

Resolucion De Contrato Boleto De Compra Venta

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Resolución de contrato. Boleto de compra venta. El boleto de compra venta en ciertos casos opera como un documento fundamental y determinante para obtener una demanda favorable. En la ciudad de Rafaela, a los 21 días del mes de febrero del año dos mil diecisiete, se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de la Quinta Circunscripción Judicial, Dres. Alejandro A. Román, Lorenzo J. M. Macagno, Beatriz A. Abele, María Eugenia Chaperó y Santiago A. Dalla Fontana, para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra la sentencia dictada por la Señora Jueza de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Cuarta Nominación de esta ciudad, en los autos caratulados: "Expte. N° 18 - Año 2010 - LLOMPART, Carlos Martín c/ "PARQUE YRIGOYEN S.A.?" RADYK, Rubén Darío s/ ORDINARIO?". Dispuesto el orden de votación, en coincidencia con el estudio de la causa resulta: primero, Dr. Alejandro A. Román; segundo, Dr. Lorenzo J. M. Macagno; tercera, Dra. Beatriz A. Abele; cuarta, Dra. María Eugenia Chaperó y quinto, Dr. Santiago A. Dalla Fontana. Acto seguido el Tribunal se plantea las siguientes cuestiones: 1era.: ¿Es justa la sentencia apelada? 2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde emitir? A la primera cuestión, el Dr. Alejandro A. Román dijo: 1. Que, vienen estas actuaciones a raíz del recurso de apelación interpuesto por la parte actora (fs. 406/407 vta.) contra la sentencia dictada en la instancia previa (fs. 399/404 vta.), la cual rechaza su pretensión dirigida a obtener la declaración judicial de resolución del contrato de compraventa de un inmueble por incumplimiento contractual atribuible a la culpa exclusiva de la demandada, con restitución del precio abonado y resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de su incumplimiento. Radicada la causa en esta sede (fs. 414) y sustanciado el planteo (fs. 419/444 vta., 447/452 vta.), queda el litigio en condiciones de ser resuelto (fs. 453, 463 y 465). 2. Como referí en el punto anterior, la sentencia cuestionada rechaza la demanda, con costas. En los fundamentos de su decisión, la Jueza de grado señala que correspondía al actor probar la existencia del contrato -y cuya existencia invoca como celebrado el 30/12/1997- como asimismo las causales que justificaran la pretendida resolución por incumplimiento contractual que imputa a la contraria, por ser los hechos sobre la base de los cuales subyace la pretensión resolutoria. Es allí donde remarca que ese documento fundante de la acción no se ha presentado en autos. Analiza, además, las distintas alternativas suscitadas en las medidas preparatorias anexas. En este tema, considera que se puede tener por contestes a los litigantes en reconocer que celebraron un boleto de compraventa, que tuvo por objeto una unidad -local comercial- del edificio Parque Yrigoyen ubicado en Avda. Yrigoyen 411 de esta ciudad, que el precio fue cancelado y que la posesión entregada en el año 2001. Como corolario, que la litis quedó trabada respecto a la existencia o no de los motivos en virtud de los cuales el actor pretende la resolución del contrato de compraventa. Así entonces, indica la Jueza que no se ha probado el contenido de ese documento dado que, tanto las características del objeto vendido como el precio, la forma de pago y el plazo de escrituración difieren entre las afirmaciones de una y otra de las partes. Continúa y, en lo atinente a ello, tiene por justificada la inasistencia a la prueba confesional ofrecida por la demandante respecto al accionado Rubén Darío Radyk, mientras que, en un sentido contrario, a la persona jurídica codemandada la califica de confesa; aunque, aclarando que los hechos confesos no permite tener por acreditadas las causales de resolución invocadas para fundar la acción. Tampoco considera procedente la resolución por incumplimiento de la obligación de escriturar en el plazo pactado o de la imposición de cláusulas o exigencias irrazonables para su concreción; pues, dada la no presentación del referido boleto no se podía conocer su contenido (p.ej., y, en lo que refiere a la escrituración, cuál fue el plazo pactado); destacando que de las constancias obrantes a fs. 33/43 de las medidas anexas (Expte. 697/2005) surgía claro que el inmueble se encontraba en condiciones de escriturar antes de la promoción de este litigio. En suma, se consideró que no había razones que avalaran la resolución del contrato de compraventa pretendido con más sus consecuencias resarcitorias. Se rechazó así la demanda con imposición de costas al accionante. 3. A continuación, paso a reseñar sucintamente los agravios expresados por el actor, los que refieren básicamente a la valoración probatoria efectuada por la Sra. Jueza y, en particular, a su conclusión. Critica las consideraciones expresadas respecto a la prueba del contrato de prehorizontalidad y sus vicisitudes; y, al análisis de la procedencia de los apercibimientos previstos por el Art. 162 del C.P.C.C. con relación a la prueba confesional ofrecida por la parte actora atento a la falta de comparencia de los absolventes. También, refiere a la conducta omisiva, oclusiva y mendaz de los demandados como prueba concluyente de los pormenores del contrato de prehorizontalidad, ya que le achaca a los demandados no haber presentado ningún documento en el marco de la medida preparatoria lo que los convierte en responsables de los daños y perjuicios que produce esa conducta disvaliosa. Se queja de la valoración que en la sentencia se realiza de su conducta procesal y de que en la misma se efectúe una afirmación que califica de falsa, cual es que de la documental obrante en la causa surgía que el

inmueble estaba en condiciones de escriturar. Cuestiona, asimismo, la valoración de elementos accesorios convenidos en el contrato.

Alega que el cumplimiento de la horizontalidad no excluye la prehorizontalidad y deja planteada su discrepancia entre el presente proceso y el precedente que involucra al hijo del actor, Fabián Gonzalo Llompart. Por último, se queja por la imposición de las costas procesales.

4. Del estudio del memorial recursivo presentado entiendo que debe confirmarse la sentencia puesta en crisis en razón de los siguientes motivos de hecho y de derecho que paso a señalar. En efecto, como claramente se indica en la decisión de primera instancia, el objeto de la pretensión actora es la declaración judicial de resolución del contrato de compraventa de un local comercial ubicado en el inmueble sito en Avda. Yrigoyen 411 de esta ciudad, por incumplimiento de sus disposiciones que se atribuye en calidad de culpa exclusiva a la parte accionada. Se invoca que el referido acto fue suscripto el 30/12/1997 y como consecuencia de lo pretendido se pide la restitución del precio entregado y el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados del mentado incumplimiento. En ese marco, se indicó que era carga de la parte accionante demostrar los extremos que justificaran su pedido; destacándose que el interesado no había presentado en autos la documentación en la que fundaba su reclamo. Frente a esa inconsistencia de la actividad probatoria, destacada en la decisión apelada, la parte recurrente no la revierte en esta instancia; no advierto que en el memorial respectivo existan elementos que descalifiquen aquel fundamento central sostenido por la Jueza anterior y que, indudablemente, obstan a la procedencia de lo reclamado por el accionante ya que hubiesen permitido demostrar sus asertos y corroborar las alegaciones expuestas en la demanda. Opino que la presentación en el juicio del boleto de compraventa, para el análisis de su contenido, constituye una documental esencial en respaldo del reclamo del actor; y más, cuando los litigantes difieren respecto a la superficie del inmueble, forma de pago pactada y plazo otorgado para la suscripción de la escritura. Sí, es cierto, que por otro lado no hay controversia respecto a que el actor posee el local, en forma pacífica y continuada, desde comienzos del año 2001 cuando le fue entregado, según se desprende de la confesional del Sr. Llompart (fs. 238) y de la constatación judicial efectuada (fs. 232/234). Y, a destacar que, desde ese momento, el accionante nunca exteriorizó por medio fehaciente alguno su disconformidad en relación a eventuales diferencias en la superficie del local comercial o en la demora en proceder a celebrar la escritura.

Tampoco puede atenderse su reproche respecto a que la parte vendedora incumplió con el proceso de afectación del local al régimen de prehorizontalidad, uno de los pilares en los que sustenta su decisión resolutoria. Entiendo que es lo que corresponde pues al encontrarse ya el inmueble registrado dentro del régimen de propiedad horizontal es de toda lógica pensar que ha cesado la etapa anterior, la propia de la afectación al régimen de prehorizontalidad. No veo la razón para reprochar un incumplimiento que podría haberse reclamado pero en una etapa previa de la relación de los contratantes y más -especialmente- cuando no se acreditó haber padecido daño alguno derivado de dicha omisión. Lo destaco, porque el caso aquí es que la construcción resultó concluida y no se han siquiera invocado limitaciones a la disponibilidad jurídica del inmueble por parte del accionante. Es cierto que el Art. 10 de la Ley 19.724 de prehorizontalidad establece que todo propietario de edificio construido o en construcción o de terreno destinado a construir en él un edificio, que se proponga adjudicarlo o enajenarlo a título oneroso por el régimen de la propiedad horizontal, debe hacer constar -en escritura pública- su declaración de voluntad de afectar el inmueble a la subdivisión y transferencia del dominio de unidades de tal régimen. Y, también que en el régimen de esa norma surge como idea fundamentadora central del legislador la necesidad de proteger al comprador frente a la modalidad de venta de unidades en propiedad horizontal, a fin de impedir que el propietario (vendedor) desbarate los derechos en expectativa enajenando o gravando el inmueble. Por esa razón el sistema impone la inscripción previa y preliminar, anterior a la comercialización; aunque -vale aclararlo- no contempla sanción expresa en el supuesto de incumplimiento lo cual -por otro lado- no afecta la potestad del órgano jurisdiccional de efectivizar las medidas que estime pertinentes, para una vez acreditado aquel extremo evitar eventuales lesiones a los derechos de los terceros, derivados precisamente de la omisión del cumplimiento de aquel imperativo legal. Sin embargo, aquí no existen -no hay pruebas en la causa- lesión alguna a los intereses del comprador derivado de aquella omisión. El edificio se construyó y la unidad se entregó y Llompart no ha acreditado qué perjuicio o situación adversa a sus intereses le pudo haber provocado aquella situación. Tampoco coincido con el recurrente en su cuestionamiento a la cita que se efectúa en la sentencia de un antecedente de este Tribunal, ya que -alega- no presenta similitudes con el caso actual más allá de la identidad de los demandados y el vínculo filiatorio entre los actores. Mi opinión, al respecto, es que lo esencial en el punto radica en que se dijo que ¿si un inmueble se encuentra dentro del régimen de la propiedad horizontal, va de suyo que ha cesado el de prehorizontalidad?. Como lo afirmé antes la finalidad de la ley es la tutela del comprador de un inmueble durante el tiempo que demande la construcción del mismo; es decir, su espíritu está dirigido a proteger, dando garantía y seguridad a quien adquirió en tales condiciones. En este caso, reitero, la construcción finalizó, se hizo la entrega de la posesión al comprador quien desde ese momento ocupa el local comercial en forma pacífica y sin plantear ninguna objeción al respecto. Y se afectó el mismo al régimen de propiedad horizontal. Y, fundamental para mí, no hay ningún requerimiento previo a esta última afectación por parte del accionante; y no hay tampoco ninguna referencia ni demostración de haber sufrido daño o perjuicio alguno derivado de aquella omisión. Otro punto con el que disiento respecto a la postura del recurrente es aquél en el

que sustenta su segundo argumento para obtener la resolución del contrato; esto es la falta de escrituración. En efecto, nada dice el actor de que el 25/02/2005 se lo intimó a escriturar, es decir, en fecha anterior a su primera manifestación fehaciente de disconformidad y en la cual exteriorizó su voluntad de resolver y solicitar el reintegro de la cantidad entregada. Además, la no presentación del contrato de compraventa impide interpretar la voluntad de los litigantes respecto a las cláusulas pactadas en relación a la obligación de escriturar, sus plazos, estipulaciones sancionatorias expresas o implícitas en relación a las obligaciones asumidas.

Y, para terminar, en lo tocante a su queja por la imposición de costas y dado que el criterio aplicado para atribuirles se corresponde con el que establece que la parte vencida será siempre condenada a pagar, conforme lo normado por el Art. 251 del código ritual, solo cabe rechazar este agravio. 5. Por lo tanto, conforme a lo que he manifestado, para concluir y ante la pregunta formulada al comienzo y que motiva el desarrollo de mi voto, mi respuesta es afirmativa. Así voto. A esta primera cuestión, los Dres. Lorenzo J. M. Macagno, Beatriz A. Abele y María Eugenia Chaperó dijeron que hacían suyos los conceptos y conclusiones a que arribara el Juez de Cámara preopinante y por lo tanto, votaron en el mismo sentido. A la misma cuestión, el Dr. Santiago A. Dalla Fontana dijo que, atento a la existencia de los votos concordantes, se abstiene de emitir opinión (art. 26, Ley 10.160). A la segunda cuestión, el Dr. Alejandro A. Román dijo: Como consecuencia del estudio realizado a la cuestión anterior, propongo a mis colegas dictar la siguiente resolución: 1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fojas 406/407 vta. En consecuencia, cabe confirmar la sentencia impugnada en cuanto ha sido materia de revisión. 2) Imponer las costas del trámite de segunda instancia a la parte recurrente, vencida. 3) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes por su actuación en la Alzada en el 50% de lo estipulado en la instancia de origen. A la misma cuestión, los Dres. Lorenzo J. M. Macagno, Beatriz A. Abele y María Eugenia Chaperó dijeron que la resolución que corresponde adoptar era la propuesta por el Juez de Cámara Dr. Alejandro A. Román, y en ese sentido emitieron sus votos. A esta misma cuestión, el Dr. Santiago A. Dalla Fontana dijo que, atento a la existencia de los votos concordantes, se abstiene de emitir opinión (art. 26, Ley 10.160). Por las consideraciones del Acuerdo que antecede la CAMARA DE APELACION CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL DE RAFAELA, con la abstención del Dr. Santiago A. Dalla Fontana (art. 26, Ley 10.160), RESUELVE: 1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fojas 406/407 vta. En consecuencia, cabe confirmar la sentencia impugnada en cuanto ha sido materia de revisión. 2) Imponer las costas del trámite de segunda instancia a la parte recurrente, vencida. 3) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes por su actuación en la Alzada en el 50% de lo estipulado en la instancia de origen. Insértese el original, agréguese el duplicado, hágase saber y bajen. Concluido el Acuerdo, firmaron los Jueces de Cámara por ante mí, doy fe. Alejandro A. Román

Juez de Cámara Lorenzo J. M. Macagno Juez de Cámara Beatriz A. Abele Juez de Cámara María Eugenia Chaperó
Juez de Cámara Santiago A. Dalla Fontana Juez de Cámara SE ABSTIENE Héctor R. Albrecht Secretario

Notas:

(*) Sumarios elaborados por Juris online

016321E