

Juicio De Escrituración Boleto De Cesión De Derechos Fracciones De Campo Desalojo Principio De Ejecución

JURISPRUDENCIA

Juicio de escrituración. Boleto de cesión de derechos. Fracciones de campo. Desalojo. Principio de ejecución

En el marco de un juicio de escrituración, se confirma la sentencia que rechazó la demanda interpuesta con relación a ciertas fracciones de campo.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 05 días del mes marzo de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?B., C. J. C/ G., J. Y OTROS S/ ESCRITURACIÓN?, respecto de la sentencia de fs. 661/667, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CARLOS CARRANZA CASARES - MARIA ISABEL. El Dr. Carlos A. Bellucci no interviene por encontrarse escusado (fs. 118).

A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Carranza Casares dijo: I.- La sentencia apelada La sentencia de fs. 661/667, rechazó la demanda por escrituración interpuesta por C. J. B. contra F. M. de A. L., M. D. Z. I. de A. L., G. M. R. A. y Diagonal Norte S. A., en relación con un boleto de cesión de derechos respecto de cuatro fracciones de campo ubicadas en el partido de T.I, provincia de Buenos Aires, próximo a la Estación Canal, en el Cuartel XII, individualizadas como parcelas ..., ..., ... y ..., celebrado el 30 de mayo de 1996. Para así decidir el pronunciamiento sostuvo que la suma abonada por el actor había sido en concepto de seña y que su contraparte había ejercido su derecho a arrepentirse oportunamente.

II.- El recurso El fallo fue apelado por el vencido que presentó su memorial a fs. 675/678, cuyo traslado fue contestado a fs. 682/684. Aduce fundamentalmente que el complemento del boleto suscrito el 1 de julio de 1996 y el juicio de desalojo seguido contra quien ocupaba el bien, importaron un principio de ejecución del convenio, por lo que no cabía la facultad de arrepentirse. Por ende solicita se haga lugar a su demanda.

III.- La procedencia del arrepentimiento No es materia de discusión que en el caso no cabe aplicar la normativa de fondo del Código Civil y Comercial de la Nación que no se hallaba vigente al tiempo de ocurrir los hechos que han dado lugar al presente juicio. Tampoco está cuestionado que en el boleto de cesión de derechos celebrado entre las partes el 30 de mayo de 1996 por u\$s 170.000 respecto del inmueble ya descrito, que debía ser entregado al adquirente desocupado ?libre de cosas y ocupantes?, se dejó constancia del pago de u\$s 17.000 ?como seña, sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de pago en forma? (fs. 646/648). El art. 1202 del Código Civil dispone que si se hubiere dado una señal para asegurar el contrato o su cumplimiento quien la dio puede arrepentirse perdiendo la señal. Puede también arrepentirse el que la recibió; y en tal caso, debe devolver la señal con otro tanto de su valor (ver en similar sentido el art. 1189). Esta es la llamada seña o arras penitencial o liberatoria que permite el arrepentimiento y rige como regla en el ámbito civil; a diferencia de la denominada confirmatoria, prescripta en el art. 475 del Código de Comercio (ver art. 1059 del Código Civil y Comercial de la Nación). Es un derecho discrecional que pueden ejercer los contratantes (cf. Cifuentes, Sagarna, Código Civil, Ed. La Ley, Buenos Aires, t. II, p. 77 y su cita); e importa un pacto de displicencia que autoriza a ambas partes a ejercer la facultad de arrepentirse, privando al contrato de sus efectos (Mosset Iturraspe, en Bueres, Highton, Código Civil, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1999, t. 3 C, p. 60; Llambías, Tratado de Derecho Civil, Obligaciones, Ed. Perrot, Buenos Aires, 1983, t. I, p. 430). Conforme surge del fallo de la Cámara Civil en pleno Méndez, Roberto c/ Perrupato de Ferrara, Antonia, del 29/12/51 (en Jurisprudencia Argentina, 1952, p. 277), si existe plazo para escriturar, ese será también para optar por el arrepentimiento, hasta la constitución en mora; si no hubiese constitución en mora extrajudicial, el arrepentimiento puede tener lugar válidamente hasta la contestación de la demanda; es procedente siempre que el contrato no haya tenido principio de ejecución. En el caso, el cesionario recurrente no aduce que hubiera vencido el plazo para escriturar o que su contraparte hubiera incurrido en mora. Centra su argumentación en que existió principio de ejecución que vedaba el arrepentimiento. Este principio de ejecución debe ser posterior a la promesa de transferencia y ha de significar la inequívoca voluntad de cumplir con la convención (cf. Moreno Dubios, ?El arrepentimiento en el compromiso de venta de inmueble?; en Obligaciones y Contratos Doctrinas esenciales, tomo IV, p. 1041, n.135, en La Ley on line AR/DOC/3527/2009 y sus citas jurisprudenciales), incompatible con la subsistencia del derecho de arrepentimiento (Morello, El Boleto de Compraventa Inmobiliaria, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1981, t. II, ps. 78 y 84, nota 117 y sus citas). Cabe aplicar aquí el principio impositivo del venire contra factum que repele una conducta contradictoria con una anterior manifestación de voluntad jurídicamente eficaz, corolario del cardinal principio de la buena fe (cf. Fallos: 326:3734; 329:755, entre muchos otros). Nadie puede alegar un hecho que se encuentre en pugna con su propio actuar anterior, que de tal modo se erige como una renuncia tácita que invalida la pretensión posterior (ver Morello- Stiglitz, "Doctrina del acto propio" en La

Ley 1984-A, 865; Alterini- López Cabana, "La virtualidad de los actos propios en el derecho argentino", en La Ley 1984-A, 876; Amadeo, "La doctrina de los actos propios en la jurisprudencia argentina y española" en La Ley 1984-A, 519, citados en C.N.Civ., sala H, "Del Popolo c/ Viqueira", del 22/11/01, en elDial AAD17). En relación con esta renuncia tácita a la facultad conferida por la seña, se ha señalado que el argumento de que los contratos se hacen para ser cumplidos no puede fundamentar la interpretación restrictiva de la cláusula de arrepentimiento, pues tan contractual es el propósito de cumplimiento como la facultad que las partes se confieren de arrepentirse. Aquel que pierde la seña, o la devuelve doblada, en realidad también cumple el contrato, porque entrega la prestación prevista para el caso de arrepentimiento, que en este caso es un acto legítimo. De allí que en la duda debe mantenerse la prerrogativa y, en consecuencia, reafirmarse la no caducidad de ese derecho (Lavalle Cobo, en Belluscio, Zannoni, Código Civil, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2002, t. 5, p. 962 y su cita). La interpretación de los actos de los que se pretende inferir la renuncia del derecho de arrepentirse, debe ceñirse a un criterio restrictivo compatible con la directiva básica en punto a renuncia de derechos (art. 874 del Código Civil) y con la naturaleza penitencial de las arras (Morello, El Boleto de Compraventa Inmobiliaria, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1981, t. II, ps. 59 y 71). Bajo tales premisas, estimo que ni la prórroga pactada al mes de la suscripción del convenio, ni la promoción de un juicio de desalojo por parte de los demandados, han implicado una renuncia a la facultad de arrepentirse oportunamente pactada. La aludida prórroga (fs. 649) no lo ha configurado, no sólo porque únicamente importó la postergación de la obligaciones contraídas en el convenio original (Borda, Tratado de Derecho Civil, Contratos, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1997, p. 222), sino porque fue suscripta por las partes como un mero "complemento" del boleto. Y el juicio de desalojo tampoco, desde que no ha existido una manifestación de los aquí demandados en el sentido que lo promovieron para cumplir con el mencionado boleto (aludieron al iniciarlo que lo hacían porque desde hacía tres años que no tenían "la posibilidad de que el campo reditúe beneficios económicos a sus propietarios"). Tal pleito no ha constituido, entonces, una inequívoca demostración de la ejecución del boleto en cuestión. Asimismo, no advierto, ni el recurrente lo señala, por qué las declaraciones testificales del presente juicio (fs. 491/493 y 505) acreditan la citada ejecución del convenio. Máxime si se repara en que se trata de testigos vinculados con el demandante. La aludida interpretación restrictiva que campea en la materia refirma, además, la falta de configuración de una renuncia tácita a la facultad de arrepentirse. Por otra parte, sin perjuicio de destacar que los cedentes en un primer momento depositaron la seña doblada en una escribanía a disposición del cesionario (ver Borda, Tratado de Derecho Civil, Contratos, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1997, p. 221), posteriormente la consignaron en este proceso (fs. 187vta./188 y fs. 196/198), oportunamente, al contestar la demanda (cf fallo plenario citado; ídem C.N.Civ., sala F, "Salgueiro c/ Ochagavía", del 12/4/05, en La Ley online AR/JUR/573/2005). Finalmente, no puedo soslayar que el apelante ha omitido probar los daños y perjuicios reclamados en subsidio de la imposibilidad de escriturar, puesto que no ha producido la prueba de tasación destinada a evaluarlos. Vale decir que aun de proceder la demanda, al no poderse escriturar por el estado de ocupación del bien (fs. 440/441), el demandante tampoco hubiera podido ser acreedor de daños y perjuicios que no llegó a demostrar. IV.- Conclusión En mérito de lo expuesto, después de examinar los argumentos y pruebas conducentes, propongo al acuerdo confirmar el pronunciamiento apelado, con costas dealzada al apelante vencido (art. 68 del Código Procesal). La Dra. Benavente votó en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Doctor Carlos A. Carranza Casares. Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, 05 de marzo de 2018.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I.- Confirmar el pronunciamiento apelado, con costas de alzada al apelante vencido. II.- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto se practique la de primera instancia. III.- Se deja constancia de que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese al domicilio electrónico denunciado, conforme lo dispone la ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de la Nación y devuélvanse. Integra la Vocalía 20 la Sra. Juez de Cámara Dra. María Isabel Benavente (Resol. 707/17 del Tribunal de Superintendencia). El Dr. Carlos A. Bellucci no interviene por encontrarse excusado.

CARLOS A. CARRANZA CASARES MARÍA ISABEL BENAVENTE

028500E