

Falta De Mora En La Obligacion A Escriturar

JURISPRUDENCIA

Falta de mora en la obligación a escriturar

Se modifica la

sentencia imponiendo una multa a los demandados porque, si bien el deceso de la vendedora afecta los términos contractuales, a partir de la notificación de la demanda los herederos supieron del reclamo del comprador que había pagado íntegramente el precio.

En la ciudad de San Isidro, a los 12 días del mes de abril de 2018, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Tres de la Excm. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro en virtud del art. 36 de la ley 5827 y el Ac. Extraordinario del 7-8-2017 de esta Excm. Cámara de Apelación, doctores MARIA IRUPE SOLANS y JORGE LUIS ZUNINO, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?PERALTA MARIA ALEJANDRA y otro/aC/ VAL DE CASTELLUCCI NELIDA MARTHA y otro/a S/ESCRITURACION? expediente n° SI-16660-2010; 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 Zunino resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo: I. El asunto juzgado. I.A) Los actores María Alejandra Peralta y Martín Agustín Escalante inician demanda sobre escrituración contra Marta Susana Castellucci y Nélide Martha Van de Castellucci, con respecto a un lote de terreno ubicado en la localidad de Garín, Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires, cuya nomenclatura catastral es Circ. ..., Sec. ..., Mzna. ..., Parc. ... Refieren que con fecha 10 de mayo de 2000, las demandadas suscribieron un boleto de compraventa con el Señor Juan Carlos Baldovino Golpe, mediante el cual las primeras vendieron el lote ... de la manzana ... -cuya nomenclatura catastral fuera referida-, certificándose las firmas del instrumento el 24 de ese mismo mes y año; habiéndose pactado el precio en la suma de \$15.000 (pagando en tal acto la suma de \$6.000, y el saldo restante en 36 cuotas iguales de \$250 cada una). Dicen que en tal oportunidad el comprador recibió la posesión del terreno, y se pactó que la escrituración se llevaría a cabo una vez canceladas las cuotas, por ante escribano que fijara el comprador; y que las vendedoras se obligaron a realizar poderes recíprocos entre sí a los fines de facilitar la firma de la escritura. En tal contexto, dicen que el Sr. Golpe abonó íntegramente el precio pactado tal como surge del recibo que acompañan, comprometiéndose allí también a realizar un poder a favor de éste último -que no se formalizó-. Luego, el 21 de febrero de 2002 suscribieron las actoras con el Sr. Golpe boleto de compra venta por medio del cual vendió el mismo inmueble, por la suma de \$15.000, abonando \$5.000 en tal oportunidad, y el saldo restante en 28 cuotas iguales y consecutivas de \$350, y una última de \$200; entregando en tal oportunidad la posesión del inmueble. La escritura debía formalizarse una vez pagado el total, ante el escribano que designara la vendedora, habiendo convenido las partes concurrir al primer llamado del escribano interviniente pues la incomparecencia daría lugar a exigir una multa diaria de \$50 por cada día de mora. Agregan que luego de abonar la totalidad de las cuotas, y de requerir al vendedor la escrituración, se enteraron que el bien no se encontraba a nombre del vendedor; quién les entregó la documentación en su poder (boleto de C-V y recibo cancelatorio). Asimismo, luego de anoticiarse que la Sra. Marta S. Castellucci se encontraba realizando actos con el objetivo de recuperar el lote en cuestión, remitieron carta documento que dan por reproducida, e intimaron al Sr. Golpe a escriturar. En tal contexto, luego de iniciar conversaciones con la Sra. Marta Castellucci -que pretendió el lote o cobrarles nuevamente el precio-, el Sr. Golpe suscribió una cesión de derechos del boleto original, como ratificación del que anteriormente hubieran suscripto el 21-2-2002; quedando subrogados en los derechos que tenía el cedente. Así entonces, notificaron la cesión a las vendedoras y las intimaron a escriturar, denunciando a su vez el escribano a intervenir; mereciendo respuesta de la Sra. Marta Castellucci -por sí y por su madre-, manifestando que suscribiría la escritura, pero sin manifestar quienes lo harían por el porcentaje de su madre fallecida. De allí que remitieran una nueva carta documento, en la que se expresaron las razones por las cuales la supuesta intención de escriturar no era tal, e intimándola a que denuncie y entregue al escribano toda la documentación pertinente; pero que al no haber sido realizados, debieron iniciar la presente acción. Reclaman así la escrituración del inmueble, más la aplicación de la multa de \$50 diarios pactada en el contrato. I.B) Marta Susana Castellucci contesta demanda a fs. 84/91, opone excepción de falta legitimación activa y pasiva, efectúa la negativa ritual, da su versión de los hechos ocurridos y reconviene por cobro de pesos. Niega en definitiva que los actores se encuentren habilitados para demandar como lo hacen y que proceda la aplicación de la multa diaria requerida. Sostiene en un primer lugar que los documentos que la parte actora intenta hacer valer (boleto de compra venta y cesión de derechos) le son inoponibles por no haber intervenido, y que ella no resulta ser la persona obligada en virtud de tales instrumentos. Agrega que el Sr. Golpe no cumplió con el pago total del saldo del precio, por lo que la escrituración es improcedente. Por otro lado dice que el 10 de mayo suscribió un boleto de compra venta por medio del cual -junto con su madre- vendieron el lote de terreno cuestionado, siendo

certificadas las firmas el día 24, y haciendo alusión a las modalidades de pago allí establecidas. A diferencia del relato de los actores, dice que el Sr. Golpe, luego de la firma del boleto, no abonó el saldo restante. Agrega que en noviembre de 2008 recibió una intimación de la Municipalidad de Escobar para que abone la tasa municipal, y que como consecuencia de la imposibilidad de ubicar al Sr. Golpe se dirigió al predio vendido a fines de hacer las investigaciones necesarias. De allí que debió abonar ella sola los impuestos, en atención al fallecimiento de su madre en el año 2007. Destaca el intercambio epistolar acontecido con los actores, donde manifestó el fallecimiento de su madre, y por tanto la imposibilidad de la concurrencia de ambas propietarias; y que ello no le resultaba imputable. Reconviene por cobro de pesos de manera subsidiaria, por la suma de \$4.304,5 en concepto de impuestos provinciales y tasas municipales que abonó. Por último, denuncia el fallecimiento de su madre, y anuncia el nombre de todos los hijos de ésta última; haciendo saber que no había iniciado la sucesión de su madre, y desconociendo si alguno de sus hermanos lo había hecho. I.C) A fs. 98/102 los actores contestan las excepciones interpuestas, y con respecto a la reconvención refieren que de comprobarse los pagos reclamados, harían frente a los mismos el día de la escrituración. I.D) A fs. 107 se cita a los herederos Marta Susana, Jorge Hernán y Yanina Valeria Castellucci para que tomen intervención; presentándose a fs. 140/6, quienes refieren que la parte actora demandó a su madre aun sabiendo que la misma ya había fallecido, y destacan la aceptación de la herencia bajo beneficio de inventario. Efectúan la negativa ritual y se adhieren a la contestación -y defensas- de demanda que efectuara la coaccionada Marta Susana Castellucci. I.E) A fs. 226 se declara la rebeldía de los codemandados Gonzalo Fabián Castellucci, Natalia Vanesa Castellucci, Fernando Marcelo Castellucci y Carina Elizabeth Castellucci. II. La sentencia de primera instancia El Sr. Juez de grado descartó en un primer lugar las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva interpuesta por las accionadas, en atención al reconocimiento que efectuara la excepcionante en el intercambio epistolar efectuado. Con respecto al reclamo de fondo, tuvo por probado el boleto de compra venta realizado entre Nélide Martha Val de Castellucci, Marta Susana Castellucci, y Juan Carlos Golpe, el precio allí establecido, y que -sin perjuicio de ello- no se hubiera efectuado la pertinente escritura. Asimismo consideró acreditada la venta y posterior cesión de derechos del boleto inicial que efectuara el comprador Golpe a los actores. En tal contexto, por tratar la acción sobre una obligación personal de una persona fallecida (Sra. Val de Castellucci), resolvió que los herederos de la misma deban otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio, debiendo previamente tramitar el juicio sucesorio de su madre. Con respecto a la multa requerida, entendió que sin perjuicio de la intimación cursada a fin de la escrituración, la Sra. Marta Castellucci en ningún momento se había opuesto; y que además no existía ningún requerimiento por parte de un escribano propuesto por los compradores tendientes al cumplimiento de los recaudos propios de una escritura, además de los distintos trámites que deben llevarse a cabo para el otorgamiento de tal acto por una persona fallecida. De allí que entendiera que no deba prosperar lo requerido en tal punto. Por último, en cuanto a la reconvención deducida, dadas las boletas acompañadas y el informe producido por ARBA que da cuenta del pago de la deuda en cuestión, consideró que el reclamo al respecto debe prosperar. 2) Como consecuencia de lo anterior resolvió: a) Desestimar las defensas de falta de legitimación activa y pasiva opuestas por los demandados. b) Hacer lugar a la demanda, condenando a Marta Susana Castellucci y los herederos de Nélide Martha Val de Castellucci - Marta Susana Castellucci, Jorge Hernán Castellucci, Yanina Valeria Castellucci, Fernando Marcelo Castellucci, Natalia Vanesa Castellucci, Carina Elizabeth Castellucci y Gonzalo Fabián Castellucci- a escriturar a favor de los actores dentro del término de 30 días, debiendo previamente los demandados tramitar el juicio sucesorio de Val de Castellucci, como titular del 50% indiviso del lote en cuestión; bajo apercibimiento de lo dispuesto en los arts. 510 y 511 del C.P.C.C.. c) Desestimar el pedido de multa formulado por los actores. d) Hacer lugar a la reconvención interpuesta por Marta Susana Castellucci contra los actores, debiendo éstos últimos abonarle a la primera la suma de \$4.303,10 en el momento de la escritura, con más intereses establecidos a la tasa pasiva digital del Banco de la Provincia de Buenos Aires. e) Imponer las costas por la acción principal y las defensas interpuestas a los demandados vencidos, y por la reconvención a la actora vencida. III. La articulación recursiva. Apela la parte actora a fs. 476, conforme agravios de fs. 519/23. IV. Los agravios. Se alzan los actores por la orden de tramitación del juicio sucesorio de la demandada Val de Castellucci, por el rechazo de la multa requerida, y por la fecha de mora e imposición de costas establecida por la reconvención. V. El análisis de la resolución atacada en función de los agravios expresados. V.1) Juicio sucesorio. Reprochan los actores que la sentencia ordenara, previo al acto escritural, que los demandados tramiten el juicio sucesorio de su difunta madre; pues conforme quedara acreditado nunca iniciaron tal proceso universal, lo que da cuenta de su falta de voluntad para efectuarlo. De allí que la exigencia requerida resulte un nuevo escollo innecesario para lograr la escrituración pretendida. Cuadra apuntar en un primer lugar que no se encuentra discutido en autos que el bien inmueble objeto de esta Litis se encuentra registrado en cabeza de Marta Susana Castellucci y de la accionada fallecida Nélide Martha Van de Castellucci (fs. 373/4). El deceso de la vendedora necesariamente afecta los términos contractuales en relación a las nuevas alternativas que impone a las partes para su perfeccionamiento (intervención de los herederos; necesidad de declaratoria de herederos) y por tanto resultó necesaria la intromisión de los sucesores de la misma por ser los continuadores de la

persona difunta en los términos del art. 3410 del C.C. (fs. 267/8) en la obligación de escriturar que oportunamente ésta asumiera (art. 1187 C.C.). En tal contexto, y dada la falta del inicio del juicio sucesorio (fs. 454 y 457) es que se encuentre acreditada entonces la imposibilidad (actual) de que los herederos realicen la pertinente escritura traslativa de dominio a favor de los actores (art. 1184 inc. 1 C.C.); lo que motiva la orden de previo trámite del sucesorio por parte de los descendientes de la fallecida Sra. Val de Castellucci.

Sostienen los apelantes que tal manda judicial importa un escollo innecesario para la efectivización de la transmisión dominal, en tanto resulta patente la actitud negativa de los herederos a cumplir con la carga de tramitar el sucesorio. Al respecto cuadra señalar que en la sentencia se dispuso el plazo de 30 días para que los demandados tramiten tal proceso universal, como así también que el escribano a designar por los actores deberá intimarlos para formalizar el acto, todo ello bajo apercibimiento de los establecido en los arts. 510 y 511 del C.P.C.C. Es decir, impone un plazo acotado razonable para dar a los herederos -ahora condenados a escriturar- un lapso determinado de tiempo para lograr que terminen el compromiso asumido en vida por su madre. A ello debe agregarse que en el supuesto de una eventual reticencia en cabeza de los accionados de lograr con tal lapso finiquitar tal trámite del proceso sucesorio a los efectos de la formalización del acto escritural; la parte actora cuente con las herramientas procesales pertinentes para ejecutar la sentencia. De ello que la queja al respecto resulte inhábil para conmovir la sentencia atacada en este aspecto (art. 260 del C.P.C.C., art. 1198 C.C, art. 9 CCyC y art. 18 C.N.). V.2) Rechazo de la multa. En lo que aquí respecta, sostienen los actores que contrariamente a lo referido por el Sr. Juez de Grado, tanto la Sra. Marta S. Castellucci, como los herederos de la Sra. Val de Castellucci se opusieron a realizar la escritura traslativa de dominio, puesto que en el responde de la presente acción solicitaron expresamente el rechazo de la totalidad de la demanda, por no haberse cancelado el precio total de la venta, y por carecer de legitimación los actores para demandar la escrituración. Por otro lado, sostienen que denunciaron el escribano propuesto desde el inicio del intercambio epistolar, y que la accionada Castellucci sabía antes de contestar la intimación -en la que refirió que suscribiría la escritura- cuál era el escribano que intervendría y nunca se presentó a escriturar. Concluye así que corresponde fijar los daños y perjuicios que fueran establecidos convencionalmente por las partes en el boleto que les fuera cedido, desde la intimación cursada el 19-4-2010 hasta la fecha de su efectivo cumplimiento. Dados los términos en que ha quedado trabada la Litis, no se encuentra debatido que las actoras resultan las cesionarias de los derechos que adquiriera el Sr. Juan Baldovino Golpe en el boleto de compra venta que éste último hubiera suscripto con las Sras. Nélide Martha Val de Castellucci y Marta Susana Castellucci el 10-5-2000 (fs. 28/30, 33/4). Asimismo, se encuentra fuera de discusión que el precio establecido por el inmueble fue íntegramente pagado por el comprador en boleto Sr. Golpe, y que éste cediera la totalidad de los derechos y acciones con que detentaba a las actoras (fs. 33/4). En tal contexto cuadra señalar que surge del boleto de compra venta cedido que se estableció que la escritura traslativa de dominio se realizará en la escribanía que fije el comprador y una vez que se encuentren canceladas las cuotas la vendedora se compromete a realizar poderes recíprocos entre ambas vendedoras para un futuro y ante algún inconveniente pueda llevarse a cabo la firma de mencionada escritura traslativa caso contrario llegado el momento de dicha firma y al no poder concluirse le provocara un perjuicio al comprador y para el caso se pacta una multa de cincuenta pesos diarios, contando desde el día que el comprador solicite la misma y hasta el día inclusive de la misma? (cláusula quinta, fs. 28 vta./9). En este orbita de ideas, cabe recordar que la escrituración implica un acto complejo, que requiere la concurrencia, participación y colaboración de todas las partes intervinientes; es una obligación de características especiales porque concurren las conductas de las partes y la actividad de un tercero, el escribano, de lo que se sigue que no es pertinente trasladar a su ámbito las reglas sobre la mora en el cumplimiento obligacional sino que éstas deben ser debidamente ajustadas a semejante singularidad. (conf. CC0002 QL 16994 S 27/05/2016). Así, dada la complejidad del acto, es lógico 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 Código Civil, SCBA LP C 116965 S 02/07/2014, Causa D-1163-05, r.s.d.35/2017 de Sala III°). Cuadra apuntar que no puede atribuírse incumplimiento alguno de la obligación de concurrir a firmar la escritura, si previamente no se fijaron las condiciones de tiempo y lugar de ejecución del acto (Belluscio ?Código Civil...?, pág. 985, ed. Astrea), pues no dependiendo su cumplimiento enteramente de la voluntad de una de las partes, sino de la conexión de su actividad con la del escribano interviniente, para que quede encuadrada en las circunstancias de lugar y tiempo que permitan proceder a su ejecución, es necesario que el escribano señale la fecha del otorgamiento de la pertinente escritura y cite al efecto a las partes (Morello ?El boleto de compraventa inmobiliaria?, pág. 307 ed. Platense, Causa 107.179 del 20-5-10 RSD 49/10 de Sala III°). Y en el caso, tal como lo señalara el judicante, más allá de que la accionante haya requerido a la demandada la entrega de la documentación necesaria para la escritura al escribano que allí se designara; lo cierto es que no existe un requerimiento de éste último citando a las partes con fecha cierta para llevar a cabo tal acto escritural. Por lo demás, debe señalarse que la accionada Marta Castellucci hizo saber a los actores mediante misivas remitidas el 22-4-2010 y 5-5-2010, que se encontraba a disposición para transferir su porción vendida (50%), pero que estaba impedida de hacerlo con respecto al restante porcentaje en

cabeza de su difunta madre. No se encuentran entonces acreditadas las circunstancias señaladas en relación a la concurrencia, participación de todas las partes intervinientes, ni que el escribano a intervenir hubiera fijado las condiciones de tiempo y lugar para realizar la escritura. De allí que no pueda tenerse por configurada la mora, en los términos supra abordados de la parte demandada. Por ello, los agravios esgrimidos en este aspecto por tal período no logran demostrar error alguno en la sentencia apelada (art. 260 del C.P.C.C.). Ahora bien, cuadra hacer una distinción en cuanto a la notificación de demanda a los accionados, y la consecuente actitud asumida por estos. En este orden de ideas cabe apuntar que no existe requerimiento mejor, más seguro e inequívoco -en el sentido de exigir el cumplimiento de las obligaciones-, que el de los procedimientos judiciales, ya que nada puede sobreponerse a ellos, por las máximas garantías que implican. De allí que la notificación de la demanda constituya en mora al deudor (conf. Augusto M. Morello, "El Boleto de compraventa inmobiliaria", 4° ed., Ed. Librería Editorial Platense 2008, pág.758/9). Así, con dicho acto judicial, se ha puesto en conocimiento de los deudores la inequívoca voluntad de la acreedora de exigir el cumplimiento de la obligación debida (arts. 509, 510, 1197, 1198, 1° parte, 1201, 1424 del C.C., CC0001 QL 10741 RSD-43-8 S 11/08/2008). Dicho eso entonces debe señalarse que al correrse traslado de la demanda, la accionada Marta Susana Castellucci solicitó -tal como se refiriera anteriormente- el rechazo de la demanda, oponiendo falta de legitimación activa y pasiva, y alegando la falta de pago total del boleto de compra venta cuyo cumplimiento se pretende (fs. 84/91). Misma actitud adoptaron los herederos de la codemandada Sra. Val de Castellucci presentados en autos (Yanina Valeria, Marta Susana y Jorge Hernan Castellucci), al contestar la citación a fs. 140/6; siendo los restantes declarados rebeldes a fs. 226. De allí entonces que no pueda desconocerse la mora de los accionados con la notificación de la demanda, la que habrá de fijarse el 26-3-2013 en atención al tipo de obligación requerida -y los múltiples obligados- y por ser la última fecha de notificación de todos los accionados; y por tanto corresponda el progreso de la multa en cuestión. Ahora bien, la multa cuya aplicación exigen los accionantes consiste en el pago de \$50 por cada día de demora que se devengará desde la mora hasta el cumplimiento de la obligación de escriturar (cláusula 5° del boleto de compra venta de fs. 28/30), la cual -de conformidad con las circunstancias del caso- resulta desproporcionada al incumplimiento de la parte deudora. Es pacífica la jurisprudencia que subordina el principio de inmutabilidad de la pena a los principios rectores del ordenamiento jurídico, que consagran la supremacía del orden público y de la moral, sobre los fueros de la autonomía de la voluntad particular (Llambías op. cit. pág. 444 nota n° 47), pues no es legítima la cláusula penal que configura un aprovechamiento leonino, ofensivo de la moral y buenas costumbres (Llambías, op.cit. Pág. 442/443, conf. Causa 107.179 del 20-5-10 RSD 49/10 de Sala III°). En este sentido, tiene dicho nuestro Superior Tribunal que la doctrina de la reductibilidad de la cláusula penal excesiva responde a la necesidad de asegurar el imperio de la justicia conmutativa y evitar el aprovechamiento abusivo de la situación del deudor moroso. Concilianse así, armónicamente, la regla de la inmutabilidad de la pena (arts. 522 y 655 Cód. Civ.) con las exigencias que fluyen de los principios ético jurídicos que informan la letra y espíritu de los arts. 21, 502, 953, 1071 y 1167 del cód. Civil (S.C.B.A. Ac. 70.487 del 7-2-01; causa 106.145 del 14-5-09 de la entonces Sala II remanente, y 107.179 del 20-5-10 RSD 49/10 de Sala III°). La cláusula penal pactada ha sido un medio para fijar convencional y anticipadamente, el monto de los perjuicios derivados del incumplimiento de la obligación principal de escriturar y, promiscuamente con dicha función indemnizatoria, para asegurar el cumplimiento de la prestación como medio de presión (S.C.B.A. "Ac. y Sent." 1974-I,174; causa D-267/06 del 23/12/2013 RSD: 187/2013 de esta Sala III°). Así pues, la función indemnizatoria se desborda cuando la indemnización tasada excede la satisfacción de todo detrimento legítimo que pudiera haber sufrido el acreedor provocando su enriquecimiento injustificado a expensas del deudor (causa 95.580 del 30-9-04 de la entonces Sala II y causa 106.145 citada; Ameal "Código Civil Anotado", T° III, pág. 203 ed. Astrea). La cláusula penal exorbitante puede llegar a desnaturalizar la función propia que el ordenamiento le tiene asignada y reflejar una actitud del acreedor reñida con las buenas costumbres o contraria a los límites impuestos por la buena fe (S.C.B.A. ac. 51.395 del 1-11-94 Ac. y Sent. 1994-IV-127; causa 106.145 citada, Causa 107.179 del 20-5-10 RSD 49/10 de Sala III). En esta línea, el art. 656 in fine del Código Civil atribuye a los jueces la facultad de reducir la pena -aún oficiosamente- cuando su monto resulte desproporcionado con la gravedad de la falta que sanciona, habida cuenta el valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso. Se desprende de ello que no es óbice al ejercicio moderador del Juez la circunstancia de estar la multa libremente pactada (arg. art. 1.197 Cód.Civ.), porque la regla aplicable (art. 656 2° parte citado), es dimanación inmediata de standars primordiales del derecho civil (arts. 953 y 1071 del Código Civil; causas 105.057 del 18-6-06, 97.423 del 30-8-05 de la Sala II y 106.145 y 107.179 de Sala III° citadas). Para fijar la cláusula penal debe representarse el Juez las consecuencias de aplicar la multa convenida en orden a aquellos propósitos y considerando la naturaleza de la obligación incumplida. Por ello, ha de tenerse en cuenta si el monto convenido es desproporcionado con la gravedad de la falta que se sanciona merituando el valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso (art. 656 Cód. Civil). Debe considerarse pues, si hay relación entre los daños causados por el incumplimiento y la pena; si hay desproporción notoria de acuerdo a las circunstancias del caso, corresponde su reducción (Bueres-Highton, "Código..." T° 2A, pág. 560 y sig.; causa 106.145 y 107.179 citadas de Sala III°).

Debe tenerse en cuenta aquí también 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 jurisdicción no debe dar cauce a una vindicta sino restaurar objetivamente el equilibrio alterado (causa 77.631 del 23-11-2000, 97.437 del 13-4-05 de la Sala Iia, Causa 107.934 del 22-10-2009 RSD: 122/09 y D-267/06 del 23/12/2013 RSD: 187/2013 de Sala III°). Y en el caso de autos, de aplicarse la multa en cuestión, la misma ascendería por cada año demorado a un monto superior al precio total abonado por el inmueble; es decir los accionados habrían de abonar \$18.250 por cada año tardío, cuando el precio pagado por el inmueble fue de \$15.000. Asimismo, no resulta menor que no se encuentra discutido en autos que los accionados contaron con la posesión del inmueble desde la fecha de firma del boleto con el Sr. Golpe -año 2002-, habiendo habitado en el predio y construido su vivienda (fs.362), y que por otro lado, no se ha acreditado algún perjuicio económico real que la demora en la pertinente escritura traslativa de dominio les haya causado (art. 375 C.P.C.C.); que sustente la razonabilidad de la multa pactada. Máxime teniendo en consideración que no pagaron durante la ocupación la totalidad de los gastos del bien (impuesto municipal y provincial) por todos los años de uso del bien denunciado (desde la posesión sin transmisión dominal); los que fueron incluso abonados por la parte demandada -tal como fuera receptado en la reconvencción deducida-. Y debe considerarse también en este aspecto, que el pago de tales conceptos fue puesto en cabeza de la parte compradora en el boleto de compra venta de fs. 31/2, y que además resulta un proceder coherente con la posesión que detentan (causa 54.442 del 26-XI-91, 102.441 del 26 de abril del 2007. RSD 84 del 2007 de la Sala IIª, SI-33867-2009 del 24/4/2014 RSD: 54/2014 de Sala III°); y que como se dijo no cumplieron en su totalidad. En tal contexto entonces, considero razonable fijar la presente cláusula penal en la suma total de \$15.000 por la mora (desde el traslado de la demanda) en la obligación de los demandados de realizar la pertinente escritura traslativa de dominio por el bien objeto de la Litis; ello sin perjuicio a lo establecido en los arts. 510 y 511 -que dispusiera aplicable el sentenciante- para el efectivo cumplimiento de la sentencia (arts. 502, 522, 655, 656, 953, 1071, 1167, 1198 y cc. del C.C. y 28 C.N.).

V.3) Fecha de mora de reconvencción. Reprochan los actores la fecha establecida para el inicio del cómputo de los intereses por la reconvencción que se hiciera lugar. Sostiene así que la sentencia la fijó en la fecha de la carta documento remitida por la actora; pero que ello no implicó su mora pues al contestar la reconvencción sostuvieron que si de la prueba ofrecida derivaban los pagos efectuados y se hiciera lugar a la acción, harían frente a los pagos requeridos. Así, dicen que siendo que los demandados se opusieron a la escrituración, no hay mora que les sea atribuible. Agrega que la propia sentencia supedita el pago de la condena al momento de la escrituración, lo que implica que ante una eventual demora en su realización, implicaría un perjuicio en su contra. Por ello sostiene que el inicio del cómputo de los intereses que eventualmente se generen debe comenzar en la fecha de la escritura. Ahora bien, no se encuentra discutido en autos que la parte actora resulta poseedora del inmueble objeto de la Litis desde el año 2002, y que la accionada abonó el impuesto de ARBA y tasas municipales reclamados en autos por la suma total de \$4.303,10 por períodos correspondientes a los años 2003/2009. Tampoco se rebate -y por tanto se encuentra consentida- la responsabilidad de la parte actora de reembolsar lo abonado en tal concepto. Asimismo, no se controvierte que la accionada Marta Susana haya intimado al pago de éstos últimos mediante carta documento el 22-4-2010 (fs. 44) y que no fueron abonados aún por la parte accionante -importando la mora en su obligación (509 C.C.)-; ello sin perjuicio de su manifestación de abonarlas -de corresponder la escrituración- al momento de ésta última. Y es que ello, contrariamente a lo requerido por los actores, no hizo cesar los efectos de la misma. Resulta entonces que tenían la obligación de pagar tales conceptos y no lo hicieron. Fueron intimados debidamente al reembolso de lo abonado y tampoco pagaron en tal momento, por lo que se encuentra configurada la mora en tal oportunidad. En tal contexto debe recordarse que los intereses son los aumentos que las deudas pecuniarias devengan en forma paulatina, durante un tiempo dado, sea como precio por el uso del dinero ajeno, o como indemnización por un retardo en el cumplimiento de una obligación dineraria, como en el caso de autos (conf. Belluscio-Zannoni, ?Código Civil Anotado...?, T° II A., pág. 366, Causa SI-23310-2009 del 29/11/11 RSD: 174/11 de Sala III°). De allí que el agravio formulado por los accionantes no logre demostrar error alguno en el resolutorio atacado en este aspecto (art. 260 del C.P.C.C.).

Por otro lado, en cuanto a la manifestación de los recurrentes en tanto se supedita el pago de la deuda a un plazo incierto -por ser el de la escritura-, cuadra apuntar que en la sentencia apelada se fijó un plazo máximo para su realización (30 días), como así también se establecieron las pautas para su ejecución (arts. 510 y 511 del C.P.C.C.). Ello sin perjuicio del modo en que los actores decidan efectivizar el pago a los fines de hacer cesar el devengamiento de intereses. Por ello, la queja esgrimida en este aspecto resulta inhábil para modificar lo decidido (art. 260 del C.P.C.C.).

V.4) Costas de la reconvencción. Dicen en este aspecto, en igual sentido que en el aparatado anterior, que la restitución de las sumas abonadas estaba supeditada al acogimiento de la demanda de escrituración, por lo que no existe mora en su cabeza, que deben abonarlas recién al momento de la escrituración. Ahora bien, tal como refieren los propios apelantes en sus agravios, los mismos supeditaron el reconocimiento del pago de los impuestos que fueran objeto de la reconvencción, al dictado de una sentencia favorable a su pretensión de escriturar. No cabe duda entonces que tal posición asumida por la parte actora reconvenida -en los términos referidos- no puede configurar el allanamiento

previsto en el Código de rito - real, incondicionado, oportuno, total y efectivo (art. 70 inc. 1º del CPCC)-, que autorice la eximición de las costas, siendo que la excepción que en tal sentido permite el art. 70 del CPCC., es de aplicación restrictiva (causas 44.627 del 28-7-87, 48.284 del 26-4-89, 54.444 del 11-7-91 de la Sala IIª, Causa D-267/06 del 23/12/2013 RSD: 187/2013 de Sala IIIº). De allí entonces que los agravios no logren conmovier la sentencia apelada (art. 260 del C.P.C.C.). Con las modificaciones propuestas, voto por la afirmativa. El señor Juez Dr. Zunino por los mismos fundamentos vota en igual sentido. En virtud del resultado arrojado por la votación a la primera cuestión, corresponde a) condenar a la demandada Marta Susana Castellucci, y a los herederos de Nélide Marta Van de Catellucci -Marta Susana Castellucci, Jorge Hernán Castellucci, Yanina Valeria Castellucci, Fernando Marcelo Castellucci, Natalia Vanesa Castellucci, Carina Elizabeth Castellucci y Gonzalo Fabián Castellucci- a abonar a los actores María Alejandra Peralta y Martín Agustín Escalante, una multa de PESOS QUINCE MIL (\$15.000) por la demora ocurrida en su obligación de escriturar fijada el 26-3-2013, b) confirmar la sentencia apelada en todo lo demás que decide y ha sido materia de agravio. Las costas generadas ante esta Alzada se imponen, por la acción principal a la demandada sustancialmente vencida, y por la reconvención a la actora vencida (art. 68 del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley de arancel). Así lo voto. El señor Juez Dr. Zunino por los mismos fundamentos vota 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 condena a la demandada Marta Susana Castellucci, y a los herederos de Nélide Marta Van de Catellucci -Marta Susana Castellucci, Jorge Hernán Castellucci, Yanina Valeria Castellucci, Fernando Marcelo Castellucci, Natalia Vanesa Castellucci, Carina Elizabeth Castellucci y Gonzalo Fabián Castellucci- a abonar a los actores María Alejandra Peralta y Martín Agustín Escalante, una multa de PESOS QUINCE MIL (\$15.000) por la demora ocurrida en su obligación de escriturar fijada el 26-3-2013, b) se confirma la sentencia apelada en todo lo demás que decide y ha sido materia de agravio. Las costas generadas ante esta Alzada se imponen, por la acción principal a la demandada sustancialmente vencida, y por la reconvención a la actora vencida (art. 68 del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley de arancel).Regístrese, notifíquese y devuélvase.

030177E