

Demanda De Escrituración Contrato De Locación Con Opción De Compra

JURISPRUDENCIA

Demanda de escrituración. Contrato de locación con opción de compra

En el marco de un juicio por daños y perjuicios, se confirma la sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda por escrituración interpuesta. En Buenos Aires, a los 3 días del mes de abril de 2018, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala H de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: "Blanco Laviuzza, Anna Carina c/ Florio, Héctor Mateo y otros s/ Daños y perjuicios?", y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Kiper dijo: Contra la sentencia de primera instancia (fs. 490/497) -y su aclaratoria de fs. 502-, que admitió parcialmente la demanda por escrituración inicialmente interpuesta por CG Investment S.A. -continuada por Anna Carina Blanco Laviuzza en su condición de cesionaria de los derechos litigiosos-, respecto de Héctor Mateo Florio y Alejandra Beatriz Florio, apelan los demandados, quienes, por los motivos expuestos en sus presentaciones de fs. 538/543 y 544, intentan obtener la modificación de lo decidido. A fs. 548/550 luce la contestación formulada por la parte actora, encontrándose los autos en condiciones de dictar un pronunciamiento de carácter definitivo. En el fallo se condenó a los accionados a escriturar dos inmuebles. Además, se rechazó fijar la indemnización de daños y perjuicios solicitada por la parte actora y se desestimó el pedido de sanciones formulado por los demandados. Los apelantes entienden que se debería haber desestimado la acción en su totalidad. Igualmente se quejan de que no se le hayan impuesto las costas generadas por el rechazo de la pretensión por daños y perjuicios a su contraparte. La actora, al contestar el traslado de la expresión de agravios, requiere que se declare la deserción del recurso. No obstante, me parece que la presentación de referencia cuenta con suficientes argumentos que justifican avanzar en su tratamiento. Resulta conveniente, para una mejor ilustración y entendimiento del caso, realizar una breve reseña de las cuestiones sometidas al conocimiento del juez de la instancia anterior y de las traídas a estudio, por vía de apelación, ante este Tribunal. CG Investment S.A. interpuso demanda tendiente a que se condene a Héctor Mateo Florio y Alejandra Beatriz Florio a escriturar dos departamentos y a abonarle una indemnización de daños y perjuicios. Refirió que el 1º de abril del 2004 celebró con Héctor Mateo Florio un contrato de locación con opción de compra respecto de un inmueble sito en la calle México n° ..., bien al que pensaba darle un destino comercial. Comentó que si bien hizo uso, en tiempo y forma, de la opción de compra estipulada en la décimo quinta cláusula del contrato, al efectuar el estudio de títulos correspondiente advirtió que en verdad no consistía sólo de un inmueble sino que se trataban de dos oficinas unidas que avanzaban sobre zonas comunes del edificio. También explicó que el bien figuraba a nombre de Alejandra Beatriz Florio, quien no había suscripto el contrato. Fue por ese motivo que, según dijo, reclamó la disminución en el precio de venta y la exhibición del título que facultaba a Héctor Mateo Florio a celebrar el contrato en cuestión. Agregó que ante la negativa realizó un juicio de escrituración que fue desestimado toda vez que se entendió que la actio quanti minoris era improcedente. Sin perjuicio de ello, debido a que dicha decisión simplemente negaba la posibilidad de reducir el monto de la operación, y toda vez que ya contaba con la aceptación de la compra por parte de los demandados, retomó la vía extrajudicial a fin de escriturar, lo que resultó infructuoso. Finalmente, luego de resaltar que Alejandra Beatriz Florio había afirmado haber estado enterada del negocio en cuestión, solicitó que se ordene la escrituración y se condene a los accionados a abonarle los daños y perjuicios derivados de la pérdida de la posibilidad de arrendar el inmueble, con intereses y costas. Cabe aquí señalar que a fs. 52 se presentó Anna Carina Blanco Laviuzza en su carácter de cesionaria de los derechos litigiosos emergentes del presente proceso y que le correspondían a CG Investment S.A. Alejandra Beatriz Florio, en su carácter de titular de dominio, y Héctor Mateo Florio, como usufructuario del bien, resistieron la pretensión y solicitaron su rechazo, con costas. Dijeron que la parte actora incumplió las obligaciones que tenía a su cargo y que, asimismo, intentó modificar unilateralmente el contrato. Le atribuyeron un accionar malicioso a la parte actora y solicitaron el rechazo de la acción, con costas. En la sentencia apelada se consideró que la opción de compra que figuraba en el contrato en cuestión no se encontraba sujeta a condición alguna y que había sido ejercida en tiempo y forma. También se consideró que no se habían probado los perjuicios invocados en la demanda y se desestimó el pedido de aplicación de sanciones efectuado por los demandados. Fue por ello que se condenó a escriturar las unidades funcionales números ... y ... del inmueble ubicado en la calle México ..., ... y ..., piso tercero, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dentro del plazo de veinte días, bajo apercibimiento de disponer la resolución del contrato en caso de que se torne de cumplimiento imposible. Las costas del proceso se impusieron a Alejandra Beatriz Florio y Héctor Mateo Florio, a excepción de las generadas por el rechazo del pedido de sanciones, las que deberán afrontar los accionados. Resumidos de esta manera sucintamente los antecedentes del proceso, corresponde avocarse a su solución. Aunque antes de hacerlo quiero aclarar que, en cuanto al encuadre jurídico, y atendiendo a la fecha en que se suscitó el conflicto bajo estudio, resalto que resulta de

aplicación lo dispuesto la normativa contenida en el Código Civil, hoy derogado, por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente, sin perjuicio de señalar, claro está, que a idéntica solución se arribaría aplicando las normas pertinentes de este último cuerpo legal. No se encuentra controvertido que el 1° de abril del 2004 fue celebrado un contrato de locación con opción de compra entre Héctor Mateo Florio y CG Investment S.A. y que en la cláusula décimo quinta se estableció que "El LOCATARIO tiene la opción de compra en el precio fijo de u\$s 57.000.- (dólares estadounidenses cincuenta y siete mil) al contado en el transcurso del primer año de vigencia del presente contrato. De hacer uso de esta opción el LOCATARIO deberá comunicárselo fehacientemente al LOCADOR con una antelación mínima de treinta (30) días, quedando automáticamente resuelto el presente contrato de locación, debiendo las partes acordar la fecha y el lugar donde realizar la escritura traslativa de dominio y entrega de la posesión en un plazo máximo de treinta (30) días?". Tampoco se discute que el 23 de febrero del 2005 CG Investment S.A. ejerció la opción de compra y que ésta fue aceptada por el demandado. Ahora bien, el agravio más importante de todos los desplegados por Héctor Mateo Florio y Alejandra Beatriz Florio se enfoca en que cuando se hizo uso de la opción de compra CG Investment S.A. no se encontraba al día con sus obligaciones ya que, entre otras cosas, no había pagado las expensas correspondientes. Esto, a su entender, impedía la adquisición del bien por parte de la locataria. Personalmente disiento con lo expuesto por los apelantes, independientemente de lo que pudiere llegar a surgir de los expedientes venidos ad-effectum, que en este acto tengo a la vista y cuyo objeto fue el cobro ejecutivo de expensas por parte del consorcio. Justamente, concuerdo con mi colega de primera instancia en el sentido de que de la cláusula precitada no surgía que la opción de compra estuviere sujeta a condición alguna más que a que se la ejerza durante el primer año de vigencia del contrato y, a su vez, a que la decisión le sea notificada fehacientemente al locador, lo que así ocurrió. Entonces, nada cabe decir acerca del incumplimiento alegado por los demandados. Ellos ya aceptaron vender, conforme lo acordado. Les queda, por consiguiente, cumplir con lo pactado. No obsta a lo antedicho que en los autos "Florio, Héctor Mateo c/ C.G. Investment S.A. y otro s/ preparación de la vía ejecutiva", Expte. n° 76.920/2005, se haya dictado sentencia en contra de CG Investment S.A., condenándola al pago de los alquileres adeudados. Hay que tener en cuenta los interesantes razonamientos expuestos en la resolución dictada en primera instancia, con los que concuerdo, y en donde se expuso que "En lo concerniente a la sentencia de trance y remate dictada en el proceso ejecutivo, más allá de que la misma no hace cosa juzgada en sentido material, opino que en nada modificó ni derogó las cláusulas contractuales libremente estipuladas por las partes (en especial la 15ª). Como consecuencia lógica de lo anterior, más allá de la deuda por alquileres que el fallo reconoce (provenientes del título ejecutivo que emana de las cláusulas 3ª y sgtes. del contrato), ningún efecto de carácter jurisdiccional proyectó sobre los presentes obrados en los cuales la actora intenta hacer valer los efectos de la opción de compra pactada en la cláusula 15ª...?" (fs. 294/296, confirmada por este Tribunal a fs. 351/352). Tampoco afecta a lo apuntado precedentemente la circunstancia de que en la causa caratulada "CG Investment S.A. c/ Florio, Héctor Mateo s/ escrituración", Expte. n° 71.348/2005, se haya rechazado la acción (ver sentencia firme del 8 de febrero del 2011 obrante a fs. 338/340 de dicho expediente). Obsérvese que el rechazo de la acción se basó en que la actio quanti minoris era improcedente, más no en que correspondiese desestimar el pedido de escrituración. Esto fue especialmente resaltado en la resolución de fs. 294/296 a la que hice referencia precedentemente, en la que se dispuso desestimar la excepción de cosa juzgada opuesta por los demandados con sustento en que la pretensión y la plataforma fáctica del presente proceso difería de lo suscitado en el expediente tramitado precedentemente. Igualmente, pienso que lo manifestado acerca de la conducta procesal adoptada por la parte actora no puede modificar el presente decisorio, al igual que tampoco podría hacerlo el hecho de que Anna Carina Blanco Laviuzza no haya apelado el fallo. No es posible, en principio, negar el cumplimiento de una obligación contractual con sustento en lo que pase durante el trámite de un expediente. No sería lo correcto: una cosa no tiene nada que ver con la otra. Así, propicio que se confirme esta parte de la sentencia. Resta entonces analizar el agravio vinculado con la decisión de no fijar una indemnización por el tiempo que la parte actora se vio privada de arrendar el inmueble dado que no era su propietaria, y su efecto sobre las costas. El juez de primera instancia resolvió de la forma expuesta precedentemente debido a que del escrito de demanda agregado a los autos "CG Investment S.A. c/ Florio, Héctor Mateo s/ escrituración", Expte. n° 71.348/2005, surgía que nunca había sido voluntad de la reclamante alquilar el bien. Así las cosas, quiero aclarar que la pretensión incoada por daños y perjuicios no puede ser considerada un planteo ajeno al pedido de escrituración ya que ambas forman parte de la misma acción. De manera tal que no es necesario realizar una imposición de costas por separado. Se ha decidido que no se justifica dejar de lado el principio de la derrota que consagra el art. 68 del Código Procesal sólo por no haber tenido éxito la reclamación del daño moral (CNFed. Civ. y Com., Sala III, 11/3/88, JA, 1989-III, síntesis). Por las razones expuestas precedentemente, y recordando que los jueces no se encuentran obligados a analizar todos los argumentos desplegados por los apelantes sino aquellos que resulten de importancia para la resolución del caso, propongo al Acuerdo que se confirme el fallo apelado en todo lo que fue materia de agravio. Con costas de la presente instancia a los demandados en virtud del principio objetivo de la derrota (conf. art. 68 y conss. del Código Procesal). La Dra. Abreut de Begher

dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. El Dr. José Benito Fajre dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. Con lo que se dio por finalizado el acto, firmando los señores Jueces por ante mí de lo que doy fe. Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper. Buenos Aires, 3 de abril de 2018. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente, por unanimidad, el Tribunal decide confirmar el fallo apelado en todo lo que fue materia de agravio. Con costas de la presente instancia a los demandados (conf. art. 68 y concs. del Código Procesal). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y oportunamente, devuélvase. Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.

027244E