

Resolucion De Contrato Compraventa De Inmuebles Obligacion De Restituir Incumplimiento Contractual Pacto Comisorio Expreso

JURISPRUDENCIA

Resolución de contrato. Compraventa de inmuebles. Obligación de restituir. Incumplimiento contractual. Pacto comisorio expreso

Se confirma la sentencia que declaró resuelto el contrato de compraventa de una unidad funcional de propiedad horizontal y condenó a la demandada a restituir su posesión y tenencia, al no existir pruebas de su comparecencia a la citación a escriturar y habiendo optado el vendedor por resolver el convenio de acuerdo a lo previsto contractualmente (pacto comisorio expreso) en cuyo supuesto también se estableció que el actor se quedaría con las sumas abonadas en concepto de indemnización.

En Buenos Aires, a 6 días del mes de noviembre del año 2018, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Prieto Jorge Oscar c/ Gorordo Norma Nieves s/ Resolución de contrato? y habiendo acordado seguir en la deliberación y votado el orden de sorteo de estudio, el Dr. Fajre dijo:

I.- La sentencia dictada a fs. 73/79 admitió la demanda promovida por Jorge Oscar Prieto contra Norma Nieves Gorordo, declaró resuelto el contrato de compraventa celebrado el 27 de noviembre de 2009 respecto de la unidad funcional nro. ..., correspondiente al piso 18 del inmueble sito en la calle Vidal ..., esquina Olazábal de esta ciudad y condenó a la demandada a restituir al actor su posesión y tenencia, libre de ocupantes, en el plazo de 10 días de notificada de la decisión, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas a cargo de la demandada. Contra la sentencia de grado interpuso recurso de apelación la accionada, quien expresó agravios a fs. 93/99, los que fueron contestados por su contraria a fs. 101/102.

II.- Sentado ello, corresponde previamente fijar el encuadre encuadre jurídico que habrá de regir esta litis. En ese orden de ideas, toda vez que ésta nació como consecuencia de un incumplimiento contractual, y que como tal, no es un efecto ni una consecuencia de esa relación, sino un hecho modificatorio, entiendo que debe aplicarse la ley que regía al momento en que se produjo este hecho, es decir, el incumplimiento (conf. Heredia, Pablo D., El derecho transitorio en materia contractual, La Ley on line, AR/DOC/2137/2015). Desde esta perspectiva, considero que resulta de aplicación al caso lo dispuesto la normativa contenida en el Código Civil, hoy derogado, por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente, sin perjuicio de señalar, claro está, que a idéntica solución se arribaría aplicando las normas pertinentes de este último cuerpo legal.

III.- Resulta conveniente, para una mejor ilustración y entendimiento del caso, realizar una breve reseña de las cuestiones sometidas al conocimiento del juez de la instancia anterior y de las traídas a estudio, por vía de apelación, ante este Tribunal. El actor interpuso la demanda tendiente a obtener un pronunciamiento que ordene la resolución del contrato de compraventa que obra glosado a fs. 1 y vta., perdiendo la demandada los importes entregados, en concepto de daños y perjuicios por aplicación de la cláusula quinta del boleto de compraventa que dispone: ?...En caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato se establece el Pacto Comisorio Expreso, resolviéndose que la parte cumplidora podrá optar por: A) rescindir el presente Boleto de Compra - venta con pérdida de los importes de los importes entregados en el caso de que incurriera en incumplimiento la Parte Compradora; o debiendo reintegrarse los importes recibidos más otro tanto igual, en concepto de indemnización en caso que incurriera en incumplimiento la Parte Vendedora; o B) la parte cumplidora podrá exigir el cumplimiento de la obligación de escriturar, con mas una multa diaria de Dólares Billetes Estadounidenses Treinta (U\$S 30.-), hasta el momento del cumplimiento estableciendo que la mora se pacta automática por el sólo vencimiento de los plazos acordados....? . Contó que el 27 de noviembre de 2009 suscribió con la accionada un boleto de compraventa respecto del inmueble identificado precedentemente del que surge que la venta se realizaba por el monto total de U\$S 85.000 pagaderos de la siguiente manera: la suma de U\$S 48.530 en dinero en efectivo entregados por la compradora al vendedor en el acto de la firma del boleto y la restante (U\$S 36.470) serían abonados por la adquirente al actor en dinero en efectivo el día 31 de marzo de 2010, momento en que se suscribiría la escritura traslativa de dominio del bien. Sin embargo, ante el incumplimiento de la compradora y luego de reiterados intentos tendientes arribar a un acuerdo que extinga la obligación, se vio obligado a enviar una carta documento intimando al pago del saldo y requiriéndole la suscripción de la escritura (v fs. 13). En virtud de ello solicitó la aplicación de la cláusula quinta y consecuentemente que se ordene la resolución del contrato de compraventa, perdiendo la demandada los importes entregados al actor en concepto de daños y perjuicios. Por su parte, la accionada resistió la pretensión, solicitando su rechazo con costas. Reconoció el vínculo contractual existente entre las partes pero difirió en cuanto a los alcances que le asignó su contraria. En tal sentido negó su inasistencia a las reuniones convocadas por su acreedora, sostuvo que en el mes de junio de 2010 abonó la suma de \$ 2.185 pero no le fue entregado comprobante de pago alguno. Manifestó que con fecha 10 de diciembre de 2013 recibió una citación para presentarse en una escribanía, pero al concurrir al lugar la notaria no estaba presente y no fue atendida. Asimismo

indicó que en el mes de febrero de 2014 acordaron ambas partes poner en venta el inmueble, lo que finalmente se hizo, pero si bien se acercaron varios interesados, la operación inmobiliaria no llegó a concretarse (v fs. 30/32). En virtud del reconocimiento expreso del vínculo por la accionada, no habiendo sido desconocida la prueba documental acompañada por el reclamante y por no haberse presentado la demandada con asistencia letrada a las audiencias cuyas actas lucen agregadas a fs. 53 y fs. 65, se declaró la cuestión de puro derecho y se dictó la sentencia a la que me he referido precedentemente. III.- Me abocaré en primer término a tratar el agravio formulado en el apartado II de los fundamentos de la apelación de la accionada. Sostiene la recurrente que en atención a lo pactado expresamente en el boleto de compraventa y a lo que resulta usual en las operaciones de compraventa de inmuebles, la efectivización del pago del saldo de precio debió realizarse conjunta y simultáneamente con el acto escriturario, dando de esta forma las partes acabado y pleno cumplimiento a sus respectivas prestaciones. En tal orden de ideas, toda vez que en el contrato se omitió efectuar la designación del notario interviniente, mal pudo darse cumplimiento a las obligaciones de escriturar y de pagar el saldo de precio. No obstante al esfuerzo argumental que realiza la recurrente, lo cierto es que no introdujo el argumento que invoca en esta instancia referido a la omisión en que se incurriera al celebrar el boleto de compraventa en cuanto a la designación de un escribano a fin de celebrar la escritura de compraventa y que, como consecuencia de ello la imposibilidad de abonar el saldo de precio (v fs. 30/32). Recuérdese en este punto que una de las facetas del principio dispositivo impone que son las partes quienes determinan el thema decidendum, es decir, que el órgano judicial debe limitar su pronunciamiento tan solo a las cuestiones que han sido objeto de las peticiones de las partes. Estas determinan el alcance y contenido de la tutela jurídica, incurriendo en incongruencia el juez que se aparte de esas cuestiones. El artículo 277 del Código Procesal impone este principio a las instancias superiores y, respetando el principio de congruencia, define la actuación de los tribunales de apelación entre lo que se denomina ?personalidad de la apelación? y las cuestiones que se deriven con posterioridad al dictado de la sentencia de primera instancia. Es que no procede introducir mediante la apelación cuestiones novedosas o sorpresivas no alegadas en la instancia de grado -ni introducidas como hecho nuevos- pues ha perecido la oportunidad para invocarlas (Scolarici, Gabriela, en Highton, Elena - Areán, Beatriz, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Hammurabi, pág. 343). Es que la alzada constituye un área de revisión que, por tal razón, carece de poderes para decidir sobre temas no sometidos al juez inferior, pues su función prístina no es la de fallar en primer grado sino la de controlar la decisión de los magistrados de jerarquía inferior (Hitters, Técnica de los recursos ordinarios, ed. 2000, pág. 406). En consecuencia, el planteo formulado en la expresión de agravios acerca de la omisión de designar un escribano al celebrar el contrato de compraventa es extemporáneo, por lo que entiendo que debe desestimarse, lo que así mociono. IV.- Seguidamente me referiré a la queja vertida por la apelante en torno a que el anterior sentenciante no tuvo en cuenta que su contraria no ofreció prueba alguna tendiente a acreditar su intención y voluntad de cumplir con la obligación de escriturar a su cargo. En tal orden de ideas, sin perjuicio de las manifestaciones de la demandada, lo cierto es que no ha acompañado prueba alguna que acredite que durante todos estos años hubiera intentado seriamente arbitrar los medios necesarios para lograr cancelar la deuda y, de ese modo, acceder a escriturar. Los únicos argumentos que invoca al efecto son los referidos a la ausencia de la escribana al momento de celebrar la escritura que carecen de la relevancia que intenta darle, máxime teniendo en cuenta que el plazo para abonar el saldo de precio y escriturar conforme el boleto de compra venta vencía el 31 de marzo de 2010 y fue el propio actor quien lo extendió e intimó a la apelante a celebrar la escritura el día 11 de febrero de 2014 (v carta documento de fs. 13), es decir casi cuatro años después de la fecha estipulada en el contrato. Es útil destacar que del propio acuerdo de partes surge que se estableció el pacto comisorio expreso (ver cláusula quinta del contrato) y las distintas opciones del vendedor en claro incumplimiento de la compradora. En ese sentido, cabe recordar que el pacto comisorio puede ser expreso (pactado por las partes) y que aplicando la libertad en materia de convenciones y el principio de la convención ley (art. 1197, Cód. Civil), las partes pueden pactar expresamente la resolución para el caso de que alguna obligación no se cumpla con las modalidades convenidas. En este supuesto la resolución se produce de pleno derecho y surte efectos desde que la parte interesada comunica a la incumplidora en forma fehaciente, su voluntad de resolver (art. 1204, Cód. Civil). Es decir que en el caso del pacto expreso, las partes establecerán sus condiciones y modalidad operativa con fuerza de ley, las que serán de aplicación al caso concreto, bastando la notificación de la voluntad resolutoria, ejercida por quien no hubiese incumplido, para efectivizar el pacto. (Gregorini Clusellas, Eduardo L., ?El pacto comisorio y su aplicación judicial?, LL 1997-B, 1). Conforme lo dispuesto por el artículo 1204 del Código Civil, el ejercicio del pacto comisorio expreso supone que alguna obligación no fue cumplida en las condiciones convenidas. De esta forma, previa mora del obligado, el otro contratante puede resolver el contrato, de pleno derecho, y a partir de su comunicación de voluntad al efecto (esta Cámara, Sala B, 01/09/1998, LL 1999-B, 49). La facultad de resolver, como es lógico, se confiere a quien ejecutó o estuvo dispuesto a cumplir las obligaciones a su cargo y nunca para operar a favor de la parte culpable (conf. Belluscio (dir.) - Zannoni (coord.), Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado, ed. Astrea, Bs As. 1984, tomo 5, pág. 984). En ese contexto, habiendo sido Norma Nieves Gorordo debidamente citada conforme surge de la carta documento de fs.13, no

existiendo pruebas de su comparecencia a la citación a escriturar y habiendo optado el vendedor por resolver el convenio de acuerdo a lo previsto en la cláusula quinta del contrato, este último se encontraba autorizado para quedarse con las sumas abonadas en concepto de indemnización, tal como fue pactado por las partes originalmente en el contrato de compraventa. En función de ello deviene abstracto que me pronuncie acerca del pedido de reducción de la cláusula penal, toda vez que el accionante hizo uso de la opción identificada como A) en la cláusula quinta del acuerdo, sin que se tenga en cuenta cláusula penal alguna. Por todo ello, postulo se rechacen las quejas vertidas por la apelante y se confirme la sentencia de grado. V.- Las costas de alzada se imponen a la demandada en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 CPCCN). En consecuencia, propongo al acuerdo que, de ser compartido mi criterio, se confirme la sentencia apelada, con costas a la demandada en virtud del principio objetivo de la derrota. VI.- Por todo lo expuesto, para el caso de que mi voto fuera compartido, propongo al acuerdo: confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide y ha sido objeto de agravios y apelación, con costas de alzada en los términos del considerando V.- El Dr. Kiper y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Fajre, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores jueces por ante mí, que doy fe. Buenos Aires, noviembre 6 de 2018 Y VISTO: lo deliberado y las conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide y ha sido objeto de agravios y apelación, con costas de alzada en los términos del considerando V.-Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (Conf. AC. 15/13), notifíquese y, oportunamente, devuélvase. Fdo. José Benito Fajre, Liliana Abreut de Begher y Claudio M. Kiper.

034657E