

Compraventa De Inmueble Resolucion Ejecucion De Sentencia

JURISPRUDENCIA

Compraventa de inmueble. Resolución. Ejecución de sentencia

Se confirma el fallo que rechazó el incidente de ejecución de sentencia planteado contra los sucesores respecto de la sentencia de condena a entregar la posesión y escriturar el inmueble.

En la ciudad de Azul, a los 13 días de marzo del año Dos Mil Dieciocho, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores Jorge Mario Galdós, María Inés Longobardi y Víctor Mario Peralta Reyes, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?Balbín, Carlos J. y ot. c/ Sucesores de Anglada, Jaime y Dellape de Anglada, Amalia s/ Incidente de ejecución de sentencia? (causa n° 62.080), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, arts. 263 y 266 del CPCC, resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dra. Longobardi, Dr. Galdós y Dr. Peralta Reyes. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-CUESTIONES- 1ra - ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 226/232vta.? 2ra- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACIÓN- A LA PRIMERA CUESTIÓN, la Sra. Jueza Dra. Longobardi dijo: I. Llegan los autos a esta instancia, a fin de abordar el recurso de apelación incoado por la parte actora (fs. 237) contra la sentencia de fs. 226/232vta., que rechazó el incidente de ejecución de sentencia planteado contra los sucesores de Jaime Anglada y Amalia Dellapé de Anglada, respecto de la sentencia de condena a entregar la posesión y escriturar (copia a fs. 44/48 vta.), dictada por esta Excma. Cámara el 22/12/1996 en autos ?Balbín, Carlos J. y ot. c/ Anglada, Jaime y otra s/ Cumplimiento de contrato -Daños y Perjuicios? (Expte. n° 18.607 JCC n° 2, Tandil), respecto de los inmuebles cuya nomenclatura catastral es Circunscripción ?, Sección ?, manzana ?, parcelas ?, ? y ?; Circunscripción ?, Sección ?, manzana ?, parcela ?; y Circ. ?, Sección ?, manzana ?, todos de la localidad de Tandil. Para adoptar esa decisión, la sentencia refiere los antecedentes del caso, y destaca, en lo que importa, que en los autos ?Fortunato Alejandro H. c/ Balbín Carlos J. y ot. s/ Resolución de Contrato (Expte. n° 34.329, JCC n°2, Tandil), y ?Gondolesi, Carlos E. c/ Balbín Carlos J. y ot. s/ resolución de contrato? (Expte. 34.833, JCC n°2, Tandil), iniciados a fin de cobrar los honorarios por los peritos que intervinieran en el Expte. n° 18.607 (juicio de escrituración cuya sentencia pretende ejecutarse en este incidente), obra sentencia única firme de esta Sala del 20/12/07 por la que, en acogimiento de la acción subrogatoria entablada por los citados peritos (luego continuada por los sucesores de Amalia Dellapé de Anglada, heredera, a su vez, de su cónyuge premuerto), se declaró resuelto el contrato de compraventa con sustento en el cual se dictara previamente la condena a entrega de la posesión y escrituración (Expte. n° 18.607). Al quedar firme esa sentencia (por haberse rechazado el recurso extraordinario local por sentencia única de la Suprema Corte obrante a fs. 387/394 del Expte. 34.833, y haberse denegado los recursos extraordinarios federales por sentencia única del 15/10/14; fs. 450/453 Expte. 34.833), el decisorio ahora apelado concluye que la sentencia que se pretende ejecutar ha perdido eficacia, por cuanto el negocio jurídico base del litigio -compraventa- quedó sin efecto por el posterior pronunciamiento dictado en los expedientes n° 34.329 y 34.833, que, como se dijo, declaró resuelto el contrato de compraventa por incumplimiento culpable de los Sres. Balbín y Collado, de su obligación de abonar el saldo de precio (U\$S 55.000) allí determinado. Agrega que si bien la sentencia que se pretende ejecutar había hecho cosa juzgada formal en torno a la cuestión debatida, no había hecho cosa juzgada material en relación con la facultad resolutoria de la contraparte, ejercida primero por los peritos acreedores subrogados, y luego por adhesión por los herederos de los vendedores, todo con anterioridad a que recayera resolución en el presente incidente. Es así que, tras recordar la diferencia entre la cosa juzgada formal (inimpugnable pero no inmutable) y la material (que posee ambas calidades), concluye que habiéndose declarado la resolución del contrato suscripto entre las partes por resolutorio firme, resulta improcedente la ejecución intentada (art. 510 CPCC). Impone las costas a los ejecutantes por considerar que, al conocer ellos la sentencia que resolvió el contrato y haber puesto ellos la causa de la resolución, no existía motivo para apartarse del principio objetivo de la derrota. II. Contra esa sentencia se alzan los ejecutantes (fs. 237), fundando su recurso con el memorial de fs. 242/259 vta. Tras efectuar también su reseña de los antecedentes del caso, arguyen que el decisorio que resolvió el contrato de compraventa suscripto el 14/10/1991 (esta Sala, sentencia única del 20/12/07, dictada en las causas n° 51.156, ?Gondolesi Carlos E., c/ Balbín Carlos J. y otro s/ Resolución de Contrato?; y n° 51.156 bis, ?Fortunato Alejandro H. c/ Balbín Carlos J. y otro s/ Resolución de Contrato?), se dictó sin considerar que el precio había sido pagado con anterioridad a que se promoviera la resolución del contrato. Reiteran que en la Cláusula B del convenio privado con firma certificada del 11 de octubre de 1996 (fs. 14 y vta.) pactaron con los Sres. Anglada y Dellapé de Anglada el modo en que se cancelaría la suma de U\$S 55.000 determinada en la sentencia firme, y afirman que dicho convenio fue íntegramente cumplido por su parte. Esgrimen que el aludido cumplimiento surge de los recibos acompañados en este incidente (fs. 5/13), así como del convenio del 19/05/99 (fs. 16/17 vta.) también con firma certificada, en el que el Sr. Anglada reconoció (cláusula

C) haber percibido la totalidad de la suma pactada por opción de compra, y que, en consecuencia, estaban dadas las condiciones para escriturar. Argumentan que siendo ello así, al tiempo de incoarse las pretensiones resolutorias del contrato en los expedientes n° 34.329 y 34.833 (el 18/11/03 y el 23/04/04, respectivamente), no existía la plataforma fáctica que habilitaba tal pretensión -el presunto incumplimiento- y, por ende, esa pretensión no integraba tampoco el patrimonio de los herederos de la Sra. Amalia Dellapé de Anglada (continuadores de la pretensión). Entienden que no hay inconveniente en hacer lugar a la pretensión de ejecución de marras, por cuanto la resolución del contrato se declaró sin tener en cuenta ¿por distintos cauces y vicisitudes procesales que no vienen aquí al caso reseñar? (sic., fs. 246 vta.), que la obligación a cargo de los adquirentes estaba perfectamente cumplida, y que ello resultaba incluso de instrumentos indubitados. Agregan que de hacerse lugar a la ejecución, no se presentaría una verdadera contradicción con la sentencia que declaró resuelto el contrato, por cuanto ambos decisorios partirían de bases fácticas distintas. Critican que el decisorio apelado se haya sustentado en que la sentencia resolutoria ya se encontraba firme, cuando ello obedeció al ¿azar? procesal temporal (dado, explican, que el presente incidente estuvo en la Suprema Corte por un lapso de casi 4 años, y sufrió demoras generadas por la prueba caligráfica sucesivamente suspendida en su producción), y consideran que la suerte de esta pretensión no puede quedar sujeta a vicisitudes procesales inmanejables para las partes. Subsidiariamente, solicitan que se impongan las costas por su orden en atención al derrotero procesal que siguió la causa, y al azar que determinó que recayera sentencia firme en los autos ¿Gondolesi? y ¿Fortunato? antes de que se resolviera este incidente. Asimismo, solicitan que se tenga en cuenta que los ejecutantes no promovieron esta ejecución de ¿mala fe?, sino con la profunda convicción de su derecho al haber pagado oportunamente el precio de la compraventa. III. 1. Entiendo que el recurso no puede prosperar. Ello dado que a pesar del esfuerzo argumental efectuado por los ejecutantes, y la circunstancia novedosa que han acreditado en autos (el pago de saldo de precio pactado por los inmuebles que fueron objeto del juicio de escrituración conforme documentación de fs. 5/13 y 16/17), los recurrentes no logran conmover el argumento central del decisorio atacado, cual es la existencia de un pronunciamiento firme, posterior a la sentencia que se pretende ahora ejecutar, que la ha tornado ineficaz o carente de fuerza ejecutiva (art. 163 inc. 6 CPCC). Ello por cuanto, la resolución del contrato de compraventa que se mandara cumplir en la sentencia objeto de ejecución, ha adquirido el carácter de cosa juzgada material; la que determina ¿la incontestabilidad futura del bien reconocido o negado en una sentencia definitiva? (Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, Abeledo Perrot, 2011, Tomo I, pág. 207). En consecuencia, como bien se destacó en la instancia anterior, no subsiste la posibilidad de ejecutar la sentencia dictada por esta Excma. Cámara en el juicio principal con fecha 22/12/94 (ver copia a fs. 44/48 vta.), que ordenó la entrega de la posesión y la escrituración de los inmuebles a favor de los Sres. Balbín y Collado previo pago de la suma de US\$ 55.000, pues una circunstancia sobreviniente (art. 163 inc. 6 CPCC), constituida por el pronunciamiento único luego dictado por esta Sala con fecha 20/12/07 (esta Sala, sentencia única dictada en las causas n° 51.156, ¿Gondolesi Carlos E., c/ Balbín Carlos J. y otro s/ Resolución de Contrato?; y n° 51.156 bis, ¿Fortunato Alejandro H. c/ Balbín Carlos J. y otro s/ Resolución de Contrato?), que declaró resuelto el contrato de compraventa fuente de las obligaciones que ese primer decisorio había mandado cumplir, le ha quitado ejecutividad. De hecho, disuelto el aludido contrato, ha desaparecido la causa fuente de las obligaciones judicialmente reconocidas en el decisorio antes aludido, y en consecuencia, el acogimiento de la pretensión actual de los ejecutantes, importaría el cumplimiento forzado de una obligación que ha devenido incausada. Ciertamente, tras la aludida sentencia única del 20/12/2007 -confirmada por la Suprema Corte de Justicia por pronunciamiento del 30/10/13; ver fs. 387/394 del Expte. n° 34.833, ¿Gondolesi...?, que tengo a la vista-, dictada en el marco de dos procesos en que los aquí pretensores pudieron ejercer adecuadamente su derecho de defensa, lo único que subsiste para quienes fueran parte del contrato en cuestión (o sus sucesores) son los derechos derivados de su resolución. Y, vale destacar, la configuración de la cosa juzgada material a la que vengo aludiendo, torna inoficioso todo análisis adicional; incluido el de la prescripción de la ejecutoria oportunamente opuesta por los accionados (fs. 76/84 vta.). 2. Lo dicho no se modifica por la circunstancia de que en autos, con las constancias de fs. 1/18 y la prueba pericial de fs. 199/215 vta. se considere acreditado que efectivamente no había mediado el incumplimiento (falta de pago del precio) con sustento en el cual se hiciera lugar a la resolución contractual peticionada (en rigor, continuada) por los herederos de la Sra. Dellapé de Anglada. Es que aún cuando se tenga por incuestionable la prueba que han traído los Sres. Balbín y Collado en punto al aludido pago, lo cierto es que su agregación en este incidente de ejecución de sentencia, no puede constituir un modo oblicuo de eludir los efectos de la preclusión procesal (elevada en el caso a su máxima expresión, la cosa juzgada), cuando, además, ninguna circunstancia se ha ni siquiera aducido para justificar o explicar tan tardío proceder. Adviértase que en los citados procesos ¿Gondolesi? y Fortunato?, los aquí pretendientes no sólo omitieron acompañar las aludidas constancias de pago al contestar demanda, sino que ni siquiera adujeron dicho pago, ni hicieron luego, en ninguna de las instancias, intento alguno de incorporar esa fundamental prueba, cuando la búsqueda de la verdad jurídica objetiva aún podía, eventualmente, primar por sobre las normas procesales, frente a la ausencia de cosa juzgada. Tan es así que los Sres. Balbín y Collado ni siquiera denunciaron en la instancia extraordinaria local haber efectuado el aludido pago, aludiendo

incluso ante la Suprema Corte a una ?situación de recíproco incumplimiento? (ver fs. 379, Expte. n° 34.833 ?Gondolesi?), y omitiendo referir que en el presente incidente de ejecución de sentencia (que sí denunciaron), habían acompañado las mentadas constancias documentales del pago. Dejaron así que se consolidara la cosa juzgada con base en una plataforma fáctica diversa de la que aquí se presenta; error por ellos mismos ocasionado. Se advierte entonces un supuesto que remite al conocido adagio *nemo auditur propriam turpitudine*; en cuanto impide la invocación del desacierto propio como sustento de un derecho. Máxime cuando, por la índole de la documentación ahora aportada, no me caben dudas de que ese desacierto, que ni siquiera se ha intentado explicar, no sólo actuó en desmedro de los intereses de la parte, sino también del propio aparato de justicia que -por culpa de la misma parte interesada- destinó recursos y tiempo a zanjar un debate jurídico en desconocimiento de circunstancias que, no me caben dudas, lo hubieran simplificado y reducido al punto de tornarlo abstracto. Ergo, no puede luego el mismo justiciable ocurrir ante la justicia a peticionar, indirectamente, que se desanden las consecuencias perjudiciales de su propia estrategia, error (inexcusable) u omisión defensiva, ratificado en una y otra instancia, y en sendos procesos, durante casi diez años (desde que contestaron demanda en el año 2004 en los autos ?Gondolesi? y ?Fortunato? -ver fs. 23 y 40 vta. respectivamente- hasta que incoaron incluso el recurso extraordinario federal, cuya concesión fue denegada por sentencia de la Suprema Corte del 15/10/14; ,ver fs. 401/420 y 450/453, Expte. ?Gondolesi?). De modo que, pese a la insistente invocación de la parte, no hay principio jurídico superior ni razón suprallegal de justicia que pueda amparar tan errático accionar, debiendo pesar sobre los Sres. Balbín y Collado, por su propia culpa, las consecuencias perjudiciales de su defectuoso proceder. Es que -aún a riesgo de sobreabundar-, señalo que tampoco podría recurrirse por hipótesis al excepcional instituto de la cosa juzgada írrita (sin olvidar el carácter autónomo de esa acción), pues sólo puede acudirse a este remedio procesal extraordinario cuando se ha llegado a la sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, ?por medios ilícitos o irregulares, sin culpa o negligencia del vencido? (cf. esta Sala, causa n° 60363, ?Campagnolle, Gastón Carlos Martín...? del 10/05/16). Ello pues, como lo señaló esta Sala en el citado antecedente, ?se trata de un instituto de aplicación excepcional que impugna una sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, por la existencia de vicios trascendentes, ajenos al proceso en sí en el que recayó la decisión, que no procura superar ni deficiencias del procedimiento, ni errores de criterio de la decisión? (esta Sala, causa cit. n° 60.363, con cita de causas de esta Sala n° 38.872, ?Gil c/ Capitano?, del 5/11/97; n° 43.614, ?Tamor SA...?, del 27/5/02, entre otras; y de Hitters, Juan C. ?Revisión de la cosa juzgada?, págs. 29, 33, 172, 202 sgtes.). Y si bien en particulares supuestos este Tribunal ha admitido la nulidad de la cosa juzgada aún frente a la verificación de una cierta torpeza o negligencia probatoria de la parte interesada (vgr. causas n° 38.872, ?Gil c/ Capitano?, del 05-11-97; y n° 61987, "De Jesús Vindeirinho, Héctor Marcelo...?", del 29/08/17; ambas con voto del Dr. Galdós), ello ha sido en circunstancias en que la cosa juzgada se había configurado merced a la actitud fraudulenta de la parte contraria (que había promovido una ejecución con títulos luego declarados falsos en proceso penal), lo que en modo alguno se verifica en autos. 3. Ahora bien, dadas las particularidades del caso, entiendo conveniente dejar aclarado que lo hasta aquí concluido no impide que, a iniciativa de los interesados, la restitución de lo pagado sea peticionada, sustanciada y valorada en la etapa de ejecución de la sentencia única dictada en los citados autos ?Gondolesi? y ?Fortunato?, como uno de los efectos naturales y legales de la resolución del contrato allí dispuesta (art. 1204 C.C.; arts 1080 y 1081 C.C.C.N), o que se demande su repetición en razón del principio que prohíbe el enriquecimiento sin causa, como un pago que ha devenido incausado (arts. 499, 792 y 793 C.C.; arts. 1794 y 1796 inc. 6 C.C.C.N). Ello por cuanto el pago en cuestión surge indudablemente acreditado con los recibos de fs. 1/13, y con el convenio de fs. 20/21 vta. -con firma certificada; fs. 18- en el que el Sr. Anglada reconoció haber percibido la totalidad de la suma pactada como opción de compra (punto c). La prueba pericial de fs. 199/215 vta., detalladamente efectuada, dictaminó respecto de todas las firmas cuestionadas, que ellas ?pertenecen al puño y letra del Sr. Jaime Anglada? (fs. 215 vta.). Efectuado el traslado de ley (fs. 216), el dictamen pericial no mereció impugnación ni pedido de ampliación o explicación alguno por la parte contraria. De manera que, a mi modo de ver, no existen motivos para dudar de la existencia del pago en cuestión, lo que justifica que, en su caso, sea invocado por la vía que los interesados estimen pertinente, a modo de lo sugerido al inicio del acápite. IV. En lo que atañe a las costas, los apelantes plantean subsidiariamente que ellas deben imponerse por su orden, en atención al derrotero procesal que siguió la causa, y al azar que determinó que recayera sentencia firme en los autos ?Gondolesi? y ?Fortunato?, antes de que se resolviera este incidente. Asimismo, solicitan que se tenga en cuenta que los ejecutantes no promovieron esta ejecución de ?mala fe?, sino con la profunda convicción de su derecho, al haber pagado oportunamente el precio de la compraventa. En lo tocante a las costas de primera instancia, considero que asiste razón a los impugnantes, por cuanto al momento de iniciar el presente incidente de ejecución (el 14/06/08; fs. 84 vta.), aún no se encontraba firme la sentencia de esta Sala que había resuelto el contrato de compraventa. En consecuencia, contando con un pronunciamiento de primer grado que había rechazado la pretensión resolutoria del contrato (fs. 123/131 Expte. 34.833 y 138/146 vta. Expte. 34.329), y uno de esta Sala que la había acogido (Causas n° 51.156 y 51.156 bis, sent. del 20/12/2007), los mencionados podían abrigar razonables expectativas de que la instancia extraordinaria modificara lo resuelto por esta Sala. En consecuencia,

dadas las peculiaridades del caso, considero razonable pensar que efectivamente los Sres. Balbín y Collado, que habían pagado el saldo de precio pactado por los inmuebles en debate, iniciaron esta ejecución de sentencia 'sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho defendido en el pleito' (Loutayf Ranea, Roberto G., 'Condena en costas en el proceso civil?', p. 79)? (esta Sala, causa n° 39.192, 'López Lorenzo Oscar...?', del 23/06/01; en igual sentido, esta Sala, causas n° 43.992, 'Arla, Andrés Alberto...?', del 30/09/02; n° 57.412, 'Demarco, Laura Algueda y otro/a...?', del 20/08/13; n° 59.449, 'Toscano, Julio César, del 07/07/15). No cabe entender lo mismo respecto de las generadas en esta instancia, por cuanto ella se inauguró cuando ya estaba firme el pronunciamiento dictado por esta Sala que resolvió el contrato, con lo que el carácter manifiesto de la cosa juzgada que devino configurada, impide a mi juicio tener por verificada una excepción al principio objetivo de la derrota (arts. 68 y 69 CPCC).

V. En razón de todo lo expuesto, propongo al acuerdo confirmar la sentencia recurrida en cuanto rechazó el incidente de ejecución de la sentencia definitiva dictada en los autos principales 'Balbín, Carlos José y otros c/ Anglada Jaime y otra - Cump. de contrato- Daños y Perjuicios' (Expte. 18607, JCC n° 2, Tandil; arts. 163 inc. 6, 260, 345 inc. 6 y ccds. CPCC). En lo que concierne a las costas, por las razones expuestas en el apartado anterior, propongo imponer por su orden las de primera instancia, y a los apelantes vencidos las generadas en esta Alzada (arts. 68, 69 y 260 CPCC). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Peralta Reyes adhieren al voto que antecede, votando en idéntico sentido por los mismos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, la Sra. Jueza Dra. Longobardi, dijo: Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, corresponde: 1) Rechazar el recurso de apelación articulado por la parte actora y confirmar la sentencia recurrida de fs. 226/232 vta. en cuanto rechazó el incidente de ejecución de la sentencia definitiva dictada en los autos 'Balbín, Carlos José y otros c/ Anglada Jaime y otra - Cump. de contrato- Daños y Perjuicios' (Expte. 18607, JCC n° 2, Tandil). 2) Hacer lugar al recurso de apelación articulado en lo concerniente a la imposición de costas efectuada en el decisorio de fs. 226/232 vta., e imponer las costas de primera instancia en el orden causado. 3) Imponer las costas de Alzada a los recurrentes en su calidad de vencidos. 4) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 del Decr. Ley 8904/77; SCBA, I-73016 del 08-11-2017, 'Morcillo...?'). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Peralta Reyes adhieren al voto que antecede, votando en idéntico sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Azul, 13 de marzo de 2018.- AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266, 267 y concs. del CPCC, se resuelve: 1) Rechazar el recurso de apelación articulado por la parte actora a fs. 237, y confirmar la sentencia recurrida de fs. 226/232 vta. en cuanto rechazó el incidente de ejecución de la sentencia definitiva dictada en los autos 'Balbín, Carlos José y otros c/ Anglada Jaime y otra - Cump. de contrato- Daños y Perjuicios' (Expte. 18607, JCC n° 2, Tandil). 2) Hacer lugar al recurso de apelación articulado en lo concerniente a la imposición de costas efectuada en el decisorio de fs. 226/232 vta., e imponer las costas de primera instancia en el orden causado. 3) Imponer las costas de Alzada a los recurrentes en su calidad de vencidos. 4) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 del Decr. Ley 8904/77; SCBA, I-73016 del 08-11-2017, 'Morcillo...?'). Regístrese. Notifíquese por Secretaría y devuélvase.

030945E