

Contrato De Compraventa De Inmueble Resolución

JURISPRUDENCIA

Contrato de compraventa de inmueble. Resolución

Se hace

lugar al recurso de apelación incoado por los coactores del proceso de resolución contractual, haciendo constar que sobre los mismos no pesa efecto restitutorio alguno.

En la Ciudad de Azul, a los 26 días del mes de Septiembre de 2017 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Lucrecia Inés Comparato y Esteban Louge Emiliozzi, encontrándose vacante la restante vocalía, para dictar sentencia en los autos caratulados: "GELADO JORGE Y OTROS C/ CRISTIANO NICOLAS Y OTRO/A S/RESOLUCION CONTRATO COMPRA/VENTA INMUEBLES ", (Causa N° 1-62164-2017) y "CRISTIANO NICOLAS Y OTRO/A C/ GELADO JORGE Y OTRO/A S/ESCRITURACION", (Causa N° 1-62163-2017) , se procede a votar las cuestiones que seguidamente se enunciarán en el orden establecido en el sorteo oportunamente realizado (arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C.), a saber: Doctores LOUGE EMILIOZZI- COMPARATO.- Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-CUESTIONES- 1ra.- ¿Corresponde declarar la deserción del recurso interpuesto a fs. 402 de la causa n° 62.163 (expte. 45.411)?

2da.- ¿Es justa la sentencia única obrante a fs. 375/387 de la causa n° 62.163 (expte. 45.411) y a fs. 219/231 de la causa n° 62.164 (expte. 46.749)? 3ra.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION: el señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI dijo: I) Si bien al tratar la siguiente cuestión mencionaré el contenido de la sentencia apelada y el alcance de los agravios, basta mencionar, a los fines que ahora interesan, que la sentencia única (art. 194 del C.P.C.C.) de primera instancia, obrante a fs. 375/387 de la causa ?Cristiano, Nicolás y otro c/ Gelado, Jorge y otro/a s/ Escrituración? (en adelante causa ?Cristiano?) y a fs. 219/231 de la causa ?Gelado, Jorge y otros c/ Cristiano, Nicolás y otro/a s/ Resolución de Contrato Compra/Venta Inmuebles? (en adelante causa ?Gelado?), fue apelada a fs. 402 de la causa ?Cristiano? por quienes allí revisten el carácter de actores, es decir, Edith Esther Carranza y Nicolás Cristiano. Elevados los autos a la Alzada se dicta la providencia de fs. 410, por la que se llama a expresar agravios de conformidad a lo dispuesto por el art. 254 del C.P.C.C., sin que los mencionados recurrentes hayan cumplido con tal carga procesal, tal como surge del informe de Secretaría obrante a fs. 414. Sentado lo expuesto, atento a lo normado por el art. 261 del C.P.C.C., corresponde declarar desierto el recurso de apelación deducido a fs. 402 de la causa ?Cristiano? (n° 62.163; expte. 45.411). Así lo voto. La Señora Jueza Doctora Comparato adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente. A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor ESTEBAN LOUGE EMILIOZZI, dijo:

I) Mediante sentencia única (art. 194 del C.P.C.C.) obrante a fs. 375/387 de la causa ?Cristiano, Nicolás y otro c/ Gelado, Jorge y otro/a s/ Escrituración? (en adelante causa ?Cristiano?) y a fs. 219/231 de la causa ?Gelado, Jorge y otros c/ Cristiano, Nicolás y otro/a s/ Resolución de Contrato Compra/Venta Inmuebles? (en adelante causa ?Gelado?), el Sr. Juez de grado dispuso: ?1.-) Rechazar la demanda por escrituración (expediente 45411) entablada por los Sres. NICOLAS CRISTIANO y EDITH ESTHER CARRANZA contra JORGE GELADO e IRMA LADY LARREA, y contra los citados como terceros GRACIELA NOEMI GELADO y BERNABE ANTONIO FERRARI.-; 2.-) Hacer lugar a la demanda por resolución de contrato (expediente 46749) entablada por JORGE GELADO, IRMA LADY LARREA, GRACIELA NOEMI GELADO y BERNABE ANTONIO FERRARI contra NICOLAS CRISTIANO y EDITH ESTHER CARRANZA, con los efectos restitutorios indicados en el correspondiente apartado; 3.-) Imponiendo las costas de ambos procesos a los vencidos, que resultan los mismos, Sres. NICOLAS CRISTIANO y EDITH ESTHER CARRANZA (art. 68 y conchs. del CPCC), difiriendo las respectivas regulaciones de honorarios para la oportunidad prevista en el art. 51 de Decreto/Ley 8904/77.?. Por otra parte, también es importante consignar que en los considerandos el ?a quo? aclaró que los únicos efectos de la resolución operada serían los restitutorios, toda vez que no se formularon otras pretensiones (fs. 230vta., 3er. párrafo). II) El mentado decisorio fue apelado por los cuatro coactores del proceso de resolución de contrato (causa ?Gelado?, conf. fs. 234, 236 y 238) y por las mismas personas en el proceso de escrituración (causa ?Cristiano?), donde los apelantes revisten la calidad de demandados y terceros citados (conf. fs. 388, 390 y 394). Además, en la causa ?Cristiano? también dedujeron apelación los actores (fs. 402), más dicho recurso fue declarado desierto al tratar la cuestión anterior. Elevados los autos a esta instancia, los cuatro apelantes expresaron agravios a fs. 263/268 del proceso de resolución (causa ?Gelado?) y también manifestaron expresar agravios a fs. 411 del proceso de escrituración (causa ?Cristiano?). Sin embargo, en esta pieza aclaran que en rigor no tienen quejas que formular en dicho proceso pues resultaron victoriosos, y que el objeto de la presentación es despejar toda duda formal que podría derivarse -a su entender- del hecho de no apelar también en el proceso de escrituración. En cuanto a los agravios propiamente dichos (fs. 263/268 de la causa ?Gelado?), a su contenido lo mencionaré infra, a medida que los vaya tratando, para ganar en claridad expositiva y evitar reiteraciones. III) Encontrándose firme el llamado de

autos para sentencia dictado en ambos procesos, y habiéndose efectuado el sorteo de ley, las actuaciones se encuentran en estado de resolver. IV.a) El primer agravio de los cuatro apelantes gira en torno a los efectos de la restitución. En efecto, si bien admiten que el fallo les resultó favorable en lo sustancial, afirman que no es exacto que su parte no haya reclamado los daños y perjuicios derivados de la resolución contractual. Esta crítica es de recibo. En efecto, tal como lo puntualizan los recurrentes, el Sr. Juez de grado afirmó a fs. 230vta., tercer párrafo, que los únicos efectos de la resolución operada serían -en este caso- los restitutorios, toda vez que no se formularon otras pretensiones. Coherente con ello, en el punto 2) de la parte resolutive ratificó que la resolución contractual sólo generaría efectos restitutorios. Ello implicaría, en los hechos, que los compradores deberían devolver los inmuebles y los vendedores el dinero recibido, tal como se explicitó en el antecedente jurisprudencial que el "a quo" transcribe a fs. 230vta. Más aún, ambas partes son contestes en que como parte del precio también se entregó un automóvil Renault Clío (ver cláusula segunda apartado b) del boleto de compraventa obrante a fs. 30/31 de la causa "Gelado?" y a fs. 52/53 de la causa "Cristiano?"), por lo cual la obligación de restituir también debería comprender dicho vehículo. Ahora bien, compulsado el proceso de resolución contractual, se advierte que si bien en la demanda sólo aparecen unas referencias muy tangenciales al reclamo indemnizatorio (fs. 23, punto II, "Objeto?"; fs. 24vta. primer párrafo; fs. 26vta., punto c) del petitorio), es lo cierto que en la ampliación de demanda de fs. 39/41 se reclaman con total claridad los daños y perjuicios. Ello surge especialmente del apartado V de fs. 40vta./41. Allí los actores expresan que pese a que notificaron a los demandados su voluntad de resolver el negocio con fecha 08.08.2005, éstos nunca restituyeron los inmuebles, e inclusive en algunas épocas los habrían alquilado. Mencionan que su parte tendría derecho a reclamar el valor locativo de los inmuebles desde el 2005 "a la fecha", que estiman en un 0,6% del valor del mercado de los mismos. Agregan que a ello debe sumársele la deuda por impuestos, tasas y contribuciones nunca cancelados, cuyo pago estaba a cargo de los demandados. Concluyen diciendo -en cuanto aquí interesa- que "... sin siquiera computar el daño moral ni otros perjuicios resultantes, esta parte reduce su pretensión a reclamar exclusivamente lo pactado por las mismas, al celebrar el boleto de compraventa (cláusula séptima - retención de lo pagado).? Como es sabido, la resolución de un negocio jurídico produce efectos: a) extintivo: las obligaciones de ambas partes se extinguen con efecto retroactivo; b) liberatorio: el acreedor se libera de las obligaciones contractuales y también el deudor; c) recuperatorio (o restitutorio): las partes deben restituirse mutuamente lo que cada una de ellas hubiera recibido de la otra; d) resarcitorio: la resolución del contrato por el incumplimiento del deudor genera la obligación de indemnizar los daños y perjuicios sufridos por el acreedor (esta Sala, causas n° 51487, "Vázquez?" del 12.03.2008; n° 52858, "Romero?" del 07.05.2009; n° 53.830, "Augelli?" del 24.02.2011; n° 56.562, "Granda?" del 01.11.2012; n° 57.813, "Di Giano?", del 13.06.2013; n° 59.894, "Salgado?", del 30.06.2015; n° 61.037, "Laregneé?", del 18.08.2016, entre muchas otras, con cita de Ibañez, "Resolución por incumplimiento?", pág. 291). Como antes vimos, la actora reclama concretamente la reparación de dos rubros en concepto de daños y perjuicios, como son el "valor locativo de los inmuebles" y los impuestos, tasas y contribuciones impagos (apartado V a fs. 40vta./41 de la causa "Gelado?"). Esta Sala, en anteriores pronunciamientos, se ha referido a la procedencia de estos dos rubros indemnizatorios. Comenzando por el primero, hemos dicho que se trata de un daño que encuentra su causa en la retención sobreviniente al reclamo de restitución, debiendo fijarse su importe -por analogía- según el valor locativo del inmueble, lo que resulta de la aplicación de los arts. 520 y 1198 del Código Civil derogado, aplicables al caso en virtud de lo normado por el art. 7 del CCyC (causas n° 51.487, "Vázquez?", del 12.03.08.; n° 52.793, "Pereyra?", del 30.04.09.; n° 57.813, "Di Giano?", del 13.06.13.; n° 57.540, "Misuraca?", del 13.08.13.). En relación al segundo, hemos afirmado que si las partes convinieron en el contrato que a partir de su suscripción la parte compradora debía pagar los impuestos, tasas y contribuciones fiscales del bien inmueble allí individualizado, frente a los efectos imperativos de la contratos entre las partes, y la circunstancia de que no se ven afectados los principios de buena fe y de orden público, debe estarse a lo allí convenido, y por lo tanto, cabe declarar que pesa sobre la compradora la obligación de pagar dichos conceptos, desde la entrega del mismo hasta su debida restitución (arts. 953, 1137, 1197 y 1198, C. Civil; CC0201 LP 97195 RSD-59-2 S 17/04/2002 Juez SOSA (SD), "Caballer, J. F. c/ Ramírez, M. s/ Res. boleto compraventa. Daños y perjuicios?", base Juba; citado por esta Sala en causa n° 59957, "Blanco?", del 09.06.15.). En el caso de autos se presenta una situación análoga, ya que dicha obligación fue asumida por los compradores en la cláusula tercera del boleto de compraventa. Ahora bien, admitida a priori la procedencia de ambos rubros, es dable advertir que en este caso, y a diferencia de lo ocurrido en algunos de los precedentes antes citados, no es necesario proceder a su exacta cuantificación -más adelante explicaré por qué resalto el término "exacta?-, ni en este estado, ni en la etapa de ejecución de sentencia (doctr. art. 165 del C.P.C.C.). Ello es así porque, como los mismos actores lo advirtieron al reclamar daños y perjuicios en la ampliación de demanda (apartado V a fs. 40vta./41 de la causa "Gelado?"), en el boleto de compraventa que vinculó a las partes se insertó una cláusula penal conforme la cual, si los vendedores optaban por resolver el contrato -como efectivamente aconteció-, podrían retener la suma recibida en su totalidad, en concepto de indemnización por el daño ocasionado por el incumplimiento (cláusula séptima, puede vérsela a fs. 30vta./31 de los autos "Gelado?"). Tal como lo sostuvimos en un precedente que también versaba sobre resolución

contractual, es necesario no confundir dos institutos de distinta virtualidad: el pacto comisorio que funciona como causa extintiva del negocio, y la cláusula penal, que sienta un módulo resarcitorio sin necesidad de que exista prueba sobre el efectivo daño experimentado por el contratante cumplidor (conf. arts. 655 y 656 Código Civil; CCiv., Sala A, 13.05.93, ?Zubeldía?, J.A. 1994-A-253 y su cita de Llambías, ?Tratado?, t. 1, pág. 420, n° 317; esta Sala, causas n° 54645, ?Banega? y n° 54.646, ?González?, del 15.12.2010). Dicho en otras palabras: en un contrato puede existir pacto comisorio sin cláusula penal, cláusula penal sin pacto comisorio, o pacto comisorio con cláusula penal. Obviamente también puede ocurrir que no se haya estipulado ni pacto comisorio ni cláusula penal, ya que ambos son elementos accidentales del contrato. En el caso de autos, y como suele observarse con cierta frecuencia, en la cláusula 7ma. del boleto de compraventa las partes no sólo insertaron un pacto comisorio sino que también introdujeron una cláusula penal, ésta última con la finalidad -entre otras, y en cuanto aquí interesa- de fijar anticipadamente los daños y perjuicios que cada una de las partes debería abonar a la otra, en caso de incumplimiento, en concepto de indemnización. Conforme se ha dicho, la cláusula penal es la estipulación -accesoria de una obligación principal- por la cual el deudor se compromete a satisfacer una cierta prestación para el caso de no cumplir o de retardar el cumplimiento de la obligación principal (Wayar, Ernesto C. ?Tratado de la mora?, pág. 736, con sus citas; esta Sala, causas n° 53797 ?Álvarez?, del 29.03.2010; n° 58.665, ?De Nicolo?, del 20.02.2014; n° 61.904, ?Carbone?, del 16.06.2017, entre otras).- En esta línea, la mayor parte de la doctrina señala que la cláusula penal cumple una función ambivalente. Ello es así pues, por un lado, tiene una finalidad compulsiva, ante la amenaza que implica la procedencia de la penalidad en caso de inejecución absoluta o relativa de la prestación adeudada. Sin embargo, su importancia se proyecta además al plano resarcitorio, en cuanto frecuentemente también importa una predeterminación convencional y anticipada de los daños y perjuicios que habrán de pagarse en caso de incumplimiento. Con ello se alcanza una finalidad de orden práctico relevante: despejar cualquier controversia o duda futura acerca de la existencia y cuantía del daño, que ya no será discutible. Esto último se ve claramente reflejado en el art. 656 primer párrafo del Código Civil, según el cual ?Para pedir la pena, el acreedor no está obligado a probar que ha sufrido perjuicios, ni el deudor podrá eximirse de satisfacerla, probando que el acreedor no ha sufrido perjuicio alguno? (Pizarro, Ramón D. y Vallespinos, Carlos G. ?Op. Cit.?, tomo II, págs. 46 y 55; Kemelmajer de Carlucci, Aída ?La cláusula penal?, pág. 10; entre otros). La función ambivalente de la cláusula penal también fue puesta de resalto por la Excma. Suprema Corte provincial (Ac. 41.880, ?Cónsul...?, del 04.12.90., LL 1991-C-221, ED 145-121, AyS 1990-IV-375, DJBA 142-95). Ahora bien, conforme lo hemos dicho con anterioridad, el Tribunal se encuentra facultado para reducir la cláusula penal cuando su monto resulte desproporcionado con la gravedad de la falta que sanciona, teniendo en cuenta el valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso (art. 656 del Código Civil, 2do. párrafo agregado por ley 17.711). Esta reducción, por lo demás, puede hacerse de oficio (esta Sala, causas n° 54645, ?Banega? y n° 54.646, ?González?, del 15.12.2010). Es por eso que antes decía que en el caso de autos no es necesaria una cuantificación ?exacta? de los rubros indemnizatorios que los vendedores reclaman en el proceso de resolución. En efecto, no es necesaria una cuantificación ?exacta? pues los vendedores no están solicitando que se condene a los compradores a abonar los daños y perjuicios, sino simplemente que se les permita retener lo recibido por aplicación de la cláusula penal. Sin embargo, no es posible omitir toda consideración sobre los aspectos económicos del contrato, pues ello podría llevar a convalidar una cláusula penal abusiva. En esa faena, ha de recordarse que en la ampliación de demanda de la causa ?Gelado? los actores reclamaron el valor locativo desde el año 2005 (en que notificaron su voluntad de resolver el contrato) ?a la fecha? (dicha ampliación es del 24.02.2014). Por su parte, de la liquidación practicada por los propios compradores a fs. 129 y vta. del proceso de escrituración (causa ?Cristiano?) surge que abonaron \$ 14.650 a la firma del boleto (incluyendo la entrega del automotor cuyo valor se convino en \$ 13.650), \$ 13.770 en cuotas abonadas con posterioridad y recibidas -con reservas- por los vendedores, y \$ 25.620 consignados judicialmente (es decir, un total de \$ 54.040 incluyendo los montos consignados). Por otro lado, de la pericia de tasación obrante a fs. 211 de la causa ?Gelado? (que no fue observada por los compradores y fue expresamente consentida por los vendedores a fs. 213), surge que el valor de los departamentos era de \$ 95.000 al 08.08.2005 (fecha de la resolución contractual), \$ 200.000 al 02.06.2010 (fecha de su venta a los terceros) y \$ 950.000 al 18.03.2016 (fecha de presentación de la pericia). Además, en la misma pericia se estima el valor locativo de los inmuebles en el 0,5% de su valor de venta. Así las cosas, si tomamos como valor de referencia el del año 2010 (por estar ubicado en un término medio del período por el cual se reclama), el canon locativo sería de \$ 1.000 mensuales. Y si a ello lo multiplicamos por la cantidad de años por los cuales se reclama (desde el 08.08.2005 hasta el 24.02.2014), es decir, 8 años y fracción, el valor locativo sería superior a los \$ 96.000. Estos sencillos cálculos demuestran con creces que la cláusula penal no ha resultado en absoluto abusiva, máxime si tenemos en cuenta que sólo hemos contemplado el valor locativo y no el restante rubro reclamado (impuestos, tasas y contribuciones impagos). Por lo expuesto, y conforme lo anticipara, el agravio ha de prosperar, lo que implica que sobre los recurrentes no pesa efecto restitutorio alguno. b) En segundo lugar, los apelantes solicitan que se complemente el fallo de primera instancia fijando pautas precisas para hacer efectiva la restitución. En concreto, solicitan que se fije un plazo de treinta días para que los accionados restituyan el inmueble,

bajo apercibimiento de lanzamiento (fs. 267, 2do. párrafo). Así las cosas, lo primero que cabe observar es que esta pretensión consiste en el pedido de tratamiento de un punto omitido más que en un agravio propiamente dicho (arts. 273 y 260 del C.P.C.C., respectivamente). Sentado ello, el pedido ha de ser admitido. En efecto, en principio las sentencias judiciales deben contener un plazo para su cumplimiento (art. 163 inc. 7 del C.P.C.C.). Y, en cuanto al apercibimiento de lanzamiento, el mismo es muy frecuente en las sentencias de desalojo (art. 676 y sig. del C.P.C.C.), y puede ser insertado, por analogía, en otras sentencias que también impliquen la restitución del inmueble, como un mejor modo de advertir a los demandados cuál será la consecuencia en caso de no cumplir la sentencia espontáneamente. Por lo tanto, y tal como lo dispuso este tribunal en el precedente citado por los recurrentes a fs. 267 (causa n° 57.813, "Di Giano", del 13.06.13.), cabe otorgar a los accionados un plazo de 30 días corridos, a contar desde que este pronunciamiento adquiera firmeza, para que procedan a la restitución de los inmuebles objeto de la litis, bajo apercibimiento de lanzamiento. Así lo voto. La Señora Jueza Doctora Comparato adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente. A LA TERCERA CUESTION, el Señor Juez Doctor ESTEBAN LOUGE EMILIOZZI, dijo: Atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, propongo al acuerdo: I) Declarar la deserción del recurso interpuesto a fs. 402 de la causa n° 62.163 (expte. 45.411); II) Hacer lugar al recurso de apelación incoado por los cuatro coactores del proceso de resolución contractual, haciendo constar que sobre los mismos no pesa efecto restitutorio alguno, y que los demandados cuentan con un plazo de 30 días corridos, a contar desde que este pronunciamiento adquiera firmeza, para que procedan a la restitución de los inmuebles objeto de la litis, bajo apercibimiento de lanzamiento. Con costas dealzada a los apelados (art. 68 del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 8904/77. Así lo voto. La Señora Jueza Doctora Comparato adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.- Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts. 266 y 267 del C.P.C.C., se Resuelve: I) Declarar la deserción del recurso interpuesto a fs. 402 de la causa n° 62.163 (expte. 45.411); II) Hacer lugar al recurso de apelación incoado por los cuatro coactores del proceso de resolución contractual, haciendo constar que sobre los mismos no pesa efecto restitutorio alguno, y que los demandados cuentan con un plazo de 30 días corridos, a contar desde que este pronunciamiento adquiera firmeza, para que procedan a la restitución de los inmuebles objeto de la litis, bajo apercibimiento de lanzamiento. Con costas de alzada a los apelados (art. 68 del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 8904/77. Notifíquese y devuélvase.

023703E