

Escrituración Incumplimiento Del Vendedor Omisión De Levantar Medida Cautelar Interpretación Del Contrato

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Incumplimiento del vendedor. Omisión de levantar

medida cautelar. Interpretación del contrato Se confirma el fallo que hizo lugar a la demanda de escrituración, pues surge probado que la vendedora demandada no levantó la cautelar en el plazo estipulado para tener la libre disponibilidad del bien.

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 13 días del mes de Noviembre del año dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces de la Sala Tercera de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes, Provincia de Buenos Aires Dres. CARLOS ALBERTO VIOLINI y LUIS MARIA NOLFI con la presencia del Secretario actuante, para dictar sentencia en el Expediente n° 4589 en autos caratulados: " GOMEZ PEDRO Y OTRO / A C / ALIANO BLANCA NIEVES S / CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CIVILES Y COMERCIALES.?" La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones de acuerdo con los artículos 168 de la Constitución Provincial y 266 del C.P.C.C.- PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia dictada a fs. 319 / 327 y vta., en cuanto es materia de apelación y agravios? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Dres. Carlos Alberto Violini y Luis María Nolfi. Luego de sucesivos trámites, incluido el llamamiento de "autos para sentencia", tras el sorteo, quedó este expediente en condiciones de ser votado. VOTACIÓN: A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini dijo: I.- En la sentencia de fs. 319 / 327 y vta. se FALLO : 1).- Haciendo lugar a esta demanda de escrituración promovida por Pedro Gómez y Alicia Rosario Cornejo contra Blanca Nieves Aliano y por ende condenando a esta última a otorgar la escritura de cesión de los derechos hereditarios sobre la tercera parte del inmueble caracterizado como circunscripción I, sección A, manzana 79, parcela 2a, partida 10.960 de la ciudad de Bragado dentro del plazo de veinte (20) días de quedar firme y consentida la presente, bajo apercibimiento de ser otorgada por la Infrascripta, de ser ello posible y a su costa contra el pago del saldo de precio de peso ocho mil quinientos ochenta y tres (\$8.583) y demás prestaciones contractuales referidas en el apartado V de los considerandos ; 2.- Imponer las costas a la demandada vencida; 3.- Rechazando la demanda contra Juan Miguel y María Elsa Aliano, con costas; 4.- Oportunamente se regularan los honorarios profesionales. Regístrese. Notifíquese La accionada, interpuso recurso de apelación a fs. 332, el que fue concedido libremente a fs. 333, y lo fundo con la expresión de agravios presentada electrónicamente el 17-06-2018, los que fueron contestados por la actora con el escrito electrónico de fecha 02-07-2018, llamándose a autos para dictar Sentencia ? art. 263 del ritual a fojas 349.- II.- LOS AGRAVIOS.- En prieta síntesis la demandada se agravia por : a) Porque la jueza de grado la condena a otorgar la escritura de cesión de los derechos hereditarios sobre la tercera parte del inmueble nomenclatura catastral Cir. I ; Secc. A ; Manzana 79 ; parcela 2 a. Se queja diciendo : "...ignorando los argumentos vertidos por la demandada decidió augurándole a la parte actora que pudiera ? pedir su cumplimiento hasta que la acción estuviera prescrita?...? Entiende que no existía obligación alguna a reclamar por cuanto a su entender había caducado lo convenido por resolución del convenio. b)Desconocimiento del enriquecimiento sin causa. Se agravia pues aduce que la jueza de la instancia anterior no dudo en rechazarlo pues esa circunstancia no puede ser achacada a la conducta de los actores y porque no surge una petición de reajuste del precio ni pedido de intereses al contestar la demanda. III.- TRATAMIENTO DE LOS AGRAVIOS.- Liminarmente cabe advertir que en la presente causa no corresponde aplicar la normativa del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, habida cuenta que este se aplica en forma inmediata a todos los supuestos originados a partir de su entrada en vigencia y a los que habiéndose originado en fecha anterior producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley 26.994.- (art. 7 CCyC) (Ver al respecto Aída Kemelmajer de Carlucci ?La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes?, paginas 28, 29, 30 y 159. Editorial Rubinzal Culzoni - Editores - Abril del año 2015). Corresponde pues aplicar el Código Civil, pues los hechos en debate se consumaron bajo su régimen normativo.- (ver Kemelmajer de Carlucci, A., en La Ley 02/06/2015, punto IV último párrafo.; Lorenzetti, R. L., en ?Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado? T. I, p. 47 y sgtes., Ed. Rubinzal Culzoni; SCBA, Ac. 104.168 del 11-5-2011). Dejo desde ya sentado que nuestro más Alto Tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. (Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; etc). En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso. (Fallos 274:113; 280:3201; 144:611), por lo tanto me inclinaré por las que produzcan mayor convicción, en concordancia con los demás elementos de mérito en la causa. Asimismo, debe tenerse presente que todos aquellos puntos o tópicos de la sentencia que no han sido motivo de

cuestionamiento, deben considerarse consentidos, pues como consecuencia del principio dispositivo, demarcan los límites de actuación de la alzada sobre la base de existir un elemento condicionante: ¿el agravio?. (En este sentido: SCBA, 20/8/96, DJBA, 151-5958; CSJN, 23/12/97, ED, 180-295).- 1.- Antecedentes.- Debo efectuar un breve racconto de lo acontecido previo al tratamiento de los agravios. Los actores promueve demanda por cumplimiento de contrato. Cuentan que el 06 / 12 / 2004 se suscribió un convenio con la demandada y sus hermanos Juan Miguel y Elsa Aliano, por el cual estos les cedían las acciones y derechos hereditarios del inmueble objeto de autos. Solo pudieron ceder Juan Miguel y Elsa Aliano la parte que les correspondía sobre aquel, quedando pendiente la cesión de la parte correspondiente a la demandada en razón de la existencia de una medida cautelar que afectaba su libre disposición, la cual se comprometió a levantar para lograr la escritura de cesión o venta (según correspondiera), comprometiéndose a hacerlo en un plazo máximo de seis meses a partir de la fecha del contrato. Por la cláusula cuarta del convenio la accionada y los otros cedentes le entregaron a los actores la posesión del inmueble la cual fue recibida libre de ocupantes. Aducen los actores que quedó depositado en la escribanía donde se iba a otorgar el acto un pagaré suscrito en favor de la demandada por la suma de \$ 8.583, que fue el precio acordado por su parte indivisa.- La demandada reconoce la suscripción del convenio en su carácter de titular de la tercera parte indivisa del inmueble, pero niega su vigencia. Surge de autos una carta documento de la accionada de abril de 2011 ofertándoles en venta la porción que le correspondía en el inmueble por la suma de \$ 60.000 intimándolos a aceptar o rechazar la oferta dentro del plazo de 10 días bajo apercibimiento de pedir la división de condominio existente.- Luego se sucedieron una serie de intercambios de correspondencia. 2.- Análisis de los agravios. A.-Condena a escriturar a la demandada.- Ambas partes son contestes en la suscripción del convenio de fojas 19 de autos.-(arts. 330, 354 y ccs. del ritual).- Aduce la demandada que había caducado lo convenido por resolución del convenio. Liminarmente cabe advertir que la obligación de escriturar recae indistintamente sobre el cedente y sobre el cesionario, por lo cual ambos son deudores recíprocos. Corresponde ahora analizar la conducta de las partes. La accionada se comprometió a levantar la cautelar dentro de un plazo máximo de 6 meses contados a partir de la firma del convenio (6-12-2004) y recién inició el trámite para el levantamiento de la cautelar el 19-05-2006 - ver fojas 141 y 143 de autos. - (art. 375 CPCC) Los actores intentaron llevar adelante la cesión de acciones y derechos hereditarios por escritura pública tal cual se prueba a fojas 183 / 187 de autos, con la escritura dejada sin efecto por incomparecencia de la accionada, pese a estar debidamente citada. - (art. 375 CPCC) Comparto lo expresado por la jueza de grado cuando dice: ¿...Ahora bien, no cabe obviar que quien tiene la obligación primordial en la escrituración, es el vendedor, quien debe llevar al escribano todos los antecedentes del dominio del bien, y demás condiciones de la operación. Las constancias de autos y del expediente sucesorio no demuestran la existencia de acción alguna de Aliano, posterior al convenio tendiente a su cumplimiento...? Del análisis del instrumento de fojas 19 puede verificarse que su cumplimiento estaba en condiciones de ser requerido al momento de interponerse la demanda. Corresponde pues analizar el texto del contrato supra citado mediante el cual las partes expresaron su voluntad en forma integral, es decir, sin aislar las diferentes partes del mismo, respetando la voluntad de los signatarios, ello, claro está, sin violar los límites que la moral y el orden público ponen a los acuerdos entre particulares, pues, en definitiva, el principio "pacta sunt servanda" rige en tanto la voluntad se haya desarrollado en un campo digno de ser protegido. (arts. 1137, 1197, 1198, 953 y ccs. Código Civil) Ha dicho la SCBA: ¿La regla moral que impone la buena fe en la celebración, interpretación y ejecución de los contratos (art. 1198, C.C.), es un principio que integra el orden público porque tiende a obtener o a mantener las condiciones de sustentación que se reputan indispensables para que el contrato funcione ordenadamente como instrumento de justicia.? SCBA LP C 121645 S 26/09/2018 Juez PETTIGIANI (SD) Carátula: Agro Ramabe S.A. contra Marini, Marta Diana. Escrituración. Nótese que los seis meses puestos como máximo para que la demandada levantara la cautelar, que le impedía la libre disponibilidad, era en beneficio de la misma, para evitar que los actores iniciaran inmediatamente acciones legales tendientes a cumplir lo pactado, ello surge de las manifestaciones negociales de las partes y de las cláusulas o estipulaciones del convenio tendientes a determinar su sentido y alcance, por lo que no existió condición resolutoria alguna, eso no se pacto. (art. 1198 y ccs. Código Civil) Así se ha dicho: ¿La "buena fe" importa comportarse como lo hace la gente honesta, con lealtad y rectitud. En las relaciones jurídicas del tipo rige el concepto de "buena fe-lealtad" o "buena fe objetiva" que impone el deber de actuar con lealtad y rectitud, tanto en las tratativas como en la celebración y ejecución. Este principio de la buena fe objetiva implica la recíproca lealtad de conducta, que debe acompañar al negocio en todas sus fases. De la observancia de esta "buena fe-objetiva" se deriva: que el acreedor no puede pretender más en el ejercicio de su crédito, ni el deudor puede rehusarse y dar menos en el cumplimiento de su obligación. La buena fe lealtad impone para los contratantes, en el marco de la probidad de comportamiento apuntada, evitar toda conducta artera, solapada o abusiva en la etapa de ejecución del contrato, de manera de permitir a la otra parte el cumplimiento de sus obligaciones propias, sin la sorpresa de articulaciones intempestivas o, a fuerza de legales, ejercitadas en forma abusiva, fuera de lo que era de esperar en el marco de la relación.? CC0002 SM 54361 RSD-32-4 S 24-2-2004. Autos: Abad, Norberto Andrés c/ Mazzo, Aída Gladys s/ Escrituración.- Téngase presente que la demandada

negligentemente comenzó los trámites para el levantamiento de la cautelar que afectaba su libre disposición el 19-05-2006 .-(ver fojas 139 / 154 de autos) En cuanto a los actores estos diligentemente trataron de llevar adelante el acto escriturario , por lo que entiendo esta conducta de los mismos , no demuestra una conducta mas que la de pretender la supervivencia de lo convenido .- Por lo expuesto, analizando el proceso en su desarrollo integral y valorando las pruebas producidas unas con otras y todas entre sí a tenor de lo previsto en el art. 384 del C.P.C.C. se llega a la conclusión que quedó probado el incumplimiento de la accionada con respecto a la obligación a su cargo,(levantar la cautelar) , siendo esto lo que impidió se llevara a cabo la escritura de cesión de acciones y derechos , por lo que si mi voto es compartido propongo al acuerdo la confirmación de la sentencia en crisis , en este aspecto. (arts. 1197 , 1198, 1201 y ccs. del Cód. Civil, arts. 330 , 354 , 375 , 384 y ccs. del CPCC).- B.- Desconocimiento del enriquecimiento sin causa.- Dijo la jueza de grado en su sentencia con respecto a ello: ?...Ya en lo que hace al enriquecimiento sin causa a que alude la demandada por considerarlo exiguo, tal circunstancia no puede ser achacada a la conducta de los actores. Por lo demás e independientemente del resultado que podría haber obtenido una pretensión de esta índole, concretamente no surge de autos una petición de reajuste del precio, ni pedido de intereses, en oportunidad de contestar demanda (o eventualmente reconvenir) por lo que nada cabe decidir a la infrascripta en ese punto...? Alza su queja la demandada diciendo que efectuó el planteo defensivo respecto al enriquecimiento sin causa de los actores a fojas 65 punto V y probo con las tasaciones obrantes a fojas 251 de autos y 114/ 125 del sucesorio Zarco Petrona acollarado por cuerda .- Luego se agravia diciendo : ?...el razonamiento así empleado necesariamente deviene en la clara y rebatible configuración del enriquecimiento de los actores...? Entrando al tratamiento de la presente cuestión debo decir que a fojas 217 surge carta documento de fecha Julio de 2011 dirigida a la demandada donde se pone a disposición de la misma la suma de \$ 8.583 como pago de su parte indivisa haciendo mención de que accionara por pago por consignación. A fojas 219 con fecha 21 de febrero de 2013 , se le anoticia a la demandada que el día 27-02-2013 deberá presentarse en la escribanía Lombardo para suscribir escritura y se la intima que en 48 horas haga llegar la documentación pertinente para realizarla.- A fojas 183 / 187 surge la escritura N° 95 del 27-02-2013 pasada ante el registro N° 2 de Bragado a cargo del notario Lombardo, la cual se dejo sin efecto por no haber comparecido la demandada. Debe tenerse presente que con anterioridad a esa fecha ya había planteado la demandada con fecha abril de 2011 oferta a los aquí actores para venderles su parte indivisa en \$ 60.000 (ver fojas 25), esta carta fue rechazada con fecha 26-4-2011 (ver fojas 216) , aduciendo los actores que el pago de su parte indivisa era por \$ 8.583 y que habían dejado un pagare a su favor para responder a esa suma , que estaba en depósito en la escribanía interviniente.- (art. 375 CPCC) La jueza de grado en su sentencia dice al respecto: ?...Con relación al cumplimiento de la prestación a cargo del comprador (pago del precio) se ha dicho y ello es compartido por la infrascripta que "Basta para satisfacer la exigencia del art. 1201 del C.C., el ofrecimiento hecho en la demanda de cumplir oportunamente las obligaciones a su cargo -en el caso hacer efectivo el pago total en el momento en que la escritura traslativa del dominio tuviere lugar como consecuencia de la condena a escriturar que se dictare-, el que resulta tácitamente formulado por su sola deducción...? Si bien esto es cierto entiendo que la desproporción entre lo ofrecido y el valor de la tercera parte del inmueble de acuerdo a la tasación obrante en autos con fechas 18-08-2015 y la obrante en el sucesorio acollarado por cuerda a fojas 125 y vta. del mismo con fecha Febrero de 2014, demuestran que existe un enriquecimiento incausado en los actores , que si bien ofrecieron el pago de \$ 8.583, suscribiendo un pagaré , no lo consignaron y con ello quiero decir que no sufrieron por no haberlo consignado la depreciación de esa suma , que mantuvieron en su poder . (arts. 375 y 384 CPCC) Que son atendibles y valorados los esfuerzos de los accionantes para lograr que la demandada efectuara la escritura de cesión de acciones y derechos hereditarios , pero también es atendible la enorme desproporción entre el valor de la 1 / 3 parte indivisa del inmueble y lo que pretenden abonar los actores , por lo que resolver como lo ha hecho la jueza de grado constituye un verdadero despojo.- Que también es cierto que la realidad inclemente del diario vivir nos demuestra que nuestra moneda sufre una desvalorización constante. Debe tenerse presente que a partir de la ley 17.711 se autorizó a los jueces a revisar y modificar cláusulas pactadas por aplicación de los principios de la equidad, la buena fe, la moral y buenas costumbres, el abuso del derecho, el enriquecimiento sin causa y la teoría de la imprevisión (arts. 1071 , 1198 y ccs. del Código Civil) .- Así se dijo : ?Sin tener cuerpo visible, el enriquecimiento sin causa actúa como un principio general del derecho: aunque no esté consagrado en forma explícita se aplica automáticamente en empleo útil, pago indebido, contratos, derechos reales (arts. 499, 728, 748, 899, 907, 1744, 2297, 2302, 2306, 2567, a 2570, 2582, 2589, 2594 del C. Civil).? CC0102 LP 208013 RSD-208-90 S 11/12/1990 Juez REZZÓNICO, J. C. (SD) Carátula: Pallares, Jose c/Arteta, Israela Clarisa Felipa s/Cobro sumario Magistrados Votantes: Rezzónico, J. C. - Vásquez. Con piso de marcha en lo antes expuesto , nos encontramos ante la obtención de una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada obtenida por una de las partes (los actores) , existiendo un grosero desequilibrio entre las prestaciones , que rompe el sinalagma del contrato en un grado tal que no me deja la menor duda que resulta contrario a elementales principios de equidad, por lo que entiendo esto debe corregirse. (arts. 953,954 y ccs. Código Civil) Si bien no he de conceder se efectúe una tasación a valores actualizados al momento de la escritura , entiendo como equitativo, que los

actores abonen a la demandada al momento de la firma de la escritura , la tercera parte de la base imponible para el impuesto al acto que informe la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) en su página oficial el día de la escrituración , lo que pone justicia y da una solución equitativa para ambas partes. Por lo expuesto propongo al acuerdo modificar en este aspecto el decisorio de la jueza de grado.- IV.- COSTAS DE ALZADA En atención al progreso de los agravios de las partes, es que considero que las costas de alza deberán ser impuestas en el orden causado. (arts. 68 y 71 del C.P.C.C). Es doctrina consolidada de la SCBA : ?El hecho de que debe reputarse vencida a la demandada pese a que la acción hubiera prosperado parcialmente como así el carácter indemnizatorio que se atribuye a la condena en costas no se oponen a que la Alzada tenga en cuenta el éxito de los recurrentes para determinar la suerte de las costas en la apelación.? (SCBA Acordadas 35471 ; 47853 ; 66733 ; 93236 ; 101847 104063;106636;107153 entre muchas otras). A ESTA PRIMERA CUESTIÓN VOTO PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA. A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN: El señor juez Dr. Luis María Nolfi, aduciendo las mismas razones, dio su voto también PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA.- A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, el Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini dijo: En mérito al resultado de la votación que antecede, el pronunciamiento que corresponde dictar es: 1.- MODIFICAR la sentencia en crisis resolviendo que los actores deberán abonar a la demandada al momento de la firma de la escritura , la tercera parte de la base imponible para el impuesto al acto que informe ARBA el día de la escrituración, en su página oficial.- 2.- CONFIRMAR la sentencia en crisis en todo lo demás que ha sido materia de apelación y agravios.- 3.- IMPONER las costas de esta alza en el orden causado , atento el progreso de los respectivos agravios , difiriendo las regulaciones de honorarios para su oportunidad.(arts. 68 y 71 CPCC).- ASI LO VOTO. A LA MISMA SEGUNDA CUESTIÓN, El señor Juez Dr. Luis María Nolfi, aduciendo las mismas razones, dio su voto en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente; SENTENCIA Mercedes, 13 de Noviembre de 2018 Y VISTOS: CONSIDERANDO Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, doctrinales y jurisprudenciales , ha quedado establecido que la sentencia en crisis es parcialmente justa y debe ser modificada y confirmada .- POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede ; SE RESUELVE: 1.- MODIFICAR la sentencia en crisis resolviendo que los actores deberán abonar a la demandada al momento de la firma de la escritura , la tercera parte de la base imponible para el impuesto al acto que informe ARBA el día de la escrituración , en su página oficial.- 2.- CONFIRMAR la sentencia en crisis en todo lo demás que ha sido materia de apelación y agravios.- 3.- IMPONER las costas de esta alza en el orden causado , atento el progreso de los respectivos agravios , difiriendo las regulaciones de honorarios para su oportunidad. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.-

035072E