

Transferencia De Fondo De Comercio Forma Incumplimiento Del Vendedor Rechazo De La Demanda

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Transferencia de fondo de comercio. Forma. Incumplimiento del vendedor. Rechazo de la demanda

Se mantiene el rechazo de la demanda que persigue el cobro del saldo por la transferencia del fondo de comercio, pues más allá de la falta de inscripción de esa transferencia, la vendedora reclamante incurrió en numerosos incumplimientos: cumplimiento tardío de los acuerdos suscriptos ante el SECCO, falta de publicación de edictos en un diario de la zona, pago tardío a la AFIP, el hecho de que el propio demandado hubiera tenido que tramitar la habilitación y la falta de designación de martillero. En Buenos Aires a los 18 días del mes de mayo del año dos mil diecisiete, reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos fueron traídos para conocer los autos: ?CAPUCCIO NORMA BEATRIZ contra FERRARI ALBERTO ROLANDO ANTONIO sobre ORDINARIO? Expediente N° COM 6853/2014 en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el artículo 268 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Vocalías N°17, N° 18 y N° 16. La doctora Alejandra N. Tevez interviene en este Acuerdo como Subrogante de la Vocalía N° 17 que se encuentra vacante. Estudiados los autos la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 257/268? La Sra. Juez de Cámara Doctora Alejandra N. Tevez dice: I. Antecedentes de la causa. Se presentó a fs. 9/11 Norma Beatriz Cappuccio y promovió juicio contra Alberto Rolando Antonio Ferrari. Reclamó el cobro de la suma de dólares estadounidenses once mil (u\$s 11.000), con más los intereses que se devenguen a partir del inicio de la acción, gastos y costas. Explicó que el 14.9.2013 suscribió con el demandado un boleto de transferencia del fondo de comercio ?Feria Americana? ubicado en la calle Rodríguez Peña ... de esta ciudad. Señaló que, según lo que habían acordado, la entrega del local se haría efectiva el 1 de diciembre de 2013, contra el pago de u\$s 10.000, quedando el saldo del precio documentado en distintos pagarés con vencimiento mensual, iguales y consecutivos a partir de la publicación de edictos y una vez vencido el plazo de oposiciones previsto por la ley. Adujo que en el contrato no había sido fijada la cantidad de pagarés que debían ser suscriptos por la demandada y que, por eso, el Sr. Ferrari lo estableció en el acto de entrega del local. Explicó que en esa oportunidad el accionado redactó de su puño y letra ?En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 30 días del mes de noviembre de 2013, una vez que esté conforme la transferencia de habilitación y fondo de comercio pagaré el saldo restante con el precio total y convenido en 4 (cuatro) pagarés iguales, mensuales y consecutivos descontadas las sumas que se imputen a gastos de transferencia?. Mencionó que los edictos comunicando la transferencia se publicaron y que, transcurrido el plazo de diez días que fija la ley sin haber oposiciones, el demandado debía suscribir los pagarés, pero se negó a hacerlo alegando falsas razones. Destacó que el primer pagaré debería haber vencido el 20.1.2014 y el último el 20.4.2014, por lo que durante la tramitación de esta acción habría transcurrido el plazo para el pago íntegro de la deuda. Expuso que sus dos empleados fueron despedidos e indemnizados el 13.12.2013, que el demandado se encuentra en posesión del negocio, que ya acordó el alquiler con el propietario del local, que habilitó su nombre y que no recibió reclamo alguno de su parte. Arguyó que la actitud del accionado constituye una muestra de mala fe lindante con el delito de defraudación, pues no tenía ninguna intención de cumplir con su compromiso, lo que quedó manifiesto con sus actitudes durante los reclamos verbales e incluso durante la audiencia de mediación. Indicó que la falta de intervención de un martillero no es de ninguna manera exigible, máxime cuando habían acordado que evitarían hacer ese gasto. Solicitó, en consecuencia, que se aplicara una multa proporcional a la suma adeudada, por haber actuado con temeridad y malicia. Fundó en derecho su pretensión y citó jurisprudencia. Ofreció prueba. 2. Alberto Rolando Antonio Ferrari se presentó en fs. 56/60 y contestó demanda, solicitando su rechazo con expresa imposición de costas. Formuló una negativa de los hechos y dijo que la realidad dista mucho de la exposición de la actora. Relató que durante los meses de agosto y septiembre de 2013 realizó tratativas con la demandante para adquirir el fondo de comercio de la calle Rodríguez Peña ... donde se realizaba la venta de ropa y accesorios usados tipo ?Feria Americana?. Detalló que el 14.9.2013 suscribieron un ?Boleto de Compraventa de Fondo de Comercio? en el cual pactaron que la vendedora se comprometía a realizar los trámites correspondientes para entregarle el 1.12.2013 el fondo de comercio en perfecto funcionamiento y habilitado -aclaró que por un error de tipeo se consignó 2012-. Resaltó que esa transferencia incluía la habilitación de local comercial, ya que sin ella el comprador no podía hacer funcionar el establecimiento. Mencionó que el 14.9.2013, en oportunidad de suscribir el mentado contrato, su parte abonó a la accionante la suma de dólares mil quinientos a cuenta de precio y que el saldo de dólares dieciocho mil quinientos serían cancelados en una primera cuota de u\$s 8500 y la suma de u\$s10.000 se documentaría en pagarés mensuales iguales y consecutivos a convenir entre las partes. Destacó que habían aclarado que los importes del saldo de

precio serían entregados siempre y cuando no hubiera oposición a la venta dentro del plazo que fija el art. 4 de la ley 11.867 y una vez vencido el plazo de los edictos, despachados los correspondientes certificados de libre deuda y previa deducción de las reclamaciones y pagos efectuados a los acreedores, con la comisión y gastos originados por la operación. Explicó que a pesar de lo que habían pactado, la vendedora le pidió que le adelantara dinero para afrontar los gastos derivados de la transferencia, pues tenía que abonar la deuda a sus empleados y suscribir el contrato definitivo de compraventa para inscribirlo en el Registro de Comercio y designar corredor o martillero para realizar los trámites. Mencionó que accedió a esa solicitud y abonó por adelantado a la vendedora la suma de Dólares Billetes estadounidenses siete mil quinientos (u\$s 7500) como pago a cuenta de la transferencia del fondo de comercio, que según habían acordado, le correspondía asumir recién al tomar posesión del inmueble. Alegó que a pesar de su buena fe, la accionante cumplió con algunas de las obligaciones asumidas en el contrato de forma tardía pero hubo otras que no realizó ocasionándole un grave perjuicio. Mencionó que el 19.9.2013 concurrió a la inmobiliaria a realizar una reserva de locación del local y que el 17.10.2013 firmó el contrato de locación con el dueño del inmueble, Sr. Francisco Tufazo, fijando el inicio el día 1.12.2013, fecha prevista para la entrega del fondo de comercio. El 30.11.2013, un día antes del fijado para la entrega del local, la vendedora le requirió para entregarle las llaves el pago del saldo del precio. Dijo que si bien en el contrato habían pactado que dicho pago sería saldado una vez que estuviese conformada la transferencia de habilitación y fondo de comercio, para ese momento la actora aún no había realizado el contrato definitivo, la inscripción en IGJ ni la transferencia de la habilitación. Explicó que entre el 3.12.2013 y el 9.12.2013 aquélla publicó edictos de manera tardía en el Boletín Oficial, pero no lo hizo en ningún diario de la zona. Dijo que, además de esas irregularidades, la AFIP el 17.12.2013 formuló una oposición a la transferencia dentro del período establecido por la ley y reclamando el pago de \$4258,93 en concepto de impuestos adeudados. Resaltó que la actora incumplió con todos los requisitos previstos por la ley 11.867 y la Agencia Gubernamental de Control del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires para transferencias de habilitaciones comerciales. Por esa razón, dijo que no correspondía abonar el saldo de precio de u\$s 11.000 hasta que no se cumplieran todas las obligaciones asumidas por su parte. Destacó que al no haberse transferido la habilitación comercial, que es un elemento esencial del fondo de comercio, el adquirente no puede usar la marca y/o designación comercial, cartel de publicidad y otros elementos que son los que le permiten mantener la clientela del negocio. Señaló que la documentación necesaria para poder realizar la transferencia de la habilitación no le fue entregada. Expuso que por ese incumplimiento debió contratar a un gestor para realizar una nueva habilitación partiendo de cero y debiendo asumir todos los gastos y honorarios que correspondían a la vendedora y realizar todos los trámites en el Gobierno de la Ciudad. Mencionó que ello le ocasionó numerosos perjuicios, pues debió asumir mayores gastos (viáticos, pago de trámites y gestores, certificaciones) no pudo abrir el local, no pudo utilizar hasta el día de la fecha la enseña comercial del local "CANDELA" ni el cartel, pues figuraba habilitado a nombre de otra persona y por esa razón, debió colocarle un nombre nuevo. Agregó que, en consecuencia, pudo habilitar el fondo recién tiempo después del previsto. Interpuso excepción de incumplimiento, en tanto la actora reclamó el pago del saldo de precio pero no demostró haber cumplido con sus obligaciones contractuales. Dijo que su actitud denota mala fe. Se fundó en derecho y ofreció prueba. 3. Mediante la presentación de fs. 79 la accionante contestó el traslado de la excepción interpuesta por la demandada -ordenado a fs. 61- y solicitó su rechazo. Así pues, según expuso, en ningún momento explicó aquélla en qué consistió el incumplimiento ni cuáles son los elementos en los que se fundaría. Arguyó que el accionado actuó de mala fe al ocultar la oposición que había efectuado la AFIP y que, una vez recibida, debió comunicársela en forma regular y temporánea y no recién al contestar demanda. Agregó que la suscripción del contrato de locación demuestra que el accionado pudo arribar a un acuerdo para abrir el local. II.- La sentencia de primera instancia En el pronunciamiento de fs. 257/268 el sentenciante de grado rechazó el reclamo formulado por Norma Beatriz Capuccio contra Alberto Rolando Antonio Ferrari. Para decidir en tal sentido, el a quo consideró que se acreditó que las partes se encontraban vinculadas mediante un "boleto de compraventa" de transferencia de fondo de comercio suscripto el 14.9.13, que la obligación del demandado de pagar el saldo de u\$s 11.000 había quedado supeditado a una serie de obligaciones que debía cumplir la actora: que una vez vencido el plazo de los edictos, estén despachados los correspondientes certificados de libre deuda, previa deducción de las reclamaciones y pagos efectuados a los acreedores, como asimismo la comisión y gastos originados por la operación (cláusula 2°). Habían acordado, también, que debía designarse martillero y corredor inmobiliario encargado de los trámites inherentes a la transferencia del fondo. Juzgó relevante, también, que hubieran pactado la mora automática de las obligaciones (cláusula 9°) y un pacto comisorio expreso (v. cláusula 10°). Mencionó que el proceso estipulado por la ley 11.867 es distinto que el que siguieron las partes en el boleto de compraventa que suscribieron y que solo coincide en cuanto a que la transferencia se perfecciona con su inscripción en el Registro Público de Comercio, pues esa inscripción tiene efectos frente a terceros. Tuvo en consideración, entonces, que dicha inscripción nunca se concretó y que, en consecuencia, la transferencia no se perfeccionó (cfr. Art. 7 ley 11867). Ello a pesar de que la actora asumió específicamente esa obligación (v. cláusula 4 cit., a fs. 31). En consecuencia, consideró que la demandada no está incurso en mora por el

incumplimiento de la actora. Impuso las costas por su orden. III. Los recursos 1. Apelaron ambas partes: el demandado en fs. 279 y la actora en fs. 281. Sus recursos fueron concedidos libremente en fs. 280 y 282, respectivamente. La accionada fundó su planteo en fs. 279 y cuestionó únicamente la distribución de las costas. La demandante, por su parte, expresó agravios en fs. 294/296. Sus críticas pueden resumirse del siguiente modo: (i) objetó la valoración de la prueba realizada por el magistrado de grado y dijo que de los elementos reunidos se desprende que el demandado no tenía intención de pagar el precio pactado; y (ii) se quejó de la decisión de la anterior instancia, pues se sustentaría en afirmaciones meramente dogmáticas. Alegó que no era necesario cumplir con todas las formalidades que habían sido pactadas en el contrato ya que, según le había explicado el demandado, se trataba de disposiciones que tenían por finalidad la validez del acuerdo respecto de terceros. 2. La accionada planteó recurso de aclaratoria con apelación en subsidio y requirió que se regularan los honorarios de los profesionales intervinientes. Dicha petición fue receptada en fs. 280 y los honorarios allí regulados fueron apelados en fs. 285 y el recurso fue concedido en fs. 286. IV. La solución 1. Un orden lógico de prelación aconseja abordar liminarmente el recurso de la demandante, cuyas críticas se dirigen contra el rechazo de la acción; luego, según lo que se decida, será tratada la apelación de la accionada que cuestiona el modo en que se impusieron las costas. 2. A fin de dirimir el planteo recursivo es preciso recordar que la transferencia de un fondo de comercio es un acto, complejo, que engloba una serie de relaciones y contratos, y que se encuentra sujeto a un procedimiento especial destinado a resguardar el interés de acreedores y terceros en general. Cuando por cualquier título se ceda la propiedad (o uso y goce) existirá transferencia para la ley 11867, aunque el contrato entre las partes (cedente y cesionario) se rija, según sea el caso, por las normas relativas a la compraventa, cesión de créditos o derechos, donación, etc. Así, la ley 11867 regula la transferencia con respecto a los acreedores y terceros en general, mientras que el contrato queda subordinado a la autonomía de la voluntad de las partes y al derecho común, sin perjuicio de la necesaria y lógica influencia que la preceptiva especial es capaz de ejercer sobre él (Zunino Jorge O., 'Fondo de Comercio?', págs. 266/267, Astrea, Bs. As., 1982). En ese contexto, cabe destacar que, tal como refirió el juez a quo, no se advierte que las partes hubieran ajustado la operación al régimen previsto por la ley de transferencia de fondo de comercio. Sin embargo, más allá de esas disposiciones, lo cierto es que estas operaciones se hallan subordinadas, en primer término, a la autonomía de la voluntad de las partes. De allí que para resolver el litigio, corresponde la revisión de lo previsto en el contrato. Es que entre las litigantes se configuró una auténtica compraventa mercantil que quedó firme desde que se pusieron de acuerdo sobre el objeto, precio y modalidades de la operación (Zunino Jorge O., Op. cit., págs. 266). En prieta síntesis, de la lectura del instrumento denominado 'Boleto de Compraventa de Fondo de Comercio' (fotoduplicado agregado a fs. 31) se desprende que: a) El contrato quedaría formalizado una vez que se confirmase el acuerdo de alquiler, lo cual, según fue reconocido por las partes, se habría cumplido. b) El precio de venta sería entregado a la PARTE VENDEDORA, siempre y cuando no mediare oposición a la venta dentro del plazo del art. 4 de la ley y una vez vencido el plazo de los edictos, estuvieran despachados los correspondientes certificados de libre deuda y previa deducción de reclamaciones y pagos efectuados a los acreedores, como así mismo la comisión y gastos originados por la operación. c) La parte vendedora afrontaría y solucionaría cualquiera de los acontecimientos que tuvieran origen con fecha anterior a la posesión del fondo. d) Aquélla daría posesión del negocio y demás dependencias el 1ro. de Diciembre de 2012 [sic: 2013] (fs. 32), fecha en que la parte compradora se obligaba a hacerse cargo. En el caso, fue reconocido por las partes que la vendedora cumplió con su obligación principal de tradición del fondo y que el adquirente pudo asumir la posesión del mismo (Arts. 577 y 3265, Cód. Civil). Ahora bien; lo que aquí se reclama es el pago del saldo del precio y, a fin de decidir su exigibilidad, lo acordado por las partes mantiene plena vigencia entre ellas. Ello pues cuando los términos o expresiones empleados en una ley o contrato son claros y terminantes sólo cabe limitarse a su aplicación, sin que sea necesario realizar una labor hermenéutica adicional. Es que resulta inconducente recurrir a otras pautas interpretativas, si no existe ambigüedad ni oscuridad en los términos empleados en tal normativa o convención (CNCom., Sala B, in re: 'Petromen S.A. s/ concurso preventivo s/incidente de revisión por Rovira Juan José', junio de 1998; y jurisprudencia allí cit.). De lo pactado por las partes se desprende que la entrega del bien no tornaba exigible el pago del precio sino hasta dar cumplimiento a lo estipulado en la cláusula SEGUNDA (v. al respecto lo detallado en el punto b). No ignoro que en la práctica habitual las partes suelen acordar la realización de la entrega en forma anticipada. Sin embargo, en este caso ello no provocaba el efecto que ahora pretende la apelante: así pues más allá de que no se cumplieran con todos los requerimientos formales que exige la transferencia de fondo de comercio que concluyen con la inscripción en el Registro Público de Comercio, lo cierto es que tampoco se cumplió con lo que había sido previsto en el contrato. Véase que más allá de la falta de inscripción de esa transferencia, la apelante tampoco dijo nada para rebatir los incumplimientos que fueron detallados en la sentencia de grado: cumplimiento tardío de los acuerdos suscriptos ante el SECCLO por parte de la actora (v. fs. 33/6), falta de publicación de edictos en un diario de la zona (v. fs. 29) pago tardío a la Afip (v. fs. 113), el hecho de que el propio demandado hubiera tenido que tramitar la habilitación (fs. 133/146) y la falta de designación de martillero (fs. 57). La secuencia detallada precedentemente da cuenta de los incumplimientos de la vendedora, por encima de la

predisposición de la compradora para concretar la tradición del fondo de comercio. No corresponde, en consecuencia, asumir una posición distinta a la adoptada en la anterior instancia, en tanto no puede concluirse que la demandada estuviera en mora en el cumplimiento de sus obligaciones. Máxime cuando la demandante ni siquiera demostró haber realizado los trámites pendientes para perfeccionar la transferencia (v. contestación de oficio de la Inspección General de Justicia, fs. 229). Propondré entonces confirmar lo decidido por el juez de la anterior instancia. Así pues, en definitiva, no puede la actora reclamar el cumplimiento de la accionada si paralelamente no ha demostrado haber cumplido de modo previo (arg. art. 510 del C.Civ.; conf. Llambías, Joaquín J., ¿Código Civil Anotado, Doctrina-Jurisprudencia? t. II-A pág. 111 y 112, ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1989). 3. Corresponde, finalmente, resolver el planteo de la demandada dirigido contra el régimen de distribución de las costas del juicio. Esta queja ha de ser estimada pues no exhibe el caso circunstancias especiales cuya peculiaridad permita soslayar el criterio objetivo de la derrota contenido en el art. 68, primera parte del Cpr. En efecto, el desarrollo argumental que informa la sentencia de grado así como el análisis precedentemente efectuado, da cuenta precisamente de la ausencia de justificación del planteo de la accionante.

En consecuencia, cabe modificar este aspecto de la sentencia recurrida y condenar a la accionante al pago íntegro de los gastos causídicos. V. Conclusión Por los motivos expuestos, si mi criterio fuera compartido por mi distinguido colega del Tribunal, propongo al Acuerdo confirmar sustancialmente la sentencia apelada con la modificación del régimen de distribución de las costas de conformidad con lo decidido en el acápite 3 del Considerando IV e imponer los correspondientes a la Alzada también a la parte actora. Así voto. Por análogas razones el doctor Rafael Barreiro adhiere al voto que antecede. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los señores Jueces de Cámara doctores: Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro María Florencia Estevarena Secretaria Buenos Aires, 18 de mayo de 2017. Y Vistos: I. Por los fundamentos expresados en el Acuerdo que antecede, se resuelve confirmar sustancialmente la sentencia apelada con la modificación del régimen de distribución de las costas que se imponen en ambas instancias a la parte actora. II. Con relación al honorarios regulado a favor de la mediadora actuante y ponderando el monto comprometido en la presente demanda, teniendo en cuenta lo establecido en la Ley N° 26.589, la fecha en que recayó la sentencia conclusiva del proceso, la trascendencia económica de la materia y lo establecido en el art. 2, inc. e) del Anexo I del decreto 2536/15 y decreto 767/2016 (conf. esta Sala "Ammaturo Francisco Horacio y otros c/Darex SA y otro s/ ordinario"; "All Music S.R.L. c/ Supermercados Ekono S.A. s/ ordinario" ambos del 29.03.12), estando apelados sólo por bajos, sólo corresponde confirmar en cinco mil cuatrocientos noventa pesos (\$ 5.490) los honorarios regulados a favor de la mediadora doctora María Rosa Fernandez Lemoine. III. Notifíquese (Ley n° 26.685, Ac. C.S.J.N. n° 31/2011 art. 1° y n° 3/2015).

Hágase saber la presente decisión a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (cfr. Ley n° 26.856, art. 4 Ac. n° 15/13 y Ac. n° 24/13 y n° 42/15). Firman solo los suscriptos por encontrarse vacante la Vocalía N° 17 de esta Cámara (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Alejandra N. Tevez Rafael F. Barreiro María Florencia Estevarena Secretaria 019381E