

Escrituración Pesificación Constitución En Mora

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Pesificación. Constitución en mora Se atiende parcialmente el reclamo del apelante, admitiendo la constitución en mora automática del demandado reconviniendo, pero para el caso de incumplimiento de la obligación que pesa sobre este último de escriturar y entregar la posesión de los inmuebles prometidos en venta, mora que en la hipótesis de incumplimiento regirá a partir de la fecha en que este ocurra, supuesto que justificará considerar al renuente como deudor moroso.

En la ciudad de La Plata, a los 2 días del mes de febrero de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Excma. Cámara Primera de Apelación, Sala Segunda, Dr. Juan Carlos Rezzónico y Dra. Dolores Loyarte, para dictar sentencia en las causas caratuladas: "FUSE, Hialmar Serafín y otro c/BATTISTA, Domingo Jorge s/ ESCRITURACIÓN?; y habiéndose procedido con anterioridad a efectuar el pertinente sorteo de ley el mismo arrojó el siguiente orden de votación: Dres.

LOYARTE-REZZONICO, resolviendo el Tribunal plantear las siguientes: CUESTIONES Primera: ¿Es justa la sentencia apelada? Segunda: ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTION; la Señora Juez,

Dra. Dolores Loyarte, dijo: I.- Antecedentes a. El juicio es promovido por los actores en el carácter de herederos de su hijo, quien en vida adquirió por boleto de compraventa suscripto en esta ciudad el 23 de septiembre de 1998, el 50% indiviso de un departamento en construcción en calle 10 N° ... de La Plata, y luego por otro boleto suscripto el 28 de enero de 1999, un espacio fijo para cochera en el mismo edificio. Indican que el hijo pagó íntegramente el precio de la cochera a la firma del contrato respectivo; y por el departamento, a la fecha de la demanda había abonado la suma de U\$S 46.980, restando pagar el saldo prometido a la fecha de escritura y entrega de la posesión de ambos inmuebles, el importe de U\$S 28.000; escritura y entrega de la posesión que no pudieron llevarse a cabo por incumplimiento del vendedor. Sostienen haber intimado al demandado a escriturar, y a abonar a éste el saldo deudor convertido a ?pesos?, en razón del cese de la convertibilidad cambiaria; y que por negativa del vendedor a recibir el precio en pesos, tienen que promover el presente juicio. Solicitan que se condene al demandado a escriturar y a entregar la posesión de los inmuebles prometidos en venta. Subsidiariamente, plantean en caso de imposibilidad de escriturar, la resolución del contrato más daños y perjuicios contra el accionado. Reclamo que es contestado por el demandado, solicitando el rechazo de la demanda y reconviniendo por resolución del contrato. Luego, por fallecimiento de los accionantes, los planteos de éstos son continuados por su heredero testamentario. b. La sentencia de grado (fs. 314/24) falla: 1) haciendo lugar a la acción, condenando al demandado reconviniendo a escriturar el 100 % de la cochera y el 50% indiviso del departamento prometidos en venta; 2) disponiendo que al momento de la escrituración, la parte actora deberá abonar al demandado reconviniendo la suma que resulte de convertir a pesos el capital reclamado en moneda extranjera (U\$S 28.000) a razón de un peso por dólar estadounidense, más el 50% de la brecha que exista entre un peso y la cotización de la mencionada divisa extranjera en el mercado libre de cambio -tipo vendedor- del día en que corresponda efectuar el pago, salvo que la utilización del coeficiente de actualización previsto en las normas de emergencia económica (en el caso, el C.E.R.) arroje un resultado superior, más intereses sobre el capital pesificado y por todo concepto, al 7,5% anual no capitalizable; 3) rechazando la reconvención de la acción planteada por el demandado-vendedor; 4) difiriendo la regulación de honorarios para su oportunidad II. Consideración de los agravios: El recurso contra la sentencia de grado (fs. 345/48vta), es planteado por la parte actora, solicitando: a) la corrección de errores numéricos en algunos tramos de la sentencia; b) la consideración de la mora del demandado, que daría lugar a ciertas penalidades; c) la revocación de la obligación a cargo de la parte actora de abonar intereses al 7,5% anual sobre el capital adeudado, y subsidiariamente si esto no se admite, la fijación de intereses al 2% anual; d) el tratamiento de un punto omitido en la sentencia, referido al pedido subsidiario en la demanda de resolución del contrato más daños y perjuicios, ante el caso de imposibilidad de escriturar y entregar la posesión de los inmuebles por parte del demandado vencido. A fin de abordar los agravios planteados, habré de seguir el orden de aparición de éstos en el libelo recursivo

II-a La corrección de errores numéricos en la sentencia. La rectificación solicitada por la parte actora (v. fs 345, punto II a) refiere a tres errores numéricos de fechas. Dos de ellos, ocurridos en los Resultandos; a fs. 315, en el párrafo que señala ?...El día 30/11/2002 el Escribano Maestri dirige carta... a Fuse y Rampazzo comunicando que la escritura traslativa de dominio será otorgada el 18/12/2000...?, cuando en realidad debió decir ?el 18/12/2002?; y a fs. 315vta, en el tramo que dice ?...Luego, el 16/05/2000 el Sr. Fuse envía al Sr. Battista una carta documento...?, cuando en verdad debió decir el ?16/05/2002?. El tercero, ocurrido en los Considerandos, a fs. 318vta, anteúltimo párrafo, y donde indica ?18 de diciembre de 2000? debió decir ?18 de diciembre de 2002?. Al respecto, teniendo en cuenta que las citadas fallas numéricas hacen referencia a la ?fecha de escrituración propuesta por el notario? contenida en la respectiva citación cursada por éste, y que la fecha correcta ha sido adecuadamente

mencionada en otros tramos de la sentencia por la Magistrada de origen (v. fs. 318vta, 10° renglón; fs. 320, 5° renglón; y fs. 321, 7° renglón), y que además la fecha correcta surge de la propia documental obrante en autos (fs.29); resulta evidente que aquellos errores numéricos denunciados por el recurrente se deben a meras deficiencias mecánicas de transcripción, las que permiten una sencilla subsanación sin provocar mella alguna en el fondo de las cuestiones ventiladas en autos ni en las conclusiones a las que arriba la sentencia. Por tanto, se rectifican las tres fallas materiales consignadas por el recurrente, y se aclara que dichos errores numéricos en las fechas de referencia deben leerse como "18/12/2002 y 18 de diciembre de 2002" (art. 34, inc 5-b, CPCC). II-b La consideración de la mora del demandado. El agravio del recurrente consiste en la falta de tratamiento en la sentencia al tema de la mora del vendedor, la que a su juicio podría dar lugar a ciertas penalidades. La relación contractual que vincula a las partes -en el caso, dos boletos de compraventas- participa de las características propias de todo contrato; y en relación a ello, este Tribunal ha dicho en repetidas ocasiones: "El contrato-base que motiva estos actuados, es reconocido por la doctrina especializada como un contrato sinalagmático: ...?contrato con prestaciones recíprocas que originan derechos y obligaciones para ambas partes contratantes que ?se condicionan mutuamente?, de manera que una parte acepta ser deudor porque al mismo tiempo se convierte en acreedor. Estos contratos se originan por el sentido de la ?reciprocidad? de la relación obligatoria?. En otras palabras, ?...en los contratos con prestaciones recíprocas, el vínculo relacional de las obligaciones y derechos de las partes es fundamentalmente estrecho. Una obligación cobra existencia por la contraobligación y entonces se está frente al sinalagma" (Juan Carlos Rezzónico, "Principios fundamentales de los contratos", Ed. Astrea, Buenos Aires, 1999, p. 323; esta Sala, Expts. 256.454, 259.298, 260.226, entre muchos otros). Las expectativas que se trazaron los contratantes - por un lado el adquirente, pagar el precio en dinero; y por el otro, el vendedor, cobrar las sumas prometidas, escriturar y entregar la posesión de los inmuebles- considero deben ser atendidas y respetadas; y los cumplidores -en este caso, la parte actora- deben quedar habilitados para reclamar las obligaciones pactadas que han quedado insatisfechas (arts. 1201, 1204, CC, aplicables en el caso particular a tenor de lo dispuesto por el art. 7 del Código Civil y Comercial). Sin embargo, dice la doctrina y la jurisprudencia de este Tribunal al respecto: "Las expectativas deben ser legítimas y fundadas, lo que excluye tanto la confianza ingenua como la temeraria, aspecto que sólo puede decidirse en cada caso y ello surgir de un análisis de la entera relación contractual (Rezzónico, ob.cit, p. 397, § 253; esta Sala, Exp. 254.214, 256.454, 259.298, 260.226, entre otros tantos). Ahora bien, sobre el particular agravio cabe señalar que la cuestión referida a la mora en el cumplimiento de las obligaciones pactadas oportunamente entre el adquirente y el vendedor de los inmuebles que motivan el presente litigio, resulta un punto ampliamente tratado por la Sentenciante (v. Considerando IV, fs. 319/21vta). Y si bien es cierto que del extenso análisis de este punto, la Magistrada actuante no refiere calificación alguna sobre el vendedor, sino sólo concluye que la parte actora reconvenida "no se encontraba en mora" en el cumplimiento de sus obligaciones -razón por la cual, desestima la reconvenición planteada por el vendedor-, los argumentos esgrimidos en la sentencia para sustentar tal postura a favor del sector activo reconvenido resultan igualmente aplicables para considerar el tema de la mora del demandado reconviniente. En efecto, los condicionamientos extremadamente opuestos invocados por cada contraparte para concretar el 18/12/2002 - según la fecha fijada finalmente-, la escrituración y entrega de la posesión de los inmuebles prometidos en venta -por un lado los actores, abonar el saldo de precio íntegramente en pesos, convirtiendo aquél a la paridad 1US\$=1\$; y por el otro el vendedor, aceptar el pago pendiente únicamente en billetes estadounidenses-, impidieron la cancelación de las obligaciones recíprocas de ambos sectores contratantes; y las mencionadas intransigencias dieron origen tanto a la suspensión del acto escriturario, como al presente litigio. En consecuencia, tal como correctamente indica la Magistrada actuante, a raíz del desfasaje económico y la sanción de las leyes de emergencia en la materia, ambas partes sometieron la controversia a la decisión judicial; con lo cual, deviene cierto lo que señala la sentencia: "...Queda claro que ese plazo suspensivo incierto al cual fue sujeta la escrituración de lo adquirido... difirió la exigibilidad de tal obligación... (arts. 1071, 1137, 1197, 1198 del Cód Civil)? ... ?Por consiguiente, con sustento en la naturaleza del plazo determinado incierto al que se condicionó la obligación de escriturar de acuerdo a la voluntad expresada por las partes, interpreto lo convenido bajo el principio de la buena fe, que no sólo sirve para interpretar sino para integrar el negocio de tal modo que permite precisar, a través del mismo, si lo pretendido por uno de los contratantes guarda congruencia con el equilibrio del sinalagma contractual y la reciprocidad de las contraprestaciones ..." (sic, Considerando IV, fs. 320vta, supra y 321, 2° párr.). Pues bien, ese equilibrio sinalagmático interpretado en la sentencia en virtud del principio de "buena fe" contractual (art. 1198 CC, aplicable en esta materia conforme lo dispone el art 7, CCyC) permite sostener que la falta de acuerdo de ambos contratantes para cumplir con sus recíprocas prestaciones, genera no sólo la eximición de la mora automática del sector activo litigante -como indica la Sentenciante-, sino idéntica consecuencia para el sector pasivo de estos actuados; es decir, aquellas razones basadas en la consideración del "plazo determinado incierto", que favorecen a los actores para no calificarlos como morosos desde el 18/12/2002 -fecha dispuesta para escriturar y cancelar el precio de compra-, también determinan que el demandado-reconviniente no resulte incurso en mora a partir de ese mismo día por negarse a recibir un pago insuficiente y en moneda distinta a la pactada (arg. art. 1201,

CC, según art. 7 CCyC); ello así, en resguardo del ya mencionado equilibrio sinalagmático contractual, severamente afectado en razón de los notorios desajustes económicos del país y las consecuentes sanciones de leyes de emergencia, y teniendo en cuenta que no hubo ofrecimiento alguno de la parte actora para mejorar la primera oferta de pago en pesos. Por ello, entiendo corresponde atender parcialmente el reclamo del apelante y admitir la constitución en mora automática del demandado reconviniente, pero para el caso de incumplimiento de la obligación que pesa sobre este último de escriturar y entregar la posesión de los inmuebles prometidos en venta, mora que en la hipótesis de incumplimiento regirá a partir de la fecha en que éste ocurra, supuesto que justificará considerar al renuente como deudor moroso. Para todo ello considero que, una vez firme el presente Acuerdo, deberán volver estos autos a la instancia de origen a fin de otorgar un plazo para que la parte actora designe escribano, bajo apercibimiento de hacerlo la Judicante, otro plazo perentorio para elevar el acto a escritura pública, oportunidad en que la parte actora deberá integrar el saldo de precio debido, y el demandado firmar la escritura y entregar las unidades prometidas, bajo apercibimiento de hacerlo la Judicante a entero costo del demandado y de aplicar las medidas y sanciones que se estimen pertinentes al caso particular (arts. 509, 622, 1204 y cccts., C.C., conf. art. 7 CCyC; arts. 509/510, CPCC).

II-c La ?pesificación? del saldo deudor y su tasa. El apelante no cuestiona la conversión a pesos del capital adeudado, sino la aplicación de intereses dispuesta en la sentencia al 7,5% anual no capitalizable. Pide su eliminación o, supletoriamente, la rebaja al 2% anual. Al respecto, cabe señalar que corresponde seguir en este caso la ?doctrina legal? en la materia emanada del Máximo Tribunal Provincial, que ha resuelto en similares ocasiones, la ?conversión a pesos? del capital adeudado en moneda extranjera a razón de un peso por dólar estadounidense, más el 50% de la brecha existente entre un peso y la cotización de la mencionada divisa extranjera en el mercado libre de cambio -tipo vendedor- del día que corresponda efectuar el pago, salvo que la utilización del coeficiente de actualización, previsto en las normas de emergencia económica, arroje un resultado superior, con más una tasa de interés del 7,5% anual, no capitalizable entre moratorios y punitivos, desde la fecha en que se produjo la mora y hasta la del efectivo pago (causas C. 94.032, "Rechou, Diego c/ Czyzyk, Norma Lidia s/ Ejecución hipotecaria"; C. 97.043, "Zella, Raimundo Ciro c/ Ter Akopian, Arturo Diego y otra s/ Ejecución hipotecaria"; C. 99.406, "Inalpa Industrias Alimenticias Pavón Arriba S.A. c/ Litovich, Héctor Fabián y otro s/ Ejecución hipotecaria"; C. 89.562, "Quiroga, Julio Ismael y otro c/ Arias, Mario Osvaldo y otro s/ Ejecución hipotecaria"; C. 93.176, "International Trade Logistic c/ Tevycom Fapeco S.A. Incidente de revisión en autos: Tevycom Fapeco S.A. s/ concurso preventivo", sentencias dictadas el 29-XII-2008; C. 93.080 ?Urban Proyect S.A. c/ Macchi, José Luis s/ Cumplimiento de contrato? del 11/09/2013; Ac. 108.965 ?Chediek, Silvina María c/ Nordelta Fiduciaria S.A s/ Escrituración? del 18/06/2014; entre muchas otras). En consecuencia, estimo debe confirmarse la sentencia recurrida respecto de este punto en tratamiento.

II-d La resolución del contrato más daños y perjuicios: La actora reprocha la omisión de tratamiento en la sentencia, de su pedido subsidiario de ?resolución del contrato, más daños y perjuicios? para el supuesto de imposibilidad de escriturar y entregar la posesión de los inmuebles por parte del demandado vencido. Efectivamente, a pesar de estar peticionada expresamente en la demanda esa pretensión de carácter subsidiario (v. punto II, fs. 69vta; y punto III, fs. 78 vta, 2° párr.), nada de esto se analiza en la sentencia. Por ello, en base a lo dispuesto por el art. 273 CPCC, corresponde su tratamiento en esta Alzada. En litigios similares, el Máximo Tribunal Provincial ha dicho que la posibilidad resolutoria consagrada en el art. 1204 del Código Civil -aquí aplicable a la especie de acuerdo a lo dispuesto por el art. 7 del Código Civil y Comercial- constituye una facultad que en los contratos con prestaciones recíprocas se confiere a la parte cumplidora frente al incumplimiento de la contraria, pero no cualquier inobservancia puede servir de base para poner en funcionamiento el pacto comisorio, pues para optar por la resolución del contrato debe mediar un incumplimiento de cierta gravedad (conf. Ac. 37.949, sent. del 31/5/1988, ?Acuerdos y Sentencias?, 1988-II-231, ?D.J.B.A.?, 1988-135, 73). Asimismo, en caso de imposibilidad de realizar la escrituración dispuesta en la sentencia, también el Alto Tribunal ha extendido la condena admitiendo la conversión de la acción en una ?resolución del contrato? que da origen a aquella obligación, con más ?los daños y perjuicios? derivados de los respectivos incumplimientos (SCJBA, Ac. 73.965, sent. del 21/03/2001, ?Massimino, Héctor Domingo c/Gorosito, Hugo Héctor s/ Resolución de contrato?). Por lo expuesto, considero corresponde admitir la petición de la parte actora apelante en relación con el punto omitido en la sentencia de grado; y conforme ello, disponer que en el supuesto de imposibilidad de llevar a cabo la escrituración ordenada y la entrega de la posesión de las unidades vendidas, debe resolverse la obligación a cargo del demandado en el pago de daños y perjuicios (arts. 519, 520, 521, 522, 1204, y cccts, CC, según art. 7 CCyC; 68, 84 y 289, CPCC). En consecuencia, **VOTO PARCIALMENTE POR LA NEGATIVA.** El Sr. Juez Dr. Juan Carlos Rezzónico, adhirió al precedente voto por aducir iguales fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION, la Sra. Juez Dra. Dolores Loyarte, dijo: Debe revocarse parcialmente el fallo apelado en lo que fuera materia de agravios, para disponer: a) la constitución en mora automática del demandado reconviniente, en la hipótesis de incumplimiento de la obligación que pesa sobre este último de escriturar y entregar la posesión de los inmuebles prometidos en venta, dispuesta en la sentencia de grado; mora que comenzará a regir a partir de la fecha en que ocurra tal incumplimiento, supuesto en que deberá considerarse al renuente como deudor moroso; b) la remisión de los autos a la instancia de

origen, una vez firme la presente, a fin de fijar un plazo para que la parte actora designe escribano, bajo apercibimiento de hacerlo la Judicante, otro plazo perentorio para elevar el acto a escritura pública, oportunidad en que la parte actora deberá integrar el saldo de precio debido y el demandado firmar la escritura y entregar las unidades prometidas, bajo apercibimiento de hacerlo la Judicante a entero costo del demandado y de aplicar las medidas y sanciones que se estimen pertinentes al caso particular (arts. 509, 622, 1204 y ccmts., C.C., conf. art. 7 CCyC; arts. 509/510, CPCC); c) la resolución de la obligación a cargo del demandado en el pago de daños y perjuicios, en caso de tornarse de imposible cumplimiento (arts. 519, 520, 521, 522, 1204, y ccmts, CC, según art. 7 CCyC; 68, 84 y 289, CPCC). Se deben confirmar las demás materias motivo de agravios. Por lo demás, se deben tener por subsanados los errores numéricos indicados en el punto II-a del voto que abre el presente Acuerdo. Con costas a la vencida (art. 68, CPCC). Los honorarios se regularán cuando lo hayan sido los de primera instancia (art. 51, 2a. p., ley 8904). ASI LO VOTO El Sr. Juez Dr. Juan Carlos Rezzónico, adhirió al precedente voto por aducir iguales fundamentos, con lo que se dio por finalizado el Acuerdo, dictándose por el Tribunal la siguiente: SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que por los argumentos de hecho y de derecho arriba tratados, es parcialmente injusta la sentencia apelada en lo que fuera materia de agravios (arts. 18 de la Constitución Nacional; 266 y ccmts., CPCC). POR ELLO: y demás fundamentos del precedente Acuerdo; se revoca parcialmente el fallo apelado en lo que fuera materia de agravios, y se dispone: a) la constitución en mora automática del demandado reconviniendo, en la hipótesis de incumplimiento de la obligación que pesa sobre este último de escriturar y entregar la posesión de los inmuebles prometidos en venta, dispuesta en la sentencia de grado; mora que comenzará a regir a partir de la fecha en que ocurra tal incumplimiento, supuesto en que deberá considerarse al reconviniendo como deudor moroso; b) la remisión de los autos a la instancia de origen, una vez firme la presente, a fin de fijar un plazo para que la parte actora designe escribano, bajo apercibimiento de hacerlo la Judicante, otro plazo perentorio para elevar el acto a escritura pública, oportunidad en que la parte actora deberá integrar el saldo de precio debido y el demandado firmar la escritura y entregar las unidades prometidas, bajo apercibimiento de hacerlo la Judicante a entero costo del demandado y de aplicar las medidas y sanciones que se estimen pertinentes al caso particular (arts. 509, 622, 1204 y ccmts., C.C., conf. art. 7 CCyC; arts. 509/510, CPCC); c) la resolución de la obligación dispuesta a cargo del demandado en el pago de daños y perjuicios, en caso de tornarse de imposible cumplimiento (arts. 519, 520, 521, 522, 1204, y ccmts, CC, según art. 7 CCyC; 68, 84 y 289, CPCC). Se confirman las demás cuestiones materia de agravios. Por lo demás, se tienen por subsanados los errores numéricos indicados en el punto II-a del voto preopinante. Con costas a la vencida (art. 68, CPCC). Los honorarios se regularán cuando lo hayan sido los de primera instancia (art. 51, 2a. p., ley 8904). Reg. Not. Dev.

024408E