

## Contrato De Compraventa Resolucion Falta De Pago Titulo De Credito Entregados Con Como Promesa De Pago Pagare Insuficiencia

### JURISPRUDENCIA

### Contrato de compraventa. Resolución. Falta de pago. Título de

crédito entregados con como promesa de pago. Pagaré. Insuficiencia En el marco de una causa por resolución de un contrato de compraventa, se entiende que la entrega de pagarés por parte del comprador no importan pago y que el acreedor no está obligado a recibirlos del deudor; por ello, no puede admitirse el argumento de que el precio de una compraventa se ha pagado con pagarés, desde que estos solo instrumentan promesas de pagar, mas no el pago. En la ciudad de Necochea, a los 17 días del mes de abril de dos mil dieciocho, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: "RUIZ MARIA EUGENIA C/ HEREDEROS DE ALONSO ROBERTO HUGO S/ RESOLUCION CONTRATO COMPRA/VENTA INMUEBLES." Expte. N° 10.730, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente Señor Juez Doctor Fabián Marcelo Loiza, Señora Jueza Doctora Ana Clara Issin Y Señor Juez Oscar Alfredo Capalbo, encontrándose de Licencia el Doctor Capalbo (arts. 47/8 ley 5827). El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES: 1a ¿Es justa la sentencia de fs.303/309?. 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde?. A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR LOIZA DIJO: I.- El Sr. Juez de grado Dr. Balbi dictó sentencia en la que resolvió hacer lugar a la demanda instaurada por María Eugenia Ruiz contra los herederos de Roberto Hugo Alonso: Hugo Matías Alonso, Gonzalo Alonso y Marta Silvia Risso sobre resolución de contrato de compraventa de inmuebles. (...) Condenando a los demandados a restituir el inmueble objeto del contrato de compraventa cuya resolución se declara, en el término de 30 días de quedar firme la presente resolución; y en el término de diez días de quedar firme la liquidación respectiva deberá la actora entregar a los accionados la suma de pesos ciento veintitrés mil (\$ 123.000.-), con los mismos intereses fijados en el considerando VI. (...) Condenando a los demandados a pagar a la actora en igual término -diez días de quedar firme la liquidación respectiva- la suma de pesos \$ 2.000.- mensuales desde el mes de abril de 2014 hasta la fecha de entrega de la posesión, con más los intereses fijados en el considerando VI y hasta la fecha de la entrega efectiva de la posesión.- (...) Imponiendo las costas del juicio a los demandados vencidos.? Para decidir de ese modo entendió que se demandó la resolución del contrato de compraventa inmobiliaria por incumplimiento del comprador, ¿En su responde los herederos del comprador refieren que se cumplió con el pago del boleto con la entrega de los documentos [pagarés] que se dicen impagos y que, además, no son los acompañados con la demanda. La parte interesada (demandada) ninguna prueba produjo para acreditarlo, por lo que corresponde tener por no probado dicho argumento. Por lo demás, la prueba de pago incumbe al deudor. Él es el único interesado en tal demostración, pues cuando el acreedor ha demostrado la existencia de una obligación que surge como en el caso de autos, de un boleto de compraventa, es el deudor quien debe justificar el hecho del pago que invoca haber realizado, y la tenencia de los títulos por arte de la actora no hace más que corroborar que los mismos no fueron abonados.? Añadió el a quo que ¿la forma normal de demostrar el pago ante el beneficiario, o acreedor, es la posesión del pagaré, en este caso los cinco que librara el Sr. Balbuena. El que paga el pagaré, puede exigir que se le entregue con la constancia de la cancelación hecha en el mismo cuerpo del instrumento de crédito. Si no, el elemental recibo, con la consiguiente imputación (...) En definitiva, fácilmente se deduce que los pagarés no fueron abonados, y que el Sr. Alonso resultó incumplidor de la prestación a su cargo, con un grado tal que amerita la resolución de contrato.? Sostuvo luego que el incumplimiento tenía suficiente entidad para resolver el contrato y que la facultad resolutoria no se mostraba abusiva. Resolvió por último el reintegro de lo entregado (dinero y bien inmueble, respectivamente) y estimó el lucro cesante solicitado por la actora, en función del valor locativo del inmueble desde el año 2014. II. La decisión agravia a la actora (apelación de f. 312) y a la parte demandada (f. 324). Estos últimos expresan sus agravios a fs. 331/332vta. Comenzaré reseñando estas críticas pues resultan anteriores en el análisis. II.1. Sostiene la parte demandada que ¿entregaron al vendedor pagares a modo de "cesión ordinaria" y con ello todas las acciones que nacieron de él. El propio contrato a fs 26 vta. detalla el pago con los instrumentos mencionados, es decir que el pago fue con una "cosa" a tenor del art. 2311 del antiguo código civil, ya que era susceptible de tener un valor, sin duda alguna, pero la actora no dio muestras acabadas de haber gestionado su cobro con la correspondiente acción cambiaria.? Añade que ¿Pretender darle otro sentido es desvirtuar lo que las partes contrataron ya que no existe contrato anexo, ni cláusula en el sentido que lo interpretó la actora y el juzgador, o sea no se pactó la resolución en caso que Balbuena supuestamente no cumpliera.? Alega que ¿el demandado se obligó a dar una cosa cierta a tenor del art. 574 del cc (la doctrina entiende que enmarca también la transmisión de derechos) no a dar una suma de dinero del art. 616 del cc, simplemente porque si hubieran

querido obligarse con esta última modalidad así lo hubieran hecho AMBAS PARTES, de allí que surge la desvirtuación del convenio celebrado. (...) La prestación de Alonso fue lo que entregó, PAGARES y así se detallan en el contrato, pero no se obligó él en forma personal ni a su pago ni a abonar en caso de incumplimiento de Balbuena.? (las mayúsculas son del original) Rechaza que exista incumplimiento de su parte que habilite a resolver el contrato, indica que su parte entregó los cinco pagarés detallados en el convenio, tal como se obligó; pero no asumió el cumplimiento de tales documentos ?porque era ajeno a él y la Dra Ruiz (actora de autos) no puede desconocer las consecuencias de aceptar un documento de un tercero como medio de pago.? En su segundo agravio cuestiona la condena por daños y perjuicios. Indica que la demanda reclamó ?la ganancia dejada de obtener o la pérdida de ingresos como consecuencia inmediata del hecho lesivo.? Sostiene luego que ?El fallo, en su capítulo V hace una mejor fundamentación que la actora y agrega que la actora, que no lo solicita, se vio privada de percibir cánones locativos. Cuestión esta que tampoco solicito, ni demostró. Es decir no demostró el daño ni el perjuicio, ni siquiera un supuesto inquilino, ni propuesta locativa alguna, dejando librada a la imaginación del juzgador, que así lo hizo, el monto, el supuesto daños y el perjuicios [textual]. Obsérvese que el actor reclama pérdida de chance y no una indemnización por incumplimiento contractual, por ello necesariamente debe demostrarlo, circunstancia esta no sucedida en autos.? Vuelve sobre el tema del efecto de la entrega de los pagarés, añadiendo ahora que la actora no fue diligente, pues no persiguió su cobro ni siquiera los reclamó por carta documento. Retoma finalmente la indemnización decidida en el grado e indica que ?si el contrato se extingue con efectos hacia el pasado (devolución de dinero con intereses), de manera de colocar a las partes en la misma situación en que estaban al momento inmediatamente anterior a contratar: ¿cómo puede explicarse que el acreedor tenga derecho al resarcimiento de lucro que hubiera obtenido del contrato extinguido? (...) Si la resolución borra con efecto retroactivo el contrato como si éste no hubiera existido, parece incoherente que una de las partes tenga derecho a la indemnización del lucro (frutos, .aumentos de valor, etc.) que hubiera obtenido como consecuencia del contrato, estaría acumulando lo recibido por restitución con la prestación a cargo de la contraparte y, al mismo tiempo, liberándose de la obligación. Entiendo que está recibiendo, la actora, una doble indemnización por un mismo hecho.? II.2.- Por su parte la actora al expresar agravios alega que ?el Sr. Juez Sentenciante ha realizado una interpretación de la pericia de tasación en cuestión que no condice con lo expuesto por la profesional ni con las constancias de la causa.? Ello luego de citar la sentencia apelada en el apartado dedicado a calcular el quantum de la indemnización en función del valor locativo del inmueble. Indica que ?el supuesto aumento de los alquileres producido entre el año 2014 al año 2016 al que alude el Magistrado resulta arbitrario y carente de sustento fáctico ni jurídico dado que no hay norma expresa y menos contrato que permitan inferir el porcentaje aplicado para estimar el valor del alquiler de la propiedad en cuestión.? Solicita que se eleve el valor en función de la pericia y del porcentaje de su propiedad en el bien, lo que resulta en un valor locativo de \$3.375. II.3. Finalmente la actora contesta agravios en su escrito de fecha 28/12/2017. Señala allí que los actores pretenden reeditar su defensa, solicitado en consecuencia se declare desierto el recurso en cuanto al primer agravio. Alegando en relación al segundo agravio que se remite a su demanda y a la prueba pericial, añadiendo que hasta hoy se mantiene privada de la posesión del inmueble en beneficio de la parte demandada. Advierto aquí que la apelación de la demandada no se encuentra desierta y que la cita de la sentencia de grado, efectuada por la actora al contestar agravios, no autoriza tal decisión en tanto el agravio de la accionada no va dirigido a cuestionar la falta de cancelación de los pagarés (aspecto del debate que no se encuentra discutido a estas alturas) sino al poder cancelatorio de la entrega de dichas cambiales. III. Los recursos no prosperan. Un breve pero necesario repaso de los hechos. La actora vendió al de cujus de los hoy demandados una porción indivisa en un inmueble. La cláusula tercera del boleto prescribe en lo pertinente ?TERCERA: El precio total convenido por la venta es PESOS CIENTO OCHENTA MIL (\$180.000) que la compradora abona de la siguiente manera: 1) Entrega en este acto una moto Honda CBF 750 F (...) valuada en \$ 40.000.-, la misma es entregada con toda la documentación (...) 2) Cinco (5) documentos suscriptos por el Sr: Mario Ji. Balbuena por el monto de \$57.000.- con vencimiento los días 27/1/2013, 27/1/2014, 20/1/2014, y 20/2/2014 y 27/2/2014 que son entregados a la firma del presente, haciendo un total parcial de \$ 97.000.-. El saldo o sea \$83.000.- se entregaran a la desocupación del bien inmueble y consiste en lo siguiente: 3) 10 cheques de \$ 2300.- cada uno, cuyos vencimientos es cada treinta días venciendo el primero a los 30 días de desocupado el bien y así hasta completar los 9 restantes venciendo uno cada -treinta días. 4) Un [sic] camioneta marca .Ford Ranger XL C/C 4x4 D (...) \$60.000 (...)?. Al demandar la actora sostuvo (fs. 41) que al vencimiento de los pagarés reclamó su pago al librador (Sr. Mario Balbuena) quien se negó y le informó que se contactara con un abogado. Acompaña una carta de éste y luego manifiesta que le reclamó al comprador (Sr. Alonso) quien le habría manifestado que con la entrega de las cambiales cesaban sus obligaciones. Al contestar demanda (fs. 90/95) los herederos del Sr. Alonso -luego de negar las afirmaciones de la actora- negaron también que los pagarés acompañados a la demanda sean los que entregó el comprador. Negaron igualmente que la firma o la grafía pertenecieran al referido Balbuena. Luego alegaron que lo sucedido entre las partes fue una cesión de derechos, que el cedente no garantizó la solvencia del deudor y que no puede hablarse de prestaciones pendientes de cumplimiento. Añadieron que Alonso se obligó a

entregar los documentos y cumplió, y que al transmitirse un crédito se cedió también el alea, aceptándolo la cesionaria, quien no demostró realizar ninguna diligencia para el cobro. Llegados a esta instancia los herederos del comprador ya no discuten que los pagarés traídos sean los que se mencionan en el contrato, manteniendo las restantes objeciones. Dos aspectos deben analizarse: el primero es qué efecto tuvo en el caso la entrega de los títulos de crédito y el segundo -en algún sentido subordinado al primero- si la vendedora fue diligente para perseguir el cobro. Entiendo que a partir de la literalidad del convenio y de las reglas que rigen a los títulos de crédito no puede entenderse que los pagarés hayan configurado pago de la prestación. Si estamos a la letra del contrato veremos que no hay una especial referencia a estimar que los títulos de crédito entregados (pagarés motivo de la actual disputa, pero también cheques) hayan sido entregados "en pago" ("pro soluto" según la fórmula habitualmente utilizada en doctrina) sino con fines o propósitos de pago ("pro solvendo") y, por consiguiente, no se entiende que el pago ha sido hecho efectivamente hasta que el importe indicado en el documento fue satisfecho realmente (conf. esta CNCom, esta Sala "A" in re, "Digital Televisión S.R.L. c/Chernicki Jorge Daniel", 26.08.11) (CNCom Sala A, 26/9/2017 "Algodonera San Nicolás S.A. contra Tintorería Industrial Ramos Mejía S.A. sobre Ordinario). Frente a esa ausencia de una especial designación, no puede estarse, como pretende la demandada, a considerar que el título de crédito es una mera cosa que, una vez entregada, ya oficia como pago de la prestación, y lógicamente mucho menos puede igualarse a dinero, medio cancelatorio por excelencia (CCyC Santa Fe, Sala 1a, 26/12/1978 "Collados c. Varela" en Zeus, Tomo 18, p. 12 y ss.). Es que por su especial naturaleza el instrumento de crédito cedido en propiedad desencadena una serie de posibilidades -específicas de su régimen legal- de las que el cedente no puede desentenderse (arg. arts. 22; 46 y 51 DL 565/63). Señala Trigo Represas en relación al pago mediante entrega de títulos de crédito que éstos "no son dinero sino simples promesas de cumplimiento, que no tienen por ende efecto cancelatorio hasta el efectivo pago." citando en su auxilio numerosos precedentes jurisprudenciales y doctrinarios ("Derecho de las obligaciones" T. III, p. 109/110, Ed La Ley 2010). En igual sentido opina Zannoni (Belluscio - Zannoni "Código Civil y leyes complementarias" T. 3, p. 498, Astrea, 1988) afirmando "Resulta elemental que la entrega de pagarés no importan pago y que el acreedor no está obligado a recibirlos del deudor. Por ello no puede admitirse el argumento de que el precio de una compraventa se ha pagado con pagarés, desde que estos solo instrumentan promesas de pagar, mas no el pago." Alterini, Ameal y López Cabana adhieren a esta idea pues "Tales documentos instrumentan una "promesa de pago", no un pago y su recepción no significa novación de la deuda (art. 813 CC). El deudor solo queda liberado cuando el acreedor del pagaré (...) recibe el importe respectivo." ("Curso de obligaciones" T. 1, p. 117, Ed. Abeledo Perrot). Finalmente la doctrina cambiaría coincide y reafirma que "el pagaré y todos los instrumentos de crédito, se entregan pro solvendo, no tienen poder cancelatorio como el dinero, funcionan como instrumento de pago impropio, cuyos efectos cancelatorio quedan postergados hasta su efectivización, o, en otras palabras, quedan postergados hasta su buen fin." (Gomez Leo, A. "Tratado del pagaré cambiario" p. 202, Ed. Lexis Nexis, 2004). En síntesis la cesión en propiedad de las cambiales no significó pago -ni consiguiente liberación del comprador- en tanto nada se estableció específicamente entre las partes para que la entrega tuviera ese efecto, restando plena la calidad de títulos de crédito de dichos instrumentos. Esto último con la única diferencia de resultar el cesionario un tenedor subordinado al cedente en tanto el librador puede oponerle aquellas defensas personales relativas a quien entregó el título, limitación que no sucede cuando la circulación se dio por vía de endoso (Escutti, I. pp. 96/97 "Títulos de crédito", Astrea, 2004). pues "su transmisión se regla en las respectivas leyes de la materia, con efectos diferentes a la cesión de créditos en cuanto a los obligados, el modo de obligarse, la transmisión cartular y sus efectos, ect. (arts. 15 y 51. DL 5965/63...)" (Belluscio - Zannoni, T. 7 p.75, Astrea, 1998). Despejado este primer punto cabe analizar si la cesionaria (vendedora en el contrato de autos) llevó adelante una conducta diligente en procura de la percepción del crédito cedido. De la testimonial del firmante de las cambiales surge que la actora reclamó el pago (v. fs. 260/261, respuesta a la séptima pregunta) y que éste no las abonó (respuesta a la octava pregunta). Reconociendo asimismo que las acompañadas a la demanda resultaban las que oportunamente firmó. A su turno el testigo Romero -abogado del referido librador de los pagarés- reconoció la carta que le enviara a la actora en la que oportunamente le informó que "es imposible que mi cliente haga efectivo el pago de las obligaciones que usted reclama con origen en los documentos supuestamente entregados por él al señor Hugo Alonzo, y mucho menos refinanciar dicho crédito" alegando un virtual estado de cesación de pagos y la consecuente remisión al proceso de verificación (v. documento de fs. 15 y su reconocimiento a fs. 265). En ese contexto y frente a la referencia del letrado del librador en el sentido de que se encontraba preparando el concurso preventivo, la actividad desplegada por la cesionaria luce razonable conforme las circunstancias de tiempo, modo y lugar, y acordes con las exigencias de la buena fe (arts. 1197 y 1198 CC, aplicables por la fecha del convenio). Es que exigirle que iniciase acciones judiciales en ese contexto aparece como una carga contractual excesiva, en función de lo convenido, de los gastos involucrados en ese eventual reclamo y de las muy improbables perspectivas de cobro que podrían derivarse. Establecido entonces que hubo incumplimiento de la demandada, la facultad resolutoria opera sin una cláusula explícita, tal como autoriza el art. 1204 CC vigente en aquel momento, y conforme la aplicación que efectúa el Juez de grado. Con lo expuesto hasta aquí entiendo

se da respuesta suficiente al agravio de los demandados relativo a la resolución del contrato, aspecto del decisorio que propicio confirmar. En cuanto a su crítica por el progreso del daño derivado de la resolución tampoco puede atenderse. La actora reclamó ?el lucro cesante (...) como la ganancia dejada de obtener o la pérdida de ingresos como consecuencia directa e inmediata del hecho lesivo.? Habiendo otorgado el magistrado anterior dicha petición pues entendió que existía ?un daño que encuentra su causa en la retención sobreviniente al reclamo de resolución y restitución? y que ?se debe fijar su importe, por analogía, según el valor locativo del inmueble, por aplicación de los arts. 520 y 1198 del Código Civil?. En esos términos la crítica del recurrente desoye tanto la naturaleza del rubro (indemnización por daño contractual derivado de la retención ilegítima) como las razones que el Juez de grado brinda para sustentar su decisión. Esas mismas razones son las que desautorizan la idea -planteada en el agravio- de una supuesta doble indemnización, puesto que si bien la actora recupera el inmueble por efecto de la resolución, ésta aun no se ha efectivizado, pese a que el contrato ya no existe desde el momento fijado en el grado (03/04/2014). De allí la pertinencia de la indemnización, según las reglas citadas en la sentencia de primera instancia. IV. Tampoco resulta admisible el agravio de la actora. Es que la cuantificación del magistrado luce prudente en función de la ausencia de otros elementos que permitan establecer la certeza plena de la utilización locativa frustrada (lo que no impide el resarcimiento, como vimos, pero sí lo acota a una chance). Por otro lado la sana crítica empleada en la determinación de los valores de locación es evidente (arts. 163; 165; 375; 384 CPCC) pues cuando la pericia (fs. 181/182) solo se ha pronunciado en función de un único valor -el del momento del dictamen- sin que se le requiriera valores locativos diversos (v. puntos de pericia de fs. 45) no puede pretenderse extenderlo a períodos anteriores, cuando es de público y notorio que el mercado inmobiliario en particular y la economía nacional en general sufrieron aumentos de precios en el lapso en cuestión (de 2014, fecha de la resolución, a 2016, momento de la pericia). En ese contexto la decisión de fijar un canon utilizando la facultad que provee el art. 165 CPCC aparece como razonable y ajustada a las constancias de autos. Por las razones expuestas propicio confirmar la sentencia de grado en todos sus términos, con costas de Alzada a la demandada por resultar sustancialmente vencida (art. 68 CPCC). La regulación de honorarios se difiere para la oportunidad en que exista base firme para tal fin (art. 51 ley 14.967). Por las consideraciones expuestas a la cuestión planteada, voto por la AFIRMATIVA. A la misma cuestión planteada la Señora Jueza doctora Issin votó en igual sentido y por análogos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR LOIZA DIJO: Corresponde confirmar la sentencia de grado en todos sus términos, con costas de Alzada a la demandada por resultar sustancialmente vencida (art. 68 CPCC). La regulación de honorarios se difiere para la oportunidad en que exista base firme para tal fin (art. 51 ley 14.967). ASI LO VOTO. A la misma cuestión planteada la señora Jueza doctora Issin votó en igual sentido por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Necochea, ... de abril de 2018. VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se confirma la sentencia de grado en todos sus términos, con costas de Alzada a la demandada por resultar sustancialmente vencida (art. 68 CPCC). La regulación de honorarios se difiere para la oportunidad en que exista base firme para tal fin (art. 51 ley 14.967). Téngase presente la Reserva Del Caso Federal. Notifíquese personalmente o por cedula (art. 135 CPC). (arts. 47/8 ley 5827). Devuélvase. 028776E