

## Escrituración Incumplimiento En El Pago Del Saldo Del Precio Rechazo De La Demanda Reconvención Por Resolución Contractual

### JURISPRUDENCIA

### Escrituración. Incumplimiento en el pago del saldo del precio.

Rechazo de la demanda. Reconvención por resolución contractual Se revoca el fallo que hizo lugar a la demanda de escrituración, pues el propio actor reconoce no haber abonado ni una sola de las treinta y seis cuotas pactadas a los fines de saldar el precio total, por lo que también corresponde acoger la reconvención por resolución de contrato. En Lomas de Zamora, a los 23 días del mes de abril del año dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, de este Departamento Judicial, doctores: Sergio Hernán Altieri y Rosa María Caram, con la presencia del Secretario del Tribunal, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa número: LZ-41558, caratulada: "MAIDANA SERGIO SILVERIO C/ DANANI ALBERTO Y OTROS S/ ESCRITURACION". De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes: CUESTIONES: 1º) ¿Es justa la sentencia apelada? 2º) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (art. 263, in fine del C.P.C. y C.); dio el siguiente orden de votación: Dra. Rosa María Caram y Dr. Sergio Hernán Altieri. VOTACION: A la primera cuestión, la Dra. Rosa María Caram dijo: I) Antecedentes. Sentencia. Agravios. a) El Sr. Juez titular del Juzgado Nro. 12 departamental dictó sentencia a fs. 276/281, en la que hizo lugar a la demanda que por escrituración interpusiera Sergio Silverio MAIDANA contra Alberto DANANI y Julia DAMIANI -hoy, su sucesor, Daniel Alberto DANANI-, condenándolo a que en el plazo de 90 días de quedar firme el decisorio otorgue la escritura traslativa de dominio del inmueble de marras y, en caso de imposibilidad, dispuso la resolución de la obligación, con más las consecuencias dañosas. Rechazó, por su parte, el reclamo por daños y perjuicios que el actor efectuara, y también la reconvención por resolución de contrato que planteara la demandada; impuso las costas por su orden; y difirió la regulación de honorarios para su oportunidad. b) Apeló el pronunciamiento la parte demandada (fs. 282), siéndole concedido libremente el recurso. c) Centra su crítica el apelante en que el actor reconoció, y la sentencia así lo recoge, que sólo abonó diez mil pesos a la firma del boleto, pero que nunca más hizo pago alguno a los vendedores, esgrimiendo diversas cuestiones, que ya estaban contempladas en el boleto de compraventa. Añade que en las cartas documento que aquél mismo acompañó se le señalaba el lugar de pago de las cuotas, y que vive hace años en el bien, sin haber pagado ni ofrecido pagar. Se agravia, igualmente, indicando que el accionante no desconoció las epístolas enviadas por su parte, salvo genéricamente, lo cual carece de valor, según refiere, por aplicación del art. 354 del Código adjetivo. Sigue su inconformidad asentando que, si bien el boleto no prevé en sus cláusulas la conducta a seguir en caso de incumplimiento, el art. 1087 del CCCN prevé la cláusula resolutoria implícita, adunando que con las misivas enviadas el actor se encontraba en mora, pues ya le había sido anoticiado que el inmueble se hallaba en condiciones de escriturar, por haber finalizado los trámites en la Municipalidad de Avellaneda. Entiende a su vez que, en todo caso, el accionante debería haber consignado las cuotas que debía, pero que pretende escriturar habiendo abonado menos del treinta por ciento de lo pactado. Finalmente, destaca que el propio juzgador afirma en la sentencia que en el transcurso del proceso se probó que el inmueble ya se encontraba en condiciones de escriturar, por lo que afirma que de su parte no se configuró culpa alguna, y solicita se revoque el fallo, y se haga lugar a la resolución pedida, con pérdida de las sumas pagadas por el actor, en concepto de daños y perjuicios. d) La presentación no fue replicada por su contraria; por lo que, así reseñada la disconformidad del apelante (art. 262 del Rito), y encontrándose firme y consentido el llamamiento de autos para sentencia dictado a fs. 318 (art. 270 del CPCC), corresponde el análisis del planteo realizado, cuestión que abordaré a continuación. II) Boleto de compraventa. Obligación de escriturar. Procedencia. a) Constituye un insoslayable marco de ulteriores desarrollos poner de resalto que, tratándose el caso bajo estudio de una acción derivada de circunstancias fácticas acaecidas con anterioridad al 1º de agosto de 2015, corresponde encuadrar normativamente el asunto dentro de los preceptos del ordenamiento jurídico por entonces vigente (cfr. doctr. y arg. art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación). A la vez, cuadra apuntar que en virtud de la figura de la apelación adhesiva, pasan a esta Alzada todas las cuestiones -materia de litigio- en la misma extensión y con la misma plenitud con la que fueron sometidas al juzgador de grado (cfr. SCBA, Ac. 77.267 S 27/2/02 y Ac. 81.521 S 3/3/04). b) Sentado ello, recuerdo que los contratos conforman una regla a la que las partes deben someterse como a la ley misma (art. 1197 del anterior Código Civil), debiendo los mismos celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe, y de acuerdo con lo que verosímelmente las mismas entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión (art. 1198, Cód. cit.). c) Desde ese norte, apunto que -más allá de la primera digresión efectuada por el actor-comprador al demandar (v. fs. 52/56- el boleto de compraventa que figura a fs. 2/3 ha quedado reconocido por sendos

contendientes (v. fs. 226), por lo que -va de suyo- sus cláusulas también. d) Ingresando de lleno, entonces, al análisis de los agravios traídos a decisión, rápidamente se deja ver que el accionante-comprador solicitó el cumplimiento de la obligación de escriturar por parte del vendedor-demandado. Y que tal reclamo tuvo favorable acogida en la instancia de origen. Pero, las constancias de la causa me llevan -adelanto- a disentir con tal temperamento adoptado. Para así proceder, recuerdo que la escrituración es un supuesto típico de obligación de hacer, esto es, de instrumentar el acto de escritura pública con aptitud suficiente para transmitir el dominio (arts. 625, 1184 inc. 1º, Código Civil). Agrego que el escriturario es un acto complejo, respecto del cual deben cumplirse una serie de obligaciones ejecutables por ambos contratantes en concurso con un tercero (el escribano); por lo que lógico es afirmar que comprador y vendedor se deben recíproca lealtad en el desarrollo de las diligencias o prestaciones pendientes, y que la responsabilidad por incumplimiento pesará sobre quien ponga obstáculos para la preparación de la escritura y la fijación de fecha (conf. arts. 509, 1185 y 1187 del otrora Código Civil; conf. SCBA LP C 116965 S 02/07/2014). e) A la par debe apuntarse que si bien la directiva que emanaba del antiguo art. 1204 del anterior Código Civil autorizaba a la parte que hubiera cumplido a exigir a la incumplidora la ejecución de sus obligaciones, con daños y perjuicios, en la especie puede afirmarse que quien se presenta a reclamar la escrituración, no ha cumplido con la prestación a su cargo, tal como señaló en todo momento la parte demandada. Ni ha ofrecido cumplirla. Me explico. Surge prístino de los obrados que el propio actor reconoce haber abonado sólo diez mil pesos a la firma del boleto, momento en que se le otorgó la posesión. Mas también emerge y así lo reconoce que no ha abonado ni una sola de las treinta y seis cuotas pactadas a los fines de saldar el precio total, de treinta y cuatro mil pesos. Véase al efecto el propio cuerpo de la demanda (fs. 52/56), y las posiciones quinta, sexta, séptima y octava, absueltas a fs. 177 (art. 421 del ritual). Tal cuestión fue receptada en el decisorio en crisis, aunque sus efectos no fueron ponderados adecuadamente. Es que la norma aplicable claramente establece, como se dijo, que sólo la parte cumplidora puede exigir a la otra su respectivo cumplimiento.

Entonces, no se vislumbra el motivo de la procedencia de la acción, pues el comprador no pagó en tiempo y forma el importante saldo del precio debido; no consignó las cuotas oportunamente -si tenía dudas sobre a quién o dónde debía efectuar el pago (arts. 756, 757 y cctes. del Código Civil)-; ni depositó las sumas al demandar. En ese sentido, la simple promoción de una demanda carece, por sí sola, de entidad suficiente para que, con base en ella, se pueda prejulgar que el accionante se halla en condiciones de concretar de manera efectiva el cumplimiento de la obligación que le compete, a su vez, en la relación contractual (SCBA LP C 98708 S 11/11/2009). e) Consecuencia de lo expuesto hasta aquí, y dado que en las obligaciones recíprocas uno de los obligados no incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir su obligación (art. 510 del anterior digesto de fondo), es que la parcela del decisorio que hace lugar a la acción, merece ser revocada (art. 1204 del anterior Código Civil; 354, 375, 384 y cctes. del CPCC). III) Resolución por incumplimiento. a) Cabe ahora ingresar al tratamiento de la reconvencción por resolución de contrato, que oportunamente planteara el vendedor, y que fuera desestimada por el primer sentenciante. Para ello, debe recurrirse a una hermenéutica contractual congruente con el contexto general del negocio o de la situación en que éste tuvo lugar (CSJN, Fallos: 8:343, sent. del 1-II-1870; 257:70, sent. del 28-X-1963, cit. en SCBA C. 118.224, sent. del 10/08/2016). Desde ese mirador puede observarse, de la total lectura del pleito, que las partes tuvieron en miras -al momento de fijar la modalidad de contratación- que el inmueble poseía planos que no se ajustaban a la realidad edilicia, por lo que debían efectuarse diversos trámites para su regularización, y así determinar su posterior factibilidad para la escrituración (v. boleto fs. 2/3, específicamente, cláusulas segunda y tercera). También se desprende -tal como lo señalara el primer sentenciante, lo que llega indiscutido a esta instancia revisora- que la parte vendedora probó que se había decretado la ordenanza municipal, que habilitaba la ulterior realización de los trámites, cuya concreción había quedado en cabeza del comprador (v. ordenanza a fs. 96/101 -incuestionada en autos-, y su fecha de expedición), cumpliendo así con la prestación a su cargo. Y que el demandado había puesto en conocimiento del comprador-actor tal circunstancia, mediante cartas documento en el año 2007, cuya autenticidad quedó corroborada en autos (v. fs. 193 y 194). En dichas misivas, a su vez, se lo intimaba a abonar los gastos de las tramitaciones necesarias y las cuotas adeudadas, bajo pena de rescisión. b) Entiendo que tales epístolas cumplieron con la finalidad de interpelación para el cumplimiento del pago de las cuotas adeudadas, consumando así uno de los requisitos para que el remedio legal bajo análisis tenga andamio. Agrego que contenían también el apercibimiento de resolución, lo que no pudo generar equívocos sobre el significado que quiso darle el vendedor (conf. BUERES-HIGHTON, ?Código Civil, Ed. Hammurabi, 2º reimpression, 2007, Tº 2 B, p. 66 y sstes.). Es que, más allá de cuál haya sido el plazo de gracia concedido para el pago, lo cierto es que el actor ya se encontraba en mora sin haber ofrecido cumplir, lo que se mantiene en la actualidad. Nótese que, al momento del dictado de la sentencia de grado, ya habían transcurrido diez años desde las mentadas intimaciones, lo que demuestra un incumplimiento sostenido en el tiempo por quien permanece en el inmueble hace más de doce años, postergando la integración del saldo. c) Lo antedicho, habilita la persecución de la resolución del negocio, pues ya se ha visto que es una facultad tácita que en los contratos con prestaciones recíprocas se confiere a la parte cumplidora, frente al incumplimiento de la contraria (art. 1204 del otrora digesto civil); y que encuentra fundamento en liquidar en

forma rápida, sencilla y económica las situaciones del tráfico negocial. Es que la facultad resolutoria es un medio destinado a tutelar la condición de recíproca paridad entre las partes, durante el desenvolvimiento de la relación contractual, cuando ésta, por falta de cooperación de una parte, no conduzca a los objetivos típicos a cuya realización estaba destinada (SCBA, Ac. 17.997; Ac. 83.349; C. 98.058, sent. del 24-XI-2010). d) Ahora bien, resulta sabido que no cualquier inobservancia a lo pactado puede servir para poner en funcionamiento tal resolución, pues al efecto, el incumplimiento debe revestir cierta gravedad (SCBA, Ac. 82.200, sent. del 23-IV-2003, Ac. 92.377, sent. del 5-IV-2006, entre otros). Es más, dicha gravedad no sólo ha de fincar en el carácter principal o accesorio de la prestación incumplida, o en su magnitud con relación al monto adeudado, sino que en dicho análisis es procedente incluir la conducta o intencionalidad desplegada por el incumplidor durante su mora, en tanto el derecho no puede amparar comportamientos disvaliosos (conf. art. 1198 del Código civil; SCBA, C. 118.224, sent. del 10/08/2016, ya cit.). En ese contexto, fácil es advertir que, tal como ha reconocido el propio actor -y ya ha quedado plasmado en la presente- éste adeuda más de 70% del precio pactado, pues ha abonado sólo diez mil pesos a la firma del boleto de compraventa, de un total de treinta y cuatro mil pesos convenidos. Claramente, el incumplimiento aparece como relevante y de gravedad, comprometiendo el equilibrio económico y jurídico del negocio, por lo que la facultad resolutoria ejercida por el vendedor cumplidor, vía reconvencción, aflora como remedio procedente, y así propongo declararlo al Acuerdo (conf. arts. 510, 625, 1140, 1184, 1185, 1187, 1323 y cctes. del anterior Código de fondo). IV) Efectos de la resolución. En el punto, la parte vendedora reclama la pérdida de las sumas abonadas por el actor, en concepto de indemnización. Sin embargo, los reconvinientes no han indicado cuáles son los daños y perjuicios que pretenden conjugar, de lo que se sigue que la retención de las cantidades percibidas no encuentra justificación (conf. arts. 1067, 1068, 1069 y cctes. del Código Civil anteriormente vigente). Lo que sí queda claro es que, como consecuencia del acto resuelto, las partes deben restituirse mutuamente lo que han percibido o recibido (arg. art. 1.052 del Código Civil), y así corresponde decidirlo. Ahora bien, como las partes no han previsto pacto comisorio alguno al contratar, no nos encontramos frente a un contrato de cumplimiento periódico, y no se ha configurado por parte del vendedor mora, mala fe, ni ejercicio abusivo, o un proceder contrario a las buenas costumbres, no corresponde adicionar intereses (arts. 621, 622, 788, 1071 y 1204 del Digesto fondal; conf. SCBA LP Ac 36525 S 16/12/1986; LP Ac 43318 S 05/03/1991), lo que así también se proclama. En consecuencia, VOTO POR LA NEGATIVA A la primera cuestión, el Dr. Sergio Hernán dijo que, por compartir los mismos fundamentos: VOTA EN IGUAL SENTIDO. A la segunda cuestión, la Dra. Rosa María Caram expresó: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde revocar la apelada sentencia de fs. 276/281, y en consecuencia, rechazar la demanda que por escrituración interpusiera Sergio Silverio MAIDANA contra Alberto DANANI y Julia Raimunda DAMIANI (hoy, su sucesor, Daniel Alberto DANANI), y hacer lugar a la reconvencción por resolución planteada por el demandado. Por lo tanto, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, deberán los contendientes restituirse lo que hubieran recibido o percibido, sin adición de intereses. Las costas de ambas instancias se imponen al actor, vencido (arts. 68 y 274 CPCC). Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad en que se practiquen las correspondientes determinaciones en la instancia de origen. ASI LO VOTO A la segunda cuestión, el Dr. Sergio Hernán Altieri expresó que por compartir los mismos fundamentos VOTA EN IGUAL SENTIDO. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA: Que en el Acuerdo celebrado se dejó establecido: 1º) Que la sentencia de fs. 384/388 debe revocarse. 2º) Que las costas de ambas instancias debe afrontarlas el actor. POR ELLO: y fundamentos consignados en el Acuerdo, revócase la apelada sentencia de fs. 276/281; y, en consecuencia, recházase la demanda que por escrituración interpusiera Sergio Silverio MAIDANA contra Alberto DANANI y Julia Raimunda DAMIANI (hoy, su sucesor, Daniel Alberto DANANI), y hácese lugar a la reconvencción por resolución planteada por el demandado. Por lo tanto, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, restitúyanse los contendientes lo que hubieran recibido o percibido, sin adición de intereses. Impónense las costas de Alzada al actor, vencido. Difiérese la consideración de los honorarios profesionales hasta la oportunidad señalada al tratar la segunda cuestión. Regístrese. Notifíquese por cédula en formato papel, conforme lo dispuesto por el art. 143 del CPCC y, devuélvanse las actuaciones al Juzgado de origen.

030302E