

Escrituración Incumplimiento En La Cancelación Del Saldo Del Precio Constitución En Mora

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Incumplimiento en la cancelación del saldo del precio.

Constitución en mora Se revoca la sentencia apelada en cuanto rechazó la demanda por escrituración pues la compradora en ningún momento ofreció legítimamente la cancelación del saldo del precio que adeudaba. En la ciudad de San Isidro, a los 26 días del mes de junio de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Tercera de la Excm. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, en los términos del art. 36 de la ley 5827 y Acuerdo Extraordinario del 7/8/2017 (apartados I y II) doctoras MARIA IRUPE SOLANS y MARIA FERNANDA NUEVO, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?Gómez, Norma Graciela c/ Peronace, Norberto Alejandro y otro s/ escrituración? expediente n° SI-38788-2013; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dres. Soláns y Nuevo resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª ¿Se ajusta a derecho a la sentencia apelada? 2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo: A. La solución dada en primera instancia La sentencia apelada rechazó la defensa de falta de legitimación activa deducida por el demandado Norberto Alejandro Peronace. Asimismo rechazó la demanda de escrituración y pago de multa incoada por Norma Graciela Gómez contra Norberto Alejandro Peronace, Geraldina Peronace y Georgina Nydia Peronace. Ordenó el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ambas partes en los instrumentos de fecha febrero 2012 y 30 de marzo de 2012. Impuso las costas a la parte accionante en su condición de vencida. Para sí decidir, con respecto a la excepción de falta de legitimación activa, consideró que el propio demandado reconoció que en fecha 9/12/2013 fue anoticiado mediante CD que Norma Graciela Gómez había aceptado formalmente la compra en comisión realizada por Lidia Esther Gómez. Ello descarta el andamio de la excepción porque la designación y exteriorización de quien es el comitente tiene como momento límite el momento en que se produce la adquisición de dominio mediante escritura pública, por lo que se encuentra legitimada para demandar la Sra. Norma Graciela Gómez. En relación a la pretensión de escrituración consideró que la carga de la prueba recae sobre la actora, quien debía acreditar que había cumplido con su parte para que la acción prospere. Tuvo por acreditada la existencia de un boleto de compraventa de fecha 2/2/2012 mediante el cual los demandados prometen en venta el inmueble de autos a Lidia Gómez, quien compró en comisión, comprometiéndose a escriturar a los 60 días de la firma del boleto. Tuvo por demostrado que antes del vencimiento del plazo para escriturar, el 30/3/2012, se prorroga por 90 días el plazo acordado para la escrituración, se le otorga la posesión a Lidia Esther Gómez y se entrega la suma de U\$42.000 quedando un saldo pendiente (U\$28.500) y las cuotas pactadas. Entendió que no existe en el instrumento imputación de incumplimiento alguno respecto de los vendedores, en virtud de la atestación realizada en su texto, por lo que decidió que no se puede inferir. Señaló que en ese marco, el 9/5/2013 Lidia Esther Gómez, a quien se le había entregado la posesión, intimó mediante CD a los demandados a otorgar escritura traslativa de dominio, estableciendo que al 3/5/2013 la multa por mora ascendía a U\$30.600. Sostuvo la Magistrada que pese a la referencia lateral que se realiza en las CD no obra en las actuaciones, notificación alguna referida a cuál era el escribano designado. Resalta que la facultad de designarlo había sido reservada a la parte compradora conforme la cláusula tercera del boleto. Ponderó que esa designación se efectuó recién en la CD del 22/10/2014. A su vez meritó el acta del escribano realizada el 31/10/2014 en la que se dejó constancia acerca de la incomparecencia de los demandados y la falta de acompañamiento de la documentación necesaria para escriturar. También evaluó que el Escribano refirió que por pérdida del título de adquisición, el Sr. Peronace, le solicitó la tramitación de un segundo testimonio, el que efectuó y concluido estaba en condiciones de otorgar el acto. Consideró el certificado de dominio del que surge con precisión que el segundo testimonio se expidió el 7/3/2013. También ponderó la Juez ?a quo?, que mediante CD del 1/10/2014 los vendedores solicitaron que se depositara el saldo del precio en la escribanía como muestra de su capacidad de pago, denunciando la entrega de la posesión 24 meses antes. Entendió la Magistrada de lo antes expuesto que existe entre las partes una diferencia en relación a la aplicación de la multa pactada en el boleto y la suma debida como saldo de precio y no respecto del acto escriturario. Consideró que recién el 22/10/2014 la compradora denuncia el escribano que otorgará la escritura y la fecha de escrituración. Por otra parte en diciembre de 2013 se denuncia a la persona que compró en comisión y a su vez estaba entregada la posesión a Lidia E. Gómez casi dos años antes de la denuncia del real comprador del inmueble. Por ello concluye que nada hacía suponer que la actora fuera quien suscribiera finalmente la escritura. A ello sumó que Lidia Esther Gómez sin poner legalmente en mora a los demandados, lisa y llanamente negó el pago del remanente del precio en su CD del 9/5/2013. Ponderó que estaba en posesión del inmueble hacía más de un año y a

su vez reclama a los vendedores la suma de U\$S30.600 aclarando que esa suma se seguiría incrementando día a día hasta la escrituración. A juicio de la Magistrada esa misiva impidió poner en mora a los vendedores pues cortó toda iniciativa razonable de parte de ellos de cumplir con la escrituración prometida, ya que significaba someterse a la pérdida del saldo del precio pactado, máxime recordando el goce pacífico del bien que tuvo desde antes de vencido el plazo original. A ello sumó que transcurridos nueve meses de esa misiva, aparece en escena la oculta compradora del inmueble denunciando que aceptó la compra en comisión y comunicando que procedió a iniciar las acciones legales correspondientes (mediación obligatoria iniciada el 19/11/2013, cerrada el 29/11/2013, juicio iniciado el 24/6/2015). Endilgó a la compradora una conducta contradictoria al haber denunciado el escribano casi un año después de negarse a pagar el saldo del precio, de denunciar a la real compradora y denunciar la iniciación de actuaciones judiciales. Concluyó que la compradora no sólo incumplió con sus obligaciones sino que abusó de su posición dominante y llevó a cabo durante el plazo anterior a la iniciación de las presentes actuaciones judiciales conductas contradictorias con las condiciones pactadas en el boleto de compraventa. Resaltó que ni siquiera en la demanda ofreció cumplir con el pago del saldo del precio y que no fue factible interpretar que ofreció cumplir su parte con la iniciación de autos en tanto dijo no deber suma alguna sino que alegó que se le adeuda. Decidió la Juez que mal puede deber suma alguna la parte vendedora en concepto de multa, cuando la facultad para el acto notarial se lo había reservado la compradora y ni siquiera ofreció en la demanda pagar el saldo del precio. Consideró que los vendedores no se hallan en mora en atención a que ni siquiera en esta instancia judicial (luego de más de 5 años de adeudar el saldo del precio), la compradora no cumple ni ofrece cumplir con su obligación principal. Sostuvo que la actitud debida al momento de la interposición de la demanda era el depósito del saldo del precio en el expediente o al menos el ofrecimiento del pago del saldo. Pero muy por el contrario obró de mala fe al peticionar el cobro a los vendedores de la suma de U\$S28.300 según cálculos unilaterales y mantuvo su intención de no pago de modo constante y coherente en todo el tiempo transcurrido sin cumplir su parte. Concluyó que el incumplimiento de la compradora impidió a los vendedores percibir el saldo del precio en el tiempo pactado, que se benefició con el alongamiento en el pago del saldo del precio siendo evidente su intención de no abonar suma alguna en tal concepto con lo cual gozó del saldo del precio desde julio de 2012 y de la posesión del bien desde marzo de 2012. Por ello decidió que no existe mora del vendedor que autorice la promoción de esta acción y tampoco la fijación de multa alguna. Adiciona como argumento para desestimar la multa la poca claridad de la cláusula sexta que la establece y por tal motivo no le otorga el sentido que pretende la compradora. Finalmente y a fin de concluir con la contienda entre las partes y permitir que los vendedores cobren el saldo del precio luego de más de 5 años de entregada la posesión y por principio de economía procesal ordenó el cumplimiento a cargo de las partes. Estableció que el escribano deberá comunicar con anterioridad fecha y hora de la escrituración de manera fehaciente a ambas partes y antes de dar comienzo al acto deberá verificar que la accionante cuente con la suma de U\$S28.500 que será entregada a los vendedores como saldo de precio. Debiendo con posterioridad a su firma, cubrir la 6 cuotas mensuales y consecutivas de U\$S500 cada una. Ello con apercibimiento de fijación de astreintes para la parte que no concurra. Asimismo fijó un plazo máximo de 60 días para el cumplimiento de las obligaciones pactadas. B. La articulación recursiva. Apela la parte actora conforme los agravios presentados a fs. 325/339, contestados por la contraria a fs. 341/346. C. Los agravios. Se agravia la accionante por la falta de imposición de costas al demandado pese a que se desestimó la excepción de falta de legitimación activa por él opuesta. También se agravia porque el fallo rechaza la demanda de escrituración planteada y el pago de la multa dispuesta en el boleto de compraventa. Efectúa el cuestionamiento en orden a los siguientes argumentos: ¿ El a quo falla extralimitándose en lo peticionado por las partes. Considera que los demandados no cumplieron ni han demostrado querer cumplir con las obligaciones a su cargo y prueba de ello es el testimonio del escribano quien declaró que el accionado tenía interés de llegar a un acuerdo con la compradora por una suma mayor a la pactada. ¿ Quedó demostrado que la actora notificó a los demandados de la fecha y lugar en que se llevaría a cabo el acto de escrituración, designando a su vez el escribano con la CD del 19/9/2014 ¿ Quedó probado que los demandados contestaron la misiva pero no manifestaron su intención de escriturar ¿ Los vendedores no sólo no depositaron el título y documentación en la escribanía sino que tampoco se presentaron el día que se había fijado para suscribir la escritura traslativa de dominio. ¿ No se evaluó en la sentencia el acta labrada por el escribano con fecha 31/10/2014 en la cual se dejó constancia que el demandado fue intimado a presentar la documentación necesaria para otorgar la escritura de compraventa, los expedientes sucesorios de los titulares dominiales en condiciones y el segundo testimonio del título de propiedad que tramitara el escribano en el año 2013 a pedido de los vendedores y que el escribano había requerido la totalidad de los certificados necesarios para llevar adelante la escritura traslativa de dominio. ¿ No se tuvo en cuenta que los demandados/vendedores no demandan el pago del saldo y tampoco se allanan a escriturar en forma alguna. ¿ Aduce que el cumplimiento de los compradores estaba supeditado al cumplimiento de los vendedores ya que debían pagar el saldo al momento de suscribirse la escritura traslativa de dominio. ¿ Expresa que si bien la compradora no había notificado la compra en comisión y era Lidia Gómez quien tenía las obligaciones de la compradora a su cargo, las intimaciones cursadas por ella desde el 9/5/2013 hasta

el 5/12/2013 fueron el resultado de la constante falta de cumplimiento por parte de los demandados/vendedores en sus obligaciones.

? Resalta que el accionado sabía quién era el escribano designado mediante la carta documento de fecha 8/5/2013. ? Hace notar que la firma del boleto fue el 2/2/2012, la modificación de aquél y entrega de la posesión fue el 30/3/2012, en el cual se pactó que la escritura debía llevarse a cabo dentro del plazo de 90 días. Y el demandado sabía que no iba a poder cumplir con el plazo porque no contaba con el título original, el que obtuvo recién el 7/3/2013 ? Recuerda que la operación debía llevarse a cabo por tracto abreviado y de los autos ?Peronace, Norberto s/ sucesión ab intestato? al día de la fecha no se encuentran concluidos para escriturar puesto que no se ha ordenado la inscripción de la ampliación de la declaratoria como así tampoco se han abonado los aportes del letrado interviniente ? Considera que la actora/compradora no está constituida en mora y nunca lo estuvo porque la obligación de pago era al momento de suscribirse la escritura traslativa de dominio. Su parte compareció a escriturar, pagó el 70% del precio y tanto Lidia Gómez como Graciela Gómez intimaron a escriturar sin lograr resultado positivo. ? Resalta que el demandado no expresa ninguna defensa, únicamente se niega y resiste a escriturar y el ?a quo? hace caso omiso a las multas fijadas por las partes. Mientras que su parte ha concurrido a la negociación lisa y llana con la otra parte, se avino a dilucidar el tema el día de la escritura frente al escribano, se presentó en varias oportunidades a mediación y finalmente debió presentarse a juicio. ? Aduce que ante la negativa y evasivas del demandado/vendedor a escriturar se reclama el pago de la multa y dicha multa corresponde atento no haberse presentado ? Destaca que el escribano fue designado formalmente en la carta documento del 19/9/2014 (un mes y medio antes de la fecha designada para escrituración) pero el vendedor sabía desde mucho antes (7/3/2013) quien era el escribano, puesto que a él manifestó la pérdida del título y la inscripción del segundo testimonio. El 8/5/2013, la señora Lidia Gómez dice que los accionados ya se encuentran en mora por no estar en condiciones de escriturar conforme informe del escribano. ? Alega que su parte quiso escriturar y así lo manifestó e intimó a ello, compareció el día de la escritura, quiso pagar y reclamó multas por mora. Invoca que nunca exteriorizó una ?unilateral decisión? de no abonar el saldo ? Protesta porque la sentencia ordena el cumplimiento de las obligaciones contraídas por ambas partes entre las cuales se encuentra la de escriturar, no considera en forma alguna en mora a la demandada con lo cual el procedimiento previsto por las partes en el contrato a tal fin resultan sin ningún sentido. Cuestiona que no haya tomado en cuenta que al momento de iniciar la acción el demandado estaba en mora. Ordena el cumplimiento de obligaciones sin indicar cuales son y tampoco prevé que sucede en caso de incumplimiento y el plazo para cumplir. D. El análisis de la resolución atacada en función de los agravios expresados. D. 1) Costas respecto a la excepción de falta de legitimación activa Los accionados opusieron al contestar la demanda una excepción previa de falta de legitimación para obrar de la actora porque no surgía de autos instrumento alguno suscripto por Norma Gómez que la vinculara a los contratos. Resaltaron que si bien en el boleto de compraventa quedó expresado que Lidia Esther Gómez lo hacía en comisión, en la modificación de aquél boleto nada se dijo al respecto por lo que aquélla quedó como compradora y a ella le entregaron la posesión del inmueble. Reconocen que la actora -Norma Graciela Gómez- les envió una carta documento en la cual se los puso en conocimiento de la aceptación de la oferta de compra, hecho que no fue ratificado por quien suscribió los contratos. La sentencia tuvo por acreditado que Lidia Gómez compró en comisión el inmueble de autos. Además consideró que operado el ingreso de la tercera designada en la relación jurídica, en calidad de compradora, es ella a título propio quien debe instar la acción tendiente a la satisfacción del objeto por el que fue otorgado el boleto. Evaluó que el propio demandado reconoció que el 9/12/2013 fue anoticiado mediante CD que Norma Graciela López -actora- aceptó formalmente la compra en comisión realizada por Lidia Esther Gómez, lo cual descarta el andamio de la excepción en tanto la designación y exteriorización de quien es el comitente tiene como momento límite el instante de la suscripción de la escritura traslativa de dominio. Por ello desestimó la defensa interpuesta por los accionados El art. 68 del C.P.C.C., luego de establecer la regla general de la derrota autoriza al Juez a eximir total o parcialmente de soportar las costas al vencido, habiendo fundado mérito para ello. Sin embargo, la exoneración de las costas es siempre excepcional. En general, y con prescindencia de su buena o mala fe, de su mucha o poca razón, han de ser soportadas por el vencido, o sea, aquel contra quien tiene efecto el reconocimiento judicial que emana de la sentencia, prosperando la postura fundamental de la contraparte (causa 96.855 del 21-5-09, D2525/05 del 5-6-12 de Sala III^a). Siendo ello así, el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los demandados (en razón de ser la actora la persona legitimada por ley para solicitar la escrituración del inmueble) determina el hecho objetivo de su derrota, que es presupuesto de la imposición de las costas conforme al principio general del art. 68 citado (causas 93.488 del 23-12-09, 108.878 del 23-12-09, D3498/5 del 30-10-12 de Sala III^a). Por lo expuesto ha de revocarse en este aspecto la sentencia, debiendo imponerse las costas por la excepción a los demandados vencidos (art. 68 del CPCC). D. 2) Cobro de la multa solicitada por la accionante. La Sra. Juez ?a quo? luego de evaluar toda la prueba aportada en la causa y especialmente el intercambio epistolar entre las partes consideró que Lidia Esther Gómez sin poner legalmente en mora a los demandados, lisa y llanamente negó el pago del remanente del precio en su CD del 9/5/2013. Ponderó que estaba en posesión del inmueble hacía más de un año y a su vez reclamó a los vendedores la suma de U\$S30.600 aclarando que esa suma se seguiría incrementando día a día hasta

la escrituración. A juicio de la Magistrada esa misiva impidió poner en mora a los vendedores pues cortó toda iniciativa razonable de parte de ellos de cumplir con la escrituración prometida, ya que significaba someterse a la pérdida del saldo del precio pactado, máxime recordando el goce pacífico del bien que tuvo desde antes de vencido el plazo original. A ello sumó que transcurridos nueve meses de esa misiva, aparece en escena la oculta compradora del inmueble denunciando que aceptó la compra en comisión y comunicando que procedió a iniciar las acciones legales correspondientes (mediación obligatoria iniciada el 19/11/2013, cerrada el 29/11/2013, juicio iniciado el 24/6/2015). En virtud de esa conducta desplegada, la Jueza de Primera Instancia consideró incurso a la compradora en una conducta contradictoria al haber denunciado el escribano casi un año después de negarse a pagar el saldo del precio, de denunciar a la real compradora y la iniciación de actuaciones judiciales. En definitiva decidió que la adquirente incumplió con su obligación de pagar el saldo del precio, no depositó el dinero al iniciar la demanda ni ofreció hacerlo y además reclamó la suma de U\$S28.500 a los vendedores. Por ello no resulta acreedora de la multa que reclama en la demanda. La accionante se queja de que el "a quo" dirige la falta de cumplimiento o cumplimiento a su parte sin analizar el incumplimiento de los vendedores. Alega que no estaba pactado que debía mostrar o exhibir el saldo del precio antes de llevarse a cabo la escritura sino que se pagaría el día de la firma por lo que los accionados debieron presentarse el día de la escritura y exponer in situ las razones por las cuales se negaban a suscribir la compraventa. En relación al cumplimiento de su parte sostiene que estaba supeditado a que los demandados suscribieran la escritura traslativa de dominio por lo que ella no está constituida en mora y nunca lo estuvo. Describe su conducta cumplidora en cuanto a que compareció a escriturar, pagó el 70% del precio y reitera que nunca se negó a pagar. No se encuentra discutido en autos que las partes firmaron un boleto de compraventa el 2-2-2012 en el cual los accionados vendieron a la actora una finca ubicada en el partido de San Isidro, frente a la calle Fondo de la Legua n° 2476, edificio 3, departamento 19, nomenclatura catastral: Circ. IV, sección A, fracción IIa, UF 342, polígono 01-27, partida inmobiliaria 77272 (cl. 1ª). Acordaron el precio total en la suma de U\$S105.000 pagaderos de la siguiente forma: a) U\$S31.500 en efectivo el acto mismo de la firma del boleto a cuenta de precio y como principio de ejecución del contrato; b) U\$S70.500 contra entrega de la posesión y al momento de realizarse la escritura traslativa de dominio; c) seis cuotas mensuales de U\$S500 con vencimiento de la primer cuota al mes siguiente de la firma de la escritura traslativa de dominio (cl.2ª). Acordaron que el escribano sería designado por la parte compradora (cl. 3ª).

Con fecha 30-3-2012, ambas partes firmaron en relación al boleto de compraventa antes mencionado que por razones no inherentes a la parte vendedora la fecha de escrituración se prorrogaría por un plazo de 90 días. También acordaron que ese día se entregaba la posesión a la parte compradora, quien a su vez reforzaba el boleto con la suma de U\$S42.000. Quedando un saldo a pagar por la adquirente de U\$S28.500 al momento de realizarse la escritura traslativa de dominio y las 6 cuotas mensuales de U\$S500 con vencimiento la primer cuota al mes siguiente de la firma de la escritura traslativa de dominio (fs. 15). Cabe señalar que la escrituración es una obligación de características singulares en cuya concreción concurren las conductas de las partes y la actividad de un tercero, el escribano. De ahí que no sean aplicables pura y simplemente las reglas que sobre la mora automática contiene el art. 509 del Código Civil (causa 107.179 sent. 20/5/2010 RSD: 49/2010 de esta Sala IIIa; Cám.Civ. y Com. SN. 910079 rsd 60/91 del 4-4-91, Sum. JUBA B853003; Cám.Nac.Civ., Sala 7ª, "East Stockton S.A. c/ Civ. Eng. Co.S.R.L.", L.L. 2005-F, 304). Es que la prestación de escriturar implica una serie de obligaciones recíprocas y combinadas de ambas partes contratantes y el concurso de la actividad de un tercero, el escribano, todo lo cual hace que el mero transcurso del tiempo no produzca la mora (Cám. Nac. Civ., Sala C 7ª Alvarez Ballve, Agustin c/ Shiliro Jose?, L.L. 1979-C-608, 35.243-S; causa 107.179 sent. 20/5/2010 RSD: 49/2010 de esta Sala IIIa). Interesa destacar además que de conformidad a los principios generales y al factor subjetivo de la culpa, tratándose -como en la especie- de obligaciones recíprocas uno de los obligados no incurre en mora si el otro no se allana a cumplir la prestación que le es respectiva (art. 510 del C.Civil; jurisprudencia citada en Augusto M. Morello "El boleto de compraventa inmobiliaria?", LEP, 1975, p. 327). Así entonces ha de partirse de la base de que quien reclama el cobro de una suma de dinero por multa generada en el incumplimiento de una obligación, haya cumplido con su parte o se allane a cumplirla. En la especie, la parte compradora tenía tres obligaciones claramente diferenciables que surgen del contrato: a) abonar el saldo del precio que asciende a U\$S28.500, b) designar escribano a quien se le entregaría toda la documentación para la realización del tracto abreviado y c) concurrir a la escrituración. Y pese a la constante afirmación en los agravios referida a que su parte ofreció cumplir con su obligación principal, configurada en pagar el saldo del precio, lo cierto es que ello no surge de las constancias de autos. En efecto, de la misiva enviada el 9/5/2013 (fs. 33/35), mediante la cual pretende tener por constituido en mora a los vendedores no surgía ofrecimiento de pago alguno y además endilgaba a los vendedores una deuda de U\$S30.600, cuyo monto resultaba superior a lo que los vendedores deberían cobrar si procedieran a escriturar. Ello por sí mismo revela con anticipación al acto, que la actora basada en la creencia de ser acreedora de los vendedores, no iba a desembolsar el dinero que debía como saldo del precio. Por otra parte dicha intimación, omitía indicar claramente fecha, lugar y escribano para formalizar la escritura, nombrándolo únicamente por su apellido y en forma tangencial. Al respecto cabe señalar que tratándose de la obligación de escriturar, para que el retardo material quede establecido

es indispensable concretar previamente las circunstancias de tiempo y lugar de otorgamiento de la escritura, para que produzca la mora del emplazado. Por ello no es suficiente para la constitución en mora la carta documento -como la enviada el 9/5/2013- donde la interesada se limita a consignar que el plazo para escriturar se encuentra vencido (conf. Augusto M. Morello ?El Boleto de compraventa inmobiliaria? LEP, 1975, p. 330-334). Así, entiendo que la interpelación realizada por la compradora el día 9/5/2013 (fs. 33/35) careció de eficacia a los fines de la constitución en mora de los vendedores y de ninguna manera demuestra voluntad de cumplimiento respecto a la obligación que le cabía (art. 9 CCyC, art. 28 CN). Tampoco es posible tener por acreditada la intención de pago de la reclamante con la declaración testimonial del Escribano Mario Gregorio Rebaso (fs. 256) puesto que si bien declara que se hizo la citación para otorgar la escritura de dominio del inmueble de autos para el día 31/10/2014 a las 14 hs., que se labró el acta de escritura pero que Alejandro Peronace no concurrió, lo cierto es que siendo ambas partes recíprocamente acreedoras y deudoras de obligaciones que deben cumplirse simultáneamente -como en el caso de autos- era esencial para la accionante -máxime el contenido de la carta documento antecedente antes referida- demostrar que estaba dispuesta a pagar ese día el saldo del precio al que se encontraba obligada y que llevó el dinero a la escribanía (más allá de la modalidad pertinente). Sin embargo nada le fue preguntado al escribano y ningún acta se labró que acredite que estaba en condición de cumplir tal obligación a su cargo (pagar), para que de este modo quedara habilitado su derecho a reclamar el cumplimiento de la contraria (art. 375, 456 del CPCC y 510 del C.Civil). Resta analizar el ofrecimiento de pago efectuado en la demanda de autos (apartado V, fs. 83vta.). Si bien es cierto que en principio la demanda por escrituración importa por sí misma un ofrecimiento tácito del actor de cumplir las obligaciones a su cargo estipuladas para el momento de escriturar, ofrecimiento que basta para satisfacer la exigencia del art. 1201 del Código Civil sin que sea necesario, si -como en el caso- el demandante es el comprador, que éste deposite simultáneamente a la orden judicial el saldo de precio (SCJBA. Ac. 73.965 del 21/3/2001), ha de advertirse que en la especie, la accionante, previo a ?DAR EN PAGO? solicita el cobro de una multa cuyo cálculo resulta una suma superior al saldo del precio (US\$56.800) y además PIDE una COMPENSACIÓN (extinción de su obligación de pago), es decir, que la manifestación de voluntad a de pago formulada en autos resultó eclipsada desde su origen por la pretensión de compensación simultánea. Ello, tal como señala la sentencia apelada no importa un ofrecimiento de pago que signifique honrar la obligación a la que se había comprometido sino que significa para los vendedores la propuesta de pérdida de derecho al cobro del saldo de precio. Así, el ofrecimiento de pago en la demanda ha de ser analizado bajo el prisma del art. 9 del CCyC. Este artículo tiene el valor de adoptar a la buena fe como un principio general relativo al ejercicio de los derechos. Tradicionalmente fue una regla específica, que ahora se generaliza. En este Código es un principio general porque es una regla de optimización, en cuanto ordena reglas de comportamiento cooperativo en la mayor medida posible en el caso. Presenta dos facetas, la buena fe apariencia, y la buena fe lealtad. Según la primera, las partes deben confiar en las situaciones tal como se les presentan, y conforme la segunda, la buena fe se relaciona con el comportamiento leal y honesto en el tráfico, no se refiere a la creencia que un sujeto tiene respecto de la posición del otro, como en el caso anterior, sino a la manera en que las partes deben comportarse en el cumplimiento de un contrato (Lorenzetti, Ricardo Luis, ?Código.....?; pág. 50/56; causa SI-12539-2016 sent. 3/4/2018 RSI: 93/2018 de esta Sala IIIa). Examinada la cuestión conforme esta pauta rectora, no puede considerarse que la accionante haya ofrecido cumplir su parte del contrato -pago del saldo- (ni al momento del envío de la carta documento del 9/5/2013, ni al interponer la demanda). Existiendo, entonces, obligaciones pendientes por parte de compradora y vendedores, no surgen acreditadas las condiciones para tener por demostrada en la especie la mora de los vendedores (arts. 509 y 510 de C.P.C.C.). Atento a todo lo expuesto, evaluado que de acuerdo a las constancias de la causa la actora nunca se ofreció a desembolsar el dinero del saldo del precio, requisito necesario para la procedencia de la multa que reclama (la observancia de su parte de los términos contractuales), por lo que su pedido ha de ser desestimado. Por lo expuesto, ha de confirmarse en este aspecto la sentencia apelada. D. 3) Escrituración La accionante se presentó en autos solicitando también la escrituración del inmueble a su favor. Habiendo la sentencia ordenado el cumplimiento de las obligaciones de las partes, ello importó, en función a los términos en que fue planteada la litis, una condena a escriturar por los demandados y pago del saldo del precio por la actora. Apercibió con fijar astreintes para la parte que no concurra al acto y fijó un plazo máximo de 60 días para dar cumplimiento a lo dispuesto. Por ello, a diferencia de lo que afirma la actora, lo decidido en la sentencia no extralimitó lo peticionado por los contendientes, pues lo ordenado no es más ni menos que lo acordado en el boleto de compraventa suscripto entre los contratantes, por lo cual debe interpretarse que las obligaciones siguen siendo las allí estipuladas, no advirtiéndose, entonces, error alguno en la decisión de la Juzgadora (arts. 260 del C.P.C.C.; 1137 y 1198 del Código Civil). Atento que, aun cuando las partes pactaron oportunamente que la escritura se llevaría a los 90 días de la firma del instrumento modificatorio del boleto de compra venta, suscripto el 30-3-2012 (fs. 15), venciendo entonces el 1-7-2012, lo cierto es que hasta la fecha el inmueble se encuentra en cabeza de los padres de los vendedores (conf. informe de dominio fs. 245/246). Además la actora cuenta con la posesión desde el 30/3/2012 y de la lectura del expediente sucesorio ?Peronace, Norberto Pascual s/ sucesión? que tengo ante mí

vista surge que se encuentra en condiciones para que los herederos otorguen escritura (ver fs. 27, fs. 60, fs. 61 y fs. 149) y en idéntica situación se advierte el expediente CIV 011056/2009 ?Ammatuna, Nidia Rosa s/ sucesión? en trámite por ante el Juzgado nacional de primera instancia en lo civil 28, secretaría 55 conforme surge de la consulta en el sitio web del Poder Judicial de la Nación (<http://scw.pjn.gov.ar/scw/actuacionesHistoricas.seam?cid=240201>). Teniendo en cuenta, entonces, que los contratos se celebran para ser cumplidos, y así como no debe perjudicar a una de las partes la conducta de la otra, tampoco debe beneficiarla: la función jurisdiccional no es dar cauce a una vindicta que -en quien la pretende- puede ser comprensible subjetivamente, sino restaurar objetivamente el equilibrio alterado, en el caso de autos, el rechazo de la demanda de escrituración sería contrario a la equidad e implicaría un indudable quebrantamiento del sentido de justicia que debe presidir las relaciones jurídicas (arts. 953 y 1071 del C.Civil). Ello así propongo modificar la sentencia apelada en este aspecto, haciendo lugar a la demanda por escrituración. Debiendo entonces las partes firmar la escritura de compraventa del inmueble objeto de litis y abonar los actores el saldo del precio convenido, bajo apercibimiento de lo dispuesto en los arts. 510 y 511 del CPCC. La escrituración deberá efectivizarse dentro de los treinta días de que la resolución de la Alzada quede firme. E) Costas en ambas instancias A fin de evaluar la imposición de costas del proceso, ha de tenerse en cuenta que incumbe a los demandados realizar los trámites judiciales necesarios para escriturar el inmueble que actualmente se encuentra a nombre de ?Norberto Pascual Horacio Peronace? (fs. 245) y que le corresponde a la actora abonar el saldo del precio. Por ende existen obligaciones pendientes por parte de compradora y vendedores y además conforme lo analizado en la causa los accionados no se encontraban en mora en el cumplimiento de sus obligaciones al momento de ser demandados porque la compradora nunca se ofreció a cumplir con el pago del saldo del precio resultando, en consecuencia, ineficaces las intimaciones enviadas a los vendedores (arts. 509 y 510 de C.P.C.C.). Así entonces, atento el modo como se resolvió la cuestión, no corresponde atribuir condición de vencido a ninguna de las partes (conf. causa SI-8690-2010 sent. 30/10/2014 RSD: 161/2014 de Sala III). En consecuencia, las costas devengadas en ambas instancias deben imponerse en el orden causado (art. 68 2º párrafo del C.P.C.C.), modificando en este aspecto la sentencia. Con las modificaciones propuestas voto por la afirmativa. La señora Jueza doctora Nuevo por los mismos fundamentos votó en igual sentido. A la segunda cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo: En virtud del resultado arrojado por la votación a la primera cuestión, corresponde: a) modificar la imposición de costas respecto a la excepción de falta de legitimación activa, debiendo imponerse a los demandados vencidos (art. 68 del CPCC); b) rechazar el reclamo de la actora por cobro de multa por incumplimiento contractual; c) revocar la sentencia apelada en cuanto rechaza la demanda por escrituración d) condenar a Norberto Alejandro Peronace, Geraldina Peronace y Georgina Nydia Peronace a escriturar a nombre de Norma Graciela Gómez el inmueble sito en el partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, con frente a la calle Fondo de la Legua 2476, edificio 3, departamento 19, Nomenclatura Catastral: circunscripción IV, Sección A, Fracción 2ª, subparcela 342, polígono 01-27, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires en la matrícula 53/342, partida inmobiliaria 77272 dentro de los treinta días que la presente quede firme por ante el registro del escribano a designar por la parte compradora (art. 510 del CPCC), bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 511 del CPCC. La compradora deberá abonar a los vendedores en el acto de la firma de la escritura traslativa del dominio la suma de U\$S 28.500 y al mes siguiente de la firma de la escritura traslativa de dominio seis cuotas consecutivas mensuales de U\$S500 pagaderos del 1 al 10 de cada mes en el lugar a designar por los vendedores. La escrituración deberá efectivizarse dentro de los treinta días de que la resolución de la Alzada quede firme. e) las costas devengadas en ambas instancias, atento el modo en que se resuelve la cuestión, han de ser distribuidas en el orden causado (art. 68 2º párrafo del CPCC). La señora Jueza doctora Nuevo por los mismos fundamentos votó en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA POR ELLO, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo: a) se modifica la imposición de costas respecto a la excepción de falta de legitimación activa, debiendo imponerse a los demandados vencidos (art. 68 del CPCC); b) se rechaza el reclamo de la actora por cobro de multa por incumplimiento contractual; c) se revoca la sentencia apelada en cuanto rechaza la demanda por escrituración d) se condena a Norberto Alejandro Peronace, Geraldina Peronace y Georgina Nydia Peronace a escriturar a nombre de Norma Graciela Gómez el inmueble sito en el partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, con frente a la calle Fondo de la Legua 2476, edificio 3, departamento 19, Nomenclatura Catastral: circunscripción IV, Sección A, Fracción 2ª, subparcela 342, polígono 01-27, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires en la matrícula 53/342, partida inmobiliaria 77272 dentro de los treinta días que la presente quede firme por ante el registro del escribano a designar por la parte compradora (art. 510 del CPCC), bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 511 del CPCC. La compradora deberá abonar a los vendedores en el acto de la firma de la escritura traslativa del dominio la suma de U\$S 28.500 y al mes siguiente de la firma de la escritura traslativa de dominio seis cuotas consecutivas mensuales de U\$S500 pagaderos del 1 al 10 de cada mes en el lugar a designar por los vendedores. La escrituración deberá efectivizarse dentro de los treinta días de que la resolución de la Alzada quede firme. e)

las costas devengadas en ambas instancias, atento el modo en que se resuelve la cuestión, deben ser distribuidas en el orden causado (art. 68 2º párrafo del CPCC). Regístrese, notifíquese y devuélvase. 029853E