

Contratos Compraventa Resolucion Efectos Resarcitorio Restitucion De Bienes

JURISPRUDENCIA

Contratos. Compraventa. Resolución. Efectos. Resarcitorio.

Restitución de bienes Se confirma la sentencia apelada; en lo principal, que decide, pero aclarando que el cumplimiento de las obligaciones restitutorias dispuestas en la parte resolutive deberá efectuarse en forma simultánea. En la Ciudad de Azul, a los 21 días del mes de Diciembre 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: "LOPEZ MARTIN MANUEL Y OTRO/A C/ FONS MARTA SUSANA S/RESOLUCION CONTRATO COMPRA/VENTA INMUEBLES ", (Causa N° 1-62506-2017), 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. 175? 2da.- ¿Es justa la sentencia de fs. 164/170? 3ra.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION: el señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI dijo: Si bien al tratar la siguiente cuestión mencionaré el contenido del decisorio apelado y el alcance de los agravios vertidos por la actora, basta mencionar, a los fines que ahora interesan, que la sentencia de primera instancia obrante a fs. 164/170 fue apelada a fs. 175 por la parte demandada. Elevados los autos a la Alzada se dicta la providencia de fs. 183, por la que se llama a expresar agravios de conformidad a lo dispuesto por el art. 254 del C.P.C.C., sin que la accionada haya cumplido con tal carga procesal, tal como surge del informe de Secretaría obrante a fs. 188. 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. 175. Así lo voto. La Señora Jueza Doctora Comparato adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente. A LA SEGUNDA CUESTION: el señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI dijo: I) El presente proceso es iniciado por Martín Manuel López y Natalia Soledad López, quienes accionan contra Marta Susana Fons por resolución del contrato de cesión de boleto de compraventa de un inmueble sito en la ciudad de Olavarría, el que corre agregado a fs. 19. Solicitan la restitución del inmueble objeto del contrato y la retención de los importes percibidos por su parte como indemnización de alquileres por el período de 7 años en que la demandada hizo uso de la propiedad. II) Al dictar la sentencia definitiva obrante a fs. 164/170 la Sra. Juez de grado falló: ?I.- HACIENDO LUGAR a la demanda entablada por Martín Manuel LOPEZ y Natalia Soledad LOPEZ contra Marta Susana FONS y en consecuencia, declarar resuelto el contrato de cesión de boleto de compraventa suscripto el día 28/08/2008 respecto del bien inmueble sito en calle ... de Olavarría, Matrícula ... (...), denominado catastralmente como Circ. ..., Sec. ..., Ch. ..., Mz. ..., Pc. ..., ... y ... (arts. 1052, 1137, 1190, 1200, 1204 y ccdtes. del Código Civil; art. 163 inc. 6° del C.P.C.C.).- II.- Ordenar que la accionada Marta Susana FONS restituya la posesión y la tenencia del inmueble objeto de la cesión a los actores, Martín Manuel LOPEZ y Natalia LOPEZ, dentro del plazo de 10 días de quedar firme la presente resolución.- III.- Ordenar que los actores restituyan a la demandada Marta Susana FONS, la suma de pesos cincuenta mil (\$ 50.000) por ella abonados, monto que será actualizado según la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta (30) días, vigente al inicio de cada uno de los períodos comprendidos y, por aquellos días que no alcancen a cubrir el lapso señalado, el cálculo debe ser diario con igual tasa, desde la fecha en que cada una de las cuotas fue percibida hasta el día de su efectivo pago, conforme los parámetros establecidos en el Considerando 7, apartado b).- IV.- Imponer las costas a la accionada vencida (art. 68 y ccdtes. del C.P.C.C.).- V.- Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes, para la oportunidad en que se apruebe la liquidación definitiva (art. 51 y ccdtes. del Dec.-Ley 8904/77).? III) Dicho decisorio fue apelado por la actora a fs. 172 y por la demandada a fs. 175, aunque éste último recurso fue declarado desierto al tratar la cuestión anterior. La actora expresó agravios 185/186, sin obtener respuesta de la contraria (conf. informe de Secretaría de fs. 188). El primer agravio de los actores gira en torno a la obligación que se les impuso de restituir las sumas de dinero por ellos percibidas con más sus intereses. Destacan, en tal sentido, que en la demanda habían solicitado la retención de dichas sumas a título de indemnización por el período de 7 años en que la demandada hizo uso de la propiedad. El segundo agravio es subsidiario del anterior, ya que critican el decisorio por no haber condicionado la restitución de la suma de dinero a la devolución del inmueble. Señalan, en tal sentido, que la accionada manifestó haber ?vendido? el inmueble luego de estar notificada de la demanda y la cautelar, por lo cual avizoran que la posibilidad de recuperar el inmueble se torna dificultosa y lejana. IV) A fs. 188 se llamó autos para sentencia y a fs. 190 se practicó el sorteo de ley, por lo cual las actuaciones se encuentran en estado de resolver. V.a) 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; n° 62163 y 62164, ?Cristiano? y ?Gelado? -acumuladas-, del 26.09.2017; n° 62.431, ?Schmale?, del 14.11.2017, entre muchas otras, con cita de Ibañez, ?Resolución por incumplimiento?, pág. 291). Yendo a los efectos resarcitorios por ser los que interesan en este caso, esta Sala, en anteriores pronunciamientos, ha dicho que verificada la resolución contractual el rubro resarcitorio que generalmente se denomina ?privación de uso? es procedente, ya 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, ?Peyreya?, del 30.04.09.; n° 57.813, ?Di Giano?, del 13.06.13.; n° 57.540, ?Misuraca?, del 13.08.13.; n° 62163 y 62164, ?Cristiano? y ?Gelado?, - acumuladas-, del 26.09.17.; n° 62.431, ?Schmale?, del 14.11.2017, entre otras). La praxis judicial indica que existen dos modalidades para reclamar este daño. La primera posibilidad, muy empleada en la práctica, consiste en reclamar todos los daños y perjuicios derivados de la resolución contractual, entre ellos el que nos ocupa, es decir, la indemnización de la ?privación de uso?. En estos casos, acreditados los presupuestos de la responsabilidad civil, el juez o tribunal dispone el pago del importe correspondiente, con intereses si fueron reclamados (ver, por ejemplo, esta Sala en causa n° 57.813, ?Di Giano?, del 13.06.2013.). De este modo, el actor -o reconviniente- pasa a ser acreedor de una suma de dinero determinada y, en caso de que también resulte obligado a restituir sumas de dinero percibidas a razón del negocio resuelto, operará la compensación entre ambas obligaciones ?hasta donde alcance la menor? (art. 818 del Código Civil derogado). La segunda posibilidad, que también se observa con cierta frecuencia en la práctica, es que exista una cláusula penal que habilite al enajenante a retener las sumas de dinero percibidas en concepto de pagos, para así resarcirse de los daños padecidos con motivo de la resolución contractual (conf. arts. 655 y 656 Código Civil). En estos casos, y por la propia función de la cláusula penal, ya no es necesario determinar la suma exacta de la indemnización, sino tan solo efectuar una estimación de ambos montos, para verificar que la cláusula penal no resulte abusiva (puede verse in extenso esta Sala en causas n° 62163 y 62164, ?Cristiano? y ?Gelado?, -acumuladas-, del 26.09.2017, con sus citas). En el caso de autos se verifica una situación atípica, pudiendo afirmarse que la actora optó por la primera de las vías antes enunciadas, aunque lo hizo de un modo muy peculiar. En efecto, el contrato de cesión que vinculó a las partes (fs. 19) contiene pacto comisorio -en su cláusula sexta- pero no cláusula penal, por lo cual, naturalmente, la actora no podría haber recurrido a la segunda de las alternativas que hemos visto. De modo que a la actora sólo le quedaba la posibilidad de recurrir a la primera vía, y así lo hizo, pero -como antes dije- procedió de un modo muy poco habitual, ya que no destinó un capítulo de la demanda a reclamar daños y perjuicios, ni estimó su monto, sino que en tres pasajes, y muy brevemente, solicitó la retención de los importes percibidos como indemnización en concepto de alquiler por la utilización de la vivienda (conf. fs. 38vta. primer párrafo, fs. 41 tercer párrafo y fs. 43, punto 3 del petitorio). A título ilustrativo me permito transcribir el pasaje pertinente de fs. 41 tercer párrafo, por ser el más extenso de los tres, donde la actora requirió ?... se declare de pleno derecho rescindido el contrato de cesión intimando a la entrega de la propiedad en el plazo perentorio que V.S. determine y resolviendo la retención de los importes percibidos como indemnización de alquileres por el período de 7 años en que la demandada hizo uso de la propiedad con lo que se arribaría a un ínfimo monto de alquiler resultante en poco menos de \$ 600 al mes.? (el destacado no es del original). Este proceder permite afirmar que la actora se limitó a solicitar una compensación ?atípica? de ambas sumas de dinero, sin importarle cuál resulta mayor, lo que inclusive podría gravitar en perjuicio de su propio interés, ya que, como hemos visto, la compensación entre dos obligaciones se produce hasta el monto de la obligación menor, subsistiendo la mayor por el monto excedente (art. 818 del Código Civil derogado). Más aún, del párrafo de la demanda parcialmente transcripto en el párrafo anterior surge que la actora entendería que su crédito resulta mayor que su deuda (ya que sugiere el canon locativo debería ser muy mayor a \$ 600 mensuales), pero aún así -reitero- se limitó a pedir, implícitamente, la compensación de ambas sumas con fuerza extintiva para ambas obligaciones. Creo oportuno abrir un paréntesis para trazar un paralelismo, ya que el Código Civil derogado, en su artículo 1053 referido a los efectos de la nulidad entre partes, también hacía referencia a una ?compensación? que en sentido estricto no podía considerarse tal, ya que se aplicaba a cosas fungibles de distinto género y además -y en cuanto aquí interesa- no ponderaba la cuantía de las obligaciones, sino que ellas se compensaban aun cuando fueren de distinta magnitud, en contra de lo prescripto por el art. 818 del mismo cuerpo legal (Rivera, Julio César, ?Instituciones de Derecho Civil. Parte General?, T. II, págs. 978/979). Hecho este análisis, y más allá de las particularidades apuntadas respecto a la forma en que ha sido introducida la pretensión en la demanda, no encuentro obstáculo alguno que impida analizar su procedencia,

ya que, como hemos visto, el hecho de que la actora no reclame una indemnización más alta, y se limite a requerir una compensación "atípica", sólo gravita en contra de su propio interés. Ahora bien, sí encuentro que existe un valladar de fondo que impide acceder a lo solicitado por los recurrentes en el primer agravio. En efecto, como hemos visto, el rubro resarcitorio que generalmente se denomina "privación de uso" encuentra su causa en la retención sobreviniente al reclamo de restitución. Tanto es así que en lo que respecta al "dies a quo", que es el arranque para establecer el cómputo de dicho daño, en las causas de esta Sala antes citadas en que se planteó la cuestión se dijo que "...la doctrina se ha debatido entre quienes consideran que se produce desde que el incumplidor ha sido notificado de la decisión de resolver, siendo innecesaria una nueva interpelación (Compagnucci de Caso, Goldemberg, Miguel, Trigo Represas, Zannoni) y quienes concluyen que para ello es preciso una intimación específica, que puede ser simultánea con la notificación de la opción de resolución (Alterini, Belluscio, Cifuentes, Kemelmajer de Carlucci)...". En el caso de autos, si bien la actora envió dos cartas documento a la demandada durante el año 2010 (fs. 20 y 22), en ninguna de ellas manifestó su voluntad de resolver el contrato ni requirió la restitución del inmueble, sino que, por el contrario, intimó a la demandada a regularizar las cuotas impagas, lo cual era una de las posibilidades que le asistía ante el incumplimiento de la cesionaria (conf. cláusula 6 de instrumento de cesión, obrante a fs. 19). De modo que la voluntad fehaciente de resolver el contrato y obtener la restitución del inmueble recién se plasmó en la demanda, interpuesta el día 02.12.2015 (fs. 43vta.). Por otra parte, si bien este rubro indemnizatorio podría devengarse por todo el tiempo que dure la ocupación (conf. Excma. S.C.B.A., C. 116.928, "Rizzo", del 15.07.2015), y por ende extenderse más allá de la demanda o inclusive de la sentencia, ello será así en la medida en que haya sido peticionado, pues de lo contrario se vulneraría el principio de congruencia (arts. 34 inc. 4, 163 inc. 6 y conc. del C.P.C.C.). Ello no ha acontecido en el caso de autos, pues, como ya vimos, la pretensión fue introducida de manera muy inusual, y en el pasaje más claro -que ya hemos transcripto "ut supra"- se hizo referencia a los "... 7 años en que la demandada hizo uso de la propiedad ..." (fs. 41, 3er. párrafo), en clara alusión a los siete años transcurridos entre la fecha de la cesión (año 2008) y la fecha de la demanda (año 2015). Por último, si bien con lo dicho queda definitivamente sellada la suerte adversa de este primer agravio, no puedo dejar de señalar que en caso contrario nos encontraríamos frente a otra dificultad, dado que no se cuenta con pruebas directas para conocer el monto de canon locativo del inmueble, pues no se ofreció ni se produjo la prueba más idónea y habitual para ello, es decir, la pericial de tasación. No paso por alto que podrían existir mecanismos procesales para salvar tal dificultad (doctr. art. 165 del C.P.C.C.), pero he creído conveniente mencionarla para destacar una vez más lo atípico de la modalidad con la que fue incoada esta pretensión. b) Si lo hasta aquí propuesto es compartido, mantiene virtualidad el agravio subsidiario antes enunciado. Como punto de partida, podríamos entender que el denominado "segundo agravio" (fs. 185vta./186) no es un agravio propiamente dicho (art. 260 del C.P.C.C.) sino más bien un pedido de tratamiento de una cuestión omitida (art. 273 del cód. cit.), ya que los recurrentes no están criticando una parte del fallo que consideran equivocada sino que afirman que el anterior sentenciante "... no determina como condición a la devolución del dinero resuelta la entrega del bien." Así las cosas, ciertamente no existe norma alguna que indique que, en los casos en que las sentencias judiciales resulten condenatorias respecto a más de una parte -como ocurre en este caso-, deba consignarse expresamente que el cumplimiento por una de las partes está "condicionado" al cumplimiento de la otra. Empero, la doctrina y la jurisprudencia sí han recorrido un camino en tal sentido, como ocurre, verbigracia, en los procesos en los que se opone la excepción de incumplimiento. Tradicionalmente, si prosperaba la excepción, se rechazaba la demanda, pero en los últimos tiempos se ha considerado conveniente dictar una única sentencia definitiva "... pero sujeta a condición ...", obligándose a ambas partes a cumplir (Nicolau, Noemí L., "Fundamentos de Derecho Contractual", La Ley, T. I, págs. 347/348; esta Sala, causa n° 61904, "Carbone", del 16.06.2017, con sus citas). Del mismo modo, la doctrina ha entendido que cuando la obligación de restituir las prestaciones recibidas como consecuencia de la resolución del contrato corresponde a ambas partes, las obligaciones son recíprocas, y por ello resultan aplicables los arts. 510 y 1201 del C.P.C.C. De esto se desprende que la parte que reclama la restitución a la otra parte debe también, en forma anterior o simultánea, restituir u ofrecer la restitución que está a su cargo, porque si no lo hace la otra parte puede negarse a cumplir con la restitución que se le reclama (Ibañez, Carlos M., "Resolución por incumplimiento", págs. 303/304). Aplicando estos conceptos al caso de autos, entiendo que si bien -y como antes dije- no media una omisión en sentido estricto, nada impide que se acceda a lo peticionado por la recurrente en su segundo agravio, para así evitar futuros planteos, máxime que, tal como lo señala la recurrente, en este caso la restitución del inmueble se vislumbra como dificultosa y lejana. Por tanto, y como conclusión, entiendo que con tales aclaraciones y alcances este planteo debe ser admitido. 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. 175. II) Confirmar en lo principal que decide la sentencia apelada de fs. 164/170, pero aclarando que el cumplimiento de las obligaciones restitutorias dispuestas en los puntos II y III de la parte resolutive deberá efectuarse en forma simultánea. III) Con costas dealzada a la recurrente por resultar

perdidos en el agravio principal y por las particularidades apuntadas respecto al segundo agravio (art. 68 del C.P.C.C.), difiriendo la regulación de honorarios de su letrada -única profesional que actuó ante esta instancia- para la oportunidad del art. 31 de la ley 8904.

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. 175; II) Confirmar en lo principal que decide la sentencia apelada de fs. 164/170, pero aclarando que el cumplimiento de las obligaciones restitutorias dispuestas en los puntos II y III de la parte resolutive deberá efectuarse en forma simultánea; III) Con costas de alzada a la recurrente (art. 68 del C.P.C.C.), difiriendo la regulación de honorarios de su letrada -única profesional que actuó ante esta instancia- para la oportunidad del art. 31 de la ley 8904. Notifíquese y devuélvase. 025277E