

Aplicacion De La Teoria De Los Actos Propios Para La Interpretacion De Contratos

JURISPRUDENCIA

Aplicación de la teoría de los actos propios para la interpretación de

contratos Se confirma la sentencia que hizo lugar a la pretensión de escrituración, porque, como el accionado había dado ejecución al contrato, no podía invocar su rescisión; pero se revoca por prematuro el rechazo de la pretensión de división de condominio.

En la ciudad de Trenque Lauquen, provincia de Buenos Aires, a los catorce días del mes de noviembre de dos mil diecisiete, celebran Acuerdo ordinario los jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Carlos A. Lettieri, Silvia E. Scelzo y Toribio E. Sosa, para dictar sentencia en los autos "MARTIN MATIAS C/ DIAZ HILARIO ENRIQUE S/ ESCRITURACION" (expte. nro. -90419-), de acuerdo al orden de voto que surge del sorteo de f. 319, planteándose las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿es fundada la apelación de f. 306 contra la sentencia de fs. 294/295 vta.? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde emitir? A LA PRIMERA CUESTION LA JUEZA SCELZO DIJO: 1. El 8-10-2008 Matías Martín demanda a Hilario Enrique, Gustavo Armando y Marisa Rosana Díaz la escrituración del inmueble matrícula ... de Pehuajó, cuyos demás datos se individualizaron en su presentación inicial. Aduce que del precio pactado en \$ 110.000 se abonaron con fecha 16-9-2006 -firma del boleto- \$ 15.000; \$ 15.000 el 1-11-2005 y \$ 12.000 el 26-12-2005; el saldo restante de \$ 68.000 debía ser pagado con la firma de la escritura traslativa de dominio, sin intereses. Manifiesta que pese a requerir el cumplimiento a los vendedores y profesionales intervinientes, y ofrecer pagar el saldo restante, no se escrituró el bien a su favor por causas imputables exclusivamente a los vendedores. A fs. 64/65vta. se presenta nuevamente el actor, modifica la demanda encaminándola únicamente respecto de Hilario Enrique Díaz, y desistiendo de la pretensión respecto de los otros dos co-demandados por haber éstos cumplido con su parte del acuerdo: la escrituración del 50% que a ellos les correspondía. Agrega que del pago realizado en demanda, \$ 30.000 fueron retirados para cancelar gastos y honorarios de levantamiento de inhibiciones del demandado Hilario Díaz, a quien le fue entregada dicha suma con la anuencia de Marisa Díaz. Que el actor ha abonado impuestos del inmueble y los continúa abonando desde la escrituración del 50% indiviso. Continúa explicando que, tal como quedaron las cosas, sólo resta abonar al demandado Hilario Díaz, al momento de la escrituración de su 50%, la suma de \$ 25.000. Presentado el accionado a contestar demanda, pese a desconocer la operación y el boleto, en lo que interesa aduce que la operación se hallaba sujeta a una condición resolutoria: que si el resultado de los certificados de inhibición y dominio impedían la concreción de la operación, ésta quedaba sin efecto, no teniendo las partes nada más que reclamarse y restituyéndose al comprador la suma depositada (cláusula 2da. in fine del boleto cuya copia luce a fs. 32/33 y se lo tuviera por reconocido a f. 246; art. 384, cód. proc.). Así, concluye que al impedir los certificados escriturar, la operación quedó rescindida, debiendo el actor retirar el dinero de la escribanía. La sentencia hizo lugar a la demanda de escrituración con fundamento en que la operación se había realizado, el vendedor había cumplido las prestaciones a su cargo y no así el demandado, por estar inhibido y embargada su parte indivisa del inmueble. En ese entendimiento desestimó la demanda de división de condominio acumulada, ya que en base a lo resuelto aquí, el actor de la división había vendido el inmueble que pretendía dividir a Matías Martín con anterioridad al pedido de división. Apela Díaz, quien sostiene que la cláusula 2da. del contrato prevalece sobre la cláusula 8va. aplicada por el juzgado. De tal suerte, sostiene que el juzgador yerra al exigirle la escrituración del bien, pues sólo se mantenía la operación si los certificados de anotaciones personales y de dominio la permitían, cosa que no sucedió por existir cautelares trabadas al momento de la firma del boleto, impidiendo la escrituración y quedando por ende sin efecto la operación.

2.1. La conducta de las partes es interpretativa de los contratos cuando es posterior al momento de su celebración y guarda relación con éste, pues cuando ello sucede, son ellos mismos quienes a través de sus actos interpretan el contrato que celebraron, siendo tal dato de inestimable valor para el juzgador (arts. 16, Código Civil; 218 inc. 4to. Cód. de Com.) (conf. CC0201 LP 96573 RSD-56-2 S 16/04/2002 Juez MARROCO (SD), Carátula: Marasco, Eduardo Roberto c/Club Social, Deportivo y Centro de Fomento Defensores de Cambaceres Soc. Civil s/Cumplimiento de contrato, Magistrados Votantes: Marroco-Sosa; fallo extraído de Juba en línea). Es que en lo que respecta a las características especiales del vínculo contractual, hay que recordar que los hechos de los contrayentes, subsiguientes al contrato que tengan relación con lo que se discute, será la mejor explicación de la intención de las partes al tiempo de celebrar el contrato (art. 218 del Cód. de Comercio). Ante dicho texto, es necesario hacer una salvedad: no sólo se debe analizar la conducta posterior de las partes, sino que son de plena relevancia para la interpretación los hechos previos, simultáneos y sobrevinientes a dicho contrato (conf. CC0001 LZ 63223 RSD-207-7 S 05/06/2007 Juez BASILE (SD) Carátula: Mansilla, Oscar c/Shell CAPSA s/Cobro de pesos y daños y perjuicios, Magistrados Votantes: Basile-Igoldi-Tabernero; fallo extraído de Juba). Por otra parte, nadie puede ponerse en contradicción con su anterior

conducta deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz, siendo inadmisibles las pretensiones basadas en semejante dualidad, de suerte que una de las consecuencias del obrar de buena fe es la exigencia de un comportamiento coherente ajeno a los cambios de parecer perjudiciales. La doctrina de los propios actos es una derivación necesaria e inmediata del principio general de buena fe y, como tal, integrante de nuestro derecho positivo (08-08-96, 'TEXTIL GABRIELLI S.A.C.I.I. Y E. c/ GUALINI, RUBEN O. Y OTRO s/ Cobro Ejecutivo', L. 25; Reg. 144; art. 34 inc. 5. ap.d. y concs. cód. proc.).

2.2. En el caso, el accionado Díaz, si bien suscribió el boleto e indicó en su cláusula 2da. que de no permitir los certificados de dominio e inhibiciones la escrituración, el contrato se dejaba sin efecto, retiró de la Escribanía el dinero entregado por el actor para cancelar sus deudas y levantar las medidas que le impedían la escrituración, dejando de lado, con su proceder, la cláusula 2da. del contrato. De tal suerte, no puede ahora Díaz hacer mérito de la cláusula de rescisión si fue él quien con su conducta dio ejecución al contrato, ya que lejos de dejar depositado en la Escribanía el dinero entregado por el actor a cuenta del precio -como alegó en demanda-, lo retiró para cancelar parte de sus deudas. Veamos: a fs. 9/11 consta certificado de anotaciones personales del accionado de fecha 21-5-2008; de él se desprenden varias inhibiciones existentes a la fecha del boleto y cuya caducidad se produciría recién en los años 2009, 2010 y 2012 (ver en especial fs. 10/vta.). Existe otro certificado de fecha 10-2-2010 acompañado por la Escribana Junqueras al responder el oficio a ella librado, donde siguen constando medidas (ver fs. 137/138). En suma, es cierto que al menos una de las medidas, la trabada por La Segunda Cooperativa Ltda. de Seguros Generales; existía a la firma del boleto y seguía existiendo a la fecha de la demanda (8-10-2008); pues su caducidad recién operaría el 29-10-2010. Pero a fs. 142 consta recibo de retiro de \$ 21500 de la Escribanía Junqueras por Hilario Díaz para cancelar una deuda que al parecer mantenía con Banco Provincia; y a fs. 141 constancia de su sobrina Marisa Rosana Díaz quien por sí y en representación de su hermano Gustavo Armando Díaz autoriza el retiro de ese dinero de la Escribanía. Ese dinero era el entregado por el actor como parte de pago de la operación. Así surge de la manifestación realizada por Marisa Rosana Díaz en la documentación de f. 141 y del recibo de f. 142, acompañados por la Escribana María Ofelia Junqueras al responder el oficio de fs. 120/vta.. Esta documental no ha sido objetada por la parte accionada al sustanciarse con ella el referido pedido de informe de fs. 120/vta., respondido a fs. 157/vta., con el cual se acompañó la documental agregada a fs. 121/156 (ver resolución de f. 158 y sgtes.; arts. 401 y 384, cód. proc.). Esa documental también cabe vincularla con la posición 7ma. del pliego de f. 161 donde se afirma por el accionado que Matías Martín entregó a Marisa Rosana Díaz la suma de \$ 30.000 para ser destinado al levantamiento de las inhibiciones que pesaban sobre Hilario Enrique Díaz. Las posiciones importan para el ponente el reconocimiento del hecho al cual se refieren (art. 409, 2do. párr. cód. proc.). Entonces si el demandado reconoce que el actor entregó dinero para cancelar sus deudas, y él mismo retiró parte de ese dinero de la Escribanía Junqueras para cancelar la deuda que mantenía con el Banco de la Provincia de Buenos Aires (ver recibo de f. 142, y documentación de fs. 146/148); esta conducta de Hilario Díaz demuestra, que lejos de haber quedado rescindido el contrato en virtud de la cláusula 2da., fue el propio Hilario Díaz quien le dio ejecución, pese a la existencia de las medidas trabadas a su respecto y sobre el inmueble y la posibilidad de optar por la cláusula 2da.; pues justamente retiró el dinero para levantar las cautelares (ver recibo de f. 142; arts. 384, cód. proc.). En suma, no sólo no lo rescindió, sino que, aceptando la prestación del actor, dejó de hacer uso de la cláusula 2da. que lo facultaba a dejar sin efecto el acuerdo, cerrando toda chance para poder hacerlo en el futuro. Al así proceder, su futura conducta -incumplimiento de la obligación de escriturar- quedó encuadrada en la cláusula 8va. del convenio (a opción del comprador demandar cumplimiento o resolver), habilitando al actor a reclamar judicialmente la escrituración del bien adquirido al demandado ante la reticencia del accionado a otorgar la escritura (arts. 1137, 1198, 1323, 1424, 2505 y concs. CC). En función de lo expuesto, el recurso no puede prosperar, correspondiendo su desestimación con costas al demandado vencido y diferimiento de la decisión sobre honorarios de cámara (art. 68, cód. proc. y 31, ley 14.967).

TAL MI VOTO. A LA MISMA CUESTION EL JUEZ SOSA DIJO:

1- El 16/9/2005 Hilario Enrique Díaz, Gustavo Armando Díaz y Marisa Rosana Díaz vendieron a Matías Martín sus partes indivisas sobre el inmueble de Pehuajó catastrado como Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., parcela ..., matrícula dominial ... (boleto a fs. 32/33, aclaración a f. 64 vta. párrafo 1º, admisión a f. 229 y auto de f. 246; art. 7 CCyC; arts. 2677, 1185 y concs. CC). El precio total acordado fue de \$ 110.000; el día del boleto el comprador depositó \$ 15.000 en la escribanía interviniente (Junqueras, ver fs. 210/vta.) y se comprometió a pagar \$ 40.000 en ocasión de publicarse edictos en dos sucesiones y \$ 55.000 al firmarse la escritura (cláusula 2ª, fs. 32/vta.). Los \$ 15.000 depositados en la escribanía debían ser restituidos al comprador si el resultado de los certificados impedía la concreción de la operación, quedando ésta así sin efecto (cláusula 2ª in fine, f. 32 vta.). Gustavo Armando Díaz y Marisa Rosana Díaz escrituraron a favor de Matías Martín, entre ambos un 50% indiviso (informe de dominio a fs. 195/196; art. 2505 CC). Matías Martín demandó sólo a Hilario Enrique Díaz para la escrituración del 50% restante (fs. 64/65 vta.).

2- Repito, los \$ 15.000 depositados en la escribanía debían ser restituidos al comprador si el resultado de los certificados impedía la concreción de la operación, quedando ésta así sin efecto (cláusula 2ª in fine, f. 32 vta.). Ciertamente el resultado de los certificados impedía escriturar libremente al vendedor Hilario Enrique Díaz, porque su

porción indivisa estaba embargada y porque sobre él pesaban diversas inhibiciones generales de bienes (ver informes a fs. 9/11 y 195; admisión a f. 312 párrafo 4°). Pero, bajo esas adversas circunstancias, las partes no activaron la cláusula de rescisión: Matías Martín no retiró los \$ 15.000 que había depositado, para así, con ese retiro en devolución, dejar sin efecto la venta (digo, cuanto menos la venta del 50% de Hilario Enrique Díaz; ver respuesta negativa de Martín a la posic. 15, fs. 161 vta. y 162). Antes bien, por el contrario, Matías Martín entregó en la escribanía otros \$ 15.000 para levantar las inhibiciones pesantes sobre Hilario Enrique Díaz, quedando éste autorizado para el retiro del total de \$ 30.000 (ver constancia de f. 141 informada por la escribana Junqueras a f. 157; ver tenor de la posic. 7 del pliego de f. 161/vta.; arts. 384, 401 y 409 párrafo 2° cód. proc.). Pero, y este es un punto relevante, ¿llegaron a poder de Hilario Enrique Díaz los \$ 30.000 depositados por Matías Martín en la escribanía? Sí, al menos \$ 21.500 según el recibo de f. 142, informado por la escribana Junqueras a f. 157 y no impugnado por el demandado (ver f. 158; arts. 384, 354.1, 401 y concs. cód. proc.). ¿Y en concepto de qué en la escribanía se entregaron \$ 21.500 a Hilario Enrique Díaz? En concepto de ¿pago deuda Bco. Pcia.?; ese pago al Banco Provincia debió ser realizado por Hilario Enrique Díaz, ya que el juzgado ordenó levantar la inhibición general de bienes que el primero le había trabado al segundo; las fechas coordinan: el retiro de fondos por Hilario Enrique Díaz para pagarle al Banco Provincia fue el 23/12/2005 (ver recibo a f. 142) y el juzgado ordenó después, el 11/5/2006, seguramente luego de haber cobrado el acreedor, el levantamiento de la inhibición trabada por el Banco Provincia (ver constancias de fs. 130/133, informadas por la escribana Junqueras a f. 157 y no impugnadas por el demandado; arts. 163.5 párrafo 2°, 384, 393, 401 y concs. cód. proc.). En suma, si el resultado de los certificados impedía la concreción de la operación, si en tales condiciones las partes pudieron rescindir la operación recuperando Matías Martín los \$ 15.000 que había depositado el día del boleto quedando el negocio así sin efecto y si, en cambio, en lugar de proceder así, redoblaron esfuerzos para remover los impedimentos informados a través de los certificados -Matías Martín depositando en la escribanía \$ 15.000 más, a fin de levantar inhibiciones sobre Hilario Enrique Díaz; Hilario Enrique Díaz retirando \$ 21.500 para pagar al Banco Provincia y conseguir el levantamiento de la inhibición trabada por éste-, entonces es inadmisibles, por contrario a la doctrina de los propios actos, que el vendedor Hilario Enrique Díaz quiera ahora, en juicio, abroquelarse en la cláusula de rescisión de f. 32 vta. párrafo 1°, cuando antes, fuera de juicio, prescindió de esa cláusula y procuró la remoción de las inhibiciones que le impedían escriturar (art. 1198 párrafo 1° CC; art. 34.5.d. cód. proc.). Pese a resultar superada la aplicabilidad de la cláusula de rescisión por el propio comportamiento extrajudicial de las partes posterior al boleto, lo cierto es que sus esfuerzos al parecer no fueron suficientes para colocar a Hilario Enrique Díaz en posición de poder escriturar (tenor de las posic. 5 y 6 a f. 161; art. 409 párrafo 2° cód. proc.), lo que hizo aplicable la cláusula 8ª de f. 33 y torna ajustada a derecho la sentencia apelada en cuanto estima la pretensión de escrituración atento el incumplimiento del recién nombrado (arts. 34.4 y 163.6 párrafo 1° cód. proc.). 3- Conforme lo expuesto en 2-, no es acertada la crítica según la que el actor no ha abonado absolutamente dinero (f. 311 vta. párrafo 4°). Pero tampoco es certera la conclusión del juzgado cuando sostiene que el demandado Hilario Enrique Díaz tenía que probar el incumplimiento de Matías Martín, porque eso equivale a colocar sobre aquél la carga probatoria de un hecho negativo de éste: que el comprador no pagó. Matías Martín tenía que probar que había pagado, o en su defecto tenía que ofrecer pagar, la parte del precio total convenido proporcional al 50% indiviso vendido por Hilario Enrique Díaz, esto es, \$ 55.000. Y bien, en demanda Matías Martín admitió todavía adeudar \$ 25.000 para ser cancelados al momento de la escrituración (f. 64 vta. último párrafo), pero parece que también adeuda la diferencia entre los \$ 30.000 depositados en la escribanía y los \$ 21.500 retirados de allí por Hilario Enrique Díaz, a menos que en etapa de ejecución de sentencia se ponga de manifiesto que Hilario Enrique Díaz también retiró de la escribanía los \$ 8.500 de diferencia o que de algún otro modo se le abonó esa diferencia (art. 1201 CC; art. 509 cód. proc.). 4- De suyo, la condena a escriturar contra Hilario Enrique Díaz ni por asomo significa que, a ese fin, deban ser automáticamente levantados eventuales embargos o inhibiciones: las resoluciones correspondientes deberían ser gestionadas por el aquí demandado en los autos donde las medidas referidas hubieran sido trabadas, o en todo caso también allí por el demandante Matías Martín como tercero interesado (arg. arts. 90.1, 97 y sgtes., 207, 228 y otros cód. proc.; arg. arts. 745 y 1170 CCyC). Si la obligación de hacer consistente en escriturar, sin gravamen alguno sobre el inmueble (ver cláusula 1ª del boleto, f. 32), no pudiera ser cumplida ni siquiera por el juzgado en el marco del art. 510 CPCC (ver esta cámara en ¿AGROPECUARIA ¿LA MARIA DEL PILAR? S.A c/ FRAILE, JUAN CARLOS s/ Prepara vía ejecutiva?, 17/11/2010, lib. 41 reg. 398), podría todavía resultar de aplicación la resolución también pactada en la cláusula 8ª del boleto (arg. arts. 511 cód. proc. y 1204 in fine CC). Por eso, estimo que la sentencia que desestima la pretensión de división de condominio es prematura, pues, en caso de no escriturarse y de resolverse la compraventa, podría quedar entonces en pie la actual copropiedad de ambas partes a razón de un 50% cada una, resultando eventualmente pertinente bajo esas circunstancias hacer lugar a la referida pretensión de división; al revés, sólo en caso de escriturarse efectivamente debería ser rechazada la pretensión de división, porque ya no habría nada que dividir: el 100% del inmueble quedaría a nombre de Matías Martín (arts. 34.4, 163.6, 266 y 272 cód. proc.). ASÍ LO VOTO A LA MISMA CUESTION EL JUEZ LETTIERI DIJO: Que por compartir sus fundamentos

adhiera al voto emitido en segundo término. A LA SEGUNDA CUESTION LA JUEZA SCELZO DIJO: Corresponde, habiéndose alcanzado las mayorías necesarias: a- aunque con las salvedades pertinentes contenidas en los considerandos 3- y 4-, confirmar la sentencia apelada en cuanto hace lugar a la pretensión de escrituración, con costas al demandado apelante sustancialmente vencido; b- revocar por prematura la sentencia en cuanto desestima la pretensión de división de condominio, difiriendo la imposición de costas para la ocasión en que quepa volver a resolver sobre ella; c- diferir la resolución sobre honorarios en cámara (art. 31 ley 14967). TAL MI VOTO. A LA MISMA CUESTION EL JUEZ SOSA DIJO: Que adhiere al voto que antecede. A LA MISMA CUESTION EL JUEZ LETTIERI DIJO: Que adhiere al voto emitido en primer término al ser votada esta cuestión. CON LO QUE TERMINO EL ACUERDO, DICTANDOSE LA SIGUIENTE: SENTENCIA Por lo que resulta del precedente Acuerdo, habiéndose alcanzado las mayorías necesarias, la Cámara RESUELVE: a- aunque con las salvedades pertinentes contenidas en los considerandos 3- y 4-, confirmar la sentencia apelada en cuanto hace lugar a la pretensión de escrituración, con costas al demandado apelante sustancialmente vencido; b- revocar por prematura la sentencia en cuanto desestima la pretensión de división de condominio, difiriendo la imposición de costas para la ocasión en que quepa volver a resolver sobre ella; c- diferir la resolución sobre honorarios en cámara. Regístrese. Notifíquese según corresponda (arts. 133, 135 inc. 12 y 249 últ. párr. CPCC). Hecho, devuélvase.

026483E