

## Incumplimiento Contractual Acto Escriturario Sena

### JURISPRUDENCIA

### Incumplimiento contractual. Acto escriturario. Señá En el

marco de un juicio por cobro de sumas de dinero, se confirma la sentencia apelada. Buenos Aires, a los 06 días del mes de abril de 2018, reunidas las Señoras Jueces de la Sala ?J? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin de pronunciarse en los autos caratulados: ?SALEM GRABRIEL ANGEL Y OTRO c/ ZELENAY SUSANA MALVINA s/COBRO DE SUMAS DE DINERO? La Dra. Beatriz A. Verón dijo: 1.- Contra la sentencia de primera instancia obrante a fs. 187/197 (en Expte. N° 91.368/2012) se alza Salem y expresa los agravios vertidos a fs. 206/210 que no merecieron respuesta, y contra la agregada a fs. 394/404 (en Expte. N° 97.044/2.012) los agravios de Werkcaig se agregan a fs. 411/415 y se contestaron a fs. 417/421 vta. Los quejosos aducen que el juez de grado equivocó la interpretación de la pretensión de autos, pues alegan que no consiste en un reclamo de daños y perjuicios sino en un cobro de pesos por incumplimiento contractual. Ponen de resalto que la demandada no se presentó al acto escriturario, y que por tanto ello patentiza su responsabilidad; sostienen que el contenido de la escritura trunca acompañado no debe ser objeto de análisis. Finalmente, se quejan -de manera por demás escueta- que como basamento de la solución arribada se aplique tanto el Código de Vélez como el Civil y Comercial. 2.- Adelanto que corresponde seguir a los recurrentes en las alegaciones que sean conducentes para decidir este conflicto (C.S.J.N., Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225, entre otros) pues recuerdo que como todas las pruebas no tienen el mismo peso, me apoyaré en las que resulten apropiadas para resolver el caso (CSJN, Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611), las que produzcan mayor convicción en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa. En otras palabras, se considerarán los hechos que Aragonese Alonso llama "jurídicamente relevantes" (Proceso y Derecho Procesal, Aguilar, Madrid, 1960, pág. 971, párrafo 1527), o "singularmente trascendentes" como los denomina Calamandrei (?La génesis lógica de la sentencia civil", en Estudios sobre el proceso civil, págs. 369 y ss.). 3.1.- Por lo pronto diré que, sin perjuicio de señalar que al plantear la última queja los apelantes no cumplen con la previsión del art. 265 del CPCCN, el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por ley 26.994 contempla de manera expresa lo tocante a la ?temporalidad? de la ley. Su art. 7° sienta el principio de la irretroactividad de la ley respecto de las situaciones jurídicas ya constituidas, y el principio de efecto inmediato de la nueva ley sobre las situaciones que acontezcan, o relaciones jurídicas que se creen con posterioridad a su vigencia, así como a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. 3.2.- En el caso sub examine se trata de una relación o situación jurídica que ha quedado constituida conforme a la ley anterior, pues el alegado incumplimiento contractual data de Junio del año 2001, y así también -por tanto- las consecuencias que emanan de ella, por lo que al haber nacido al amparo de tal legislación, es en definitiva la que se aplica. 3.3.- Sin perjuicio de lo expuesto, la C.S.J.N. in re ?Ontiveros, Stella Maris c/ Prevención ART?, del 10/8/2017, al aplicar el Código de Vélez por razones de derecho transitorio en virtud del citado art. 7° del CCyCom., interpretó que las normas del Código de Vélez debe realizarse con una armonía plena y total con el régimen del CCyCom., y eso precisamente es lo que ha hecho el juez de grado en el sub examine. Ello resulta plausible pues existe en la materia obligacional (claro basamento de lo que aquí se discute) una clara continuidad entre las soluciones que permitía el código anterior ?interpretadas dinámicamente a la luz de la doctrina y jurisprudencia más reciente? y las que ahora consagra, en algunos casos de manera más explícita y receptiva de ese proceso evolutivo, el nuevo Código Civil y Comercial (cfr. Pizarro, Ramón, ?El derecho a la reparación integral desde la perspectiva constitucional?, L.L. del 23/8/2017, pág. 1). 4.1.- En el aspecto medular del thema decidendum, la detenida lectura de los escritos postulatorios permitirá determinar lo que constituye objeto estricto de las pretensiones articuladas en sendas demandas. Lo que procura el Sr. Werkcaig es el reintegro de la suma que entregara a la demandada en carácter de ?seña? mas otro tanto de su valor en los términos normados por el art. 1202 del Código de Vélez (fs. 36/37), mientras que el escribano Salem reclama el reintegro de ciertos gastos en que incurrió para posibilitar el acto escriturario y el pago de honorarios profesionales que estima devengados (fs. 57/58). La demandada por su parte, comenzó por desconocer la firma atribuida a uno de los compradores en comisión (Sr. Sued), y respecto al fondo adujo que los demandantes modificaron sin fundamento elementos esenciales del proyecto negocial (ver fs. 103 vta./106 vta. del Expte. N° 91.368/2012 y fs. 68/71 vta. del Expte. N° 97.044/2.012). 4.2.- Procedo entonces a la recta interpretación del acuerdo económico jurídico que vinculara a las partes y que plasmaran en el documento titulado ?seña? que luce agregado en autos a fs. 49 y vta. y fs. 22 y vta. en sendos sobres. La ?prórroga? firmada el 13/6/11 no adiciona elemento diferencial alguno mas que postergar el cumplimiento de las obligaciones asumidas (fs. 50 y vta. y fs. 23 y vta., Expte. N° 97.044/2.012). La norma epicéntrica es el art. 1198 del Código de Vélez, que en su primera parte prescribe: ?Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe?, incorporándose de esta manera dicho importante valor de manera expresa y también con el máximo de amplitud, lo que tiñe de una fuerte dosis de

contenido axiológico buena parte del Derecho privado. Se trata de un verdadero principio rector que debe presidir la conducta de las partes tanto en el proceso formativo del contrato como durante su vigencia y posterior extensión. Es en tres momentos, celebración, interpretación y ejecución, que se valora la buena fe conectándola con un criterio de verosimilitud, lo que impone tomar en cuenta también las circunstancias del contrato. La determinación de las consecuencias jurídicas depende de la existencia de buena fe en el sujeto, la que es entendida como la "convicción de actuar rectamente" (López de Zavalía, Fernando J., Teoría de los contratos, t. I, Parte general, Ed. Zavalía, Bs. As., págs. 264/5; esta Sala in re "Zarabozo, Juan Román c/ Maldonado, Orlando s/ Cumplimiento de Contrato", Expte. N° 93.298/2.001, del 15/12/2.011, entre otros).

4.3.- Observo para ello las manifestaciones negociales incorporadas al citado contrato de "seña", sus cláusulas o estipulaciones, en procura de determinar su sentido y alcance, tarea compleja en la que debe comprenderse la expresión literal (filológica) sin desmerecer el contexto en el que el mismo se ha celebrado, así como la interpretación subjetiva o intención común de los contratantes (cfr. Mosset Iturraspe, Contratos. Edición actualizada, Editorial Rubinzal Culzoni, Santa Fe - Bs. As., 1998, pág.307 y ss.). En el marco de competencia que fijan los arts. 277/278 del CPCCN, corresponde seguir también las reglas de interpretación subjetiva ya que procuran determinar la intención común de los contratantes, siempre a partir de dos datos de tipo externos, que son, por un lado, el tenor literal de las declaraciones y, por otro, las demás circunstancias relevantes para este caso, y entre ellas se destaca la conducta de los contratantes. En cuanto a las reglas de la interpretación objetiva, se centran en la declaración de voluntad y tratan de reconstruirla, de completarla o de rectificarla en ciertos casos. Según Spota, los contratantes deben someterse a lo pactado como una suerte de *lex privata*, y en dicha inteligencia considera que la buena fe - lealtad o la buena fe - probidad implica entre ellos colaboración recíproca, abstención de actos antifuncionales, brindar conocimiento a la otra parte de actos dañinos para ésta, y que pueden evitarse sin detrimento para la contraparte, comprensión legal y proba de lo contratado (interpretación de buena fe) y, por último, terminación no intempestiva (Instituciones de Derecho Civil. Contratos, vol. III, Depalma, Bs. As., 1980, págs. 350/1).

5.1.- Sentado ello, los apelantes en el aspecto medular señalan que la demandada "nada demostró" y que la prueba testimonial ponderada se contradice con la producida por ellos. Por lo pronto considero que el juez de grado no confundió la naturaleza o carácter de la pretensión entablada en autos, y que practicó un estudio pormenorizado de los elementos probatorios acompañados por las partes, así como un análisis de las diferentes vicisitudes negociales acontecidas, todo lo cual le permitió arribar a una solución que propondré confirmar.

5.2.- En efecto, el acuerdo al que se arribó tenía el alcance de "seña" como herramienta para dinamizar la compraventa del inmueble sito en la calle Agüero 1183 y 1187 de esta Ciudad, lote o fundo en el que se levantaría un edificio sometido a propiedad horizontal a tenor de las obligaciones asumidas por los compradores: el pago de una suma de dinero en dólares estadounidenses (USD 430.000) y la entrega de un departamento de 40 m<sup>2</sup> a construirse en la misma propiedad (acudo aquí a la valiosa herramienta del Google Street View y resulta ilustrativa para verificar el estado en el que actualmente se encuentra). Así las cosas entonces, era menester respetar los términos del acuerdo *pacta sunt servanda*, y advierto que quien no lo hizo ha sido claramente el accionante.

5.3.- Mas allá de las contradictorias testimoniales producidas, corresponde acudir al análisis del contenido plasmado en el testimonio agregado a fs. 5/7, por ser esta la escritura de venta que se frustró, y es de su relación con la "seña" que será posible dilucidar la responsabilidad endilgada. No se entiende por tanto la razón por la cual los apelantes reclaman en su escrito de agravios que tal pieza no sea tenida en cuenta, requerimiento que atenta contra el principio adquisitivo (mi voto in re "Alvarez, Hilda c/ Con Gas SRL s/ Ds. y Ps.", Expte. N° 3.307/2.009, del 27/9/2.011, entre otros), y además es la prueba más relevante para discernir los motivos que condujeron a la frustración del contrato, y, por tanto, de su imputabilidad. En esta oportunidad, es acto escriturario, se había modificado la contraprestación acordada pues se limitaba al pago del saldo del precio sin que se previera la entrega del departamento de 40 m<sup>2</sup>. a construirse en el mismo lote, lo que importa cabal violación de la cláusula N° 1 del acuerdo, fracturando desde luego el equilibrio sinalagmático. Asimismo, tampoco se daba cumplimiento a la cláusula N° 5 de la "seña" en virtud de la cual la vendedora demandada en autos podía permanecer en la vivienda en carácter de comodataria por el plazo de un año y dos meses.

5.4.- Queda así patentizada la culpa prestacional del Sr. Werkcaig, quien suscribió la seña como comprador -en comisión- y alteró injustificadamente los términos acordados, en claro y notable perjuicio de la demandada, extremo que desde luego obsta al progreso de la acción que instaura. Lo propio acontece con la demanda entablada por el escribano Salem pues de la misma manera el crédito cuya percepción pretende de la Sra. Zelenay por los gastos incurridos y por honorarios devengados carece de fuente (art. 499 del Código Civil, art. 726 del CCyCom.).

5.4.- En suma, a tenor de las circunstancias de hecho relatadas y razones de derecho desarrolladas, propongo rechazar las quejas vertidas.

6.- En consecuencia, doy mi voto para: a) Confirmar la sentencia apelada; b) Sin costas de Alzada por no mediar oposición en Expte. N° 91.368/2.012, y con costas a cargo del perdedor (art. 68 CPCCN) en Expte. N° 97.044/2.012. La Dra. Marta del Rosario Mattera adhiere al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando las Señoras Vocales por ante mí que doy fe.- Se deja constancia que la Dra. Patricia Barbieri no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109 R.J.N.).- Buenos Aires, ... de abril de 2018.- Y VISTOS: Lo

deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el Tribunal RESUELVE: a) Confirmar la sentencia apelada; b) Sin costas de Alzada por no mediar oposición en Expte. N° 91.368/2.012, y con costas a cargo del perdedor (art. 68 CPCCN) en Expte. N° 97.044/2.012. c) Difiérase la regulación de los honorarios para su oportunidad. Se deja constancia que la Dra. Patricia Barbieri no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109 R.J.N.).- Regístrese, notifíquese y comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y oportunamente devuélvase.- Fecha de firma: 06/04/2018 Alta en sistema: 10/04/2018 Firmado por: VERON BEATRIZ ALICIA, JUEZ DE CAMARA Firmado por: DEL ROSARIO MATTERA MARTA  
028683E