

Resolucion De Un Contrato De Compraventa De Inmueble Subdivision E Inscripcion En El Registro De La Propiedad

JURISPRUDENCIA

Resolución de un contrato de compraventa de inmueble. Subdivisión e inscripción en el Registro de la Propiedad

Se confirma la sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda por resolución de contrato, declarando resuelto el contrato de compraventa de inmueble celebrado entre las partes, ordenando a la actora la restitución y a las accionadas reintegrar a la compradora el importe recibido al suscribir el boleto de compraventa.

En Lomas de Zamora, a los 30 días del mes de Junio de 2017, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, de este Departamento Judicial, doctores: Guillermo Fabián Rabino y Luis Adalberto Conti, con la presencia de la Secretaria del Tribunal, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa n° 47931 caratulada: "PALAZZO SANDRA TERESITA C/ 177 S.R.L Y OTS. S/ RESOLUCION DE CONTRATO". De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes:

CUESTIONES: 1°) ¿Es justa la sentencia apelada? 2°) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar?

Practicado el sorteo de ley (art. 263, in fine del C.P.C.C.); dio el siguiente orden de votación: Dr. Guillermo Fabián Rabino y Dr. Luis Adalberto Conti.-

VOTACION: A la primera cuestión el Dr. Guillermo F. Rabino dijo: I- El Magistrado Titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 6 departamental, dictó sentencia en estos actuados a fs. 597/608, desestimando el planteo de inconstitucionalidad formulado por la actor, y haciendo parcialmente lugar a la demanda por resolución de contrato entablada por Sandra Teresita Palazzo contra "177 S.R.L." y "2746 S.R.L.", declarando resuelto el contrato de compraventa celebrado por las demandadas con la accionante respecto de la unidad funcional indicada como n° 2 del inmueble sito en Av. 9 de julio n° 4174, planta baja, de la localidad de Temperley, partido de Lomas de Zamora; debiendo la actora devolver definitivamente el inmueble de marras y las accionadas reintegrar a la compradora el importe recibido al momento de suscribir el boleto de compraventa -conforme la pesificación con esfuerzo compartido decidida-, con más los intereses que fijo, dentro del quinto día de ejecutoriado el decisorio.

Impuso las costas a las demandadas y postergó la regulación de honorarios profesionales hasta la determinación definitiva del monto del juicio.

II- Apelaron la actora (fs. 611) y las demandadas (fs. 613), siéndoles concedidos sus recursos libremente a fs. 612 y 614 respectivamente. Fundaron sus discrepancias mediante las piezas de fs. 627/632 y 633/637, las cuales merecieron las réplicas que obran a fs. 639/641 y 642/648.

III- La actora se agravia por la tasa de interés del 7.5 % anual fijada por el sentenciante. Señala que correspondiendo la aplicación de intereses moratorios debió considerarse lo establecido en el art. 768 inc. "c" del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y de la nueva Doctrina Legal de la Suprema Corte de la provincia de Buenos Aires vinculada a la cuestión.

Luego de hacer una breve reseña sobre la aplicación de la Ley en el tiempo, en virtud de lo normado por el art. 7 del C.C. y C.N., destaca que a falta de intereses convencionales y legales, los mismos deben ser fijados según las tasas que marquen las reglamentaciones del Banco Central, por lo que los determinados por el a quo resultan antojadizos e ignoran la nueva normativa aplicable.

Esgrime que en conformidad con lo preceptuado por la el Código Civil y Comercial, las tasas que fije el Banco de la Provincia de Buenos Aires, como entidad financiera provincial y bajo la órbita de las reglamentaciones del Banco Central, estarían dentro de los posibles tipos de tasas que autoriza la redacción de la mencionada norma.

Subraya que así lo ha establecido la Suprema Corte provincial, asentando una nueva Doctrina Legal, por la cual debe aplicarse para el cálculo de los intereses moratorios la tasa pasiva más alta fijada por la entidad financiera provincial en sus depósitos a 30 días.

Destaca que la tasa del 7.5 % anual fijada en autos, resulta gravosamente inferior a la tasa pasiva digital establecida por el Máximo Tribunal, lo que implica una afectación al derecho de propiedad, por lo que solicita se revoque el fallo en esta faceta, y se calculen los intereses conforme la Doctrina Legal citada.

IV- A su turno, el representante legal de las demandas se agravia, en primer término, por la errónea interpretación efectuada por el judicante a la clara intención establecida por las partes en la cláusula tercera del boleto de compraventa, sujetando el acto escriturario a una condición suspensiva que surge nítida.

Citando jurisprudencia, indica que ante la ausencia de plazos expresamente convenidos, debe descartarse el incumplimiento que se le enrostra.

Discrepa con la consideración sobre la morosidad que se le endilga, manifestando que no existe tal.

Sostiene que nunca han recibido la carta documento n° ... 2 AR, lo cual se hizo saber a la actora mediante las misivas de fecha 29 de marzo de 2003 y 30 de abril de 2003, añadiendo que no se ha adjuntado a la demanda el correspondiente aviso de entrega ni se ha probado la pretendida entrega.

Sumado a ello, critica la fecha de mora establecida en la sentencia, sosteniendo que la carta documento en la cual basa su fundamento el judicante, importa una simple intimación, no cumpliendo con la preceptiva clara y concreta del artículo 1204 del Código Civil.

Critica que el sentenciante no haya tenido por

probado el incumplimiento de la accionante respecto al pago proporcional de tasas y servicios, considerando que la carga de la prueba atribuida a su parte la sume en la "probatio diabólica", ya que salvo a la acreditación de deuda existente por informe de la prestataria del servicio, carece de otro medio para ello. Se queja por la aplicación de intereses moratorios, sosteniendo que ante la falta de mora alegada, no corresponde su aplicación. Por último, y a la luz de las argumentaciones vertidas en apoyo a su postura, se agravia por la imposición de costas. V- Previo a ingresar a la materia del recurso, a modo preliminar, he de advertir que al presente caso deberán aplicarse -tal como lo sostuviera el Magistrado de la instancia de origen- las normas contenidas en el Código Civil s. Ley 340 y modif., toda vez que se ventilan derechos personales nacidos y consumados durante la vigencia de dicha codificación (art. 7 C.C.y C.N., Ley 26.994). VI- Ya en tarea revisora, encuentro oportuno recordar que, en virtud del principio de congruencia en materia recursiva, la revisión de la sentencia se encuentra acotada a aquéllo que ha sido materia de agravio. En el campo recursivo -tanto ordinario como extraordinario- tiene vigencia desde antiguo la premisa de que la restricción de la competencia del superior está dada por la medida del recurso donde se fija el "thema decidendum: tantum devolutum quantum appellatum", brocárdico que tipifica el agravio como válvula de apertura del recurso. Si el interés es la medida de la acción, el agravio lo es del recurso (S.C.B.A., Ac. 93.950, s. del 5/VII/2006; C. 100.904, s. del 2/VII/2008; C. 103.161, s. del 10/VIII/2011; C. 117.732, s. del 29/IV/2015, entre muchos otros). De esta forma, el examen del decisorio se limitará a los puntos cuestionados por los recurrentes y, dentro de estos, al alcance conferido a cada agravio. Sentado lo expuesto, por una cuestión de orden metodológico, iniciare el tratamiento de los agravios postulados por las demandadas, quienes en primer lugar, critican la procedencia de la resolución del contrato de compraventa que las uniera con la actora, exponiendo -en prieta síntesis- que de la cláusula tercera de dicho convenio surge una obligación condicional suspensiva, cuya condición que no se ha cumplido, y asimismo, su parte no fue constituida en mora por la accionante. Así delimitadas las discrepancias, el análisis de las constancias de autos, me permiten adelantar que las mismas no pueden prosperar. Veamos. Del boleto de compraventa que se agrega a fs. 33 -reconocido por las accionadas-, el cual fuera suscripto por las partes con fecha 21 de diciembre de 1998, surge que: "La escritura traslativa de dominio se hará una vez inscripto el respectivo reglamento de Propiedad, actualmente en trámite, y por ante el Escribano que designe "EL VENDEDOR" y que en forma fehaciente comunique a "LA COMPRADORA" con una antelación no inferior a los treinta (30) días" (cláusula tercera). Sumado a ello, las partes no han convenido cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso (arg. arts. 1203 y 1204 del C. Civil s. Ley 340 y modif.). En ese contexto, resulta dable traer a colación, que la condición clasificada como suspensiva, impide provisoriamente que sus efectos se produzcan: si la condición se cumple, los derechos y las obligaciones creadas por él toman nacimiento; si la condición no se cumple, los derechos y obligaciones no nacen (art. 545 del código velezano). Ahora bien, cuando exista una obligación condicional, cualquiera fuese su clasificación, y no se hubiere fijado un tiempo para su cumplimiento, la misma deberá cumplirse en el que es verosímil que las partes entendieron que debía cumplirse (arts. 533 y 541, primera parte del C.C.). El plazo dependerá, entonces, de la intención presunta de las partes, lo cual es materia de hecho sujeto a prueba; y cuando no haya coincidencia sobre ello, habrá de estarse a lo que resuelva el Juez sobre la cuestión (Alterini, Ameal y López Cabana, "Curso de Obligaciones", 3º ed., 1987, T. II, pag. 40). Si bien puede interpretarse que las partes pueden acordar una condición que se mantendrá pendiente indefinidamente, se ha dicho que el codificador ha mirado con disfavor la posibilidad de que una condición puede cumplirse en cualquier tiempo si ninguno ha sido designado, y no siendo ello un principio de orden público, las partes pueden convenir lo contrario, aún tácitamente (CNCiv., Sala A, JA 1960-III-13, LL 98-461). De cualquier modo, una vez transcurrido un tiempo razonable, el interesado podrá solicitar al Juez que se declare o no cumplida la condición (S.C.B.A., 3/V/60, LL 104-44; Cám. Prim. Civ. y Com. La Plata, Sala II, LL 136-563); tanto para las condiciones positivas como a las negativas (Cazeaux - Trigo Represas, "Derecho de las obligaciones", 1989, T. II, pag. 203). Y estos principios reseñados, toman vigor cuando nos encontramos ante condiciones potestativas, es decir, cuando el hecho condicional debe ser cumplido por una de las partes, podrá solicitarse la fijación judicial de un plazo para el cumplimiento de la obligación; ello de acuerdo con los principios de equidad y buena fe que rigen las relaciones jurídicas, y teniendo en cuenta que resulta inimaginable que las partes hayan tenido la intención verosímil de contraer una obligación indefinida en el tiempo; como así también, es la solución que el codificador ha previsto en materia de cargo (art. 561), aplicable por analogía, al supuesto de las condiciones potestativas (cfr. doct. Bueres - Highton, "Código Civil...", Hammurabi 1998, T. 2A, pag. 282). En este entendimiento y adentrándonos en el sub examine, puede decirse que la pretensión de extinguir el vínculo contractual, deducida en sede judicial por el comprador de un inmueble, con fundamento en el incumplimiento de la obligación corresponsiva del vendedor de escriturar la cosa vendida, a la que habría obstado el no haber efectuado en tiempo y forma la subdivisión prometida, requiere la demostración de que ese incumplimiento ha existido y es reprochable a la contraparte (arts. 1187, 1203 y 1204 del Cód. Civil s. Ley 340 y modif.). Y en autos se verifican tales supuestos. Es que de una sesuda y razonable interpretación de la cláusula tercera del contrato de fs. 33, más la intención exteriorizada por las partes en el intercambio epistolar que dan cuenta las constancias de fs. 20/24 y 66/72, se desprende

que las demandadas no han cumplido en un plazo razonable, con la subdivisión e inscripción del reglamento de copropiedad respectivo, máxime que en la propia literalidad de la estipulación en análisis, se ha consignado que dichos trámites se encontraban en trámite; y como bien hace notar el judicante, a la luz de los elementos acreditativos obrantes en estas actuaciones, ello aún no ha acontecido. A esto puede sumarse, que las accionadas no han probado que la falta de cumplimiento de la obligación a su cargo, se debiera a circunstancias ajenas a su diligencia o, debido a caso fortuito o fuerza mayor (arg. art. 512 y conchs. del C.C.; art. 375 del C.P.C.C.). En consecuencia, las vendedoras no han cumplido con las obligaciones accesorias impuestas -subdivisión e inscripción del reglamento de copropiedad- a los fines de transmitir la propiedad de la cosa a su adquirente -escrituración-, por lo que se dan en el particular los presupuestos generales para que proceda la resolución demandada: incumplimiento imputable y mora de las accionadas (arts. 512, 1204 y conchs. del Código Civil s. Ley 340 y modif.). En efecto; resulta ineficaz la crítica que esboza la demandante en torno a la falta de constitución en mora, pues del análisis de la documentación obrante en autos, se desprende que tal circunstancia aconteció tal como lo determinara el iudex a quo. Para que una interpelación extrajudicial sea idónea para constituir en mora, aún cuando pueda realizarse en cualquier forma, debe reunir características esenciales, esto es, debe ser un requerimiento determinado, concluyente y consistir en la exigencia expresa del cumplimiento de la obligación (art. 509 del C.C.; S.C.B.A., Ac. 38904, s. 5/IV/1998; C. 92426, s. 18/II/2009). Y dichos requisitos, son cumplidos por la CD n° ... expedida por el Correo Argentino con fecha 22 de julio de 1999 (v. fs. 24 y vta.), misiva la cual, es reconocida por las demandadas en su carta documento de respuesta de fecha 4 de agosto de 1999, que fuera acompañada por éstas como prueba documental a fs. 66/67. En este sendero, es fundamental para que se pueda considerar constituida en mora a una parte, no solamente el elemento formal de su constitución, sino que además exista retardo en el cumplimiento y culpa o dolo en ese retardo (cfr. C.A.L.Z., Sala I, c. 62961 del 29/XI/2007 y c. 65701 del 21/VIII/2008).- Así las cosas y conforme lo dicho hasta aquí, la actora se encontraba en condiciones legales de reclamar e intimar a las accionadas, como finalmente lo hiciera, a los efectos de colocarlas en mora respecto al otorgamiento del acto escriturario, pues en definitiva eran ellas quienes estaban en ese estado dada su imposibilidad de concretarlo al no cumplir con la obligación condicional potestativa de subdividir e inscribir el reglamento de copropiedad, revistiendo el analizado incumplimiento relevante y grave importancia, en orden al dilatado tiempo transcurrido desde la concertación del boleto hasta el presente, sin haberse podido concretar la escrituración a causa de ello (arts. 509, 510, 512, 1204 y conchs. del Código Civil s. Ley 340 y modif.; cfr. doct. CC0001 QL, 9975, 23/X/07); por lo que si mi parecer concita adhesión, deberá confirmarse, en esta parcela, la recurrida sentencia. VII- Abordando el análisis de las restantes quejas traídas por las demandadas, se impone recordar que la expresión de agravios debe ser una exposición jurídica en la que, a través de un análisis razonado y crítico de la sentencia apelada, se demuestre su injusticia (cfr. art. 260 del C.P.C.C.; esta Sala, causas n° 11.066 del 4/III/93; 17.953 del 29/I/97; 45.791 del 20/VIII/2015, entre muchísimas otras). Desde esta perspectiva, se aprecia que los puntos "IV.4; IV.5; IV.6 y IV.7" del libelo de fs. 633/637, se limitan a una desprovista queja contra los fundamentos expresado por el sentenciante y no reúnen los apuntados requisitos, encuadrando en los límites de la deserción. Como consecuencia, ello impide examinar tales parcelas del disenso (arts. 260 y 261 del ordenamiento ritual). En rigor de verdad, del material probatorio traído al expediente, descripto y analizado en el pronunciamiento, permiten inferir que el judicante examinó los planteos de las partes dándoles encuadre jurídico, refiriendo las normas que utilizó y mostrando un razonamiento claro y expreso, inspirado en normas de lógica y obteniendo conclusiones fundadas, según su criterio (arts. 34, 163 y 384 del C.P.C.C.). Como natural correlato de lo expuesto, ha de concluirse que la carga de sustentar adecuadamente esta faceta del recurso resultó insatisfecha, con lo cual habrá de declararse desierta la misma.- VIII- En lo tocante a la crítica de la actora sobre la tasa de interés fijada, he de adelantar que la misma no encuentra andamiaje positivo. Ello así, atento que la novedosa Doctrina Legal de la Casación Bonaerense en materia de intereses moratorios que plantea la recurrente, no resulta aplicable a los casos donde se presentan sumas pesificadas en los términos del Decreto 214/2002 y art. 11 de la Ley 25.561, con más la aplicación de la doctrina del esfuerzo compartido. Es que la propia Suprema Corte de esta provincia, siguiendo al Máximo Tribunal Federal, estableció que en casos como el presente (pesificación con reajuste equitativo), corresponde establecer el cálculo de intereses conforme una tasa anual del 7.5% anual, en concepto de moratorios y punitivos, no capitalizable, desde la fecha de mora y hasta la del efectivo pago (C.S.J.N., L 971 XL, s. 18/XII/2007 in re "Longobardi"; S.C.B.A., C. 89.562, s. 29/XII/2008 in re "Quiroga"; C. 95.599, s. 22/IX/2010; C. 94.000, s. 26/XII/2012, entre otros; esta Sala, c. 39.352, s. 6/VIII/2009; c.41.683, s. 15/XII/2011, entre otros en idéntica dirección). Como natural desenlace de todo lo expuesto, si mi parecer resulta compartido, corresponde confirmar la apelada sentencia. En virtud de ello, VOTO POR LA AFIRMATIVA. A la primera cuestión el Dr. Luis A. Conti dijo que por compartir los fundamentos del Dr. Guillermo F. Rabino: VOTA EN EL MISMO SENTIDO. A la segunda cuestión el Dr. Guillermo F. Rabino expresó: Visto el Acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior corresponde, en lo que fuera materia de agravios, confirmar la apelada sentencia de fs. 597/608. Las costas de Alzada deberán imponerse a las demandadas quienes mantienen su calidad de vencidas (art. 68 del C.P.C.C). Propicio diferir la

consideración de los honorarios profesionales hasta tanto se practique la correspondiente determinación en la instancia de origen (art. 31 del Dec. Ley 8904). ASI LO VOTO. A la segunda cuestión el Dr. Luis A. Conti expresó que por compartir los mismos fundamentos que el Dr. Guillermo F. Rabino: VOTA EN IGUAL SENTIDO. Con lo que se terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Y VISTOS CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo celebrado se dejó establecido: 1º) Que, en lo que ha sido materia de agravios, la sentencia de fs. 597/608 debe confirmarse. 2º) Que las costas de Alzada deberán imponerse a las demandadas quienes mantienen su calidad de vencidas (art. 68 del C.P.C.C). POR ELLO: y fundamentos consignados en el Acuerdo, en lo que ha sido materia de agravios, confírmase la apelada sentencia de fs. 597/608. Impónense las costas de Alzada a las demandadas quienes mantiene su calidad de vencidas (art. 68 del C.P.C.C). Difiérase la consideración de los honorarios profesionales hasta la oportunidad señalada al tratarse la segunda cuestión. Regístrese. Notifíquese y consentida o ejecutoriada la presente, devuélvanse las actuaciones al Juzgado de origen. Encontrándose incluida la presente dentro de la excepción contenida en la primera parte del segundo párrafo del artículo 1 del ?Protocolo para la notificación por medios electrónicos? aprobado por la Suprema Corte de Justicia mediante Acordada n° 3845, confecciónese la cédula ordenada de conformidad con lo dispuesto por el quinto párrafo del artículo 143 del rito y el artículo 8 del referido Protocolo, con transcripción del presente.-

022019E