

Compraventa De Inmueble Obligacion De Escriturar Tracto Abreviado Declaratoria De Herederos Morigeracion De La Clausula Penal

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Compraventa de inmueble. Obligación de escriturar. Tracto abreviado. Declaratoria de herederos.

Morigeración de la cláusula penal Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por escrituración y rechazó la reconvencción deducida por resolución de contrato. Se morigera la cláusula penal pactada. En la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los siete días del mes de febrero de dos mil diecisiete, reunidos en la Sala I del Tribunal, los señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores Liliana Graciela Ludueña y José Eduardo Russo, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?KRZYSZKOWSKI, EDMUNDO RICARDO Y BELLENDIER, SILVIA CRISTINA C/ PALLADINO, CARLOS A. Y OTROS S/ ESCRITURACIÓN?, y habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Const. de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que debía observarse el siguiente orden: Dres. LUDUEÑA-RUSSO, resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ra.: ¿Es justa la sentencia de fs. 320/327? 2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTIÓN: la Señora Juez doctora Ludueña, dijo: I.- Contra la sentencia definitiva dictada a fs. 320/327, interponen recurso de apelación ambas partes, los que libremente concedidos a fs. 331 y 335, son sustentados a fs.348/351 y 355/358, replicados a fs. 362/363 y 366/368. La Sentenciante hizo lugar a la demanda por escrituración promovida por los Sres. Edmundo Ricardo Krzyskowski y Silvia Cristina Bellendier contra los Sres. Everardo Juan Agustin Palladino, Raul Adolfo Palladino, Dario Martín Palladino, Juan Pablo Palladino, Maria Paula Palladino, Maria Giselle Palladino y Maria Celeste Palladino (los últimos cinco nombrados en su carácter de sucesores de Carlos Alberto Palladino). Consecuentemente, rechazó la reconvencción deducida por resolución de contrato articulada por los demandados, condenando a éstos a formalizar la escritura traslativa de dominio del inmueble sito en el Pasaje Villalonga n°... de la localidad y Partido de Ituzaingo, Provincia de Buenos Aires, previa cancelación del embargo trabado en el expediente ?Palladino, Everardo Cesar Gabino y Ferro, Agustina s/ Sucesión ab-intestato?, estableciendo que en dicha oportunidad se abonara el saldo de precio de U\$S34.000, previa deducción de la cláusula penal convenida. Impuso las costas a los accionados, difiriendo la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes. II.- Se agravan los demandados reconviniendo por la admisión de la acción de escrituración, y consecuente rechazo de la reconvencción deducida por resolución de contrato. Reproducen lo convenido en el incuestionado boleto de compraventa que vincula a las partes, resaltando las obligaciones a cargo de cada una de ellas, sosteniendo que el incumplimiento de la obligación de escriturar es imputable a la parte compradora, alegando que ésta no contaba con el saldo de precio que debía ser abonado en el acto escriturario, haciendo hincapié en la falta de otorgamiento del crédito solicitado ante el Banco Hipotecario Nacional. Asimismo manifiestan, que la intención de los accionantes fue compensar el referido saldo de precio con la cláusula penal convenida, señalando el extenso plazo transcurrido desde la operación inmobiliaria hasta el inicio del presente. También se agravan por la valoración de la prueba efectuada por la Sentenciante, con relación al valor otorgado a la confección ficta de los demandados. Finalmente, sostienen que la escritura traslativa de dominio podía igualmente haberse llevado de cabo, levantando el embargo con el dinero proveniente de la venta. Solicitan se rechace la demanda entablada por escrituración, haciéndose lugar a la resolución de contrato intentada, con costas. A su turno se alzan los accionantes. Se agravan por la morigeración dispuesta por la a quo de la cláusula penal, argumentando en torno a la procedencia de lo acordado entre las partes, y manifestado que no se ha consignado sobre qué monto corresponde aplicar el porcentaje fijado por la Sentenciante. Asimismo, disienten con la fecha de mora tomada para la liquidación de la misma, sosteniendo la existencia de una mora automática en la obligación incumplida. III.- Por una cuestión metodológica corresponde abordar en primer término los agravios esgrimidos por la parte demandada reconviniendo, con relación a la responsabilidad contractual atribuida en la sentencia recurrida. Convinieron las partes en el reconocido contrato, celebrado el día 15/09/2000, la compraventa de un inmueble ubicado en la Ciudad y Partido de Ituzaingo, Provincia de Buenos Aires, con frente a la calle Pasaje Villalonga número n°..., entre las de Fragio y Pirán, designado según plano con el número ..., Nomenclatura Catastral: Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela El precio pactado fue de U\$S 45.000, pagadero de la siguiente manera: U\$S 1.400 los vendedores recibieron antes de la firma del boleto de compraventa en carácter de señal, U\$S 9.600 los compradores entregaron al momento de firmarse el respectivo boleto de compraventa, y el saldo de U\$S 34.000, se pagarían en el acto de llevarse a cabo la escritura traslativa de dominio U\$S 28.000, y el resto en 10 cuotas mensuales, pagadera la primera de ellas a los 30 días corridos a contar desde la señalada escritura (instrumento cuyas copias obran a fs. 191/193). En la cláusula quinta del referido contrato se estipuló un plazo

cierto para la celebración de la escritura traslativa de dominio, el que se fijó dentro de los CUARENTA días corridos a contar desde la fecha del convenio. Asimismo, se designó a la Notaria que debía intervenir en tal acto, dejándose constancia que los vendedores debían entregar en la escribanía designada la documentación pertinente a fin de que se proceda a la traslación del dominio. Sigo de ello, que el plazo para efectuar la escritura traslativa de dominio feneció el 25 de octubre de 2000, conforme al plazo cierto estipulado. Cabe resaltar, tal como se puntualizó en el contrato de compraventa celebrado, que el inmueble en cuestión forma parte del acervo sucesorio de los autos caratulados ?Palladino, Everardo C. y Ferro, Agustina s/ Sucesión Ab-intestato?, en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nº 12 de este Departamento Judicial, que en este acto tengo a la vista. Sabido es, que cuando los otorgantes del documento fueran los herederos declarados -como en el caso de autos-, a los fines de realizar la escritura traslativa de dominio mediante el sistema de tracto abreviado convenido, resulta recaudo esencial que en el expediente sucesorio respectivo se haya dictado la declaratoria de herederos y ordenado la inscripción del bien (art. 16 de la ley 17.801, D.T.R. 3/80 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires). Así, le incumbía a los herederos deberes secundarios a la obligación de escriturar, como ser: obviar o superar los obstáculos que puedan impedir la escrituración, entregarle a la notaria los elementos necesarios a los fines de realizar los actos pre-escriturarios, y así poder citar a las partes, en el tiempo acordado, al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio (Mosset Iturraspe-Nevellino, La obligación de escriturar, pág. 97 a 100; Morello, Acerca del plazo para escriturar, art. 1198, párrafo 1ero., del Código Civil). De los autos sucesorios referidos surge que aún hoy no se ha dictado la orden de inscripción de la declaratoria de herederos con relación al bien inmueble objeto del presente. Sigo de todo ello, que la parte vendedora incumplió las obligaciones a su cargo, toda vez que no instó en el expediente sucesorio los trámites pertinentes a los fines de lograr la referida orden de inscripción, y posibilitar de ese modo la entrega a la Notaria designada de la documentación necesaria para cumplimentar los recaudos legales exigidos (arts. 1197, 1198, 1204 y conc. del Código Civil). Asimismo, resulta inatendible el argumento del apelante del torno a la falta de aprobación del préstamo requerido por la parte compradora, y a la alegada falta de dinero para cancelar el saldo de precio, toda vez que dicha obligación se tornaba exigible con la celebración de la escritura traslativa de dominio (cláusula cuarta del Boleto de compraventa, arts. 566 y sig., 1197 del Código Civil). Por todo ello, propongo confirmar lo resuelto en la instancia de origen. IV.- En atención a lo propuesto, corresponde analizar los agravios esgrimidos por la accionante, respecto de la fecha de mora y morigeración de la cláusula penal. La cláusula penal -conforme el artículo 652 Código Civil- es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena o multa en caso de retardar o no ejecutar la misma. Su aplicación está regida por los principios generales de la responsabilidad civil, siendo necesario para su aplicación que se den los presupuestos que ésta exige, con excepción de la prueba de la existencia del daño y de la relación de causalidad entre éste y el incumplimiento o retardo. Por lo tanto, para que el sujeto pasivo de la pena deba abonarla es menester que el incumplimiento le sea imputable, es decir, debe haberlo obrado con culpa o dolo (art. 654 Cód. Civil; Belluscio, Código..., Tomo 3 pág. 212 y sgtes.; este Sala, mi voto cs.42.555 R.S.: 140/00). Tal como se señaló precedentemente, las partes acordaron efectuar la escritura traslativa de dominio dentro de los cuarenta días corridos a contar desde la firma del boleto de compraventa. Asimismo se convino que la parte vendedora debía entregar la documentación pertinente a la Notaria para posibilitar dicho acto. Para el caso de incumplimiento, se estableció una clausura penal, donde se acordó que ?si?el incumplimiento fuese por parte de los vendedores, los compradores podrán optar: a) exigir el fiel cumplimiento de éste contrato en cuyo caso los vendedores deberán abonar una multa de cincuenta dólares estadounidenses (U\$S50.-) por cada día de atraso respecto del plazo pactado para la escrituración?? (clausuras quinta y séptima del contrato de compraventa). De modo que la parte vendedora tenía a su cargo una obligación fundamental tendiente a posibilitar el acto escriturario: entregarle a la escribana designada toda la documentación necesaria para el otorgamiento en término de la escritura referida. Sin embargo, tal como se señaló en el considerando anterior, tal obligación fue incumplida por la parte vendedora. Con relación a la mora acaecía por el señalado incumplimiento, ha señalado Moisset de Espanés: ?que las partes no solamente deben colaborar en las obligaciones que le son comunes, -como sería el caso de suscribir el documento-, sino que también deben cumplir con todos los deberes de carácter previo para que pueda confeccionarse la escritura en tiempo, entregando los títulos y toda la documentación necesaria para que se confeccione la escritura??, Continúa indicando el autor: ??Por supuesto que la obligación de escriturar es realmente compleja, pues a la actividad de las partes se le agrega la que debe desplegar el notario autorizante. Si el retraso se produce por causa de este último no habrá mora de ninguna de las partes, pero si la falta de cumplimiento en el término estipulado se debió a que uno de los sujetos omitió su colaboración, será él quien incurra en mora y por aplicación del principio consagrado en el nuevo art. 509, la mora será automática (La mora y el deber de colaboración de las partes, Revista Jurídica La Ley del 21 de febrero de 1984; mi voto, cs.20.306 R.S.: 148/86). Sigo de todo ello, que le asiste razón al apelante con relación a la fecha de mora establecida en la sentencia recurrida, toda vez que la mora se configuró automáticamente por el solo vencimiento de los plazos, no siendo necesaria a tal fin interpelación alguna (art. 509 del Código Civil), por lo que propongo hacer lugar al agravio

estableciendo como fecha de mora el día 25/10/2000. Con relación a la cuantía de la misma, sabido es que el acreedor no está obligado a probar que ha sufrido perjuicios, ni el deudor puede eximirse de satisfacerla probando que el acreedor no los ha sufrido (art. 656 Código Civil). Es que la cláusula penal actúa como una valuación previa de los daños, evitándose así la posterior discusión sobre la cuantía de los daños derivados de la inejecución (Belluscio, Código..., Tomo 3 pág. 215 y sgtes.). La morigeración de la misma sólo se admite en el supuesto contemplado en el segundo párrafo del artículo 656 del Código Civil, esto es cuando el monto de la multa es desproporcionado con la gravedad de la falta que sanciona, habida cuenta del valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso, configurándose un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor (esta Sala, mi voto, cs. 42.555 R.S.:140/00). Teniendo en cuenta el monto total de la operación (U\$S 45.000) y que los compradores se encuentran desde el año 2000 en la posesión del inmueble de referencia, considero apropiada la reducción de la pena convenida. Sin perjuicio de ello, asiste razón al apelante respecto a la falta de precisión del monto sobre el que ha de aplicarse el porcentaje dispuesto por la a quo, por lo que considero justo y equitativo, conforme a las apuntadas circunstancias del caso, establecer la pena en un 2 % anual sobre monto total del contrato de compraventa celebrado, es decir, U\$S45.000, el que deberá computarse desde la fecha de mora señalada ut supra (art. 656 del Código Civil). Corresponde señalar, que ha llegado firme a esta Alzada por falta de ataque, el tipo de moneda extranjera (dólares) dispuesta por la a quo para cancelar el saldo de precio de la operación inmobiliaria (art. 266 del C.P.C.C.). V.- Como los agravios dan la medida de la competencia de esta Alzada (arts. 260, 261 y 266 C.P.C.C.), propongo morigerar la cláusula penal dispuesta, en un 2% anual sobre el precio total de la compraventa (U\$S45.000), la que habrá de liquidarse desde el día 25/10/2000 hasta el momento dispuesto por la a quo, confirmando en todo cuanto más ha sido materia de agravio y recurso. Costas de la Alzada a la parte demandada fundamentalmente vencida (art. 68 C.P.C.C.), difiriendo las regulaciones de honorarios (art. 31 ley 8904). Voto, en consecuencia, PARCIALMENTE por la AFIRMATIVA. A la misma cuestión el señor Juez doctor Russo, por iguales fundamentos votó también PARCIALMENTE por la AFIRMATIVA. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, la Señora Juez doctora Ludueña, dijo: Conforme se ha votado la cuestión anterior corresponde morigerar la cláusula penal dispuesta, en un 2% anual sobre el precio total de la compraventa (U\$S45.000), la que habrá de liquidarse desde el día 25/10/2000 hasta el momento dispuesto por la a quo, confirmando en todo cuanto más ha sido materia de agravio y recurso. Costas de la Alzada a la parte demandada fundamentalmente vencida, difiriendo las regulaciones de honorarios. ASI LO VOTO.

El señor Juez doctor Russo por los mismos fundamentos, votó en análogo sentido. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Morón, 07 de febrero de 2017.- AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arrojan las votaciones que instruyen el Acuerdo que antecede, por unanimidad, se confirma morigera la cláusula penal dispuesta, en un 2% anual sobre el precio total de la compraventa (U\$S45.000), la que habrá de liquidarse desde el día 25/10/2000 hasta el momento dispuesto por la a quo, confirmándose la sentencia en todo cuanto más ha sido materia de agravio y recurso. Costas de la Alzada a la parte demandada fundamentalmente vencida, difiriendo las regulaciones de honorarios.

026983E