

Compraventa Inmobiliaria Incumplimiento Contractual Escrituración Constitución En Mora Ejercicio Abusivo Del Pacto Comisorio

JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Incumplimiento contractual.

Escrituración. Constitución en mora. Ejercicio abusivo del pacto comisorio Se revoca la sentencia apelada rechazando la acción por resolución contractual promovida y reconvenición por mejoras, pues el comprador no se encontraba correctamente constituido en mora para que funcione el pacto comisorio, sino que los vendedores consideraron, sin más, resuelto el contrato.

En la ciudad de Dolores, a los cuatro días del mes de septiembre del año dos mil dieciocho, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 96.834, caratulada: "García, María Del Carmen y otros c/ Introcaso Osvaldo Néstor s/ res. cont. compra/venta inmueble", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que los Señores Jueces debían votar según el siguiente orden Dres. Silvana Regina Canale; Mauricio Janka y María R. Dabadie. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES Primera cuestión ¿Es justa la sentencia apelada? Segunda cuestión ¿Qué corresponde decidir? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE DIJO: I. La sentencia dictada a fs. 519/533 hace lugar a la acción por resolución contractual y reconvenición por mejoras, cuyo valor allí determina; otorga el derecho de retención a favor del reconviniente y establece como cláusula penal, la consolidación a favor de la actora, de la suma entregada a la firma del contrato. Contra ella recurren ambas partes (fs. 541 y 543); el demandado señala que no se dan los presupuestos para resolver el contrato, y que en su caso, el valor de las mejoras no puede ser determinado al sentenciar, debiendo serlo en la etapa de cumplimiento. La actora refiere que el demandado comprador no ha actuado de buena fe, no correspondiendo el pago de mejoras, por no ser necesarias ni útiles; se agravia del monto otorgado en concepto de cláusula penal por irrisorio, y del derecho de retención. Por una cuestión de orden, abordaré en primer término el agravio de la demandada dirigido a la improcedencia de la resolución contractual, pues de prosperar devendría abstracto el tratamiento de las quejas referidas a las mejoras. II. El vínculo entre las partes, tiene su origen en el boleto de compraventa de fs. 12/13, que da cuenta de la operación mediante la cual los actores vendieron al demandado un terreno -Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Pacerla ..., Matrícula ... , por el precio de \$ 18.500, abonando el comprador (demandado) en el acto de suscripción la suma de \$ 3.000, y el resto debía saldarse al otorgarse la escritura traslativa de dominio, que debía hacerse dentro de los sesenta días de terminada la sucesión del padre del vendedor -titular dominial del inmueble-. Pues bien, los vendedores -actores- pretenden la resolución contractual, invocando que habiendo terminado el trámite sucesorio del titular dominial, la parte compradora -demandado- no ha abonado el saldo de precio y no ha demostrado voluntad para escriturar. Así planteada la cuestión, es que analizaré si en el caso, se encuentran cumplidos los presupuestos o pasos necesarios para la procedencia de aquella resolución, opción -cabe señalar- pactada expresamente por las partes (fs. 12/13, cláusula quinta). En este camino, debo anticipar que el pacto comisorio, nunca habrá de legitimar el ejercicio abusivo de la facultad, pues es menester la previa constitución en mora, esto es, que la voluntad de resolver el vínculo contractual debe ser declarada por el acreedor en forma fehaciente, dado que el pacto no funciona, a diferencia de la condición resolutoria, de modo automático (BUERES-HIGHTON "Código Civil...". Hammurabi, 2007, Bs. As., pág. 69). Pues bien, la vendedora pone de manifiesto su intención resolutoria mediante la carta documento de fs. 18, remitida al comprador en fecha 11.03.2011, por no haber éste abonado el saldo de precio ni manifestado su voluntad de escriturar. Sin embargo, advierto que el comprador no se encontraba correctamente constituido en mora para que funcione el pacto comisorio, sino que los vendedores consideraron sin más, resuelto el contrato, lo cual a mi entender, no resulta procedente, conforme dejaré expuesto. Es requisito primordial para el ejercicio de la facultad resolutoria la previa constitución en mora e intimación fehaciente al cumplimiento, pues a diferencia de la condición resolutoria, el pacto comisorio expreso no opera, como se dijo, de modo automático (causa de este Tribunal n° 95632, sent. del 14.02.2017, mi voto). Si analizamos lo acontecido en el caso, en fecha 12.12.08 la actora remite al demandado, la carta documento de fs. 16. Allí, le hace saber la finalización del juicio sucesorio por haberse dictado el auto de adjudicación en la fecha allí referida. Y asimismo lo intima a que "en el plazo perentorio e improrrogable de 72 horas de recibida la misiva", dé cumplimiento a lo convenido -pago del saldo y escrituración- bajo apercibimiento de lo estipulado en la cláusula quinta del boleto de compraventa. Sin embargo, mal puede el vendedor en el mismo acto en que comunica la finalización del trámite sucesorio, necesario para los trámites escriturarios, intimar por 72 horas a dar cumplimiento al pago del saldo de precio y a escriturar. Pues es a partir de la recepción de dicha carta documento -12.12.2008- donde se anuncia al comprador que estaban dadas las condiciones para transmitir por tracto abreviado el inmueble, y a partir de allí comenzarían a computarse los sesenta días

previstos en el boleto de compraventa para escriturar y saldar el precio, como obligación asumida por el comprador de manera simultánea a aquella. Plazo aquél, que no sólo ha de correr para el comprador, sino para ambos sujetos de la relación contractual, quienes debían realizar actos concretos para lograr el acto escriturario. La obligación de escriturar tiene características propias, ya que es inherente a ambos contratantes (arts. 1185, 1187 y concs. del CC; Belluscio, Augusto C. y colaboradores ?Código Civil...? Tº III, pág. 144; Llambías, Jorge. ?Código Civil Anotado?, Tº II-A, pág. 384; Morello, Augusto ?El boleto de compraventa inmobiliaria?, pág. 210). Tanto el vendedor como el comprador revisten la condición de deudores recíprocos de una misma obligación de hacer, para la cual, ambos deben colaborar en miras a su mejor ejecución, haciendo lo posible para que se cumpla, tal como de buena fe debieron entenderlo al contratar. Y lo cierto es que en el caso, surge que ninguna de las partes ha realizado actos concretos y precisos, tendientes a lograr la firma del acto escriturario. Sin embargo, se trata aquí de una transmisión mediante tracto abreviado; y quien sin duda se encontraba en mejores condiciones para preparar la documentación necesaria, era el vendedor, no el comprador. Pues bien, sólo remitió aquél, la misiva de fs. 17, de fecha 18.08.2009, donde intimó al vendedor a dar cumplimiento a lo convenido, en un plazo de 72 horas, bajo apercibimiento de iniciar acciones legales; pero este no es el modo correcto de poner en mora. La escrituración, requiere de modo fundamental, la intervención de un escribano, de modo que, para que puedan aplicarse los efectos de la mora, es necesario que exista una citación por parte de éste, en la que fije con claridad la fecha y hora en que se llevará a cabo el acto escriturario. En definitiva, no puede haber mora si no están cumplidos los pasos necesarios para escriturar y si la parte interpelante no ha cumplido con la obligación a su cargo (Lorenzetti, Ricardo Luis: ?Daños por el incumplimiento de la obligación de escriturar?, en Rev. de Derecho Privado y Comunitario, 200-3, Boleto de Compraventa, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2001, pág. 169). No habiendo ello ocurrido, mal puede considerarse como único incumplidor al comprador y resolverse el contrato, máxime sin una previa intimación fehaciente; ninguna de las partes podría imputar morosidad a la otra, cuando, encontrándose habilitada para ello, no impulsó tampoco, de su parte, el acto en el que se encontraría igualmente interesada (art. 1201 del CC). Ello en tanto, el saldo del precio es en el caso, una obligación asumida por el comprador de modo simultáneo a la escrituración, por lo que de no estar dadas las condiciones para escriturar, mal puede entonces, intimarse al pago del saldo de precio. En consecuencia, considero que de las constancias de autos, no surge demostrado que se hubieran cumplimentado los presupuestos necesarios para la procedencia de la resolución contractual, como pretende la parte actora (arts. 375, 384 del CPCC). Como ya dije, no se ha interpelado de modo correcto al demandado, pues ello no surge del contenido de las cartas documento referidas y valoradas anteriormente, a lo que me remito. Tampoco ha acreditado la parte vendedora haber cumplido con las obligaciones a su cargo, para imputar morosidad a la compradora, pues -reitero- sobre ambas pesaba la obligación escrituraria; máxime en el caso, cuando la documentación necesaria para ello, sólo podía ponerla a disposición del escribano, el vendedor. La carta documento de fs. 16, sólo ha sido útil a los fines de comunicarle la finalización del trámite sucesorio, debiendo computarse a partir de allí el plazo de 60 días pactado para lograr el acto escriturario, pero para ambos sujetos del negocio jurídico celebrado. Pues bien, ninguna de las partes ha realizado actos concretos y precisos tendientes a lograr la firma del acto escriturario, por lo que mal puede imputarse exclusiva morosidad a la compradora, y por ende hacer procedente la resolución pretendida por la contraria. Por ello, propongo hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, revocar la sentencia apelada y rechazar la resolución contractual solicitada, como asimismo la reconvenición por mejoras. Atento la solución propuesta, devienen abstractos el resto de los agravios expresados por ambas partes (arts. 375, 384 del CPCC; 1185, 1187, 1201 del CC).

VOTO POR LA NEGATIVA. LOS SEÑORES JUECES DOCTORES JANKA Y DABADIE ADHIRIERON AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE DIJO: Conforme el resultado de la votación precedente, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, revocar la sentencia apelada, y rechazar la acción por resolución contractual promovida y reconvenición por mejoras, con costas de ambas instancias a los vencidos (arts. 68, 263, 375, 384 del CPCC; 1185, 1187, 1201 del CC).

ASI LO VOTO. LOS SEÑORES JUECES DOCTORES JANKA Y DABADIE ADHIRIERON AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, este Tribunal hace lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, revoca la sentencia apelada, y rechaza la acción por resolución contractual promovida y reconvenición por mejoras, con costas de ambas instancias a los vencidos (arts. 68, 263, 375, 384 del CPCC; 1185, 1187, 1201 del CC). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

033071E