigio y la reconvencción por pesificación del saldo del precio y reajuste equitativo.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de febrero de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala F, para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada. Practicado el sorteo correspondiente, resultó el siguiente orden de votación: ZANNONI - GALMARINI - POSSE SAGUIER. A la cuestión propuesta el DOCTOR ZANNONI, dijo: 1. Edio Noel Martellono promovió demanda de resolución de la promesa de venta del inmueble de Avda. Pueyrredón 1040, piso 11, B de esta Capital Federal, imputando al comprador Omar Osvaldo Quispe incumplimiento del contrato. Corrido el traslado de la demanda éste además de contestarla reconvinó por pesificación del saldo de precio a su cargo y pidió un reajuste equitativo de las obligaciones impuestas en el contrato. El curioso negocio que propone el caso para su consideración por el Tribunal amerita una brevísima reseña. 2. Con fecha 3 de junio de 1999, el vendedor, Quispe, comprometió en venta el inmueble del cual no era aún propietario -ni lo es, siquiera, en la actualidad- por cuanto es un mero poseedor que inició, con posterioridad a la firma del boleto, una demanda por usucapión contra los titulares registrales Miguel Ángel López Saa y Raquel Marabotto de López Saa. Se pactó como precio la cantidad de u\$s 55.000 de los cuales el comprador pagó u\$s 30.000. El saldo de u\$s 25.000 se convino que el comprador los pagaría al firmarse la escritura traslativa de dominio lo que se haría en un plazo de 12 a 18 meses. Pero el comprador declaró conocer ¿que el vendedor está gestionando el título de propiedad? y es por ello que se obligó a pagar mensualmente el 1% del saldo del precio (es decir \$ 250 mensuales, o \$ 500 cada dos meses), para aplicar ¿a la tramitación del título de propiedad?). De estas expresiones elípticas surge claro que el vendedor carecía del título pues debía ¿gestionarlo? o ¿tramitarlo?, amén de declarar que ocupaba el inmueble desde hacía más de 20 años. 3. La sentencia dictada a fs. 597/602 rechaza tanto la demanda como la reconvencción. No resulta ocioso recalcar que, más allá de las acertadas argumentaciones de la magistrada que intervino en la anterior instancia, es la pretensión del actor -en lo sustancial- la que no se halla expedita. Si bien nadie ha discutirle el derecho que tiene a prometer en venta un inmueble que se halla sometido al trámite judicial de usucapión, lo decisivo para la resolución del caso no son los argumentos sustanciales en punto a la legalidad de la venta de cosa ajena, y los diversos supuestos en los que se detiene a analizar el actor recurrente. Lo decisivo es la norma del art. 510 del Cód. Civil, según el cual en las obligaciones recíprocas, uno de los obligados no incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir la obligación que le es correspondiente. Ergo, la resolución por incumplimiento en los términos que planteó el actor no se hallaba expedita por cuanto él no había cumplido su obligación, ni ofrecía cumplirla, y justamente tal obligación es correspondiente a la del pago del precio a cargo del demandado. Por eso, y como consecuencia, el pacto comisorio del art. 1204 del Cód. Civil tampoco pudo ser planteado. Ciertamente es que el demandado no pagó el 1% mensual previsto en el boleto para aplicación a la gestión del título de propiedad. Pero tal incumplimiento no autorizaría a resolver el contrato, por cuanto se trataría de una prestación accesoria cuya pretensión de cobro por el actor, ahora, resultaría excesiva y abusiva (art. 1071, Cód. Civil). Tiene razón la Señora Juez de primera instancia cuando advierte que dicho interés pactado, de algún modo compensatorio, presupone el cumplimiento de la escrituración en un máximo de 18 meses a partir de la firma del boleto y no puede el actor, como lo hizo en su demanda, pretender el cobro de un devengo absolutamente irrazonable en el tiempo. 4. En lo relativo al reclamo reconvenccional del demandado sólo cabe atender, aquí, el relativo a la invocada lesión, pues el atinente a la pesificación del saldo de precio en dólares pactado en las leyes de emergencia económica resultaría ocioso hacerlo ahora; al no existir obligación de pago no tiene sentido discutir hoy la mentada pesificación. No obstante, añado que la sentencia hace alusión a la pericia producida en autos (fs. 415/420 y observaciones respondidas por la perito arquitecta a fs. 440) según la cual el valor del inmueble superaría el precio pactado, de manera que la ventaja evidentemente desproporcionada a que se refiere el art. 954, no sería tal. Pero, como digo, no es momento para ocuparse de la cuestión. 5. Por lo expuesto juzgo justa la sentencia apelada, y propongo su confirmación. Si así se resuelve, las costas de esta instancia deben imponerse en el orden causado (art. 71 del CPCC). Por análogas razones a las aducidas por el vocal preopinante, los DOCTORES GALMARINI y POSSE SAGUIER votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. EDUARDO A. ZANNONI JOSÉ LUIS GALMARINI FERNANDO POSSE SAGUIER //nos Aires, febrero de 2017. Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada. Con las costas de esta instancia en el orden

causado (art. 71 del CPCC). Notifíquese y devuélvase.

017217E