

Compraventa Inmobiliaria Resolucion De Contrato Inadmisibilidad Excepcion De Incumplimiento

JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Resolución de contrato. Inadmisibilidad.

Excepción de incumplimiento Se revoca el fallo recurrido, haciendo lugar a la defensa de incumplimiento contractual opuesta por el demandado, rechazando la demanda interpuesta por el accionante, pues al momento de intimar el cumplimiento de la obligación la reclamante no se encontraba en condiciones de escriturar por hallarse gravado el inmueble mediante embargo preventivo.

Lomas de Zamora, a los 7 días de noviembre de 2018, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces que integran esta Excma. Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y de Familia, Sala I, de este Departamento Judicial, Dres. Carlos Ricardo Igoldi y Javier Alejandro Rodiño con la presencia del Secretario actuante, se trajo a despacho, para dictar sentencia, la causa n° LZ-40245-2012, caratulada: "AGRA MIRTA SUSANA C/ RAMOS JUAN CARLOS S/RESOLUCION CONTRATO COMPRA/VENTA INMUEBLES".- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, del mismo Estado, la Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes: -CUESTIONES- 1°.- ¿Es justa la sentencia dictada? 2°.- ¿Qué corresponde decidir? Practicado el sorteo de ley (art. 263, últ. parte, Cód. Proc.), dio el siguiente orden de votación: Dres. Carlos Ricardo Igoldi y Javier Alejandro Rodiño.- -VOTACION-

A la primera cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi dice: I.- El Magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N°6 Departamental, dictó sentencia en las presentes actuaciones haciendo lugar a la demanda iniciada por Mirta Susana Agra contra Juan Carlos Ramos y, en consecuencia, declarando resuelto el boleto de compraventa objeto de esta litis, debiendo el accionado restituir, en el plazo de diez días de quedar firme o ejecutoriado el pronunciamiento, el inmueble sito en la calle Hidalgo N° ? del barrio Villa Independencia, Partido de Lomas de Zamora, designado su terreno según título con letra B de la manzana ?, NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción ?, Sección ?, Manzana ?, Parcela ?, partida ?, una vez que se hayan cumplido las disposiciones del artículo 21 de la ley 6716, quedando a favor de la accionante las sumas percibidas con motivo del contrato. Consecuentemente desestimó la reconvencción deducida por escrituración y demás defensas opuestas, contra Mirta Susana Agra. Impuso las costas del pleito a la accionada vencida. A fs. 419 apela la demandada, concediéndosele libremente el recurso deducido a fs. 420. A fs. 449/458 expresó agravios, cuya réplica por parte de la contraria obra a fs. 461. A fs. 462 se llamó la causa para dictar sentencia, mediante providencia consentida y firme, que habilita el dictado de la presente. II.- De los agravios.-

De la demandada: Se agravia la demandada en primer término del rechazo de la defensa de incumplimiento contractual efectuado por el Juez de grado, manifestando que el a quo pasó por alto la existencia de mora recíproca, atento a que el accionante no demostró haber levantado la hipoteca que gravaba el inmueble y teniendo en cuenta además que dicho bien conforme surge de la prueba que -manifiesta- no ha sido adecuadamente valorada en los presentes obrados, fue gravado con diversos embargos que surgen del certificado de dominio agregado a fs. 64/67. Expone además que el a quo tiene por cierta la intimación dispuesta en la carta documento mediante la cual supuestamente había sido interpelado el accionado al cumplimiento de sus obligaciones, cuando la veracidad de la misma no fue comprobada por el Correo Argentino. Por último, se agravia con relación al rechazo del pedido de indemnización por mejoras que oportunamente efectuara, sosteniendo que empero hallarse debidamente probadas, el a quo las rechaza manifestando que así corresponde por no haber realizado el demandado formal reconvencción con relación a las mismas. III- Cuestión preliminar.- El 1° de agosto de 2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que nos ocupa.- Que el artículo 7 del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando a párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario. Que ambos principios (aplicación inmediata e irretroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan.- Que de tal modo, corresponde entender -como regla general- que la nueva legislación se aplica inmediatamente a todos los supuestos acaecidos a partir de su entrada en vigencia, así como también a aquéllos otros que, habiéndose originado aún en fecha anterior, producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la sanción de la norma.- No será aplicable entonces a las relaciones o situaciones jurídicas -y sus consecuencias- consumadas, agotadas o extinguidas con anterioridad a su vigencia, excepto cuando, claro está, exista disposición legal en contrario.- Que, sentado ello, advierto que en la especie la relación jurídica obligacional en la que se funda el reclamo nació en el momento de la celebración del contrato cuya resolución se reclama, -esto es, el 19 de marzo de 2004 -; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquél entonces, hoy derogada. (En este sentido, KEMELMAJER DE CARLUCCI, A., en La Ley 02/06/2015, punto IV

último párrafo.; LORENZETTI, R. L., en ?Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado? T. I, p. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; ?Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado? Tit. Prel. y Libro I, Ed. INFOJUS; p. 23 y sgtes; íd. SCBA, Ac. 107.423; art. 7, 3º párrafo, Cod. Civ. Com.). IV- Consideración de las quejas.- Conforme ha quedado establecido el marco recursivo, debe destacarse que adquirió firmeza lo sentenciado por el Sr. Juez de grado respecto del rechazo de la excepción de pago parcial esgrimida por la recurrente y la reconvenición por escrituración efectuada por aquella. Sentado ello y para un mejor orden metodológico, he de abordar en primer término los agravios referentes a la excepción de incumplimiento contractual opuesta por la accionada. Con relación a ello, sabido es que "... La "exceptio non adimpleti contractus" -reglada en el artículo 1201 del Código Civil para los contratos bilaterales- que autoriza a excepcionarse del cumplimiento de una obligación interdependiente y recíproca si la otra parte no cumple y en forma coincidente, el artículo 510 que prevé que uno de los obligados no incurre en mora si el otro no cumple o se allana a cumplir la obligación respectiva, imponen como "conditio iuris" al demandante que no sea un incumplidor moroso. Vale decir que, para reclamar el cumplimiento de la obligación, se exige que el mismo acredite haber cumplido con las impuestas a su cargo". (Conf. CSJN Fallos: 332:479 autos "Correo Argentino S.A. s/ concurso preventivo" sentencia del 17/03/2009) A su vez, ha sido pacíficamente aceptado "que la defensa de incumplimiento -equivalente a la expresión "no cumplo si no cumples"- constituye una excepción sustancial dilatoria, por lo tanto, ella presupone necesariamente la coexistencia de obligaciones exigibles y vencidas al igual que lo que ocurre con la configuración de la mora, que presupone un retraso o retardo imputable al deudor en el cumplimiento de la obligación..." "... de lo expuesto se deduce entonces que la defensa analizada no tiene por finalidad prima facie el atacar o cuestionar la causa del crédito o su exigibilidad, sino la de posponer su cancelación". (Conf. CSJN, Causa citada, Fallos: 332:479) Lo propio ha establecido nuestro Supremo Tribunal Provincial determinando que "Ante la excepción de incumplimiento de carácter dilatorio, el actor debe probar que ha cumplido las prestaciones a su cargo. (conf. Ac. 43.448, sent. del 21/5/1991) En este orden de ideas, debe destacarse que conforme bien lo expresa el apelante, según se desprende de los asientos registrales obrantes a fs.64/67, la parte accionante al momento de intimar el cumplimiento de la obligación no se encontraba en condiciones de escriturar por hallarse gravado el inmueble mediante el embargo preventivo decretado en autos "GUARNA JORGE, C/ FIORENZA JOSE Y OTRA S/ COBRO EJECUTIVO", (en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N°3 Departamental). En éstas condiciones -aún sin entrar en la validez material de la carta documento CD ? obrante a fs. 13 cuestionada por la demandada-, mal podría reputarse procedente su intimación al cumplimiento de fecha 13 de abril de 2010, dado que aquella al momento de su remisión, carecía de la libre disponibilidad del inmueble que requería su rol contractual de vendedor. A esto debe agregarse que la propia accionante manifiesta -en la cláusula cuarta de la convención que motiva el presente pleito-, haber cancelado el total de la deuda hipotecaria que gravara la propiedad, asumiendo la responsabilidad -frente a la compradora- de responder por cualquier reclamo respecto de la misma; más sin perjuicio de ello debe destacarse que no surge del informe de dominio de fs. 63/67 la cancelación de la garantía real antes referida. Por otro lado, no puede dejar de observarse que la contratación cuya resolución hoy es pretendida, ha tenido principio de ejecución, en tanto ambas partes coinciden en que se ha efectuado la entrega de la posesión del inmueble a favor del demandado por un lado, mientras que por otro aquél al momento de la suscripción del boleto, entregó -a cuenta del saldo del precio pactado- el automotor marca Volkswagen Gol dominio ? (que las partes valoraron en \$15.000), importando dicho pago un porcentaje superior al 30% del precio pactado para la venta. Esto implica un valor agregado a la hora de evaluar la resolución contractual, pues al observarse la actividad de los litigantes en el cumplimiento de las prestaciones a su cargo, puede vislumbrarse como la accionante (que demanda aquí la resolución contractual), ha faltado a su más esencial obligación que era garantizar la libre disposición del bien para transferir su dominio al accionado. En un antecedente de similares características, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires ha establecido que "la retención del saldo de precio de la compraventa, puede presentarse, en estos supuestos, como una modalidad de la excepción de contrato no cumplido, cuando el comprador tiene la convicción razonable de que el vendedor no podrá otorgar la escritura traslativa de dominio. (conf. SCBA Causa C. 105.951 del 21/12/2011, arts. 1184 inc. 1, 1185, 1187, 3270 y concs., Código Civil) Asimismo ha determinado el Supremo Tribunal de la Provincia que, "... al resultar procedente la excepción, no cabe otro pronunciamiento, dadas las particularidades de la causa, que no sea el rechazo de la acción, sin que ello prejuzgue sobre el derecho cuestionado en sí". (conf. SCBA Causa C. 105.951 del 21/12/2011, arts. 1184 inc. 1, 1185, 1187, 3270 y concs., Código Civil) Por tal motivo, teniendo en cuenta lo hasta aquí expuesto, la defensa dilatoria intentada por el accionado adquiere sustento y corresponde en consecuencia hacer lugar a la misma, que como se dijo, no veda el derecho al reclamo sino que supedita su exigibilidad al cumplimiento de las prestaciones de quien demanda, revocando lo decidido en el anterior estrado y propiciando en consecuencia el rechazo de la acción intentada. (art. 1201 y concordantes del Código Civil) Por último, debe manifestarse con relación al agravio esgrimido por la accionada respecto de su reclamo por mejoras que conforme ha quedado resuelta la cuestión anterior, el mismo se torna de abstracto tratamiento. Las costas de ambas instancias, atento al modo en que se resuelve, habrán ser

impuestas al accionante vencido. (art. 68 del CPCC) En base a estas consideraciones: -VOTO POR LA NEGATIVA A la misma primera cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño, por consideraciones análogas, TAMBIEN VOTA POR LA NEGATIVA.-

A la segunda cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi dice: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión que antecede, corresponde revocar la sentencia apelada en el siguiente aspecto: I: Haciendo lugar a la defensa de incumplimiento contractual opuesta por el demandado, rechazando en consecuencia la demanda interpuesta por el accionante. II.- Imponiendo las costas de ambas instancias al accionante vencido (art. 68 del CPCC). Difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad -ASI LO VOTO- A la misma segunda cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño, por compartir fundamentos, VOTA EN IGUAL SENTIDO.- Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente -SENTENCIA- En el Acuerdo quedó establecido que la sentencia apelada no es íntegramente justa por lo cual debe revocarse en la medida del recurso y agravios. POR ELLO, CONSIDERACIONES del Acuerdo que antecede y CITAS LEGALES, revocase la sentencia apelada en el siguiente aspecto: I: Haciendo lugar a la defensa de incumplimiento contractual opuesta por el demandado, rechazando la demanda interpuesta por el accionante. II: Imponiendo las costas de ambas instancias al accionante vencido.(art. 68 del CPCC) III.- Difiérase la regulación de los honorarios profesionales para la oportunidad correspondiente. IV: Regístrese. Notifíquese en formato papel de conformidad con lo dispuesto por el quinto párrafo del artículo 143 del rito y el artículo 8 del "Protocolo para la notificación por medios electrónicos" (Ac. N° 3845) y, consentida o ejecutoriada, devuélvase a la instancia de origen.

033798E