

Contratos Compraventa Inmobiliaria Pacto Comisorio

JURISPRUDENCIA

Contratos. Compraventa inmobiliaria. Pacto comisorio

Se

revoque la sentencia apelada en cuanto hizo lugar a la reconvencción deducida por la demandada y confirma el rechazo de la demanda de autos, mediante la cual se pretendía la indemnización por los daños y perjuicios derivados del incumplimiento del contrato de compraventa celebrado con la parte demandada. Esto, en virtud de que de autos surgen incumplimientos recíprocos incurridos por las partes en las prestaciones comprometidas.

En General San Martín, a los 8 días del mes de junio dos mil diecisiete se reúnen en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, los Dres. Carlos Ramón Lami y Manuel Augusto Sirvén en virtud del Acuerdo Extraordinario N° 666/2008, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "SANSO, MATIAS C/ REPOSSI, CRISTINA ESTER S/ DAÑOS Y PERJUICIOS" y habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Dres. Sirvén y Lami. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1 ¿Es ajustada a derecho la resolución apelada? 2 ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión el señor Juez Dr. Sirvén dijo: I) La sentencia dictada a fs. 407/413 y vta., rechazó la demanda promovida por MATIAS SANSO contra CRISTINA ESTER REPOSSI; e hizo lugar a reconvencción deducida por CRISTINA ESTER REPOSSI contra MATIAS SANSO, declarando de pleno derecho resuelto el contrato celebrado entre las partes, con pérdida de las sumas dadas en pago. Impuso las costas al actor vencido y difirió la regulación de los honorarios para la oportunidad en que el fallo adquiera firmeza. II) Contra dicho pronunciamiento apeló el actor a fs. 419. El recurso fue concedido a fs. 420. La memoria de agravios fue presentada a fs. 428/435. Encontrándose vencido el término para la contestación del mismo y no habiéndose evacuado por parte de la demandada, se da por perdido a esta última el derecho que ha dejado de usar. III) Se agravia al actor, por cuanto el a quo consideró que el contrato de autos fue suscripto libremente y en pleno conocimiento de las circunstancias que rodeaban el estado de ocupación del inmueble que adquirió, cuando, a su entender, la prueba documental de autos, demuestran lo contrario. Argumenta que si bien al celebrar el contrato de compraventa, estaba en conocimiento de la ocupación del inmueble, dicha circunstancia lo fue en la creencia que era a título de ?locatario?, toda vez que en ningún momento se le hizo saber que los ocupantes invocaban derechos posesorios. Manifiesta que dicha información era importante en razón de la espera a los fines de concretar la compraventa, que a su vez se vincula con el ?plazo incierto? pactado. Manifiesta, que al momento de suscribirse el boleto de compraventa se encontraba iniciado el juicio por desalojo y conforme a la condición de ?locatarios? que se le informó, resultaba previsible que el proceso no demorase más de cuatro años. Imputa responsabilidad a la demandada, al no haber sido diligente en el desarrollo del trámite de desalojo agregado por cuerda a autos; de tal modo conforme lo acontecido, entendió justificada la espera de dicho tiempo para intimar y obtener la información acerca del avance de dicho proceso. Expresa, que la a quo no tuvo en cuenta que el actor fue el que intimó primero a la accionada para que realice las acciones que se había comprometido. Agrega que del intercambio telegráfico la demandada no informó el avance del juicio de desalojo. Destaca que el actor no ejerció opción resolutive alguna, siendo la accionada quien lo hizo para resolver el contrato por la presunta mora endilgada frente al supuesto incumplimiento de falta de pago de cuotas acordadas. En tal sentido, pone de manifiesto, a su juicio, la inequidad en que habría incurrido la sentencia de grado al no haber contemplado los incumplimientos de parte de la demandada, acogiendo la reconvencción deducida, resolviendo el contrato de autos. Extiende los agravios, en razón que la a quo haya acogido el planteo de la reconviniente, habilitándola a retener las sumas que se abonaron en concepto de 44 cuotas y pago de impuestos sobre la propiedad que no pudo disponer, resultando, a su entender, excesivo y contrario a derecho haberse ordenado la retención de dichas sumas de dinero en razón de la resolución del contrato dispuesto en la sentencia impugnada. Por último, entiende que para el caso de no acoger los agravios expresados, subsidiariamente, por las circunstancias de la causa, se distribuyan de forma diferente las costas impuestas por el pronunciamiento de grado. Solicita en definitiva, se revoque el fallo recurrido, acogiendo la demanda promovida. Subsidiariamente, para el caso de no admitirse el planteo, se impongan las costas por su orden. IV) En razón que el 1° de agosto del corriente año ha entrado en vigencia el nuevo Cód. Civ. y Com. de la Nación, nos introduce a considerar lo referido a la vigencia temporal de la ley, aspecto que aparece legislado en el artículo 7 del citado cuerpo legal. Tratándose el presente caso de una relación contractual, no resulta aplicable a los contratos constituidos, modificados y extinguidos conforme el nuevo C.C.C., pues se trata de normas supletorias y ellas no son de aplicación inmediata, excepto que se trate de un contrato de consumo, que son de aplicación inmediata por resultar las mismas mas favorables (Aída Kemelmajer de Carlucci ?La Aplicación del C.C.C. a las relaciones y situaciones jurídicas existentes? Ed. Rubinzal Culzone, pág. 148 y sgts.). Así, los efectos consolidados previamente,

entre otros, los requisitos de su celebración, incumplimientos reclamados, mora y demás situaciones ocurridas con anterioridad a dicha fecha, serán juzgados a la luz de la anterior normativa. V) Se demanda en autos, el cobro de las sumas de U\$S 17.600 y la de \$ 1.078,94 más intereses y actualización monetaria en caso de corresponder, derivadas del incumplimiento del contrato de compraventa celebrado con la parte demandada. A su vez, la accionada, promueve reconvenición, pretendiendo la resolución del contrato por aplicación del pacto comisorio acordado entre las partes, con más la retención de las sumas percibidas en concepto de multa pactada. VI) Ha de partirse, del incontrovertido contrato celebrado entre las partes que da cuenta el instrumento agregado a fs. 11, fechado el día 1/8/2007. En el mismo, se convino la compraventa de un departamento sito en la calle San Nicolás ? de la localidad de Muñiz, Pdo. De San Miguel, Provincia de Bs. As (cláusula primera). Se convino el precio total de U\$S 132.000, pagaderos en 330 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de U\$S 400 (cláusula segunda). Se estipuló, que la compradora adquiere el inmueble individualizado en el estado en que se encuentra, ocupándolo el Sr. Pedro Gómez en calidad de locatario, que se encuentra en litigio en el proceso de desalojo según autos caratulados ?Repossi, Cristina Esther c/ Gómez Pedro? que tramita ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 7 departamental San Martín, dejándose constancia que la compradora, conoce y acepta el inmueble por haberlo visitado (cláusula sexta). También se pactó expresamente distintas alternativas frente a eventuales incumplimientos, entre ellas, a la rescisión -rectius resolución- del contrato (cláusula novena). Ha de tenerse en cuenta, que la interpretación de los contratos debe tender al esclarecimiento del motivo o fin que ha guiado a los contratantes, valorando las circunstancias que rodearon el acto, los antecedentes que pudieron haber influido y la conducta de los interesados. Lo que interesa, es mediante una actividad lógica indagar la causa individual, impulsiva y determinante que los llevó a la contratación, es decir, buscar y fijar los alcances de la manifestación de voluntad con el fin de establecer su contenido (C.N.Civ. Sala B, 10/9/92; Cám Civ. Com. Lab y Min. de Trelew, Chubut, Sala A, Saij: FA11150703). En tal inteligencia, una primera aproximación al conflicto de autos, estriba en que la declaración común destinada a reglar los derechos de los otorgantes del acto (art. 1137 del C.Civ.) fue guiado por el interés en la compraventa del inmueble, por ambas partes, y en particular el conocimiento de la actora, que dicho bien estaba ocupado por el Sr. Pedro Gómez, circunstancia ésta, plasmada en el contrato (cláusula sexta). De ahí, que el error invocado en la expresión de agravios del apelante con base en la ausencia de información de la calificación jurídica del ocupante, es decir, si lo era en calidad de locatario no resulta excusable, habida cuenta que no es posible ampararse en el error producto de una negligencia culpable (art. 929 del C.Civ.), en razón que el ordenamiento impone un deber de informarse sobre el negocio y tomar los recaudos necesarios para evitar equivocaciones. Es en tal sentido, si bien la información brindada por el demandado pudo ser incompleta, el actor obrando con cuidado, previsión y pleno conocimiento de las cosas (art. 1198 del C.Civ.), debió prever que asumía un cierto grado de riesgo al adquirir un inmueble ocupado; ergo, debió extremar el deber de informarse en cuanto al estado del juicio de desalojo que fue promovido por el demandado con antelación a la suscripción del boleto de compraventa de autos, máxime cuando de la mera lectura del escrito de demanda se desprende que la pretensión deducida, no está basada en un contrato de locación. De los autos caratulados ?Repossi, Cristina Ester c/ Gómez, Pedro s/ Desalojo? en trámite ante el Juzgado de Primera instancia en lo Civ. y Com. N° 7 departamental, si bien se desprende cierta ralentización en el trámite, habida cuenta que el citado expediente estuvo 18 meses paralizado (fs. 25/26), cierto es que, a fs. 121/123 el 5/5/2014 se dictó sentencia haciéndose lugar a la demanda deducida. Sentencia ésta que pasó en autoridad de cosa juzgada al no haber la demandada -apelante- sostenido el recurso en la alzada, quien declaró desierto el recurso(fs. 171). Del cruce de las distintas Cartas Documento (fs. 99/99/109) se avizora una cerrada postura asumidas por las partes, comenzando el actor por endilgar al vendedor la ausencia de diligencia y gestión en la tramitación y conclusión del juicio de desalojo referenciado precedentemente, con la abstención de continuar abonando las cuotas pactadas en el boleto referenciado ?supra? hasta llegar al otro extremo en que la demandada optó por resolver el contrato; resultando de todo ello, posiciones inconciliables y en principio reprochables. En efecto, el pacto comisorio expreso -como se estipulara en el contrato de autos- autoriza a la parte cumplidora optar por declarar resuelto el contrato ante el incumplimiento de la otra, sin perjuicio de su derecho a obtener la indemnización correspondiente; el concepto de parte cumplidora abarca, lógicamente, al contratante que aún no ha cumplido por no tener obligación exigible a su cargo (Conf. LLambías, Jorge J. y Atilio A. Alterini ?Cód. Civ. anotado t. III-A. Abeledo Perrot, Bs. As. pág. 190 y sgts.). En tal sentido, emerge la pregunta ¿el demandado tenía el derecho de resolver el contrato cuando tenía pendiente de cumplimiento la prestación a su cargo?, la respuesta es negativa, toda vez que evidentemente, pesaba la obligación de entregar el inmueble libre de ocupantes para poner en posesión al nuevo adquirente y otorgar la escritura traslativa de dominio respectiva (art. 577 del C.Civ.). Por otra parte, ha de interpretarse tanto de lo que emerge del boleto referenciado como del cruce telegráfico, que las partes han sometido el cumplimiento de sus obligaciones asumidas a un plazo determinado incierto, es decir que la posesión del inmueble se otorgaría al finalizar el juicio de desalojo, entrañando dicho plazo suspensivo e incierto un diferimiento de la exigibilidad de las prestaciones (art. 566 y 568 del C.P.C.C.). De tal modo, dicho plazo incierto, no significa inexistencia de plazo, ni que la parte que se beneficia con el mismo pueda dilatar

abusivamente y ¿sine die? el cumplimiento de la obligación a su cargo, toda vez que en ese caso el afectado puede pedir la fijación judicial del término dentro del cual aquélla debe ejecutarse? (C. N. Civ. Sala D 17-12-73, Der v 56, fallo n° 25.220). Así pues, resulta un ejercicio abusivo del derecho (art. 1071 del C.Civ.), por parte del demandado de autos al pretender la resolución, cuando, reitero, pendía la prestación a su cargo. Por otro lado, la actora también incurrió en un ejercicio abusivo del derecho, al suspender unilateralmente y de facto el pago de las cuotas cuya obligación tenía a su cargo, máxime cuando el ordenamiento jurídico le provee diversos mecanismos legales frente a los hechos invocados. Así las cosas, teniendo en cuenta que de autos surgen incumplimientos recíprocos incurridos por las partes en las prestaciones comprometidas, como también, encontrarse finalizadas las actuaciones en el proceso referenciado precedentemente respecto del inmueble de autos, se impone el principio de conservación del contrato, habida cuenta que la posibilidad resolutoria que consagra el art. 1204 del Código Civil constituye una facultad que en los contratos con prestaciones recíprocas se confiere a la parte cumplidora frente al incumplimiento de la contraria. De tal modo derivando dicho principio de la propia fuerza obligatoria de los contratos impide, en casos como el de autos, interpretarla en contra de su validez. Es decir que, si los contratos se hacen para ser cumplidos, en su interpretación no se debe tener en cuenta únicamente lo que ellos contienen explícitamente, sino también deben serlo las circunstancias implícitas en los mismos (arts. 1197 y 1198 del Cód. Civil).- En definitiva, propongo revocar la sentencia apelada en cuanto hizo lugar a la reconvenición deducida por la demandada y confirmar el rechazo de la demanda de autos. VII) En cuanto a las costas, teniendo en cuenta los vencimientos parciales y mutuos, propicio que tanto por la acción como para la reconvenición, se establezcan las costas por su orden en ambas instancias. (art. 68 segunda parte del C.P.C.C.). Con los alcances expresados voto por la negativa. El señor Juez Dr. Lami, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A la segunda cuestión el señor Juez, Dr. Sirvén, dijo: Atento el resultado de la votación a la cuestión anterior, corresponde: I) REVOCAR el pronunciamiento recurrido en cuanto hace lugar a la reconvenición deducida por CRISTINA ESTER REPOSSI contra MATIAS SANSO. II CONFIRMAR el rechazo de la demanda promovida por MATIAS SANSO contra CRISTINA ESTER REPOSSI. III) Propiciar que tanto por la acción como para la reconvenición, se establezcan las costas por su orden, en ambas instancias. (art. 68 segunda parte del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de los honorarios para su oportunidad (art. 31 Dec-ley 8904). Así lo voto. El señor Juez Dr. Lami, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto: Atento el resultado de la votación a la cuestión anterior, I) SE REVOCA el pronunciamiento recurrido en cuanto hace lugar a la reconvenición deducida por CRISTINA ESTER REPOSSI contra MATIAS SANSO. II) SE CONFIRMA el rechazo de la demanda promovida por MATIAS SANSO contra CRISTINA ESTER REPOSSI. III) SE IMPONEN LAS COSTAS POR SU ORDEN, tanto por la acción, como para la reconvenición, en ambas instancias (art. 68 segunda parte del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de los honorarios para su oportunidad (art. 31 Dec-ley 8904). REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.

026035E