

Compraventa De Inmueble Incumplimiento Obligacion De Entregar La Posesion Obligacion De Escriturar

JURISPRUDENCIA

Compraventa de inmueble. Incumplimiento. Obligación de entregar

la posesión. Obligación de escriturar Se hace lugar a la demanda por cumplimiento de contrato de compraventa de inmueble, en razón de no haber cumplido la accionada con la obligación de entregar la posesión, ni escriturar a su nombre.

Mendoza, 28 de Marzo de 2.018. VISTOS: Los presentes autos arriba intitulados, llamados a resolver a fs. 175

RESULTANDO: A fs. 19/24 la Sra. Hilda Beatriz Alcalde, actora a través de representante y con patrocinio letrado, promueve formal DEMANDA por CUMPLIMIENTO DE CONTRATO contra los Sres. HUGO ERNESTO MARTINEZ y ANDREA BEATRIZ ARRIGO por cumplimiento del contrato de compraventa de una unidad que se designa como nro. ... del piso ..., de 41 mts.2 de superficie, en el inmueble de propiedad del demandado, ubicado en calle Tucumán ... de Godoy Cruz de conformidad con el contrato que celebraron, o en su defecto se ordene el pago de la indemnización de los daños provocados a su parte por el incumplimiento, todo ello con los intereses que correspondan y la expresa imposición de costas. Sostiene al respecto que celebró el contrato en junio de 2010 actuando el Sr. Flavio Augusto Kristich como representante de los demandados, el que tenía por objeto un departamento a construir, siendo el precio convenido la suma de \$ 70.000 que fue abonado en su totalidad por la actora al momento del contrato. Que la de-mandada escrituraría a su favor en fecha 10-08-2011 o a su solo criterio, hasta 180 días después. Que habiéndose cumplido dicho plazo y ante el incumplimiento de la demandada, la actora remitió carta-documento en fecha 02-10-12 con el objeto de que cumpliera, la que es contestada el 07-10-12 por Flavio Augusto Kristich como representante, diciendo que se ha vuelto imposible debido a hechos de terceros, por lo que entiende extinguido el contrato y pone a su disposición las sumas entregadas. Acompaña y ofrece prueba. Funda en derecho. A fs. 57 la demandada contesta demanda. Sostiene que celebró el con-trato. Solicita el rechazo de la acción, ya que sostiene que el incumplimiento de las obligaciones a su cargo lo es por causa que no le es imputable y que la obligación se ha vuelto de cumplimiento imposible, porque vendió el terreno a ?Fuente Mayor S.A.? y ya no es el titular para otorgar escritura. Sostiene que se trató de una venta futura y que la compradora asumió el alea de que no existiera. Ofrece y acompaña prueba y funda en derecho. A fs. 73 se ordena la acumulación a los autos 5509 ?Ivars Graciela c/Martínez y ot?, de los siguientes autos: 254.295 ?Ivars Rubén Antonio c/ Martínez y ot?, 254.294 ?Alcalde Hilda Beatriz c/ Martínez y ot? y 254.296 ?Martínez y ot. c/ Ivars Graciela y Rubén p/ resolución de contrato?. Se abre la causa a prueba y a fs. 83 se dicta auto de sustanciación. Además de las instrumentales ya incorporadas, se tienen por absueltas en rebeldía las posiciones de los demandados a fs 96 y se tienen en cuenta las pericias realiza-das a fs. 98, 261 y la inspección ocular de fs. 273 de los autos 5509. Se tienen en cuenta también las pruebas producidas en los exptes. acumulados, como la pericia y la constatación de inmueble obrantes a fs 204 y 228 de los autos 254.296.- Alega la parte actora a fs 165 y la demandada a fs 169. Se llaman los autos para sentencia. Y CONSIDERANDO: I.- La actora inició demanda por cumplimiento del contrato de compraventa de un inmueble, celebrado con el titular del mismo, en razón de no haber cumplido la demandada con la obligación de entregar la posesión, ni escriturar a su nombre. Atento a la fecha de celebración del contrato son aplicables las cláusulas convenidas y las normas vigentes como supletorias al momento de celebración, o sea el Código de Velez (art. 7 CCCN). Aclaro que el mismo planteo realizan en los exptes acumulados los Sres. Graciela Ivars y Rubén Ivars, con relación a otros dos departamentos comprados a Martínez y Arrigo. Por su parte, Martínez pretende declarar resueltos los contratos celebrados con los hermanos Ivars. Por una razón lógica debo tratar primero el plan-teo de resolución, adelantando que el mismo no puede prosperar, porque lo efectúa la parte incumplidora y por el contrario, sí prosperan las pretensiones de cumplimiento del contrato de conformidad con lo dispuesto en el art. 1197 del CC, atento a lo que sigue: La demandada al contestar sostiene que el incumplimiento de las obligaciones a su cargo lo es por causa que no le es imputable y que la obligación se ha vuelto de cumplimiento imposible porque vendió el terreno a ?Fuente Mayor S.A.?. II.- Corresponde por lo tanto en primer término analizar si existe convenio vigente entre las partes, para luego, en su caso, determinar si del mismo surgen obligaciones pendientes a cargo de uno o ambos contratantes, basándonos en las siguientes consideraciones jurídicas: a) Compraventa. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a transferir a la otra la propiedad de una cosa y ésta se obliga a recibirla y a pagar un precio cierto en dinero (art. 1323 CC). Si el objeto es un inmueble requiere de la escritura pública, pero si se encuentra formalizado por instrumento privado, tiene fuerza vinculante sólo para los celebrantes; poniendo a su cargo el cumplimiento de una serie de obligaciones, tales como el pago del precio por parte del comprador y la entrega de la posesión y el otorgamiento de la escritura pública por el vendedor. Cualquiera de las partes puede exigir que se cumpla con las obligaciones emergentes del mismo (art. 1.185 del Código Civil). La compraventa de cosa futura es

perfectamente válida (art. 1327 CC). Borda la considera condicional, sujeta a que la cosa llegue a existir (Manual de Contratos, p. 194 y ss), lo que en nuestro caso así se ha probado. b) Interpretación contractual. El principio rector en el ámbito contractual es la autonomía de la voluntad, que enmarcado por la buena fe y las limitaciones impuestas por la moral, las buenas costumbres y el orden público, determinan que en toda relación jurídica, debe buscarse precisamente, la verdadera intención de las partes, y la finalidad que tuvieron en miras, a fin de resolver situaciones dudosas (Confr. Gastaldi, J.M., "Las X Jornadas de Derecho Civil y la regla favor debitoris (lo tratado y lo no tratado)", ED, 117-838, apart. V, y contratos II, Cap. XIV). En razón de ello y conforme lo dispuesto por el art. 1198 del CCiv. y 218 del C.Com., a las relaciones contractuales deben aplicarse los usos sociales, las reglas de la experiencia y el sentido crítico, analizando íntegramente el contexto negocial, el principio favor debitoris, el fin económico perseguido al contratar y la intención común de las partes (Confr. Danz, "La interpretación de los negocios jurídicos", Madrid, 1926, p. 44 y ss.; López de Zavalía, Fernando J., "Teoría de los Contratos", T, 1, "Parte General" p. 279 y ss.; Cifuentes, Santos, "Negocio Jurídico", Astrea, 1986, p. 252; entre otros). En tal sentido, revisten especial importancia los hechos y actos de los contratantes durante la vigencia del convenio y la conducta asumida antes, durante y después de la formación del mismo según las constancias concretas debatidas en el pro-ceso. De lo que se deriva, que la interpretación -especialmente la judicial- debe mantener una relación inmediata entre las expresiones que obran en el instrumento y los hechos que rodean al contrato; desarrollando un proceso intelectual de comprensión, en tal sentido (cfr. Compagnucci de Caso, Rubén H., "Interpretación de los contratos", LA LEY, 1995-B, 539 y ss.). c) Carga de la prueba. Para que la interpretación judicial llegue a capturar la verdadera intención de las partes, serán estas las que en el curso del proceso se verán constreñidas a probar los hechos, contribuyendo a formar la convicción del Juez a través de las posibilidades que brinda la estructura procesal. De allí que la carga de la prueba actúa entonces, como un imperativo del propio interés de cada uno de los litigantes y quien no acredita los hechos que debe probar pierde el pleito, asumiendo así las consecuencias de que la prueba se produzca o no (Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial Comentado", t. I, pág. 671). Frente a la pretensión de cumplimiento formulado por la actora, donde reclama la entrega de posesión y la escrituración del inmueble objeto del contrato, la parte demandada se opone invocando falta de buena fe en la actora, que obligó a su parte a desprenderse del inmueble sobre el que iban a construirse las unidades de propiedad horizontal que se comprometió a entregar a la demandante, vendiéndolo a ?Fuente Mayor?, siéndole imposible entregarle las unidades ofrecidas. Debo anticipar que el argumento es tortuoso y ninguna prueba se ha aportado sobre esas tratativas mencionadas, por lo tanto la buena fe de la actora no puede entrar en discusión. En cambio, el mismo relato del demandado muestra que después de comprometerse a entregar unidades a construir en el predio de su propiedad, vendió el inmueble a un tercero, por lo que a él son atribuibles los hechos que impiden el cumplimiento del contrato. d) Martínez plantea en su defensa que el presente conflicto debe resolverse a la luz de lo dispuesto en el art. 1332 del C.C. porque el objeto del contrato era una cosa futura y a su entender se trata de una ?venta aleatoria, en la que el vendedor tiene incluso derecho a todo el precio aunque la cosa no llegase a existir, dado que el comprador ha asumido el riesgo del alea?. En primer lugar señalo que el art 1327 CC permite que el contrato de compraventa tenga como objeto cosas futuras. En segundo lugar, que las normas mencionadas sólo tienen aplicación cuando el comprador ha asumido el riesgo de que no llegue a existir en su totalidad o en parte, en forma expresa o inequívoca, porque de lo contrario se trata de una venta condicional, sujeta a que la cosa llegue a existir y como veremos después, la cosa llegó a existir tal como se había contratado. En tercer lugar, el art 1404 CC sólo le da al vendedor el derecho al precio aunque la cosa no llegare a existir, si no hay culpa de su parte y como explicaré, entiendo que sí hay culpa de Martínez. Una lectura de todo el contrato celebrado me permite decir que no hay ninguna expresión en el mismo que permita inferir que el comprador estaba asumiendo un alea. Por el contrario, la compraventa tenía un objeto cierto a cumplir en determinado tiempo por parte del vendedor, ya que la contraprestación del comprador se cancelaba en el momento de la contratación. Asimismo, si para la fecha de escritura, el comprador se entera que el vendedor se desprendió voluntariamente de la propiedad a favor de un tercero, más que culpa hay dolo. Como veremos después, Alcalde compró un departamento conforme a un plano y especificaciones técnicas acompañadas en autos y la pericia informa que la obra está terminada de conformidad con esas especificaciones técnicas. En autos 254.296 obra a fs 204/5 pericia de Ingeniero en Construcciones que informa que al 18-11-2016 la obra en Tucumán ... está terminada. Indica también que se han respetado las especificaciones técnicas previstas por las partes al contratar la compra que nos ocupa. e) La resolución por incumplimiento planteada por Martínez-Arrigo es la extinción de un vínculo contractual válido, por imposibilidad de lograr el fin económicamente propuesto por las partes y tutelado por el ordenamiento jurídico, a causa de la sobreviniente destrucción de la relación de reciprocidad, producida porque una de las partes no ha realizado la prestación a su cargo. La posibilidad resolutoria que consagra el Art. 1204 del Cód. Civil constituye una facultad que, en los contratos con prestaciones recíprocas, se confiere a la parte cumplidora frente al incumplimiento de la contraria, pero no cualquier incumplimiento puede servir de base para poner en funcionamiento el pacto comisorio, sino que debe mediar un incumplimiento de cierta gravedad. (Miquel, Juan Luis, "Resolución de contratos por incumplimiento", Buenos Aires, Depalma,

1.979, pág. 124 y sgtes.). Se ha destacado, con acierto, que la resolución es una forma de extinción del contrato que produce la liberación tanto de la parte cumplidora como de la parte incumpliente, sin perjuicio de la obligación de esta última de resarcir los daños y perjuicios. No importa entonces una sanción, pues la liberación del vínculo contractual favorece en definitiva a las partes, de manera que por efecto propio de la resolución, ninguna de ellas puede resultar perjudicada. (Cámara Primera en lo Civil y Comercial de Tucumán, 1977/11/23, Albarracín de Dorado, Carmen c. Sueldo de Sarife, Ana?, JA, 979-I-108). La figura del pacto comisorio aparece regulada en los Arts. 1203 y. 1204 del C. Civil, debiendo tenerse en cuenta que para ambos supuestos rigen los mismos requisitos: a) El incumplimiento de las obligaciones por parte de la parte contra la cual se pretende ejercitar la facultad resolutoria; b) La mora de la parte contra la cual se ejercita la facultad resolutoria; c) Culpa del que ha dejado de cumplir; y d) Falta de culpa en quien pretende la resolución. Como bien se ha señalado será esencial en cada caso, establecer si el incumplimiento de concretas obligaciones es o no imputable al deudor, pues precisamente la mecánica del pacto se traduce en que el contratante, fiel al programa de cumplimiento, y solamente él, se encontrará legitimado para hacer valer la opción que le da la ley: exigir a pesar de aquella conducta negativa el finiquito del contrato o, por el contrario, liberarse de él mediante la actuación del pacto comisorio. (Confr. Morello Augusto, El Boleto de compraventa inmobiliaria, Abeledo Perrot, Pág. 61. Al referirse al tema se ha indicado que el Juez deberá observar en el caso concreto si el incumplimiento en cualquiera de sus formas deja o es capaz de dejar insatisfecho el interés del acreedor, habida cuenta de la interdependencia funcional de las prestaciones correlativas. Confr. Ramella, Anteo La Resolución por Incumplimiento, Ed. Astrea 1975 pág. 57). En función de los principios expuestos, debemos analizar el caso de autos, a los efectos de verificar si existieron incumplimientos por parte de Alcalde que facultara la extinción del contrato por Martínez y, en caso contrario, frente a la existencia del vínculo contractual válido y existente, si resulta procedente la demanda por cumplimiento. III. Analisis del caso de autos. No resulta tema discutido que en fecha 28 de junio de 2010 Hilda Beatriz Alcalde celebró con Hugo Ernesto Martínez y Andrea Beatriz Arrigo a través de la representación ejercida por Flavio Augusto Kristich la compra de un departamento de 41 metros cuadrados a construirse en el terreno de propiedad de Martínez con frente a calle Tucumán ... de Godoy Cruz, designado en los planos de construcción como piso ..., unidad ... y de conformidad con las características que surgen de la memoria descriptiva acompañada. Se indica que el inmueble consta de dos asientos en el Registro de la Propiedad Raíz, nros. 4363, tomo 34, fs 38 y 16110 tomo 61-E fs 89, ambos de Godoy Cruz. En la cláusula segunda se establece el precio en la suma de \$ 70.000, abonados íntegramente en ese acto. En la cláusula tercera se pactó la entrega de posesión y escritura para el 10 de agosto de 2011, pudiendo la parte vendedora a su solo criterio prorrogar esa fecha por 180 días. Martínez-Arrigo no discuten haber recibido el pago, (por lo que debe tenerse por cumplida la obligación nuclear asumida por la actora como es el pago del precio), sino que manifiestan que se volvió de cumplimiento imposible porque Graciela y Rubén Ivars en vez de venderles a ellos lo hicieron directamente a Fuente Mayor que actuó representada también por Flavio Kristich. Entiendo que en realidad se volvió imposible porque Martínez-Arrigo vendieron el terreno sobre el que pisarían las unidades a Fuente Mayor, porque ya no les convenía el negocio que tenían en mente y por lo tanto, el incumplimiento sólo a ellos es imputable. Advierto que las copias de matrículas aportadas muestran que el 28-06-10 la matrícula N° ... correspondiente al inmueble de Tucumán ... de Godoy Cruz figuraba inscripto a nombre de Hugo Ernesto Martínez por compra que efectuó por tracto abreviado en sucesión Tirapu en fecha 25-06-10, por lo tanto era el titular para comprometerse a su venta. Pero se desprende de esa propiedad por venta de fecha 20-07-2011 a favor de Fuente Mayor SA (ver fs 55). Por su parte, el inmueble con frente a calle Tucumán ... inscripto a nombre de Graciela Elizabeth Ivars y Rubén Antonio Ivars fue transferida a Fuente Mayor SA, representada por Flavio Augusto Kristich el 30-05-2011 (ver fs. 54). A todo esto el plazo de entrega de posesión y escritura se venció el 10-02-2012 con relación a Hilda Alcalde y el 30 de setiembre de 2012 en relación a los hermanos Ivars. Ante los emplazamientos efectuados por Alcalde en octubre de 2012 mediante carta documento (fs. 16), el 07 de octubre de 2012 Flavio Kristich en nombre de Martínez y Arrigo rechaza el mismo, invocando que se ha vuelto de cumplimiento imposible debido a hechos de terceros. Martínez-Arrigo ratifican a Kristich a través de la CD de fs 17, proponen la resolución del contrato y ofrecen la restitución del dinero que pudiera corresponderles. El 18-01-2013 Ivars rechaza la CD remitida, diciendo que la construcción en el predio esta avanzada y que el incumplimiento se debe a la culpa de Martínez. A su vez, la pericia de fs. 98 (en autos 5509) da cuenta de que el 02-07-2013 se estaba construyendo un edificio en calle Tucumán ... de Godoy Cruz. Que el cartel de obra indica que el propietario es Hugo Martínez. Que Gabriel Kristich se asumió ante la perito como uno de los dueños de la empresa Fuente Mayor, la que compró el terreno a Martínez y el inmueble vecino a los Ivars. Que los trabajos se hacen por cuenta de la empresa Fuente Mayor. Que la obra presenta un 60% de avance y que la perito no puede saber si de conformidad con las especificaciones de fs 23/31, porque las mismas se refieren a terminaciones o aspectos que no puede verificar a simple vista. La pericia de fs 261 (en autos 5509) informa el 28-05-2015 que el edificio ubicado en Tucumán ... de Godoy Cruz fue construido sobre los inmuebles con frente a Tucumán ... (con títulos I y II de 359,72 m2 y 227,20 m2) y Tucumán ... (con título de 135,07 m2), lo que hace un total de 722 m2. Constan a fs 253/4 (de autos

5509) los planos conforme a obra visados en enero de 2015 correspondientes a dos locales comerciales y 23 departamentos ubicados en calle Tucumán ... y pertenecientes a Fuente Mayor SA. En conclusión, en la causa se ha demostrado que la actora cumplió con el pago del precio y que fue la demandada quien no entregó la posesión ni efectuó la escrituración del departamento, de tal manera que dado su carácter de incumplidora, le estaba vedado ejercer la facultad resolutoria. Es más, de la falta de voluntad de la demandada de cumplir con sus obligaciones con total desprecio de las consecuencias dañosas derivadas de ella para el comprador, forzado es concluir que el incumplimiento reposa en culpa o dolo del vendedor. Descartada la resolución contractual y acreditado el pago por parte de la compradora tal como surge de los términos del contrato y la negativa a cumplir por parte de la accionada, debe concluirse en el sentido que la demanda debe prosperar, condenando a la accionada al cumplimiento de lo pactado y como ello no es posible por no detentar la propiedad del inmueble, condenar en subsidio al pago de los daños y perjuicios que se acreditaron en autos y que se analizan infra. IV.- Llegados a este punto, podemos decir que la situación que nos ocupa sugiere la existencia de contratos conexos entre el dueño de un inmueble, una empresa constructora (Kristich) y un inversor (Fuente Mayor SA). Los contratos conexos existen cuando para la realización de un negocio único, se celebran, entre las mismas partes o partes diferentes, una pluralidad de contratos autónomos, vinculados entre sí, a través de una finalidad económica supracontractual. Dicha finalidad puede verificarse jurídicamente en la causa subjetiva u objetiva, en el consentimiento, en el objeto o en las bases del negocio. (XVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Santa Fe, 1.999) Existe una finalidad económica que trasciende la individualidad de cada contrato. Dada la interrelación que existe entre estos contratos, los efectos de uno se propagan hacia los otros como una excepción a la regla del efecto relativo de los contratos y así las vicisitudes que afectan a uno pueden repercutir sobre los otros, el pacto comisorio o la exceptio pueden invocarse si uno de los contratantes no ha cumplido, existiendo además la acción directa en materia de responsabilidad. Pero en el caso traído a resolución, esa acción directa contra la empresa constructora cuyo presidente actuó como mandatario en un momento de Martínez y en otro de Fuente Mayor SA, o contra el propietario del terreno que es Fuente Mayor SA, uno de cuyos dueños es Kristich, no se ha ejercido. V.- Los daños acreditados: en autos 254.296 se realizó una inspección ocular el 07-06-2017 de la que surge que a esa fecha el edificio de departamentos se encuentra terminado por Kristich Desarrollos. La administradora informa que los contratos de compraventa de los departamentos se han realizado directamente con Flavio Kristich (ver fs 228). También en esos autos obra a fs 204/5 pericia de Ingeniero en Construcciones que informa que al 18-11-2016 la obra en Tucumán ... está terminada. Indica también que se han respetado las especificaciones técnicas previstas por las partes al contratar la compra que nos ocupa. El perito informa que el valor a esa fecha de un departamento de 66 m2 y 40 m2 de terraza es de \$1.200.000. Ello implica que consideró el valor del metro cuadrado en \$ 18.181. Significa que el departamento de 41 m2 tendría un valor de \$ 745.454. Pero debo tener en cuenta que el departamento que nos ocupa no cuenta con terraza, lo que disminuye el valor tenido en cuenta. Por lo tanto entiendo que el daño emergente del no cumplimiento del contrato puede cuantificarse en la suma de \$ 650.000 a la que deberán adicionarse intereses a tasa activa establecidos en el plenario Aguirre desde el 18-11-2016 fecha de la pericia, hasta el 01-01-2018 y a partir de esa fecha aplicarse la ley 9041 hasta el efectivo pago. VII.- Costas y honorarios: Deben ser a cargo de la perdidosa (arts. 35 y 36 CPC). La regulación de los honorarios se efectúa de acuerdo a las pautas previstas por los arts. 2, 3, 4 y conchs. de la L.A. En virtud de lo expuesto, lo dispuesto por los arts. 35/36, 86/90, 209 y cctes. del C.P.C., arts. 1198, 1204 y cctes. C.C. y demás normativa, doctrina y jurisprudencia citada RESUELVO: ?I. Hacer lugar a la demanda promovida por HILDA BEATRIZ ALCALDE contra HUGO ERNESTO MARTINEZ y ANDREA BEATRIZ ARRIGO y en consecuencia condenarlos al pago de la suma de pesos seiscientos cincuenta mil (\$ 650.000), con los intereses indicados, en el plazo de 10 días de firme la presente. II. Imponer las costas a la demandada vencida (Arts. 35 y 36 del C.P.C.). III.- Regular los honorarios de los profesionales intervinientes a la fecha de la presente, sin perjuicio de los honorarios complementarios e IVA que pudiere corresponder, en las siguientes sumas: Dres. Juan E. Negri Belarde \$ 39.000, Clara Rosa Quiles \$ 39.000, Jacqueline Robello \$ 39.000; Eduardo Antinori \$ 18.200, Jesus Javier Martínez \$ 18.200. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE. Fdo: Dra. Rosana Alicia MORETTI RODRIGUEZ - Juez
029452E