

Contrato De Compraventa De Inmueble Escrituracion Obligacion Previa Pago De Saldo Mora Intereses

JURISPRUDENCIA

Contrato de compraventa de inmueble. Escrituración. Obligación

previa. Pago de saldo. Mora. Intereses En el marco de una demanda por escrituración, se establece que existiendo un plazo de cumplimiento cierto para el pago del saldo de precio como obligación previa a la escrituración, la mora del comprador incumplidor del saldo, queda allí configurada sin necesidad de previa interpelación por parte de la contraria.

En la ciudad de Dolores, a los veintisiete días del mes de febrero del año dos mil diecinueve, reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 97.233, caratulada:

"AMMATUNA GARCIA, JUAN DARÍO Y OTRO/A C/ PEREZ, CARMEN Y OTRO/A S/ ESCRITURACIÓN", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que los Señores Jueces debían votar según el siguiente orden Dres. Silvana Regina Canale; María R. Dabadie y Mauricio Janka. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES Primera cuestión ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 215/218? Segunda cuestión ¿Qué corresponde decidir? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA

CANALE DIJO: I. Vienen los autos a conocimiento del Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia de fs. 215/218, que concedido libremente se sustenta con la presentación de fecha 19.09.2018, replicada en debida forma por la contraria. Juan Ammatuna García y Claudia Piccini promueven demanda de escrituración contra las herederas de Dativo Pérez, quien les vendiera mediante el boleto de compraventa agregado a fs. 35, el inmueble allí identificado (fs. 45/49). Al contestar la acción, la demandada reconoce el contrato y alega el incumplimiento de los actores a quienes reconviene por el pago del saldo del precio de U\$S 7.000; agregan que también han incumplido con la obligación de abonar las tasas e impuestos que gravan al bien (fs. 73/77). La iudex a quo hace lugar a la acción de escrituración y a la reconvencción por el saldo de precio de U\$S 7.000, más intereses desde la fecha de mora y hasta su efectivo pago. Asimismo, impone las costas del proceso a los accionantes en su condición de vencidos y atento la falta de oposición de las demandadas al otorgamiento de la escrituración, una vez satisfecho el pago del saldo de precio. II. En forma previa a abordar el tratamiento del recurso de apelación interpuesto, debo señalar que en la parte dispositiva o fallo de la sentencia (fs. 217 vta.) observo que se ha incurrido en un error material respecto de la fecha de mora allí consignada -1 de diciembre de 2012-. Ello desde que la misma no se condice con la fecha referida en el último párrafo del Considerando 4) donde se la fija desde el 1 de enero de 2012, y como asimismo se consigna a fs. 217 donde la iudex a quopuntualiza -al dar las razones que se tuvieron para así resolver- que la fecha de mora sería al momento en que debía ser abonado el saldo de precio adeudado -diciembre de 2011- conforme se desprende del instrumento privado de autos (art. 163 inc. 3 del CPCC).

En tal camino, en razón de que ninguna de las partes hubo de advertir el déficit indicado, es deber de esta instancia el repararlo de conformidad con las constancias de la causa, en tanto que del texto de los Considerandos surgen los motivos por los cuales la fecha de mora dispuesta fue el 1 de enero de 2012, teniendo en cuenta el plazo para abonar el saldo de precio, que surge del boleto de compraventa de fs. 35. De allí que he de entender que la reconvencción deducida ha prosperado por el saldo de precio dispuesto en la sentencia apelada, más intereses desde la fecha de mora, "1 de enero de 2012" y hasta su efectivo pago, lo que así se hace constar (art. 34 inc. 5, 36 inc. 3, 166 inc. 2 del CPCC). III. Se agravia la recurrente en primer lugar, en cuanto estima erróneo el cálculo que realiza la sentenciante de grado respecto del saldo de precio, pues a febrero de 2013, refiere la actora que no había abonado la suma de U\$S 37.000 -como refiere la iudex a quo-, sino la de U\$S 47.000. Analizado el planteo, observo que el mismo carece de sustento y que el error de cálculo invocado no es tal. Ello por cuanto, del boleto de compraventa de fs. 35 surge que el importe total de la operación fue de U\$S 54.000, habiéndose abonado antes de su firma la suma de U\$S 10.000 y conviniendo el pago del resto -U\$S 44.000- en la siguiente forma: la primer cuota de U\$S 10.000, en febrero de 2010; la segunda, de U\$S 20.000, en diciembre del mismo año; y la tercera, de U\$S 14.000, en diciembre de 2011. Pues bien, según el momento en que fueran abonadas la mayoría de esas cuotas -que no es materia de agravio- es que la iudex a quo concluyó en que la actora abonó "a febrero de 2013" la suma total de U\$S 37.000, de aquellos U\$S 44.000 adeudados. Y ello es lo mismo que decir que la actora había abonado U\$S 47.000 del total de U\$S 54.000, por lo que no advierto error de cálculo alguno. Máxime cuando la propia recurrente es conteste con el saldo de precio allí establecido -U\$S 7.000-, tal como ya lo refiriera además, en su escrito postulatorio (v. fs. 46). Considero en consecuencia, que este agravio debe ser desestimado. IV. Seguidamente, se queja el apelante al considerar que no se ha valorado el comportamiento de las partes frente a la obligación recíproca de escriturar; que no puede considerársela única incumplidora y en mora automática a la fecha en que debió abonar el saldo según el boleto. Sino que la fecha de mora debe fijarse a la primera

intimación de la demandada a abonar el saldo de precio. Alega la errónea aplicación del art. 1201 del CC, pues no se trata de una obligación con mora automática; y que no corresponde hacer lugar a la reconvencción, desde que su parte había ofrecido abonar el saldo en la demanda. Entrando al tratamiento de la cuestión traída, y a fin de determinar si ha existido mora del comprador respecto de su obligación de abonar el saldo de precio, y en su caso a partir de cuándo, cabe interpretar lo pactado en el instrumento que uniera a ambos sujetos procesales, obrante a fs. 35. Aquí cabe dejar sentado que se ha de tener como norte que en toda relación contractual debe primar la buena fe (art. 1198 del CC); la regla moral que impone la buena fe en la celebración, interpretación y ejecución de los contratos, es un principio que integra el orden público porque tiende a obtener o a mantener las condiciones de sustentación que se reputan indispensables para que el contrato funcione ordenadamente como instrumento de justicia, principio que implica la recíproca lealtad de conducta, que debe acompañar al negocio en todas sus fases (SCBA, Ac. 92.377, sent. del 5-IV-2006). Pues bien, del texto del boleto de compraventa aludido, surge que las partes convinieron la compraventa del inmueble que allí se detalla, en el precio total de U\$S 54.000, de los cuales y con fecha anterior a su celebración, los adquirentes ya habían abonado U\$S 10.000 según se consignara allí expresamente. Los restantes U\$S 44.000 se abonarían del modo en que expuse en el apartado anterior -una cuota de U\$S 10.000, en febrero de 2010; otra de U\$S 20.000 en diciembre del mismo año-; y lo que aquí nos atañe, una tercera cuota de U\$S 14.000 "en diciembre de 2011", cuota con la cual quedaría saldado el precio. Asimismo, se consignó a continuación: "...en cuya fecha podrá escriturar siendo a su cargo todos cuantos gastos tengan relación con la venta..." (sic). De tal modo, no cabe duda alguna que se fijó una fecha cierta en la que debía ser abonado el saldo de precio por parte de la compradora -U\$S 14.000 durante el mes de diciembre de 2011-, hecho a partir del cual ambas partes podían escriturar estipulándose el pago del saldo como una condición cuyo cumplimiento era previo y necesario a dicha escrituración (arts. 1197, 1198 del CC). Estamos entonces, ante dos obligaciones que si bien estaban relacionadas entre sí, no eran simultáneas como sostiene el apelante en su fundamentación, pues cumplida una de ellas -pago del saldo de precio- nacía recién la otra -escrituración-. En otras palabras, para lograr el acto escriturario la compradora debía -antes y necesariamente- dejar saldado el precio de la operación, conforme se había pactado. Distinta sería la cuestión si las partes hubieran consignado que en el mismo acto de otorgamiento de la escritura debía abonarse el saldo de precio, situación en la que una parte mal podría imputar morosidad a otra sin haber ella cumplido, supuesto al que acude el apelante para sustentar su posición. Sin embargo, tal no es la hipótesis de autos, en tanto la misma no surge de los términos del contrato. Así, lo señalado por el recurrente en cuanto a que su obligación de abonar el saldo dependía de la concreción del acto escriturario, es inatendible, pues aquel pago configura claramente una obligación independiente y previa a la escrituración, habiéndose estipulado una fecha cierta en la cual debía dar cumplimiento a la misma. En este sendero, cabe afirmar que existiendo un plazo de cumplimiento cierto para el pago del saldo de precio como obligación previa a la escrituración -diciembre de 2011-, la mora del comprador incumplidor del saldo, queda allí configurada sin necesidad de previa interpelación por parte de la contraria (art. 509 del CC). Tratándose de una obligación de plazo convenido expresamente por las partes y, por lo tanto, inequívocamente cierto, rige plenamente el régimen de la mora ex re previsto por el art. 509 del Código Civil, la que se produce automáticamente por el solo vencimiento del plazo en que debía cumplirse. En función de ello, si el pago no se realizó en la fecha convenida -tal como aquí acontece-, no puede aducirse que no hubo mora -y por ende que no corresponde adicionar intereses- pues el retardo en el cumplimiento oportuno del pago -tal y como fue acordado- se hace jurídicamente relevante y compromete la responsabilidad del deudor por las consecuencias de una conducta que, desde entonces, resulta violatoria de las previsionales convencionales estipuladas (arts. 508, 622, 1197, 1198 del Código Civil). De ahí que carece de sustento fáctico y legal alegar que no corresponde mora -o que no cabe reputarse incumplidora a la actora reconvenida desde el momento estipulado por la sentenciante de grado-, pues los pagos efectuados no tienen el efecto cancelatorio que procurara el vendedor, como quiera que para motorizar una plena derivación liberatoria deben traducir el cumplimiento exacto de la prestación adeudada, abasteciendo todos los requisitos relativos a objeto, modo y tiempo (arts. 725, 744 y 750 del CC). Por otra parte cabe aclarar que la vendedora recibió el último pago el día 4 de febrero del año 2013, conforme el recibo de fs. 34 -reconocido expresamente por la demandada a fs. 75 vta. del escrito de contestación- por el monto parcial de U\$S 1.000 sin reserva, igual que lo venía haciendo desde un principio respecto de los pagos anteriores, parciales y también extemporáneos (v. recibos de fs. 32/33, todos ellos reconocidos por la contraria). Sin embargo, de ello no se deduce la inexistencia de mora respecto de la parte del saldo no abonado, como sí acontece respecto de los pagos así recibidos y aceptados, por cuanto la aceptación de pagos parciales sin reserva por los intereses genera la extinción de éstos sólo respecto a la parte del capital abonada, pero no en orden a aquélla que no lo fue y con relación a la cual la mora subsiste (art. 624 del CC). En este sentido, la idea de que al aceptar un pago parcial, el acreedor renuncia a reclamar los perjuicios de la mora por toda la obligación, significa extender los efectos de esa aceptación, a la parte del crédito aún no saldada, siendo que la renuncia no debe ser extendida más allá de lo que el acreedor ha consentido (art. 874 del CC). En cuanto a lo señalado respecto del pago de las tasas e impuestos que gravan la propiedad, sin dudas se trata de una obligación a cargo de la parte

compradora, conforme se desprende del contenido del boleto de compraventa de fs. 35, debiendo la misma ser cancelada en forma previa al acto escriturario, como condición necesaria para al mismo, tal como se ha expresado en la sentencia recurrida (punto 2 de su parte dispositiva). En consecuencia, considero que los agravios expresados en este punto deben ser desestimados, y confirmarse lo resuelto al respecto en la instancia de origen, en cuanto establece la mora de la parte compradora -en relación al saldo adeudado- al 1 de enero de 2012.

V. Se duele también la actora en cuanto la iudex a quo hace lugar a la reconvencción, pues su parte, al demandar por cumplimiento de contrato (escrituración) ofreció simultáneamente el pago del saldo y de los impuestos, de modo que la contrademanda efectuada es un planteo abstracto e improcedente, que sólo ocasiona costas. En primer lugar, no surge de autos acreditada de modo idóneo la voluntad de pago del saldo adeudado. Ello a pesar de los términos de la carta documento de fs. 25 agregada en sobre cerrado de fs. 226), pues aquella intención de pago sólo pudo causar efecto de mediar el depósito en esta causa del saldo deudor con más sus acreencias por la mora; hecho que demás está decir no se ha cumplido. Igualmente cabe decir que bien pudo la accionante, en la hipótesis de negativa de las demandadas a recepcionar el saldo de precio, efectivizar tal pago mediante consignación judicial, cumpliendo de tal forma con su principal obligación y ponerse en condición de exigir el cumplimiento de aquéllas, no ocurrido ello, su pretensión resulta infundada (causa de esta Alzada n° 89765, RSD-239-10, S, 14-12-2010). Razón por la cual, considero que el agravio expuesto debe ser rechazado, deviniendo abstractas el resto de las cuestiones expresadas en el escrito de fundamentación en relación al incumplimiento de los compradores, en orden a la solución que propongo.

VI. En relación a las costas del proceso, las mismas fueron impuestas a la actora, por la falta de oposición de la contraria al otorgamiento de la escritura, una vez satisfecho el pago del saldo de precio. Refiere la quejosa que ello no es justo por no ser vencida en la acción de escrituración; alega que es falso que la demandada no se haya opuesto a la misma. El principio general indica que las costas deben ser soportadas por el vencido, observando para ello la cuestión desde una óptica puramente objetiva, desdeñando los móviles subjetivos que pudieron haber guiado a los justiciables (art. 68 del CPCC). Este principio tiene excepciones, pues el art. 68 párr. 2º faculta al juez a eximir de modo total o parcial al litigante vencido, cuando encontrare mérito para hacerlo, debiendo expresar una motivación concreta frente a serias dificultades de hecho o de derecho, bajo pena de nulidad (Fenochietto, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado", T. I, ed. Astrea, pág. 286 y sgtes.). En ese camino, observo que no existe en el caso razón suficiente para apartarse del principio rector en lo que hace al modo de imponer las costas por la procedencia de la acción de escrituración, respecto de la cual la actora es ganadora y la demandada vencida, debiendo ésta cargar con las costas. Señala la sentenciante falta de oposición de la demandada, lo cual no es correcto conforme los términos del escrito de contestación, donde a fs. 73 solicita el rechazo de la acción. Tampoco resulta menor la conducta asumida por ésta al no concurrir a la audiencia de mediación -luego de reclamar mediante la misiva de fs. 40 un saldo muy superior al adeudado y oponerse a la escrituración-, lo que motivó el inicio de la presente acción judicial. De tal modo, generó un conflicto que encontró solución al momento del dictado de la sentencia, resultando vencida. Por lo cual, cobra plena actuación la regla general en la materia y el hecho objetivo de la derrota, claramente configurado en autos. En consecuencia, por resultar vencida la demandada -únicamente respecto de la acción de escrituración promovida por Juan García Ammatuna y Claudia Piccini- considero que corresponde que cargue con las costas, como solicita la recurrente (art. 68 CPCC).

VII. Finalmente, cabe dejar sentado que en esta causa se ha de tener presente el principio de la anticipación del ejercicio de las pautas de la apelación adhesiva, en referencia a la recomposición positiva de la litis; todo ello a fin de no violentar normas de raigambre constitucional como lo es el art. 18 de la Const. Nacional y la tutela judicial efectiva que alberga el art. 15 de la Const. Provincial (SCBA, causa 88.683, sent. del 12-XII-2007), respecto de la parte no recurrente por resultarle beneficiosa la solución de la instancia de grado. Tiene dicho esta Cámara -siguiendo a nuestro Superior provincial- que si la sentencia que favorece a una parte es apelada por otra, toda la cuestión materia del litigio pasa al superior en la misma extensión y con la misma plenitud con que fue sometida al inferior (SCBA. Ac. 78.251, sent. del 19-II-2002; esta Alzada, causa N° 87.747, sent. del 14-5-2009), implicando ello un nuevo análisis sobre las cuestiones que ante el cambio de rumbo del fallo le han de provocar un perjuicio a la parte gananciosa en la sentencia dictada en la primera instancia, dejada sin efecto por esta Alzada.

CON LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS, VOTO POR LA AFIRMATIVA. LOS SEÑORES JUECES DOCTORES DABADIE Y JANKA ADHIEREN AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE DIJO: Conforme el resultado de la votación precedente propongo hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto, confirmar la sentencia apelada de fs. 215/218 en lo que hace a la fecha de mora para el pago del saldo de precio establecido -1 de enero de 2012-, y modificar el modo de imponer las costas por la procedencia de la acción de escrituración promovida por Juan García Ammatuna y Claudia Piccini, debiendo las mismas ser a cargo de la demandada vencida. Costas de esta instancia al demandado vencido (arts. 508, 509, 624, 744, 750, 1197, 1198 del CC; 34 inc. 5, 36 inc. 3, 68, 163 inc. 3, 166 inc. 2, 263 del CPCC). ASI LO VOTO. LOS SEÑORES JUECES DOCTORES DABADIE Y JANKA ADHIEREN AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO

QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, este Tribunal hace lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto, confirma la sentencia apelada de fs. 215/218 en lo que hace a la fecha de mora para el pago del saldo de precio establecido -1 de enero de 2012-, y modifica el modo de imponer las costas por la procedencia de la acción de escrituración promovida por Juan García Ammatuna y Claudia Piccini, debiendo las mismas ser a cargo de la demandada vencida. Costas de esta instancia al demandado vencido (arts. 508, 509, 624, 744, 750, 1197, 1198 del CC; 34 inc. 5, 36 inc. 3, 68, 163 inc. 3, 166 inc. 2, 263 del CPCC). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase. 038850E