

Compraventa Inmobiliaria Resolucion Reconvencion Por Escrituracion

JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Resolución. Reconvención por

escrituración Se revoca el fallo que hizo lugar a la demanda de resolución de contrato y se acoge la reconvención por daños y perjuicios y escrituración planteada, ya que el actor pretendió eludir su obligación de comparecer a escriturar y pagar el saldo de precio con excusas carentes de toda entidad para justificar su incumplimiento. En Buenos Aires, a de mayo de dos mil diecinueve, encontrándose reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala ?L? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil a fin de pronunciarse en el expediente caratulado ?C M G DE J c/ B J Ns/ resolución de contrato? de acuerdo al orden del sorteo la Dra. Pérez Pardo dijo: I.- Contra la sentencia de fs. 251/253, recurrió el demandado por los agravios que expone a fs. 261/269, cuyo traslado fue contestado por el actor a fs. 271/273. II.- En la instancia anterior, se hizo lugar a la demanda por resolución de contrato planteada por el Sr. M G DE J C la reconvención por daños y perjuicios y escrituración planteada por el Sr. B vinculada al boleto de compraventa celebrado el día 22 de diciembre de 2003, referido a un lote de terreno identificado catastralmente con el número ... de la manzana ..., con frente a la calle Warnes N° ..., entre Laprida y Adolfo Alsina, de la localidad de Florida, Partido de Vicente López, Provincia de Buenos Aires. El actor, dijo que la operación se acordó por la suma de quince mil dólares estadounidenses, de los cuales seis mil fueron entregados a la vendedora en el momento de la firma del instrumento referido y el saldo quedó pendiente de pago para el momento de celebrarse la escritura respectiva, cuyo otorgamiento se encontraba supeditado al cumplimiento de los trámites de inscripción que debían llevarse a cabo en el marco de un proceso sobre quiebra. Expuso que pese a sus reclamos, el demandado no cumplió con las obligaciones a su cargo, por lo cual se encontraba legitimado para resolver el contrato y a solicitar la restitución del inmueble. Por su parte, el accionado sostuvo que el actor demoró dolosamente la escrituración del bien, porque los títulos no eran perfectos, había errores en la superficie del lote, hubo cambios unilaterales en el escribano que debía hacer la escritura, no coincidían el número de lote con los planos municipales, y debía cumplir con la instalación de agua y cloacas. Asimismo dijo que como prueba de su interés en cumplir con el boleto, había intimado a escriturar en el año 2006 y le contestaron que el plazo aún no había comenzado a correr porque aún no se había inscripto la compra en subasta y el boleto en la quiebra de Tintaprest S.A. Para decidir como lo hizo, el aquo aplicó el art. 1204 del Cód. Civil y entendió que el actor había cumplido las obligaciones contractuales asumidas pero que el demandado, en cambio, no lo había hecho. En consecuencia, declaró resuelto el contrato, con pérdida de lo abonado por el comprador; ordenó la restitución del inmueble al accionante y rechazó la reconvención. III.- El demandado se agravió por considerar que el sentenciante no valoró correctamente las pruebas colectadas en autos, por lo que su decisión resultó arbitraria. También cuestionó el encuadre normativo utilizado pues a su criterio no cabía aplicar el art. 1204 del C.C., ya que el actor no cumplió las obligaciones a su cargo. Se quejó por el rechazo de la pretensión indemnizatoria de daños y perjuicios y solicitó que a todo evento se modifique la imposición de costas y se las distribuyan por su orden. IV.- En primer lugar, debo señalar que tendré en cuenta la normativa vigente al momento en que sucedieron los hechos, por cuanto los efectos de las relaciones jurídicas se rigen por la ley vigente al momento en que éstas se producen (conf. Art. 7 CCyC; Kemelmajer en ?La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, pág 32 y sgtes., ed. Rubinzal - Culzoni). Procederé a tratar las quejas aclarando que nuestro máximo Tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, ni tampoco cada medida de prueba, sino solamente aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso, según la forma en que ha quedado trabada la relación procesal (CSJN, Fallos 144:611; 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 274:113; 276:132; 280:3201; 303:2088; 304:819; 305:537; 307:1121, entre otros). V.- El boleto de compraventa se rige por la norma del artículo 1185 del Cód. Civil, en cuanto genera la obligación de escriturar y de concluir el contrato de compraventa de inmuebles (artículo 1324, inc. 2°, Cód. Civil), y es en relación a este último una promesa de contrato al que se le aplican y se regirá en subsidio por las reglas generales de las obligaciones de hacer. Por consiguiente, dicho instrumento involucra un acuerdo de voluntades con idoneidad suficiente como para provocar su cumplimiento forzoso a través de una sentencia condenatoria de escrituración. Las obligaciones de las partes están conectadas, pues cada una estará obligada en función del cumplimiento de la otra (artículos 1201 a 1204, y su doctrina, Cód. Civil). VI.- No resulta un hecho controvertido en autos que las partes suscribieron el boleto de compraventa objeto del presente litigio conforme las cláusulas que surgen del instrumento glosado a fs. 29/30. El actor aduce haber citado en forma fehaciente al Sr. J N B a escriturar el inmueble, mediante la carta documento de fs. 8 librada el 21 de Julio de 2009 y que éste pretendió eludir su obligación de comparecer a escriturar y pagar el saldo de precio, con excusas carentes de toda entidad para justificar su incumplimiento (ver fs. 21 in fine/ 21 vta.). Por su parte, el Sr. J N B , expone en sus agravios que no fue válidamente constituido en mora por el escribano designado al efecto, y que no

consintió el cambio unilateral del escribano. Dice además que la carta documento de fs. 8, le fue remitida por un tercero, el Sr. Díaz Parodi, en nombre de otra escribanía, distinta a la indicada en el boleto que era la de Nilda Mabel Guffanti (conf. cláusula cuarta) y que luego envió CD al Sr. Díaz Parodi y al vendedor, intimándolos a aclarar la situación sobre este aspecto entre otros, que no fueron contestadas por ninguno de los destinatarios (ver fs. 43/44). Entiende que no se acreditó que él se hubiera negado a pagar el saldo de precio, sin perjuicio de que al plantear la reconvencción ofreció depositar el saldo de precio en una cuenta a nombre de autos y una importante suma por actualización, pago que fue rechazado por el acreedor. Por último, considera que el bien no se encontraba en condiciones de ser escriturado cuando fue citado y que la resolución del boleto sería abusiva, por cuanto cumplió con las obligaciones a su cargo. Según fs. 29/30, las partes convinieron: "... la venta se realiza por el precio total y convenido de DOLARES ESTADOUNIDENSES QUINCE MIL (US\$ 15.000), de los cuales: a) La suma de dólares estadounidenses seis mil (US\$ 6.000), fueron recibidos en el acto de la firma del boleto; b) el saldo de dólares nueve mil (US\$ 9.000), lo abonará la parte compradora conjuntamente con el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a su favor dentro de los ciento cincuenta días a contar de la fecha del otorgamiento del boleto, una vez finalizados los trámites inscriptorios ordenados en la quiebra de TINTAPREST S.A.?" Como se trataba de un bien involucrado en la quiebra de la empresa Tintaprest S.A., entiendo que las partes acordaron finalmente que el plazo para escriturar partiría una vez inscriptas las constancias respectivas de la quiebra que habilitaran al Sr. C como vendedor, para luego, dentro del plazo de 5 meses, concretar la operación del boleto de autos. Ello se ve corroborado con el intercambio epistolar de fs. 39/40 de noviembre de 2006 en la cual la escribana designada en el boleto expresó que no obraba en su poder el título de propiedad ni documentación alguna del inmueble de autos; y en la que el vendedor dio a entender que los trámites de inscripción de la empresa Tintaprest S.A. no finalizaron y por ende, el plazo de escrituración no había comenzado a correr. Según surge del certificado de dominio de fs. 17/19 y la documental de fs. 44 las inscripciones de la quiebra concluyeron definitivamente el 7/11/2008, sin que medie constancia fehaciente que el comprador conociera tal circunstancia hasta la citación de fs. 8 (en julio de 2009), habiendo concurrido a dicha oficina el día 27/7/2009, oportunidad en que le entregaron copias de los testimonios y certificado de dominio (ver fs. 44 y 45/50). De modo que desde la inscripción ordenada en el proceso de quiebra, ya habían transcurrido más de cinco meses cuando se citó al comprador, y se lo notificó de tal circunstancia. Sin perjuicio de ello, de fs. 175/195 se desprende la unificación de parcelas vinculadas al bien de autos, y la necesidad de reconstrucción que hubo de algunos elementos (ver "confeccionar por faltante del original" que tuvo lugar en octubre de 2006 a fs. 175) informando ARBA la actual designación del lote y que se constataron los estados parcelarios el 31/10/2006 y el 13/9/2010 (fs. 195). De modo que resulta verosímil lo afirmado por el comprador en sus cartas documento de fs. 43 y 44 (de octubre del 2009), en cuanto a que existían algunos inconvenientes con la identificación precisa y metraje del lote a escriturar. Respecto de la carta documento citatoria de fs. 8, entiendo que al no haber sido suscripta por el escribano designado en el boleto ni por el titular de la nueva escribanía, ni fijar fecha precisa ó plazo inmediato de escrituración, carece de virtualidad para constituir en mora al comprador. Tampoco entiendo que éste haya consentido la nueva intervención, especialmente si se repara en la falta de firma del formulario de fs. 16 por parte del Sr. B. Tampoco fue firmado por el escribano ó alguien de su escribanía. Nótese que a fs. 168 y vta., el escribano Martinelli reconoció que no estuvo presente en la oportunidad (ver respuesta 3º y 5º). A ello se agrega que el actor luego remitió las cartas documento de fs. 43 y 44 desconociendo la intervención de una escribanía que no fue previamente consensuada y/o pidiendo aclaraciones de su intervención que no fueron contestadas por los destinatarios. En autos tampoco se dio explicación alguna sobre el cambio unilateral de la escribanía interviniente, lo cual en mi visión resulta relevante, teniendo en cuenta que es un uso y costumbre en la compraventa de inmuebles que el escribano es elegido por el comprador, salvo acuerdo en contrario ó cuando se trata de la adquisición de un inmueble a estrenar, que no es el caso, porque se trata de la compra de un lote. De modo que en mi visión, y más allá de considerar que los planteos vinculados a la provisión de aguas, cloacas e impuestos municipales no eran condición de venta en el boleto firmado, entiendo que la citación de fs. 8 no constituyó en mora al comprador; que luego de la verificación catastral del 2010 no se ha acreditado que el comprador haya sido debidamente citado a escriturar, oportunidad en que debía integrar el saldo de precio, que por otro lado ofreció abonar según fs. 68 vta. Considero que el caso que nos ocupa, debe ser analizado desde la óptica del artículo 1201 del Código Civil, según el cual en los contratos bilaterales con prestaciones recíprocas, una de las partes no podrá demandar su cumplimiento, si no probase haberlo ella cumplido u ofreciese cumplirlo. Sobre el punto, se ha dicho, con fundamentos que comparto, que la acción por escrituración de un inmueble puede ejercerse cuando el comprador ofrece cumplir con la prestación a su cargo -en el caso el pago del saldo de precio-. Ello resulta así determinado (art. 510 del Código Civil) si en el escrito de reconvencción -fs. 66/71-, se puntualiza que aquél se cancelará cuando el vendedor cumpla con su demorada obligación de escrituración, sin que sea necesario el depósito del saldo de precio dado que la manifestación de voluntad del adquirente en el sentido apuntado puede hacerse incluso tácitamente (CNCiv. Sala K en autos "Alonso, Julio Argentino c/ Urdininea S.R.L. s/ Daños y Perjuicios", del 13/08/08). El inconveniente surgido a partir del error del Registro en el año 2012 y hasta el año

2016 en cuanto a la titularidad del lote (ver fs. 107/8) ya ha sido solucionado, pero importó otro inconveniente. Asimismo, entiendo que la reiteración de la intimación a escriturar de fs. 32 in fine por parte del comprador, en junio de 2015, constituyó en mora al vendedor. Así, en función de lo normado por el art. 510, 1201, 1204 párrafo 3º y 4º y conc. del C. Civil así como de lo normado por el art. 1071 y conc. del mismo Código, considero que debe hacerse lugar a la escrituración en el plazo de 30 días, oportunidad en la cual el comprador debe abonar el saldo del precio. En cuanto al escribano interviniente, lo expresado a fs. 67 in fine y 67 vta., dado que no ha mediado una negativa personal al escribano Martinelli, y dado que hasta la fecha mantendría toda la documentación necesaria sobre el lote de autos, lo cual redundaría en mayor practicidad y velocidad para la concreción del acto escriturario, propondré que sea el escribano Gustavo Gabriel Martinelli, titular del registro notarial ..., con domicilio en San Martín N° ... piso ...° ?...? de esta Capital, quien se ha presentado a fs. 109, quien deba hacerse cargo de la escrituración del bien de estos actuados. Por todo ello, debe revocarse la sentencia y hacerse lugar a la reconvenición, ordenando la escrituración del lote a nombre del demandado, bajo apercibimiento de lo normado por el art. 512 C. Proc. VII.- En cuanto al planteo indemnizatorio por el daño moral y psicológico sufrido, diré que en cuanto a este último, nada se ha acreditado específicamente al respecto, y en este sentido, el planteo debe rechazarse. Con relación al daño moral, considero que todas las distintas circunstancias señaladas en autos acaecidas durante más de 10 años, y en especial las llevadas a cabo luego de la citación de fs. 8 y fs. 33 tienen aptitud para afectar la esfera espiritual del comprador y para generar padecimientos y angustias vinculadas a su vivienda, que merecen ser resarcidas. Por todo ello y en función de lo normado por el art. 165 C. Proc., haré lugar al planteo, fijando en \$ 40.000 la indemnización por daño moral del Sr. B. La suma devengará intereses desde la mora de fs. 44 (1/10/2009) hasta el efectivo pago, a la tasa que impuso la doctrina del fallo ?Samudio? de esta Cámara. Por todo lo expuesto, propongo al acuerdo: 1) Revocar la sentencia, rechazar la demanda y hacer lugar a la reconvenición; 2) Ordenar la escrituración del bien de autos al cual se refiere el boleto de fs. 29/30 en el plazo de 30 días, oportunidad en que el comprador deberá integrar el saldo de precio, debiendo otorgarse por ante el escribano Gustavo Gabriel Martinelli, a cargo del registro notarial 1697 (ver fs. 109), bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 512 del Cód. Procesal; 3) Fijar en \$ 40.000 la indemnización por daño moral del Sr. J N B, que devengará intereses desde la mora (1/10/ 2009) hasta el efectivo pago, a la tasa activa prevista por el fallo ?Samudio? de esta Cámara; 4) Las costas de 1º y 2º instancia se imponen al actor vencido (art. 68 C. Proc.). Por razones análogas a las expuestas por la Dra. Pérez Pardo, la Dra. Iturbide y el Dr. Liberman votan en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. Firmado: Marcela Pérez Pardo, Gabriela Alejandra Iturbide y Víctor Fernando Liberman. María Claudia del C. Pita Secretaria de Cámara Buenos Aires, 15 de mayo de 2019. Y VISTOS: lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el tribunal decide: 1) Revocar la sentencia, rechazar la demanda y hacer lugar a la reconvenición; 2) Ordenar la escrituración del bien de autos al cual se refiere el boleto de fs. 29/30 en el plazo de 30 días, oportunidad en que el comprador deberá integrar el saldo de precio, debiendo otorgarse por ante el escribano Gustavo Gabriel Martinelli, a cargo del registro notarial 1697 (ver fs. 109), bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 512 del Cód. Procesal; 3) Fijar en \$ 40.000 la indemnización por daño moral del Sr. J N B, que devengará intereses desde la mora (1/10/ 2009) hasta el efectivo pago, a la tasa activa prevista por el fallo ?Samudio? de esta Cámara; 4) Las costas de 1º y 2º instancia se imponen al actor vencido (art. 68 C. Proc.). Difiérese la regulación de los honorarios profesionales correspondientes a la labor en esta Alzada para una vez que se encuentren fijados los de la instancia anterior. Regístrese, notifíquese y devuélvase. Hácese saber que la eventual difusión de la presente sentencia está sometida a lo dispuesto por el art. 164. 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Marcela Pérez Pardo Gabriela Alejandra Iturbide Víctor Fernando Liberman 040770E