

## Boleto De Compraventa Resolucion

### JURISPRUDENCIA

### Boleto de compraventa. Resolución

### Se revoca la sentencia

apelada en cuanto acogió la demanda por resolución de la promesa de venta y daños y perjuicios, y se la confirma en cuanto desestimó la reconvencción deducida por el primegenio comprador. En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 17 días del mes de octubre de 2017, se reúnen en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes de la Pcia. de Buenos Aires, Dres. ROBERTO ANGEL BAGATTIN Y LAURA INES ORLANDO, con la presencia de la Secretaria actuante, para dictar sentencia en el Expte. N° SI-116410, en los autos: ?BARROSO JORGE OSCAR Y OTRO/A C/DI CARLO JOSE MARIA S/ DAÑOS Y PERJ.POR DEL.Y CUASID.SIN USO AUTOM.(SIN RESP.EST.)? y su acumulado "MORATELLO, SEBASTIAN C/ BARROSO, JORGE OSCAR Y OTRA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS" La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones esenciales de acuerdo con los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del C.P.C.- 1ª.) ¿Es justa la sentencia apelada? 2ª.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Dres. Laura I. Orlando y Roberto A. Bagattin.

VOTACION A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA, la señora jueza Dra. Orlando dijo: I.- A fs. 562/579 vta. obra la sentencia única dictada en estos autos y en los caratulados "Moratello, Sebastián c/ Barroso, Jorge Oscar y otra s/ daños y perjuicios", conforme a la cual, se acogió la demanda interpuesta por Sebastián Moratello contra Jorge Oscar Barroso y María Cristina Piccirilli por resolución de la promesa de venta instrumentada en el boleto obrante a fs. 14/15 de aquellos autos respecto del inmueble sito en calle Ballue entre Metri y Pereyra del Barrio Prado de San Antonio de Areco. Asimismo, se hizo lugar a la pretensión resarcitoria instada por el accionante respecto de los daños y perjuicios - sólo respecto del daño material, cuantificado en la suma de \$3000, desestimándose los rubros lucro cesante y daño moral- En los obrados acumulados, el aquí demandado, ahora actor, promovió demanda contra José María Di Carlo por los daños y perjuicios derivados de la usurpación de éste respecto de la finca supra individualizada. Esta pretensión también fue acogida desestimándose la reconvencción en su hora interpuesta por el primegenio comprador (el mencionado José María Di Carlo) por cumplimiento de contrato. Tal como resulta de los antecedentes de autos, los propietarios del inmueble involucrado formalizaron, en primer término, un acuerdo de voluntades para enajenárselo a Di Carlo a tenor del boleto de compraventa que obra en copia a fs. 2/3 de estos autos. Luego, ante el incumplimiento que alegaron, dieron por resuelta tal operación en forma extrajudicial y lo prometieron en venta a Sebastián Moratello, quien advirtió, luego de haber abonada una parte importante del precio convenido, que el inmueble había sido ocupado por Di Carlo optando entonces por la resolución de su convención, lo que aquí fue acogido. II.- De todas estas acciones así entrecruzadas, que merecieran la suerte que ya he reseñado, llega a conocimiento de esta Alzada el recurso interpuesto por José María Di Carlo, quien se alza a tenor de los agravios que corren a fs. 598/606 vta. los que no merecieron réplica. Me permito recordar que la demanda interpuesta por Jorge Oscar Barroso y María Cristina Piccirilli contra José María Di Carlo, sólo tangencialmente involucró al contrato que habían celebrado, pues su pretensión resarcitoria se basó en la usurpación que le endilgaron respecto del lote en cuestión; de su lado, Di Carlo sí trajo tal acuerdo de voluntades a la litis en tanto reconvino a los Sres. Barroso y Piccirilli por cumplimiento del contrato instrumentado en el ejemplar cuya copia obra a fs. 2/3 mediante el cual éstos le prometieron en venta el lote ya mencionado por un precio total de \$6.500 de los cuales asegura haber abonado el 65%. De la lectura del libelo de fs. 598/606 vta. se desprende que Di Carlo se agravia tanto de la demanda acogida que lo condenó al resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de la ocupación de facto del lote, cuanto del rechazo de la reconvencción que dedujo por cumplimiento de contrato. III.- Considero que resulta útil a fin de lograr mayor claridad en mi exposición, abordar, en primer término, el recurso respecto de la reconvencción rechazada para luego desentrañar si la reparación a que fue condenado resulta ajustada a derecho. Ello, previo dejar establecido que en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de la doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", T I, pág. 825; Fenocchiato Arazi. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T I, pág. 620). En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 384 del ritual; CSJN, "Fallos": 274:113; 280:3201; 144:611). Así las cosas, a estar a la documentación obrante en autos, efectivamente el precio total previsto para la enajenación del bien fue de \$6500 de los cuales, descontados los 2 pagos iniciales de \$1000 y \$1500 restaban \$4960. Ello no obstante, las cuotas contractualmente previstas arrojan una suma total de

\$5760 en razón del interés directo aplicado a las mismas. Dichos pagos periódicos eran 12 cuotas de \$220 y 10 de \$336; de ellas el reconviniente pagó 7 de las de \$220 siendo su último pago registrado en el mes de noviembre de 2003 lo que totaliza la suma de \$3.900 lo que implicaría (sin consideración al componente de intereses que la integre) el porcentaje que afirma haber abonado. Luego, entre noviembre de 2003 y la consignación de fines de mayo de 2007, el demandado no hizo pago alguno habiéndole comunicado su vendedor su voluntad de declarar resuelto el acuerdo con fecha 2 de abril de 2004 intimándole a reintegrarles el inmuebles que, conforme propios dichos del apelante detentaba amparado en la ?posesión de hecho? del mismo. Pero lo cierto es, siempre estando a los términos del contrato, que la entrega de la posesión al comprador fue prevista con el pago del saldo total del precio convenido habiendo las partes previsto en forma expresa en la cláusula tercera, el pacto comisorio para el caso de incumplimiento.

IV.- Comenzaré por despejar aquellos agravios que si bien no están dirigidos a aspectos puntualmente abordados en la sentencia como circunstancias dirimentes, se reiteran en apoyo de la queja. En primer término el presunto incumplimiento por parte de los vendedores de satisfacer los requisitos formales exigidos en la ley 14.005 resulta una argumentación inconducente pues si bien la compraventa involucró un lote no edificado, en modo alguno encuadró en sus postulados en tanto no se trataba del fraccionamiento de un inmueble en lotes. Asimismo, aunque no sea fórmula de práctica, nada impidió a las partes, en los términos del artículo 1198 del cód. civil por entonces vigente, postergar la entrega de la posesión del bien para cuando el saldo de precio se encontrara saldado. Y, por último pero no menos importante, el vendedor había notificado al comprador la resolución del contrato mas de tres años antes que éste llevara adelante su acción de cumplimiento.

V.- A tenor del ejemplar obrante a fs. 2/3 (copia), cláusula TERCERA, los celebrantes incluyeron en su acuerdo el pacto comisorio expreso. Ello así, habiéndose acordado por los contratantes que el incumplimiento del comprador de las cuotas pactadas generaría para el vendedor la posibilidad de resolver el negocio jurídico de pleno derecho, ello importó el emplazamiento de una condición resolutoria hecha valer por el vendedor a tenor de la carta documento que corre a fs. 25. Es de destacar que, no encontrándose jurídicamente obligado a ello, la parte vendedora declaró resuelto el acuerdo luego de haber reiteradamente requerido -siempre en forma extrajudicial- el cumplimiento de las obligaciones pendientes. De allí entonces que aparece claramente, en mi opinión, la ineficacia jurídica de cualquier intento del adquirente por obtener en el marco de este proceso el cumplimiento del contrato luego de haber quedado resuelto. Máxime cuando entre dicha resolución y la acción medió un lapso de mas de tres años durante el cual no sólo no fue cuestionado el ejercicio de esta facultad resolutoria, sino que no medió por parte del ahora quejoso, tentativa alguna de satisfacer su obligación. En el pacto comisorio expreso extrajudicial, la extinción del contrato se produce de pleno derecho y "... surtirá efectos desde que la parte interesada comunique a la incumplidora, en forma fehaciente, su voluntad de resolver" (art. 1204, tercer párrafo, Código Civil). En este caso el contrato se resuelve por la sola autoridad del acreedor que ha cumplido (acreedor in bonis), manifestada de manera unilateral e irrevocable, y solo subordinada a que el deudor no satisfaga lo debido dentro del plazo por el que fuera intimado (purga de la mora). SCBA LP C 96179 S 13/05/2009 Juez DE LAZZARI (SD) Carátula: Aguilar, Raúl c/Caron, Liliana Estela y otros s/Escrituración Magistrados Votantes: de Lázzari-Negri-Genoud-Kogan).

Como se desprende de los párrafos precedentes, la facultad resolutoria así ejercida exige una parte cumplidora y otra que no lo ha sido lo cual en autos ha quedado corroborado con los propios dichos del apelante que, alegando diversas circunstancias personales, reconoció en forma categórica y expresa que no cumplió con la obligación que le era inherente: pagar el saldo de precio: de las 22 cuotas en que se pactó el pago del saldo de precio la ?notable regularidad de los pagos mensuales? (fs. 601 vta) sólo abarcó las primeras 7. De resultas de lo que hasta aquí llevo expresado, entiendo que resulta indudable la extemporaneidad de la pretensión de cumplimiento introducida por Di Carlo dado que el contrato había sido disuelto 3 años antes en razón de su incumplimiento sin que resulte pertinente analizar si el porcentaje del precio que abonó permite calificar como abusiva la facultad resolutoria ejercida. Mas allá de esta extemporaneidad que, en mi opinión, sella de suyo la suerte del recurso, considero pertinente agregar, acompañando con esto la solución brindada por el a quo, que el confeso incumplimiento de pago, mas allá de las motivaciones que lo hayan generado, obsta al progreso de la acción; a ello sólo agrego que el actor satisfizo aquella prueba que le era inherente: la celebración del contrato, el incumplimiento tempestivo del comprador y la resolución del acuerdo en forma extrajudicial.

VI.- Si bien el libelo con que se sostiene el recurso no resulta de meridiana claridad en cuanto a los agravios por una u otra acción, entiendo que también se alza Di Carlo por la condena a abonar a los actores la suma de \$3000 en concepto de daños y perjuicios por la frustración de la venta del lote de éstos a Sebastián Moratello. Ahora bien, aún cuando la entrega de la posesión del lote estaba prevista para cuando el saldo de precio se hubiera abonada en su totalidad (cláusula QUINTA), Di Carlo detentaba al menos su tenencia, cuando la finca fue enajenada a fs. 14/15 (exp. nro. 72.099). En mi opinión, no obran indicios suficientes de que dicha posesión no hubiera contado sino con el beneplácito, al menos con la tolerancia, de los vendedores. Sólo cuando el lote fue enajenado a Sebastián Moratello y éste se apersonó en el inmueble con su cónyuge, se aribtraron medidas para desalojar a Di Carlo, quien terminó retirándose del mismo. Frente a ello, estimo que la suma fijada para indemnizar los daños y perjuicios que ello les habría provocado, no se encuentra suficientemente avalada con las pruebas

rendidas en autos pues, reitero, ante la ausencia de otras probanzas no considero que pueda tenerse por cierto que los vendedores desconocían que Di Carlo había tomado posesión del lote. Es así que, en este caso, juzgo que le asiste razón al apelante, resultando abusiva la pretensión resarcitoria acogida. Por lo demás, fueron los propios contratantes quienes estimaron al suscribir el contrato cuál habría de ser el monto del resarcimiento del vendedor en caso de incumplimiento de su contraria: la pérdida de todo lo abonado (cláusula TERCERA) lo cual de hecho así hicieron al declarar resuelto el acuerdo sin restituir al comprador lo abonado.

De tal suerte, adunar a ello una suma por la frustración de una operación posterior, (mas allá de haber quedado firme la decisión del a quo de imponerles una suma análoga en beneficio de Moratello) implica una demasía que debe en esta instancia ser corregida.

Por lo que hasta aquí llevo dicho, es mi sincera convicción que la sentencia de fs 562/579 vta. debe ser confirmada en cuanto rechazó la reconvencción deducida por José María Di Carlo y revocada en cuanto acogió la demanda de daños y perjuicios interpuesta por Jorge Oscar Barroso y María Cristina Piccirilli. En cuanto a las costas del proceso, las de primera instancia deben ser soportadas por cada uno de los vencidos conforme el interés comprometido en cada acción. Las de Alzada, atento la suerte del recuso, corresponde sean impuestas a los actores en aquello concerniente a la demanda atento el éxito del recurso y en el orden causado (atento no mediar contestación de la expresión de agravios) las que hacen a la reconvencción dado que el apelante resultó vencido (arts. 68 y cctes. del C.P.C.C.). En consecuencia, a la primera cuestión planteada VOTO POR LA NEGATIVA. El señor juez, Dr. Bagattin, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por la señora jueza preopinante, emite su voto en el mismo sentido. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA, la señor jueza Dra. Orlando dijo: Visto el acuerdo logrado al votarse la cuestión anterior, el pronunciamiento que corresponde dictar es el de: I.- Revocar parcialmente la sentencia apelada respecto de los puntos 3 y 4 de la misma en cuanto allí se acogiera la demanda interpuesta por Jorge Oscar Barroso y María Cristina Piccirilli contra José María Di Carlo y lo condenara a este último al pago de una indemnización. II.- Confirmar la sentencia apelada en cuanto desestima la reconvencción deducida por José María Di Carlo y en todo lo demás que fuera materia de recurso y agravios. III.- Imponer las costas de primera instancia a cada uno de los vencidos conforme el interés comprometido en cada acción y las de Alzada, atento la suerte del recuso, a los actores Sres. Jorge Oscar Barroso y María Cristina Piccirilli en aquello concerniente a la demanda atento el éxito del recurso y en el orden causado (atento no mediar contestación de la expresión de agravios) las que hacen a la reconvencción dado que el apelante resultó vencido (arts. 68 y cctes. del C.P.C.C.). ASI LO VOTO.- El señor juez Dr. Bagattin, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por la señora jueza preopinante, emite su voto en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Y VISTOS:

CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado resuelto que la sentencia apelada debe ser revocada parcialmente. POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede, SE RESUELVE: I.- Revocar parcialmente la sentencia apelada respecto de los puntos 3 y 4 de la misma en cuanto allí se acogiera la demanda interpuesta por Jorge Oscar Barroso y María Cristina Piccirilli contra José María Di Carlo y lo condenara a este último al pago de una indemnización. II.- Confirmar la sentencia apelada en cuanto desestima la reconvencción deducida por José María Di Carlo y en todo lo demás que fuera materia de recurso y agravios. III.- Imponer las costas de primera instancia a cada uno de los vencidos conforme el interés comprometido en cada acción y las de Alzada, atento la suerte del recuso, a los actores Sres. Jorge Oscar Barroso y María Cristina Piccirilli en aquello concerniente a la demanda atento el éxito del recurso y en el orden causado (atento no mediar contestación de la expresión de agravios) las que hacen a la reconvencción dado que el apelante resultó vencido (arts. 68 y cctes. del C.P.C.C.). IV. Agréguese por Secretaría copia certificada de la sentencia en los autos acumulados (expte 116.413). NOTIFIQUESE Y DEVUELVA.-

026628E