

Compraventa Inmobiliaria Incumplimiento Pago Del Saldo Escrituración

JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Incumplimiento. Pago del saldo.

Escrituración Se confirma el fallo que hizo lugar a la demanda por cumplimiento de contrato, ordenando al demandado el pago del saldo adeudado por la compraventa del inmueble, acogiendo también la reconvencción por escrituración. Lomas de Zamora, a los 30 días de Agosto de 2019, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces que integran esta Excm. Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y de Familia, Sala I, de este Departamento Judicial, Dres. Carlos Ricardo Igoldi y Javier Alejandro Rodiño con la presencia del Secretario actuante, se trajo a despacho, para dictar sentencia, la causa n° D-142536-0, caratulada: "CACCIAMOGNAGA DE CUÑA, MABEL ELIDA Y OTROS C/ BONFIGLIOLI, NORA PATRICIA S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y DAÑOS Y PERJUICIOS".- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, del mismo Estado, la Excm. Cámara resolvió plantear las siguientes: -CUESTIONES- 1°.- ¿Es justa la sentencia dictada? 2°.- ¿Qué corresponde decidir? Practicado el sorteo de ley (art. 263, últ. parte, Cód. Proc.), dio el siguiente orden de votación: Dres. Javier Alejandro Rodiño y Carlos Ricardo Igoldi.- -VOTACION- A la primera cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño dice: I.- El Magistrado a cargo del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N°2 Departamental, dictó sentencia en las presentes actuaciones haciendo lugar a la demanda iniciada por Mabel Elida Cacciamognaga, Ricardo Alberto Cuña, Mabel Alejandra Cuña y Claudio Hernán Cuña por cumplimiento de contrato contra Nora Patricia Bonfiglioli y, en consecuencia, condenó a ésta última para que en el término de 10 días de quedar firme la liquidación que deberá practicarse, proceda al depósito del saldo de precio por la adquisición del inmueble sito en la calle Murias (antes Triunvirato) 840 de Haedo, Partido de Morón, nomenclatura catastral: Circunscripción III, Sección G, Manzana 455, Parcela 25, con más los gastos de escrituración cuyo monto se determinará conforme lo establecido en el considerando 10 y 11, bajo apercibimiento en caso de resultar materialmente imposible de declarar resuelto el contrato en los términos del artículo 1204 del Código Civil, debiendo las partes restituir las prestaciones recibidas por cada uno de los contratantes con más los daños y perjuicios y los intereses pertinentes. Por otro lado, hizo lugar a la reconvencción por escrituración promovida por la demandada, y consecuentemente condenó a la actora a llevar adelante la escrituración dentro de los sesenta días de que se efectúe el depósito del saldo de precio de los gastos que, conforme el contrato celebrado por las partes, correrán a cargo de la demandada compradora, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de firmarla a su costa. En caso de resultar materialmente imposible se procederá a declarar resuelto el contrato en los términos del artículo 1204 del Código Civil, debiendo cada una de las partes restituir las prestaciones recibidas, todo ello con más los daños y perjuicios y sus respectivos intereses. Por último, desestimó la excepción de incumplimiento contractual y la reconvencción por consignación promovida por la demandada, así como también la excepción de prescripción planteada por la actora, y los daños y perjuicios reclamados por ambas partes. Impuso las costas por incumplimiento de contrato a la parte demandada, y las referidas a la escrituración a cargo de la parte actora. A fs. 816 apela la actora, concediéndosele libremente el recurso deducido a fs. 818. A fs. 827/848 expresó agravios la accionante sin merecer réplica por parte de la contraria. A fs. 852 se llamó la causa para dictar sentencia, mediante providencia consentida y firme, que habilita el dictado de la presente. II- De los agravios.- De la actora: Se agravia la recurrente en primer término por cuanto entiende que el Juez de grado ha valorado erróneamente la conducta desplegada por la demandada en estas actuaciones, sin advertir la manifiesta existencia de mala fe en su accionar. Cuestiona que el Sr. Juez a quo haya resuelto de oficio pesificar el monto que corresponde abonar a la demandada en concepto de saldo de precio adeudado, pues considera que dicha suma, además de ser irrisoria, se encuentra desactualizada con relación a los valores de plaza de un inmueble como el de autos. En consecuencia, solicita se determine el mismo en base a una nueva pericia actualizada. Refiere asimismo, que el sentenciante de grado aplicó jurisprudencia que no resulta procedente en estas actuaciones. En efecto, sostiene que a diferencia de lo que surge de la jurisprudencia citada por el sentenciante de grado, en autos no existió un contrato de mutuo sino un contrato de compraventa. De igual modo, critica la jurisprudencia relativa a la consignación de sumas dadas en pago y, consecuentemente, la aplicación de la doctrina del esfuerzo compartido. Señala que la aplicación por parte de la S.C.B.A de la normativa de emergencia económica, ha sido una solución para los casos en los cuales -debido a una variación cambiaria- se consideró adecuada una distribución proporcional entre las partes de cierto desfasaje, especialmente en el caso de las ejecuciones hipotecarias y no para supuestos como el del sub-lite. Solicita la revocación del decisorio apelado propiciando el rechazo de la reconvencción por escrituración a favor de la demandada, con costas a su cargo. Requiere también, por los motivos que expone, que se haga lugar a su pretensión resarcitoria. Por último, cuestiona la imposición de costas dispuesta en el decisorio. III- Cuestión preliminar.- El 1° de agosto de 2015

entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que nos ocupa. Que el artículo 7 del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando a párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario. Que ambos principios (aplicación inmediata e irretroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan.- Que de tal modo, corresponde entender -como regla general- que la nueva legislación se aplica inmediatamente a todos los supuestos acaecidos a partir de su entrada en vigencia, así como también a aquéllos otros que, habiéndose originado aún en fecha anterior, producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la sanción de la norma.- No será aplicable entonces a las relaciones o situaciones jurídicas -y sus consecuencias- consumadas, agotadas o extinguidas con anterioridad a su vigencia, excepto cuando, claro está, exista disposición legal en contrario.- Que, sentado ello, advierto que en la especie la relación jurídica obligacional en la que se funda el reclamo nació en el momento de la celebración del contrato cuya cumplimiento se reclama -esto es, el 6 de junio de 1992-; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquél entonces, hoy derogada. (En este sentido, KEMELMAJER DE CARLUCCI, A., en La Ley 02/06/2015, punto IV último párrafo.; LORENZETTI, R. L., en "Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado" T. I, p. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; "Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado" Tit. Prel. y Libro I, Ed. INFOJUS; p. 23 y sgtes; íd. SCBA, Ac. 107.423; art. 7, 3º párrafo, Cod. Civ. Com.).

IV- Consideración de las quejas.-

Liminarmente corresponde recordar que los Jueces no están obligados a tratar todas las argumentaciones propuestas por las partes, sino que basta que hagan mérito de aquéllas que consideren más adecuadas para sustentar sus conclusiones (CSN noviembre 8-1981, "Dos Arroyos SCA c/ Ferrari de Noailles" en "Actualización de Juris.", N° 1440, La Ley, 1981 - D, pág. 781; CALZ, Sala 1, Reg. Sent. Def. 32/90 172/00 entre otras). Tales cuestiones esenciales, son ésas que, según las modalidades del caso, resultan para la correcta solución del pleito y vienen constituidas por puntos o capítulos de cuya decisión depende directamente el sentido y alcance del pronunciamiento y que -por su naturaleza- influyen preponderantemente en el fallo, las vinculadas a la dimensión cuantitativa del objeto de la pretensión (SCBA, AC. 21917, DJBA, T. III, pág. 15, ídem Ac. 35.221 "Ramos de Pagella c/ Escot", 22-4-86). Pongo de resalto que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo, se circunscribe a las que estime necesarias para la sentencia que deban dictar (Santiago C. Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial, comentado, anotado y concordado", T I, pág. 278). No se encuentran ceñidos a seguir el enfoque jurídico esgrimido por las partes, ni tampoco a rebatir todos y cada uno de los fundamentos por ellas invocados. Efectuadas estas consideraciones previas, se impone seguidamente un minucioso análisis del boleto de compraventa celebrado entre las partes, para a partir de allí determinar las obligaciones oportunamente asumidas por aquéllas y, en función de las mismas, dar respuesta a las quejas de los recurrentes. Puesto en dicha tarea, destaco que ambas partes -comprador y vendedor- se obligaron a instrumentar el negocio concertado mediante la formalización de la escritura traslativa de dominio, atendiendo a las pautas que ellos mismos convinieron como, por ejemplo, las relativas a precio, modalidades del pago, etc. En relación con ello, encuentro apropiado recordar que el boleto de compraventa no es el título suficiente para adquirir el dominio de un inmueble (art. 1185 del Cód. Civ.), sin perjuicio de lo cual es un contrato válido que genera diversas obligaciones para las partes (entrega de la cosa, pago del precio, etc.). Una de las principales para la compradora es la obligación de abonar el saldo de precio restante, mientras que para la vendedora es la de otorgar la escritura pública. Disponía también el art. 1187 del anterior ordenamiento que la obligación prevista por el art. 1185 "será juzgada como una obligación de hacer, y la parte que resistiere hacerlo, podrá ser demandada por la otra para que otorgue la escritura pública, bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses.?" Se trata de una obligación de hacer, ya que recae sobre un hecho positivo que consiste sustancialmente en una actividad. Debe ser cumplida del modo establecido por las partes; en su defecto, "...del modo en que fué la intención de las partes que el hecho se ejecutara...?" (art. 625 del Código Civil). En caso de incumplimiento se puede exigir su ejecución forzada (art. 505 inc. 1º del Cód. Civ.), o bien su ejecución por otro a costa del deudor (art. 505 inc. 2º Cód. Civ.), en este caso específico, por el juez.?" (Kiper Claudio M. "Juicio de Escrituración. Conflictos derivados del boleto de compraventa" Colección Procesos Civiles Volumen 9 Editorial Hammurabi. Págs. 221/222).- Ha dicho esta Sala que, en principio, la obligación de escriturar pesa sobre ambas partes dado el carácter sinalagmático del contrato. Por ello, para llegar al acto escriturario deben cumplirse una serie de obligaciones recíprocas y combinadas de ambas partes contratantes y el concurso de un tercero (el escribano), por lo cual el mero transcurso del tiempo no produce la mora. Las partes se deben recíproca lealtad en el cumplimiento de la obligación y la responsabilidad por incumplimiento pesará sobre quien ponga obstáculos para la preparación de la escritura y la fijación de fecha (CAp. Civ. y Com., Lomas de Zamora, Sala I, RSD 225/99). En la especie, no puede dejar de observarse que la contratación cuya resolución hoy es pretendida ha tenido principio de ejecución, en tanto ambas partes coinciden en que se ha efectuado la entrega de la posesión del inmueble a favor de la demandada y que el comprador al momento de la suscripción del boleto, entregó -a cuenta del saldo del precio pactado- la suma de dólares estadounidenses cinco mil

(USD 5.000), importando dicho pago un porcentaje del 20% del precio pactado para la venta, conforme se desprende del boleto de compraventa incorporado a fs. 83 de los autos "Cuña Alicia s/ Internación". En definitiva, de los términos en que se formalizara el contrato, surge que las partes asumieron obligaciones recíprocas e inescindibles. Y digo esto último por cuanto considero que la voluntad de las mismas no era otra que vender y comprar -respectivamente- el inmueble de marras y para ello, deviene imprescindible llegar en debida forma a la instrumentación del negocio en la correspondiente escritura traslativa de dominio. A tal fin, la demandada deberá ineludiblemente abonar el saldo de precio estipulado en el boleto de compra y venta, sin que tal solución implique una perturbación de las obligaciones asumidas por los contratantes en favor de alguno de ellos, pues como es sabido, la directiva del artículo 1198 del Cód. Civil impone que: "Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe, y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión" (Conf. Ramella, Resolución por incumplimiento? pág. 52; CAp. Civ. y Com., Sala I, RSD 266/07 sentencia del 9/8/07). Esto en tanto, existiendo principio de ejecución en los términos que ya fueran analizados, debe concluirse que la decisión adoptada en la instancia de grado resulta justa, en tanto mantiene vivo el negocio jurídico traído a decisión e impone a las partes el cumplimiento de las cargas que asumieron (artículo 11197 del Código Civil). Por último, con relación al agravio formulado por la supeditación de la indemnización de daños a la suerte del cumplimiento del contrato, resta aclarar que el código civil en su art. 889 disponía que si la prestación se hace imposible por culpa del deudor la obligación primitiva, sea de dar o de hacer, se convierte en la de pagar daños e intereses, vale decir que es la misma obligación que perdura o se perpetúa como decían los textos romanos aunque se haya modificado el objeto de la prestación?. (En este sentido, Morello Augusto Mario. "Indemnización del daño contractual" Tercera edición reelaborada, actualizada y ampliada. Lexis Nexis Abeledo-Perrot. Pág. 306) En este caso, si el cumplimiento del contrato se frustrara en sí o se tornara de cumplimiento imposible, por no hacer la vendedora aquello que se impone como previo a la regular traslación del dominio, dado que la relación contractual perdura con suficiente fuerza jurídica como para dar satisfacción al interés del comprador, este se verá satisfecho, por medio de la indemnización sustitutiva de daños. En consonancia con dicho concepto, el art. 505 del citado ordenamiento establecía dos alternativas previas al arbitrio subsidiario de traducir en dinero el interés que habría representado para el acreedor la ejecución cabal de la obligación. Se trataría entonces de un modo sustitutivo que operaría ante la imposibilidad de logro de la prestación principal, después de haberse verificado el agotamiento de las instancias destinadas a obtener el cumplimiento específico. Traslado estos conceptos a la naturaleza del proceso que nos ocupa, no resulta ocioso recordar que la sentencia es meramente declarativa de la legitimidad del derecho personal del comprador de obtener la escritura a su favor y, en consecuencia, la vía de la reparación de los perjuicios no se abre hasta después que sea imposible la escrituración a la que se condenó al vendedor. Si la sentencia no es cumplida la obligación se resuelve en el pago de los daños y perjuicios en la etapa procesal de ejecución (arts. 505, 889, 1187 y cc. del Código Civil). Por lo expuesto, no cabe sino la confirmación de lo decidido en la instancia de grado. V.- De la teoría del esfuerzo compartido: Se agravian los recurrentes de lo decidido al respecto en la instancia de grado sosteniendo, en sustancia, que la solución adoptada resulta inaplicable al caso de autos, además de injusta e inequitativa. Estimo que le asiste la razón a los recurrentes. En efecto, el modo en el que deberá materializarse la pesificación dispuesta oficiosamente en la instancia de origen impone que la deudora deba integrar dentro del plazo fijado, además del saldo debido (pesificado a razón de \$1 = u\$s1), la mitad de la diferencia que exista entre dicha suma y la que corresponda a la adquisición en el mercado libre de cambio de los dólares pactados originalmente. Que, de tal modo, y como bien lo señalan los recurrentes, de aplicarse la solución fijada por el A Quo la accionada adquiriría el inmueble abonando una suma que no alcanzaría al veinte por ciento (20%) del valor actual del bien. Ello es así, por cuanto la conversión del saldo de precio en el modo aludido a la fecha arrojaría un resultado aproximado de \$649.000 (\$22.000 x \$57 = \$627.000 + \$22.000) En este sentido, la pericia técnica practicada en autos por el martillero Manuel Mosquera (fs. 477/506) acredita que la propiedad objeto del contrato tiene un valor ampliamente superior (u\$s 81.800, al año 2014) al original pactado en el contrato (u\$s 27.000), circunstancia que entiendo debe ser efectivamente considerada en esta decisión. (art. 474 del CPCC) Que, por otro lado, tampoco puede dejar de considerarse a tales efectos que la accionada residió en ese inmueble desde el año 1993, sirviéndose del mismo con sólo la entrega de los u\$s 5.000 abonados al momento de suscribir el boleto de compraventa. De allí que, en este proceso en particular, considero que la solución que viene recurrida resulta sumamente inequitativa, siendo disvaliosa para los vendedores y marcadamente beneficiosa para la compradora, quien habiendo abonado un escaso porcentaje del valor real de la propiedad y residido en la misma hasta la fecha sin otra contraprestación que la ya señalada, se liberaría de su obligación adquiriendo el dominio del inmueble a un precio muy alejado de su actual valor de mercado. Por lo expuesto, considerando inaplicable al caso la doctrina del esfuerzo compartido utilizada en la instancia de origen, propongo al acuerdo que el saldo de precio adeudado por la accionada (u\$s 22.000) deba ser abonado a los vendedores conforme los términos contractuales oportunamente convenidos, en la moneda originalmente pactada o, en su defecto, en su equivalente en pesos al momento del efectivo pago (conforme cotización del dólar estadounidense tipo vendedor del Banco de

la Nación Argentina). (arts. 1.197 y 1.198 del C{od. Civil) Si mi propuesta es compartida, corresponderá también la modificación de los intereses establecidos en la sentencia recurrida, los que -dadas las particularidades del caso y lo expuesto en los párrafos precedentes en cuanto al saldo de precio- deberán calcularse desde la fecha mora y hasta el efectivo pago a una tasa del seis por ciento (6%) anual, por todo concepto. (art. 622 del Código Civil; arts. 3, 7, 768 y 771 del Código Civil y Comercial) VI.- De las costas. Finalmente, se agravia la parte actora de la imposición de las costas procesales. El artículo 68 de la Ley adjetiva consagró en materia de costas el principio objetivo de la derrota, en cuya virtud la parte que sucumbe en el pleito debe cargar los gastos respectivos. En este sentido, para la imposición de las costas lo que vale es la razón o la sinrazón de las respectivas posiciones que el magistrado extrae de lo expuesto y probado en el pleito (CAp. Civ. y Com. Lomas de Zamora, Sala I, Causa 64.627, RSI-542-07, del 11 de septiembre de 2007 "Leverman German c/ Magnello Silvio y ot. s/ Daños y Perjuicios"). Así, como quedan resueltas las presentes actuaciones no queda más que confirmar lo dispuesto en la instancia de grado. (doct. arts. 68 CPCC).- Las costas de Alzada, atento al modo en que se resuelve, habrán ser impuestas a la demandada. (art. 68 del CPCC) En base a estas consideraciones, con las salvedades señaladas en el punto V: - VOTO POR LA AFIRMATIVA. A la misma primera cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi, por consideraciones análogas, TAMBIEN VOTA POR LA AFIRMATIVA.- A la segunda cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño dice: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión que antecede corresponde confirmar en lo sustancial que decide la sentencia apelada, modificándosela únicamente en lo que respecta a la saldo de precio adeudado, en los términos y con el alcance indicado en el punto V. Las costas de Alzada habrán de ser impuestas a la demanada (art. 68 del CPCC), difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad. -ASI LO VOTO- A la misma segunda cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi, por compartir fundamentos, VOTA EN IGUAL SENTIDO.- Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente -SENTENCIA- En el Acuerdo quedó establecido que la sentencia apelada debe confirmarse en lo sustancial que decide, modificándosela únicamente en lo que respecta al saldo de precio adeudado, en los términos y con el alcance indicado en el punto V del presente. POR ELLO, CONSIDERACIONES del Acuerdo que antecede y CITAS LEGALES, confírmase la sentencia apelada en lo sustancial que decide, modificándosela únicamente en lo que respecta al saldo de precio adeudado, en los términos y con el alcance indicado en el punto V del presente pronunciamiento. Las costas de Alzada se imponen a la demanada (art. 68 del CPCC). Difiérase la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad. Regístrese. Notifíquese en formato papel de conformidad con lo dispuesto por el quinto párrafo del artículo 143 del rito y el artículo 8 del "Protocolo para la notificación por medios electrónicos" (Ac. N° 3845) y, consentida o ejecutoriada, devuélvase a la instancia de origen.

042835E