

Compraventa De Inmuebles Resolucion Contractual Interpretacion Contractual Carga De La Prueba

JURISPRUDENCIA

Compraventa de inmuebles. Resolución contractual. Interpretación

contractual. Carga de la prueba Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por resolución de contrato y ordenó a las partes la devolución de lo recibido, al concluirse que, frente a los claros términos del contrato en su uso común, contextual y del tráfico jurídico, era carga de quien postulaba una interpretación que se apartaba notoriamente de la declaración de voluntad efectuada arrimar elementos de juicio convincentes de las tratativas negociales, de su celebración o ejecución, que dieran cuenta de una diferente voluntad común. Es que las partes del instrumento denominaron a la operación "boleto de compraventa", se individualizaron como "parte vendedora" y "parte compradora", dijeron que se "vende" "un lote de terreno"; todo ello hacía referencia a una compraventa de inmuebles y daba sentido a la intención común de las partes. En la ciudad de Junín, a los 12 días del mes de Marzo del año dos mil diecinueve, se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores JUAN JOSE GUARDIOLA, RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en causa n° JU-4593-2015 caratulada: "TELECHEA FABRICIO DANIEL C/ CUNNINGHAM SANTIAGO PATRICIO S/RESOLUCION CONTRATO COMPRA/VENTA INMUEBLES", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Guardiola, Volta y Castro Durán.- La Cámara planteó las siguientes cuestiones: 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Guardiola dijo: I.- A fs. 155/164vta. la Sra. Jueza Dra. Ragazzini dicta sentencia haciendo lugar a la demanda por resolución de contrato incoada por Fabricio Daniel Telechea contra Santiago Patricio Cunningham, ordenando a las partes la devolución de lo recibido, o sea al actor la posesión del inmueble y al demandado el precio y condenando a éste último, en concepto de los daños y perjuicios reclamados, al pago de la cláusula penal que morigera. Todo ello con costas al accionado. En lo que interesa en orden al recurso deducido, la sentenciante, interpretando los términos del contrato celebrado con fecha 18 de diciembre de 2013, consideró que ninguna duda cabe que se trata de un contrato de compraventa de un inmueble sujeto a las reglas de los arts. 1184 y 1185 CC (hoy 1170 y 1171 CCCN) por el cual se asumía la obligación de hacer la escritura pública como título suficiente para transferir el dominio; señalando que la falta de plazo para ello dio lugar a la intimación cursada y al rechazo por parte del demandado que lo colocó en mora, quedando habilitada la resolución contractual a través de la demanda entablada. Desestimó de esa manera la defensa del vendedor demandado de que el contrato celebrado versaba exclusivamente sobre la posesión del terreno. Apeló el demandado (ver fs. 166), expresando sus agravios a fs. 177/191, los que recibieron la réplica de la contraria por presentación de fecha 29/11/2018. Firme el llamado de autos para sentencia de fs. 194, las actuaciones están en condiciones de ser resueltas (art. 263 del CPCC) II.- En prieta síntesis la crítica se centra en la calificación del contrato. De su extenso memorial extraemos como principales argumentos: a) el peligro de la interpretación literal; b) la primacía de la realidad: ambos contratantes sabían que el demandado no era el titular registral y que lo que se transmitía era la posesión; c) en ninguna cláusula se pactó la obligación de escriturar; d) la doctrina de los actos propios y la buena fe contractual: a solicitud del actor se dictó el Decreto municipal 5175/14 por el cual se le reconoció el carácter de poseedor público y pacífico. No puede usar un inexistente incumplimiento de escriturar para resolver un contrato en que las partes excluyeron esa obligación y e) con liviandad se descartó la prueba testimonial, que de modo conteste, da cuenta que se trató de la venta de la posesión del terreno. III.- Pese al notable esfuerzo recursivamente desplegado, la torticera interpretación en que basó su defensa no puede ser receptada. Sabido es que la declaración predomina sobre la voluntad interna, en la medida en que aquélla haya despertado en la otra parte una confianza, y en tanto y en cuanto esta confianza no se apoye en una negligencia culpable, y que para la interpretación de los contratos debe partirse de la teoría de la declaración (Fernando López de Zavalía "Teoría de los Contratos To. 1 Parte General" p. 278 y 279) Tanto en el régimen derogado aquí aplicable (arts. 217 a 219 del Cód. de Comercio, 1137 y 1198 del CCiv.) como en el nuevo Código Civil y Comercial (arts. 1061 a 1068) se han establecido algunas reglas básicas de interpretación contractual, que en modo alguno han sido transgredidas por la sentenciante de la instancia de origen al calificar el contrato que vinculara a las partes como de compraventa y no de cesión de derechos posesorios. Entre esas fuentes de interpretación se destacan como punto de partida las palabras empleadas en su significado de uso general y contextual, las circunstancias de celebración, los comportamientos y los fines del negocio (Carlos A. Hernandez en Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Dir. Ricardo L.Lorenzetti To. VI p. 127 y ss; en similar sentido en el Código derogado López de Zavalía idem cap. 25). Las partes en el mencionado instrumento denominaron a la operación "boleto de compraventa", se individualizaron como "parte vendedora" y "parte compradora", dijeron que

se "vende" "un lote de terreno" Todo ello hace referencia a una compraventa de inmueble (arts. 1323, 594,596,1185,1187 y conc. CCivil). En lo que atañe a la misma "el art. 1184, inc. 1º, dispone que debe hacerse por escritura pública. Pero desde que la jurisprudencia ha admitido que el comprador por boleto privado puede no solamente reclamar la escrituración del deudor tal como lo autoriza el art. 1185, sino que también puede pedir que la escrituración sea suscripta por el juez en caso de negativa de aquél (véase nº 461) la escritura pública ha dejado en nuestro derecho positivo de ser una exigencia formal del contrato de compraventa de inmuebles, para convertirse solamente en una formalidad indispensable para la transmisión del dominio, problema muy diferente. Pues el contrato de compraventa de inmuebles hecho por boleto privado obliga en definitiva al vendedor a transmitir el dominio, tanto como la escritura misma. Lo que en la práctica ocurre actualmente es que el contrato en sí se suscribe siempre en forma privada; luego se otorga la escritura, simultáneamente con la transmisión del dominio " (Guillermo Borda Contratos I Nº 55. Forma y prueba) Contextualmente esa interpretación se refuerza y da sentido a la "intención común de las partes" ya que en la cláusula tercera se establece que "ésta venta se realiza en base a títulos perfectos". Ello no tendría sentido si se limitara exclusivamente a la relación real posesoria, estando indudablemente vinculado a las previsiones de los arts. 1425, 2355, 2602 y 2603 del CCivil. Por otra parte si solo se hubiera tratado de la cesión de la posesión tampoco encuentra explicación la cláusula penal establecida en la disposición quinta para el supuesto de incumplimiento de la parte vendedora ya que estaría satisfecha la prestación a su cargo, quedando únicamente como pendiente el saldo de precio. Finalmente aludir a "la posesión material" como entregada en ese acto (cláusula cuarta) en vez de aludir directamente al objeto de contratación e insinuando un matiz diferencial de la misma, permite concluir que el demandado se obligaba a transferir el dominio de dicho terreno. Dice Couture (Estudios de Derecho Procesal Civil, Depalma To. II p. 303 "me parece indiscutible, concluye Amézaga, que cuando en un contrato de promesa de compraventa se estipula que los títulos del vendedor deben ser perfectos, se entiende que el vendedor debe estar capacitado no sólo para procurar al comprador la libre posesión y goce de la cosa, sino para transferirle el derecho de propiedad sobre la misma". Coadyuva a esta interpretación la finalidad general de los contratos de cambio, esto es la transferencia jurídica de las facultades sobre el objeto de la enajenación, y particularmente la común identificación del dominio como derecho que absorbe la utilidad toda de la cosa con la cosa misma, de tal suerte que como observaba Demolombe (Traité de la distinction des biens To. I num 35) decimos mi casa, mi caballo para expresar el derecho de propiedad sobre esa casa, sobre ese caballo; por lo que aludir a su venta sin ninguna aclaración se refiere en principio a la transferencia de propiedad de la misma. Se sostiene que no se pactó ninguna obligación de escrituración. "El contenido del boleto, sus cláusulas, debe abarcar cuando menos la manifestación de la voluntad de las partes respecto de la cosa y el precio. En la práctica, sin embargo se detallan las demás condiciones de la venta...Ello no obstante, bastará con que se exprese el consentimiento sobre los elementos esenciales para que exista el contrato, ya que todo lo demás puede regirse por normas supletorias" (Jorge Lavallo Cobo en Código Civil de Belluscio-Zannoni Astrea To. 5 p. 835); en el caso los arts. 509, 1204, 1185, 1187 CCivil. Se invoca también que el demandado no es propietario del inmueble y ello era conocido por el actor. Ello no es un impedimento en razón de lo dispuesto por el art. 1177 y el alcance del art. 1329 CC del que está excluida la promesa de venta de cosa ajena (Carlos Lagomarsino en Código Civil citado To. 6 p. 395) Ello al margen de que tampoco se ha esforzado probatoriamente el demandado en acreditar ese conocimiento de la contraparte al momento de celebrar la operación. Por último, apoya su impugnación en las declaraciones testimoniales y en el reconocimiento del carácter de poseedor que instara el actor, lo que según afirma haría que la resolución pretendida violara la buena fe comercial (art. 1198 CC) y la doctrina de los actos propios. Entiendo que tales elementos son insuficientes para asignar al contrato la naturaleza que se pretende. En primer lugar el testimonio de oídas que brindaron los declarantes de fs. 122 a 125, en una cuestión tan técnica y específica como la distinción entre dominio y posesión no alcanza para acreditar los términos de una oferta y aceptación en la negociación contractual diferente a los empleados en su celebración y respecto al reconocimiento logrado por el decreto municipal, en modo alguno va en desmedro de las obligaciones del vendedor, en tanto únicamente amplía el reconocimiento de los alcances de la posesión ya transmitida, con una finalidad diferente a la transmisión dominial, cual hubiera sido por ejemplo la promoción de un juicio de prescripción adquisitiva. En suma, frente a los claros términos del contrato en su uso común, contextual, y del tráfico jurídico, era carga de quien postula una interpretación que se apartaba notoriamente de la declaración de voluntad efectuada arrimar elementos de juicio convincentes de las tratativas negociales, de su celebración o ejecución que dieran cuenta de una diferente voluntad común, lo que aquí no aconteció, quedando relegada la actividad del excepcionante a meros desarrollos especulativos (arts. 375 y 384 del CPCC) Por lo expuesto doy mi voto POR LA AFIRMATIVA.- Los Señores Jueces Dres. Volta y Castro Durán, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.- A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Guardiola, dijo: Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC-, Corresponde: Desestimar el recurso del demandado, confirmando la sentencia apelada. Con costas de Alzada al vencido (art. 68 del CPCC). Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la

ley arancelaria). ASI LO VOTO.- Los Señores Jueces Dres. Volta y Castro Durán, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.- Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí: FDO. DRES. JUAN JOSE GUARDIOLA, GASTON MARIO VOLTA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, ANTE MI, DRA. MARIA V. ZUZA (Secretaria).- JUNIN, (Bs. As.), 12 de Marzo de 2019. AUTOS Y VISTO: Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, se resuelve: Desestimar el recurso del demandado, confirmando la sentencia apelada. Con costas de Alzada al vencido (art. 68 del CPCC). Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley arancelaria). Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de Origen.- FDO. DRES. JUAN JOSE GUARDIOLA, GASTON MARIO VOLTA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, ANTE MI, DRA. MARIA V. ZUZA (Secretaria).- Co rrelaciones Elois, María A., BOLETO DE COMPRAVENTA EN EL NUEVO CCYCO. CONCEPTO Y MODELO , Temas de Derecho Comercial Empresarial y del Consumidor, Junio 2018. 037173E