

Rechazo De La Excepcion De Incumplimiento Contractual

JURISPRUDENCIA

Rechazo de la excepción de incumplimiento contractual

Al

considerar que las partes habían convenido un plazo determinado para la entrega de la posesión real y material de la unidad funcional y uno indeterminado para integrar el saldo del precio, se confirma la sentencia que condena a los demandados a entregar a la actora la posesión del inmueble y, una vez cumplidos los recaudos pactados en el boleto de compraventa, a suscribir la escritura traslativa de dominio.

En Quilmes, a los 18 días del mes de abril de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo ordinario los Señores Jueces de la Sala Primera de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, Doctores Carlos Jorge Señaris y Gerardo Crichigno, con la presencia del Auxiliar Letrado del Tribunal, se trajo al despacho para dictar sentencia la causa N° 13.900 caratulada "MIZRAHI MARCELO MAURICIO C/ SUCESORES DE KATUCHIN TEODORO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS". De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código de Procedimiento Civil y Comercial, la Excelentísima Cámara resolvió votar las siguientes CUESTIONES (Ira.) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2da.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (Art. 263 última parte del C.P.C.) dio el siguiente orden de votación: Doctores Gerardo Crichigno y Carlos Jorge Señaris.

VOTACION A la primera cuestión el doctor Gerardo Crichigno dijo: 1) La sentencia de fs. 581/591 rechazó el planteo defensivo introducido por el demandado e hizo lugar a la demanda por cumplimiento de contrato promovida por Marcelo Mauricio Mizrahi y Karina Gabriela Salsman contra Teodoro Katuchin, continuada ante el fallecimiento del nombrado contra los herederos del mismo, Ercilia María Sarpa y Corina Ana Katuchin, condenando a estos últimos a que en el término de diez días de quedar firme el pronunciamiento, procedan a entregar a la actora la posesión del inmueble sito en calle Humberto Primo Nro. ... de Quilmes, UF. Nro. ..., Parcela ..., Partida Inmobiliaria ... inscripto en las matrículas ... y ... del Partido de Quilmes. Seguidamente, condenó a los demandados a que, una vez entregada la posesión y cumplidos por ambas partes con la totalidad de los recaudos pactados en el boleto de compraventa, en el plazo de veinte días posteriores procedan a suscribir la escritura traslativa de dominio, con percepción del saldo del precio. Asimismo, tuvo presente para su oportunidad el pedido de resolución y lo demás solicitado por la actora ante una eventual ejecución de sentencia. Finalmente, impuso las costas a la parte demandada. Contra este pronunciamiento se alza la parte demandante, interponiendo el recurso de apelación a fs. 594, el que le fuera concedido libremente a fs. 602. Por su parte, a fs. 592 apela la co-demandada Corina Ana Katuchin y a fs. 596 la co-demandada Ercilia M. Sarpa, habiendo sido concedido este último a fs. 602. A fs. 613/620 expresa agravios la parte actora. Substanciado el mismo, no habiendo contestado la demandada, se les ha dado por perdido el derecho dejado de usar (fs. 622 primer párrafo). A fs. 634/637 expresa agravios la codemandada Katuchin, quien denunció un hecho nuevo y aportó documentación. Habiéndose conferido traslado, a fs. 639/642 obra glosada el responde acompañado por las actoras, habiéndosele dado por perdido el derecho a contestar a la codemandada Sarpa (fs. 643, punto II). A su turno, expresa agravios la codemandada Sarpa (fs. 648/651), habiéndosele dado por perdido el derecho a contestarla a la actora y a la codemandada Katuchin (fs. 656). A fs. 643, esta Alzada rechaza el hecho nuevo alegado por la codemandada Katuchin. A fs. 667, se llaman autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y posibilita el dictado de este pronunciamiento. 2) Oportunamente (fs. 38/46), la parte accionante demandó a Teodoro Katuchin, reclamando la entrega de la posesión del inmueble sito en calle Humberto Primo Nro. ... de Quilmes, conforme lo pactado en el boleto de compraventa suscripto por las partes. En su defecto -para el caso en que el demandado se negare, no se diere cumplimiento o el cumplimiento resulte imposible-, los demandantes solicitaron se declare la resolución del contrato celebrado por culpa exclusiva de su contraparte con más el reconocimiento de los daños y perjuicios sufridos y la restitución de las sumas que fueran abonadas a cuenta del precio, con más intereses. Relatan que, con fecha 3 de abril de 2008 suscribieron un boleto de compraventa con el Sr. Teodoro Katuchin, representado en ese acto por la Sra. Ercilia Maria Sarpa, respecto del inmueble individualizado como Unidad Funcional ... de la Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ... del partido de Quilmes. El precio total acordado ascendía a la suma de Dólares Estadounidenses Ciento Cinco Mil, habiéndose entregado la suma de Dólares Estadounidenses Cuarenta y Cinco Mil, como seña y a cuenta del precio. Agregan que se acordó que la posesión del inmueble sería entregada por la parte vendedora dentro de los veinte días de suscripto el boleto, es decir, debió efectivizarse el 23 de Abril de 2008, apuntando que, transcurrido el plazo estipulado, no se produjo la desocupación ni entrega de la posesión del mismo, verificándose el incumplimiento contractual sobre el que asienta su demanda. Finalmente, expresa que el lote fue adquirido a los fines de construir la vivienda familiar. A fs.92/97 se presentan los Dres. Carlos Enrique Brolece y Javier Mariano Galeazzi en su carácter de apoderados del Sr. Teodoro Katuchin, contestando la demanda que en contra de su mandatario fuese instaurada. Luego de una serie de negativas, planteando su oposición

al progreso de la acción en el marco de las disposiciones contenidas en los arts. 1201, 1204 in fine y 1422 del Código Civil. Alegan que, no habiendo su contraparte depositado el saldo del precio adeudado, ni ofrecido hacerlo, tal incumplimiento veda toda acción reclamatoria. A fs. 121 obra agregada copia de certificada de defunción del demandado, ocurrido el día 23 de Septiembre de 2009. A consecuencia de ello, toman intervención sus herederas Corina Ana Katuchin (hija) y Ercilia María Sarpa (esposa), cuyos vínculos se encuentran acreditados con la copia certificada de la declaratoria de herederos dictada con fecha 3 de Septiembre de 2014 en los autos caratulados "Katuchin Teodoro s/ Sucesión Ab Intestato" que obra glosada a fs. 574 de los presentes. En sus fundamentos, la Sra. Jueza a cargo de la instancia de origen, ante la falta de controversia respecto a la existencia del vínculo contractual que une a las partes a tenor del boleto de compraventa glosado a fs. 11/12, circunscribe el objeto de la demanda al cumplimiento de la entrega de la posesión y posterior escrituración, con cancelación del saldo del precio (fs. 585 vta., último párrafo y ss.). Seguidamente, analiza el marco normativo y los términos pactados, concluyendo que, constatado el transcurso del plazo de veinte días estipulado para la entrega de la posesión, la parte vendedora ha incumplido con su obligación, habiendo incurrido en mora. Respecto a la defensa ensayada por el demandado, sostiene que la excepción de incumplimiento requiere que las obligaciones sean "correspectivas", lo que supone que provienen del mismo contrato, que sean simultáneas y que sean exigibles. Destaca que, el saldo del precio debía ser abonado recién en el acto de escrituración, esto es, con posterioridad a la entrega de la posesión demandada. Prosigue diciendo que, hallándose en mora la parte demandada con respecto a la entrega tempestiva de la posesión del inmueble, en mérito al juego armónico de las normas de los artículos 510 y 1201 del Cód. Civil, no puede ésta constituir en mora a la actora, parte que no se halla obligada a cumplir con el pago del saldo del precio hasta tanto se otorgue la escritura traslativa de dominio, luego pues de la tradición pertinente. Agrega que el presente proceso no constituye una acción de escrituración. Concluye diciendo que la defensa de fondo no ha de prosperar. Tiene presente el pedido de resolución para su oportunidad. Finalmente, corresponde aclarar que, si bien no ha sido incluido en la parte dispositiva de la sentencia, de las consideraciones emerge que la A quo desestimó el reclamo formulado por la actora en relación a la fijación de daños y perjuicios. Expresa que, ante la ausencia absoluta de respaldo probatorio, no ha quedado acreditada la existencia del daño. 3) Los accionantes, en sus agravios, cuestionan el rechazo de la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de su contraria. Añade que los hechos expuestos reflejan, sin dudas, los padecimientos que han vivido a consecuencia del incumplimiento del Sr. Teodoro Katuchin, al que califica de doloso. Relatan que el lote en cuestión ha sido adquirido a los fines de construir su vivienda familiar, luego de vender un departamento de su propiedad. A raíz del incumplimiento, debieron alquilar un departamento para la familia. Agregan que habían depositado en el proyecto enormes ilusiones y expectativas, habiendo realizado los planos, contratado personal y adquirido materiales para la edificación. Dicen que la frustración del proyecto familiar les ocasionó nuevos gastos. Respecto a la prueba del daño moral sufrido, sostienen que difícilmente pueda ser directa, bastando a tal fin acreditar que las circunstancias que rodearon al hecho y que fueron su consecuencia, tienen entidad para generar este tipo de afecciones. Concluyen que, acreditado el incumplimiento doloso por partes de los demandados, se puede dar lugar a las presunciones a fin de dar por acreditado el daño moral, estimando al mismo en la suma de U\$S 52.500. A fs. 634/637, expresa agravios Corina Ana Katuchin, quien alega que el boleto de compraventa constituye un acto viciado, atento a que el vendedor no se encontraba, al momento de la suscripción del instrumento, en condiciones mentales que le permitieran comprender el acto que se llevaba a cabo. Denuncia hechos nuevos, tales como el deterioro en la salud física y psíquica de su padre y su internación en el Geriátrico Hogar de Abuelos Stella Maris, advirtiendo sobre maniobras maliciosas de la Sra. Sarpa tendientes a defraudar al Sr. Teodoro Katuchin. Señala la promoción de un proceso de insania, fijando que tanto el Sr. Mizrahi como la Sra. Sarpa tenían pleno conocimiento del estado de salud mental de su progenitor. Ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda. Conferido el pertinente traslado, los actores destacan la falta de crítica concreta y razonada al fallo, solicitan el planteo de supuestos hechos nuevos y la apertura a prueba, efectuando una negativa a los hechos expuestos por la co-demandada apelante. Requieren, en definitiva, el rechazo del planteo. A fs. 648/651 expresa agravios la co-demandada Sarpa, quien se queja por el rechazo de la defensa opuesta al contestar la acción. Expresa que surge de los términos de la demanda que los actores ocurrieron a la instancia judicial a efectos de solicitar el "cumplimiento contractual" del boleto de compraventa. Agrega que conforme las disposiciones de los arts. 1201, 1204 in fine y 1422 del Código Civil, el cumplimiento de una de las partes habilita a exigir judicialmente el cumplimiento a la contraparte. Afirma que, el incumplimiento en el pago del saldo del precio veda toda acción reclamatoria, destacando que los accionantes no han depositado el saldo del precio y menos ofrecido hacerlo. Solicita, en definitiva, se revoque el fallo apelado. 4) Bosquejados a grandes trazos los lamentos que los justiciables someten a conocimiento de este Tribunal por el alzamiento habido, es menester iniciar el examen señalando que en tanto el conflicto versa sobre una situación jurídica pendiente de origen contractual, y si bien a la fecha del dictado del presente pronunciamiento se encuentra vigente el nuevo Código Civil y Comercial (ley 26.994) -que comenzó a regir a partir del 1.º de Agosto de 2015 (ley 27.077)-, no menos cierto resulta que todo lo

que hace a su constitución, modificación o extinción o consecuencias consumadas, debe regirse por la ley que estaba en vigencia al tiempo del ?consumo jurídico? (conf. Kemelmajer de Carlucci Aida, ?La aplicación del Cód. Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas en curso de ejecución?, publicado en Rev. de Derecho Privado y Comunitario, 2015 edición extraordinaria, pág. 152, ed. Rubinzal Culzoni). En cambio, los efectos o consecuencias aún no producidos caen bajo la nueva ley por aplicación inmediata, sin retroactividad (art. 7 del Cód. Civil y Comercial de la Nación).

5) Abordando, inicialmente, el planteo recursivo formulado por los accionantes, ya he apuntado que el rechazo del pedido resarcitorio no ha sido incluido en la parte resolutive del fallo atacado, aunque ha merecido tratamiento en sus consideraciones. En casos como el aquí planteado se ha discutido largamente acerca de si lo que pasa en autoridad de cosa juzgada es sólo la parte dispositiva del fallo o, por el contrario, deberá atenderse a la sentencia en su totalidad incluyendo los considerandos. Se ha admitido en general que lo que debe ser acatado es lo que se decide en la parte dispositiva (el "mandato concreto pronunciado por el juez", como expresara Liebman). Pese a ello, en aquellos supuestos en que el resolutorio resulte poco claro o insuficiente para expresar con plenitud lo que manda y resuelve, será necesario acudir a los considerandos en busca de las motivaciones y fundamentos que ilustren sobre el contenido y alcance de la decisión (conf. SCBA. causa C. 91.366, sent. del 17-IX-2008). En virtud de ello, y en tanto de los considerandos emerge claramente la desestimación de la pretensión indemnizatoria, acierta la sentenciante cuando concluye que no se encuentran acreditadas por la prueba aportada a los actuados (documental de fs. 8/22, declaraciones testimoniales de fs. 177/179, 180, 181, 348/349, 373/373), razón por la cual, adelanto, la apelación de la parte actora no merecerá acogida favorable. En respaldo a tal postura, es menester recordar que ha expresado la Corte Provincial, cada parte debe probar sus afirmaciones para que una pretensión prospere (art. 375, C.P.C.; Ac. 34.963, sent. del 10-IX-1985, ?Acuerdos y Sentencias?, 1985-II-609). Asimismo, la Corte ha dicho que en materia contractual -donde resulta de aplicación el art. 522 del Código Civil- el resarcimiento del daño moral debe ser interpretado con criterio restrictivo para no atender reclamos que respondan a una susceptibilidad excesiva o que carezcan de significativa trascendencia jurídica quedando a cargo de quien lo invoca la acreditación precisa del perjuicio que se alega haber sufrido. En tal sentido se requiere la clara demostración de la existencia de una lesión de sentimientos, de afecciones o de tranquilidad anímica que no pueden ni deben confundirse con las inquietudes propias y corrientes del mundo de los pleitos o de los negocios (conf. Ac. 35.579, sent. del 22-IV-1986 en ?Acuerdos y Sentencias?, 1986-I-453; Ac. 39.019, sent. del 31-V-1988 en ?Acuerdos y Sentencias?, 1988-II-241; Ac. 39.185, sent. del 27-XII-1988 en ?Acuerdos y Sentencias?, 1988-IV-631; Ac. 40.197, sent. del 21-II-1989 en ?Acuerdos y Sentencias?, 1989-I-149; Ac. 45.648, sent. del 15-X-1991 en ?Acuerdos y Sentencias?, 1991-III-483; Ac. 46.042, sent. del 23-IV-1992 en ?Acuerdos y Sentencias?, 1992-I-769; Ac. 57.978, sent. del 6-VIII-1996; Ac. 57.527, sent. del 20-XI-1996; Ac. 56.328, sent. del 5-VIII-1997; Ac. 58.441, sent. del 30-IX-1997). No habiéndose aportado pruebas sobre los daños supuestamente padecidos, no es procedente inferir su existencia. Por lo demás, no puedo dejar de advertir que, aunque los actores tenían derecho a reclamar el resarcimiento de daños incluso al demandar el cumplimiento del contrato, han limitado su pretensión al supuesto de resolución del contrato. En efecto, conforme surge de fs. 38 vta., punto I, la demanda se circunscribe al pedido de entrega de la posesión del inmueble ?y/o en el supuesto que el demandado se negare y/o no diere cumplimiento o éste resultare imposible, se declare la resolución del contrato celebrado por culpa exclusiva del accionado, y reclamando en ese supuesto todos los daños y perjuicios ocasionados, con más la restitución de las sumas que fueran abonadas a cuenta de precio?, con más los intereses. Los arts. 34 inc. 4, 163 inc. 6 y 164 del Código Procesal Civil y Comercial consagran el principio de congruencia, base de nuestro ordenamiento jurídico adjetivo, que se deriva a su vez del sistema dispositivo. Puede definírsele como la conformidad que ha de existir entre la sentencia y la pretensión o pretensiones que constituyen el objeto del proceso, más la oposición u oposiciones en cuanto delimitan ese objeto. Dicho de otro modo, desde el punto de vista intrínseco, las decisiones positivas y expresas contenidas en la sentencia -acto que resume la función jurisdiccional- deben estar en relación directa con las acciones deducidas en juicio y con arreglo a las causas invocadas (conf. SCBA. Ac. 92.229, sent. del 13-XII-2006; C. 99.508, sent. del 11-VI-2008). Por ende, diferido para su oportunidad el pedido de resolución de contrato en porción de la sentencia que no ha merecido ataque de las partes, la decisión que, de haberse acreditado la existencia de daños, hubiese acogido el reclamo, sin dudas habría excedido el marco de objeto del juicio delimitado por los propios demandantes. En base a todo lo expuesto, propiciaré el rechazo de la apelación interpuesta por la parte actora.

6) Ingresando al análisis de los agravios manifestados por Corina Ana Katuchin, cabe recordar que la expresión de agravios debe contener una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que se consideren equivocadas y ello implica que la eficacia de esta vía recursiva queda supeditada o diríase condicionada a la realización por parte del recurrente, de un examen razonado y minucioso del decisorio atacado, demostrando los motivos que se tienen para considerar que el pronunciamiento recaído es erróneo, refutando pormenorizadamente los fundamentos de hecho y de derecho en los cuales aquella se asienta y poniendo de relieve concreta y detalladamente las circunstancias o elementos no tenidos en cuenta o mal interpretados por el sentenciante, de los cuales se desprende una conclusión opuesta a la

recaída en el decisorio impugnado. Consecuencia de ello es que los puntos o cuestiones que no hayan sido objeto de un ataque concreto, deben considerarse consentidos por la parte que no los impugnó debidamente (Esta sala, 13317 RSI-40-11 I 06/04/2011, en autos: ?Migone, Oscar Alejandro c/SABER SA s/Sociedades-Acciones derivadas de la ley?, entre varios otros). En otras palabras, decir agravios importa necesariamente realizar un examen razonado del pronunciamiento apelado, una crítica y una refutación pormenorizada de los fundamentos de hecho y de derecho en los cuales se apoya, y al mismo tiempo, una individualización de las normas que a juicio del apelante corresponde aplicar (Esta Sala, 6035 RSI-155-11 I 28/09/2011, en autos: ?Clínica Privada del Plata s/Quiebra indirecta?). Dicho esto, encuentro que la expresión de agravios se basa en un hecho nuevo, cuyo planteo ha sido rechazado por esta Alzada, con fecha 30 de Octubre de 2017 (ver. fs. 643 y vta.). Firme la decisión que lo desestima y, consecuentemente, caída la posibilidad de revisar la existencia de vicios de la voluntad por parte del Sr. Teodoro Katuchin, no se expresan otros fundamentos contra los argumentos fácticos y jurídicos del sentenciante, de manera tal que se pueda tener por cumplido con los requisitos exigidos por el art. 260 de la ley de enjuiciamiento civil. Es por ello, que, de ingresar a la revisión del fallo se lo haría sin saber exactamente cuál es la crítica que está obligado a realizar el recurrente y haría incurrir a la Alzada en una franca violación de los límites de su intervención, los que resultan de la relación procesal y la que el apelante le haya querido imponer en el recurso. Entonces, no habiendo cumplido, el accionante, con la carga que impone el art. 260 del CPCC, propongo se declare desierto el recurso de apelación interpuesto.

7) Resta, en último orden, el tratamiento del agravio introducido por la co-demandada Sarpa. Al respecto, conviene repasar que no se encuentra controvertida la suscripción, con fecha 3 de Abril de 2008, de un boleto de compraventa respecto del inmueble sito en calle Humberto Primo Nro. ... de Quilmes, acuerdo de voluntades (conf. art. 1137 del Cód. Civil) donde han intervenido Teodoro Katuchin -representado en el acto por doña Ercilia María Sarpa-, en su carácter de vendedor, y Marcelo Mauricio Mizrahi y Karina Gabriela Salsman, en su carácter de compradores. Por intermedio del instrumento que obra glosado a fs. 11/12, ha quedado establecido que el vendedor vende y transfiere a los compradores el inmueble descripto, pactándose un precio total y convenido que asciende a la suma de dólares estadounidenses Ciento Cinco Mil (U\$S 105.000). La suma de dólares estadounidenses Cuarenta y Cinco Mil (U\$S 45.000) han sido pagados en el acto de la firma del boleto, fijándose que el saldo (U\$S 60.000) que serían abonados en el acto de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio (cláusula tercera). En la misma cláusula se pacta que los compradores recibirían ?la posesión real y material de la unidad funcional dentro de los veinte (20) días posteriores al de la fecha?. En relación al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, la cláusula cuarta determina que se otorgará dentro de los 20 días posteriores a la vigencia del plano P.H. a confeccionarse y su autorización por el art. 6to. y toda la documentación necesaria para tal fin, designándose para ello, al Escribano Juan Carlos Melgarejo. En el mismo punto, se deja constancia que los compradores toman a su cargo la confección del mencionado plano de subdivisión en P.H. Dados los términos del acuerdo, se ha señalado que, en cierta medida, la razón de ser del boleto estriba en esa disociación temporal que existe entre el acuerdo de voluntades de comprador y vendedor, y la efectiva transmisión del dominio del inmueble como acto de culminación del negocio, más precisamente, en el cumplimiento de aquellos actos que concatenadamente desembocan en la escrituración (Morello Augusto M., ?El Boleto de Compraventa Inmobiliaria?, 4ta. edición, reelaborada y puesta al día, pág. 713, Librería Editora Platense). Vendedor y comprador se hallan vinculados por el boleto. Recíprocamente se deben prestaciones de dar y de hacer, a través de cuyo cumplimiento el último adquirirá del primero el dominio del inmueble. En tal ámbito, el demandado Teodoro Katuchin plantea la denominada excepción de contrato no cumplido. Su desestimación en primera instancia provoca el alzamiento de su sucesora Sarpa, quien pretende el acogimiento de tal defensa. Dispone el art. 1201 del Cód. Civil que, ?en los contratos bilaterales una de las partes no podrá demandar su cumplimiento, si no probase haberlo ella cumplido u ofreciese cumplirlo, o que su obligación es a plazo?. Su fundamento, entonces, radica en las especiales características de las obligaciones recíprocas, en las cuales los sujetos se hallan entrelazados por un sinalagma que ?liga a ambos por igual? que ?impide que una de las partes quede obligada cuando no lo está la contraria? (Rezzónico Juan Carlos, ?Principios fundamentales de los contratos?, ed. Astrea, 1999) y en ese marco de análisis podríamos inferir que también se puede aplicar no sólo a los contratos bilaterales, sino a las obligaciones recíprocas en general en las cuales, y conforme el art. 501 del Cód. Civil, ?uno de los obligados no incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir la obligación que le es respectiva?. Enrolados en la postura que sostiene que la ?exceptio? es una defensa de fondo que puede ser opuesta por la parte a la que se le reclama el cumplimiento del contrato (y no un requisito de procedencia de la acción), se ha sostenido que la misma requiere: a) que se trate de obligaciones de cumplimiento simultáneo; b) que el reclamante no haya cumplido con su obligación exigible; c) que quien reclama no haya ofrecido cumplir con la prestación a su cargo; d) que quien la invoque no haya incurrido en mora; e) que el incumplimiento del actor no sea atribuible al excepcionante y f) que quien pretende hacer valer la excepción, observe un comportamiento de buena fe (?Colección de Análisis Jurisprudencial Contratos Civiles y Comerciales?, Ghersi Carlos A., director, La Ley, 2003, 135). El Supremo Tribunal Provincial ha establecido que los requisitos para la viabilidad de esta defensa dilatoria sustantiva son, fundamentalmente, la

simultaneidad en la observancia de las prestaciones recíprocas nacidas ex contractus y el incumplimiento de quien demanda (SCBA. C. 105.951, "Romaniuk, Ana María contra Álvarez, Carlos Alberto y otros. Cumplimiento de contrato", sent. del 21/12/2011). Así, el equilibrio contractual encuentra en este instituto un sano refugio, por cuanto motiva el cumplimiento de quien pretende que su contraparte cumpla, a la vez que otorga un instrumento para resistir la acción intentada hasta tanto el actor cumpla u ofrezca cumplir. Ahora pues, lo que el sistema del art. 1201 del Cód. Civil admite, y siempre en el lógico marco del cumplimiento de las contraprestaciones recíprocas en contratos bilaterales o sinalagmáticos, es que la acción de cumplimiento de una de las partes contra su contratante vaya acompañada del cumplimiento ?u ofrecimiento de cumplir la obligación propia correspondiente?. Por su parte, el art. 1422 del Cód. Civil establece que si la obligación de pagar el precio fuere ?sin plazo?, o estuviese ?ya vencido el plazo para el pago?, el comprador de cosas inmuebles puede demandar la entrega sólo ?haciendo depósito judicial del precio?. La solución del artículo citado es congruente con el sistema general de la ?exceptio non adimpleti contractus?: el comprador cuya obligación de pagar el precio es exigible, debe cumplir u ofrecer cumplir (Llambías Jorge J., Alterini Atilio A., ?Código Civil Anotado?, reimpresión, pág. T. III-A, pág. 505, ed. Abeledo-Perrot). Sobre estas pautas legales y fácticas, corresponde resolver la cuestión traída en queja. 8) Es principio aceptado que, si el demandado opone la excepción de contrato no cumplido, es a cargo del actor la acreditación de que ha satisfecho las obligaciones que el negocio le imponía. Al respecto, tiene dicho nuestro Superior Tribunal Provincial, que es el demandante quien acciona quien debe acreditar que ha cumplido con las prestaciones a su cargo ya que ello constituye un presupuesto de su acción, por ser este un principio que se desprende de la excepción de incumplimiento, cuya naturaleza es dilatoria y no una defensa de fondo (Acds. 37.779, 43448 y 50598). Sostiene Lopez de Zavalía que ello es así, pues el demandado que opone la ?exceptio? no invoca ningún hecho impeditivo, ni modificativo, sino simplemente niega que se haya integrado el hecho constitutivo que justifica la demanda del actor, el cual como todo hecho debe ser probado por aquel a quien beneficia su acreditación (?Teoría de los Contratos?, Parte General, T. 1, acáp. 35, pág. 381). En el supuesto de marras, incumbía a los actores acreditar el pago del precio total pactado. Sin embargo, del relevamiento de las constancias del expediente, no surge que se encuentre determinado el pago del saldo de precio u ofrecido pagar el mismo. Sin embargo, también se ha afirmado desde antaño que: ?el hecho de promover la acción por cumplimiento de contrato, importa la manifestación tácita de quien la inicia de su voluntad de ejecutar las prestaciones debidas, lo que torna improcedente la ?exceptio non adimpleti contractus? que pueda deducir el demandado (Cám. Nac. Civ., sala D, 11-9-1959, La Ley, v. 98, p. 167; Juris. Arg. 1959, v. VI, p. 521; ídem, 11-6-1963, Der. v. 5, p. 326, voto del doctor Fleitas, La Ley, v. 111, p. 1124; ídem., 3-6-64, DJA, nro. 1977, 8-7-1964; sala E, 5-3-1959, v. 94, p. 311; sala F, 13-8-1959, La Ley, v. 96, p. 562; ídem, 5-7-1962, La Ley, v. 109, p. 343, Juris. Arg. 1963, v. IV, p. 509; en doctrina véase: Llerena, v. IV., p. 303; Arias, v. I, p. 277; Acuña Anzorena en Salvat, ?Contratos?, v. I, p. 201, nro. 208 b); voto de Salvat, en Cám. Nac. Civ. 2da. juris. Arg., v. VIII, P. 170; Cám. Com. La Ley, v. 23, p. 323; SCBA., DJBA., V. 25, P. 750; Juris. Arg., 1948, v. III, p. 549, Cám. Ira. Apel. San Nicolás, Juris. Arg., 1952, v. 1, p. 59). El solo hecho de demandar una de las partes a la otra para que cumpla con la obligación que le es propia, significa que está dispuesto el demandante a cumplir la obligación que le incumbe (Cám. 2da., sala II, La Plata, causa nro. 66.328, ?Abad Gabriel c/ Girolodi Norberto?, reg. sent. 357, del 24-12-57). Según la Suprema Corte de Buenos Aires, basta para satisfacer la exigencia del artículo 1201 del Cód. Civil, el ofrecimiento hecho en la demanda de cumplir oportunamente las obligaciones a su cargo, el que resulta tácitamente formulado por su sola deducción (SCBA., 20-8-1963, DJA., nro. 1902, del 20-4-1964, voto del doctor Gonzalez Bergez, quien al considerar que el art. 1422 del Código Civil no es aplicable a la promesa de venta porque se refiere al contrato de compraventa, y que las normas de los arts. 1185 y 1187 del Código Civil rigen en lo que hace al boleto, agregó que aunque el precio deba pagarse al contado, es innecesario hacer su depósito judicial al demandar por escrituración, pues se satisface la exigencia del art. 1201 con ofrecer cumplir oportunamente esta obligación, que es simultánea a la escrituración y muchas veces a la entrega de la posesión). Conforme lo desarrollado, y considerando que en la sentencia se ha condenado a los accionantes a integrar el saldo del precio -en porción del decisorio que no ha merecido cuestionamiento de las partes- surge nítida la improcedencia de la defensa intentada. 9) A mayor abundamiento, existen otras pautas que me conducen a propiciar el rechazo de la apelación. Como señalara ?supra?, los requisitos para que prospere la defensa son: a) que las obligaciones de las partes sean de cumplimiento simultáneo; b) que el incumplimiento del actor revista gravedad suficiente, y c) que no pueda imputarse incumplimiento al excepcionante. Fijado ello, como todo acto que resulta obra común de los co celebrantes, liminarmente ha de estarse a lo que fuera su voluntad al tiempo de expresarla, desentrañándola de los términos que utilizaran en cuanto no resulten ambiguos ni contrarios u opuestos a la naturaleza del acto que dicen celebrar, resultando improcedente -en principio- aplicar reglas supletorias cuando el pacto ha sido redactado en términos claros y precisos (arts. 16, 1198, Código Civil; 218, Código de Comercio). (CC0201 LP 106566 RSD-206-7 S 18/10/2007, en autos caratulados: ?Ciocchini, María Magdalena c/Municipalidad de La Plata s/Cumplimiento de Contrato-Daños y Perjuicios?). Conforme ha quedado establecido en el boleto de compraventa, las partes han

fijado un plazo determinado para la entrega de la posesión real y material de la unidad funcional dentro de los veinte días posteriores a la fecha de celebración del acto (cláusula tercera). En tanto, han fijado un plazo indeterminado para integrar el saldo del precio, coincidente con el otorgamiento de la escritura pública traslativa de dominio, cuyo otorgamiento se encontraba previsto dentro de los veinte días posteriores a la vigencia del plano P.H. a confeccionarse y su autorización por el art. 6to. y toda la documentación necesaria para tal fin (cláusula cuarta). Ciertamente es que la perfecta simetría de la compraventa toma notoriedad en las principales obligaciones que pesan sobre las partes: así como es esencial que el vendedor entregue la cosa, también lo es que el comprador pague el precio (Wayar Ernesto C., 'Compraventa y permuta', Astrea, Buenos Aires, 1984, p. 393). En tanto el pago del precio y la entrega de la cosa son las dos obligaciones esenciales del contrato de compraventa -que reconocen, en la otra, recíprocamente, su razón de ser-, su concomitancia y realización simultánea constituyen presunción legal, salvo disposición en contrario (Bueres Alberto J., Highton Elena I., 'Codigo Civil', t. 3C, 2da. reimpresión, pág. 609, ed. Hammurabbi, citando a Troplong, 'Le droit civil expliqué suivant l'ordre des articles du Code. De la vente. 145, t. I, Nro. 594). No obstante ello, en la especie no opera tal presunción, siendo evidente que las partes han convenido la entrega en fecha distinta a la entrega del saldo del precio, a su vez, coincidente con la escrituración. Sentado ello, conforme lo normado por el art. 1409 del Cód. Civil y la situación fáctica imperante, queda patentizado que las obligaciones no son simultáneas y que la vendedora reviste el carácter de incumplidora. Ha operado a su respecto, la mora automática prevista en el art. 509, Ira. parte del Cód. Civil. Profundizando el análisis, no pierdo de vista que, transcurridos diez años desde la suscripción del boleto, pesaba sobre la compradora la confección del plano de subdivisión en P.H., requisito exigido para el otorgamiento de la escritura. Tampoco que se ha decidido que no resulta indispensable, para escudarse en la excepción de contrato incumplido, que la obligación satisfecha y la que se resiste con apoyo en el incumplimiento sean de ejecución simultánea. Sólo se requiere -además de que provengan del mismo contrato- que los dos sean exigibles (CNCiv. Sala E, 17/4/80, LL., 1980-C-522) Sin embargo, lo apuntado no es suficiente para estimar que la obligación del pago del saldo resulta exigible en tanto -reiterando lo ya expuesto- el mismo debe llevarse a cabo al momento del otorgamiento de la escritura. 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. En definitiva, no depende de la exclusiva voluntad del comprador. En esta línea, se ha expresado que 'la obligación de escriturar escapa a la aplicación pura y simple de la mora automática consagrada por el artículo 509 del Cód. Civil, por lo que descartada la automaticidad de la mora es a través del examen y verificación de la conducta previa de las partes, como quedará dilucidada la asunción de responsabilidades consecuentes?' (Cám. Civ. y Com. San Martín, sala I, 'Alberti Sergio H. c/ Ruiz Adrián Víctor y otra', 28-11-2006, LLBA 2007 (junio), 588, siguiendo a Mosset Iturraspe y Novellino, 'La obligación de escriturar', La Rocca, 1997, 102 y ss.). En base a los argumentos reseñados, y amén de lo ya analizado en los puntos precedentes, la defensa de excepción de incumplimiento no cumple con los requisitos necesarios para su favorable acogimiento. Finalmente, resta señalar que la Sra. Jueza de la instancia de origen, al acoger la acción, ordenando el pago de la prestación pendiente por el actor, ha aportado una solución práctica, que responde al principio de economía procesal. Propondré, consecuentemente, el rechazo de la apelación interpuesta por la co-demandada Serpa.

10) Las costas de la Alzada, vista la incidencia de los rechazos de los distintos recursos interpuestos en el resultado final del pleito, deberán ser impuestas a la parte actora en el 25 % y a la demandada en el 75 %. (arts. 68 y 71 del CPCC.). **VOTO POR LA AFIRMATIVA.** A la misma cuestión, el Dr. Carlos Jorge Señaris, por idénticos motivos, **VOTA TAMBIEN POR LA AFIRMATIVA.** A la segunda cuestión, el Dr. Gerardo Crichigno dijo: Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se declara desierto el recurso de apelación interpuesto a fs. 592 y se desestiman los interpuestos a fs. 581/591. Las costas de Alzada se imponen en un 25 % a la actora y en un 75 % a la demandada (conf. arts. 68 y 71 del Cód. Adjetivo). **ASI LO VOTO.** A la misma segunda cuestión, el Dr. Carlos Jorge Señaris por idénticas razones **VOTA EN IGUAL SENTIDO.** Con lo que terminó el Acuerdo firmando los Señores Jueces. Quilmes, 18 abril de 2018. **AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO:** Que en el acuerdo que precede ha quedado resuelto que se ajusta a derecho la sentencia apelada de fs. 581/591 de los autos caratulados: 'MIZRAHI MARCELO MAURICIO C/ SUCESORES DE KATUCHIN TEODORO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS?'. **SENTENCIA** Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se **RESUELVE:** I) Se declara desierto el recurso de apelación interpuesto a fs. 592 II) Se rechazan los recursos de apelación interpuestos a fs. 594 y 596. III) Se imponen las costas de Alzada en un 25 % a la actora y en un 75 % a la demandada (conf. arts. 68 y 71 del Cód. Adjetivo). IV) Se difiere la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 de la ley 14.967). **REGISTRESE. NOTIFIQUESE** personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C.). **DEVUELVA** 030764E