

Escrituración Incumplimiento Contractual Mora Automática Deber De Colaboración

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Incumplimiento contractual. Mora automática. Deber

de colaboración Se hace lugar a la demanda de escrituración, pues el incumplimiento en el pago del precio que se le endilga al actor no reviste gravedad suficiente como para rechazarse la demanda. Se destaca que el demandado no cumplió ni ofreció cumplir con la obligación de escriturar a su cargo, y mucho menos ha cumplido con el deber de colaboración para con su contraparte, poniendo a disposición los títulos y planos necesarios para proceder con la subdivisión de la parcela.

En la ciudad de La Plata, a los veintisiete días del mes de Diciembre de dos mil dieciocho reunidos en acuerdo ordinario los señores jueces de la Excma. Cámara Segunda de Apelación, Sala Tercera, doctores Andrés Antonio Soto y Laura Marta Larumbe, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "CABRERA LUIS OSCAR C/LUENGO JUAN CARLOS S/ ESCRITURACION", (causa n° 124499), se procedió a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando de ella que debía votar en primer término la doctora Larumbe. LA EXCMA. CAMARA RESOLVIO PLANTEAR LAS SIGUIENTES CUESTIONES: 1ra. ¿Es justo el apelado decisorio de fs. 580/589? 2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION PROPUESTA, LA DOCTORA LARUMBE DIJO: I. En el pronunciamiento atacado, la Juez de la instancia anterior, resolvió desestimar la excepción de prescripción de la acción de escrituración opuesta por Juan Carlos Luengo, admitir aquella defensa de prescripción ejercida por Luis Oscar Cabrera con relación a la reconvencción por lesión, como asimismo desestimar la reconvencción deducida por Juan Carlos Luengo contra Luis Oscar Cabrera por nulidad por vicio de consentimiento y aquella incoada por resolución contractual.

Por lo demás, hizo lugar a la demanda de escrituración ejercida por Luis Oscar Cabrera con Juan Carlos Luengo y en consecuencia, condenó a éste último a otorgar la escritura traslativa de dominio, en el plazo de 30 días de consentido el decisorio respecto de los inmuebles identificados en los boletos de compraventa obrante a fs. 288/289 que describe en los acápites a) y b) con medidas y linderos, ello bajo apercibimiento de hacerlo la suscripta a su costo y, en caso de resultar de imposible cumplimiento, de resolver la operación. Y, en lo atinente al inmueble identificado en el boleto de compraventa de fs. 287, rechazó la escrituración promovida por Luis Oscar Cabrera contra Juan Carlos Luengo. Impuso las costas al demandado reconviniente por resultar perdedor en las acciones y defensas que habían sido rechazadas y al actor, en aquella parcela de su pretensión rechazada, difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad procesal correspondiente. Dicha sentencia fue recurrida por el actor, quien expresó agravios a fs. 595/599 los que merecieron la réplica de la contraria a fs. 601/609. II. Agravios: En prieta síntesis la parte actora se agravia del decisorio en crisis porque el mismo no recepta la escrituración del lote adquirido mediante boleto glosado a fs. 287, ya que la excepción de la que hecha mano la sentenciante para rechazar la escrituración del mismo no puede tener viabilidad frente a las distintas defensas opuestas por el demandado, las que entienden resultan contradictorias entre sí. Al respecto y recordando que el demandado negó la firma del contrato y su existencia, la recepción de los pagos efectuados por el actor, como así también, aseveró que la deuda era de monto importante y la resolución del mismo, al plantear la resolución del pacto no puede luego oponer la excepción de incumplimiento tal como lo recepta el a quo, porque es contradictoria, con la reconvencción por resolución contractual opuesta ya que, si hubiera prosperado, el contrato se resuelve sin más, por lo que no es posible pedir su cumplimiento; circunstancia que además de estar vedada por el 1204 del C.Civil, la jurisprudencia así lo ha reconocido, citando al respecto un fallo de la Sala A de la Cámara Nacional Civil; pide entonces, se revoque el decisorio y se haga lugar a la escrituración solicitada. Asimismo y para el hipotético caso en que el Tribunal no hiciera lugar al agravio en torno a la improcedencia de la excepción de incumplimiento -vedada según el recurrente para quien ha pedido la resolución de contrato-, considera que el demandado lo que interpuso fue la "exceptio non rite adimpleti contractus", pues, según su relato -que el actor ha negado terminantemente- existiría un saldo impago mínimo respecto del boleto existente a fs. 287, de \$ 1407; con lo cual entiende el a quo se equivoca al tener por planteada la excepción de incumplimiento a la que alude en su decisorio, porque -a todo evento- no habría un incumplimiento total del actor sino un parcial y mínimo, en dónde quien la interpone tiene la carga de probar -a diferencia de la tratada por el a quo- el mal cumplimiento que alega porque es el presupuesto de su defensa. Agrega que pareciera no haberse tenido en cuenta que su parte intimó y puso en mora al demandado para escriturar, mediante carta documento de fecha 16 de mayo de 2012 sin obtener contestación alguna de su parte y que cuando inició la demanda sostuvo que había abonado la totalidad de lo adeudado en cada uno de los boletos; con lo cual el haber tomado de un recibo que indica el pago con ladrillos, que se había convenido que la demandada debía indicar cuándo se debería realizar dicha entrega -"en la fecha que el vendedor lo solicite" dice el

boleto-, no significa que no los haya abonado, tal como sucedió en la realidad. Por ello requiere que, no habiendo el demandado demostrado el incumplimiento que se le endilga al actor, revoque la misma. Por último y en el supuesto que no se hicieran lugar a los agravios anteriores, reafirmando que se han cumplido todas y cada una de las obligaciones a su cargo, señala que si ello no fuera así, igual no es procedente ninguna de las excepciones señaladas supra, por cuanto tal incumplimiento es mínimo, ya que a juzgar por lo que surge del decisorio atacado, sería del 8%. Finalmente y tras negar que deba suma alguna al demandado y que proceda la excepción mediante la cual se rechaza la escritura del lote que da cuenta el boleto de fs. 287, pide se revoque el decisorio en tal sentido y se ordene la escrituración de los tres lotes oportunamente adquiridos. A fs. 601/603 el demandado contesta los agravios del actor sosteniendo que las defensas opuestas no son contradictorias, habida cuenta que su parte opuso para el caso de que no se admitiera la resolución contractual, la excepción de incumplimiento en atención que ha sido satisfactoriamente resuelta por la a quo ya que del decisorio surge que "...de la propia documental acompañada por el actor a fs. 291 -y a la postre reconocida por el demandado a la luz de lo normado por el art. 392 del CPCC- surge impago un saldo por la suma de \$ 1407.- al día 28 de enero de 2000..." para agregar que "...como la excepción es procedente en el caso en atención a que el actor no ha cumplido en forma íntegra las obligaciones asumidas ni ofreció cumplirlas a la hora de demanda, resultando vedado por el principio de congruencia (...) que se modifique por vía de esta decisión aquello que la actora y la demandada no han planteado en sus acciones y defensas..." concluyó en el rechazo de la demanda por escrituración del lote adquirido mediante el boleto glosado a fs. 287. Esgrime que el actor en sus agravios no puede esgrimir una alegada negativa de tal saldo impago porque a él debió negar la existencia de saldo pendiente o en su defecto acreditar que el mismo hubiera sido cumplido y, en lo que se refiere a la gravedad del incumplimiento sostiene que, como el pacto comisorio implica la resolución del contrato con todos sus efectos, es decir el pacto deja de ser exigible para las partes, mientras que hacer lugar a la excepción de incumplimiento no implica en forma alguna la resolución del contrato, es decir, el pacto jurídico sigue existiendo y sólo deniega a la parte actora la ejecución forzada de su cumplimiento por cuanto está acreditado que no cumplió -ni ofreció cumplir- íntegramente con las suyas, considera razonable que el a quo aún cuando encuentre escasa gravedad en el incumplimiento a los fines de su resolución, el mismo impide sí su cumplimiento forzado a la contraria. Pide el rechazo de los agravios esbozados.

III. Tratamiento de los agravios: III. 1) Ley aplicable: Abordando la tarea revisora y dando en consecuencia las necesarias razones del caso (artículo 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires), principio por señalar que ya habiendo entrado en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, desde el 1 de agosto del año 2015 -art. 7, ley 26.994, conf. art. 1 ley 27077-, habrá que aclarar si corresponde juzgar este litigio con el marco legal con el cual nació -el Código Civil anterior- o con el nuevo. Tal disquisición deberá disiparse desde lo dispuesto por el artículo 7 de la ley ahora en vigor, el cual señala que: "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo". El caso de autos atañe a una obligación de hacer asumida durante la vigencia de la ley anterior (arts. 3, Código Civil; 7 y conc., C.C. y C. ley 26.994). Consecuentemente, la decisión que se propondrá se compadece con el código civil vigente al momento del hecho en las circunstancias aludidas (esta Sala, causas 118.692, RSD 133/15; 118.370, RSD 137/15; 119.295 RSD 197/15; e.o.), ello con la salvedad que se hará en caso de corresponder aplicarse intereses a las obligaciones eventualmente pendientes de cumplimiento.

III. 2) El rechazo de la escrituración del lote adquirido mediante boleto glosado a fs. 287. Liminarmente corresponde destacar que el decisorio recurrido, analizó en primer término la excepción de prescripción opuesta por el demandado frente a la demanda de escrituración de las parcelas que el accionado denominara 1 y 2, es decir aquellas que se corresponden con los boletos celebrados en los años 1999 y 2000 y luego de destacar que el demandado había entregado la posesión de ambos lotes al actor al tiempo de la firma de los referidos boletos, puso de relevancia que, con respecto a la parcela 1 -venta del año 1999-, "...el recibo de fs. 291 reconocido por el demandado da cuenta de un reconocimiento de un saldo impago de \$ 1407.- sobre el precio total de \$ 18.000...", agregando que sobre dichos lotes el ingeniero Fernández en su declaración de fs. 370 "...reconoce el presupuesto de mensura y división que efectuó (ver fs. 345) sobre una parcela ubicada enfrente del cementerio, que no efectuó el trabajo porque Cabrera no le entregó el título de propiedad porque le manifestó que no lo tenía..." (ver fs. 583 y vta.). Si bien es cierto, la iudex a quo desestimó la excepción de prescripción opuesta por el demandado, como así la reconvencción deducida por nulidad por el vicio de lesión en función del precio concertado, al tiempo de analizar la contrademanda por resolución del contrato opuesta con respecto a aquel convenio celebrado en el año 1999 (ver apartado IV) consideró que el ejercicio del pacto comisorio en el caso resultaba abusivo pues si bien era cierto que "...de acuerdo a la documentación aportada por el propio accionante existe un saldo insoluto de \$ 1407.- (conf. fs. 291)..." el mismo representaba menos del 8% del precio total de venta fijado en la suma de \$ 18.000 (ver fs. 585 vta.). No obstante ello, al analizar la demanda de escrituración de dicha parcela,

destacó que como el demandado, según la interpretación dada por la a quo, "...opuso para el caso de que no se admitiera la resolución contractual, la excepción de incumplimiento en atención a que de la propia documentación acompañada por el actor a fs. 291 (...) surge impago un saldo por la suma de \$ 1407.- al día 28 de enero de 2000...?", como constituía un principio fundamental de los contratos bilaterales que, una de las partes no puede demandar su cumplimiento, si no probase haberlo cumplido u ofreciese cumplirlo, o su obligación fuere a plazo, y dicha objeción "...para la mayoría de la doctrina autoral, debe ser ejercida por vía de la llamada exceptio no adimpleti contractus...?", entendió que dicha excepción era procedente en el caso porque "...el actor no ha cumplido en forma íntegra las obligaciones asumidas ni ofreció cumplirlas a la hora de demandar, resultando vedado por el principio de congruencia, tributario del superior de defensa en juicio, que se modifique por vía de esta decisión aquello que la actora y la demandada no han planteado en sus acciones y defensas..." (ver fs. 586 y vta.). Me permito hacer una serie de consideraciones al párrafo del decisorio que acabo de transcribir, en primer lugar, nos enfrentamos a una demanda de escrituración en donde quien adquiriera las parcelas que dan cuenta los boletos de fs. 287/290, obtuvo la posesión de los mismos al momento de suscribirlos, contratos en los cuales si bien se pactó la escrituración a los 360 días de su firma (ver fs. 287 vta., 290 vta.) es lo cierto que el demandado recién obtuvo un título perfecto el 10/2/2010 (ver escritura de fs. 471/473 vta.), si a ello se aduna que, la obligación de escriturar escapa a la aplicación pura y simple de la mora automática consagrada por el art. 509 del C.Civil, ya que la referida obligación está condicionada al cumplimiento de las partes, en donde el mero transcurso del tiempo carece de virtualidad suficiente para constituir en mora al requerido; que fue el Sr. Cabrera quien intimó al demandado a escriturar los lotes oportunamente adquiridos -ver carta documento del 16 de mayo de 2012- y que dicha misiva fue reconocida expresamente como recepcionada por el Sr. Luengo ya que en su réplica afirmó que lo sorprendió la misma pero "... cuando lo consulté me dijo que "se había equivocado el abogado" que me quedara tranquilo ..." (ver fs. 155 vta.). Descartada entonces la automaticidad de la mora, habida cuenta que la obligación de escriturar pesa sobre ambas partes signantes del boleto de compraventa, quienes deben hacer todo lo necesario a fin de que la escritura pueda otorgarse (Lopez de Zavalía, F.J. Teoría de los contratos. Parte Especial, v. I, Bs. As., 1976), jugando en la especie las cargas de "diligencia y cooperación" que presuponen "los actos preparatorios de información y de vigilancia activa... que son también obligaciones jurídicas y mutuas" (Morello, Augusto M., Acerca del plazo escriturar. La mora y los deberes secundarios de conducta, Rev.del Notariado n° 748, Buenos Aires, 1976) y, destacando que la escrituración es un acto complejo en el que juega un papel preponderante la actividad del escribano cuya intervención también altera el régimen de la mora, toda vez que el solo vencimiento del plazo no la produce, dado que incumbe a las partes urgir la citación, configurándose el incumplimiento sólo por la incomparecencia el día y la hora fijados para el acto; adelanto mi opinión favorable a los agravios esbozados por el actor, en la medida que tal como se verá en lo que sigue, razones de celeridad, utilidad, economía procesal y equidad aconsejan hacer lugar a la demanda de escrituración respecto del inmueble identificado en el boleto de compraventa de fs. 287. Y, ello es así, porque, aún colocándonos en la hipótesis más favorable al demandado, esto es, que la falta de cumplimiento del saldo de precio pactado en el boleto (ver fs. 287 vta.) ya que del recibo de fs. 291 se desprende que habrían quedado impagos \$ 1407 de los \$ 18.000 al mes de febrero de 2000, le asiste razón al quejoso cuando sostiene que dicho incumplimiento no tiene entidad suficiente como para viabilizar la excepción opuesta y mucho menos, rechazar la acción incoada, máxime cuando, agrego, la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires ha sostenido que la demanda por escrituración importa por sí un ofrecimiento tácito del actor de cumplir las obligaciones a su cargo estipuladas para el momento de escriturar, ofrecimiento que basta para satisfacer la exigencia del art. 1201 del Código Civil, sin que sea necesario, si el demandante es el comprador, que éste deposite simultáneamente a la orden judicial el saldo de precio (conf. SCBA causa Ac. 6939, sent. del 11VIII1964, en "Acuerdos y Sentencias", 1964II704 y sus citas; SCBA, Ac. 73965 S 21-3-2001, Juez Negri "Massimino Héctor D. C/ Gorosito Hugo Héctor s/ Resolución de contrato"; arts. 375, 384, y cc. del CPCC; 1197, 1198, 1201 y cc. del C.Civil). Es que tal como enseña la doctrina sobre el tema, los requisitos para que prospere esta excepción sustancial dilatoria son: a) que las obligaciones de las partes sean de cumplimiento simultáneo; b) que el incumplimiento por el actor revista gravedad suficiente, y c) que no pueda imputarse incumplimiento al excepcionante (conf. "Código Civil...", Bueres-Highton, T. 3 C, pág. 57, editorial Hammuraby). Si se analiza dichos requisitos en autos, fácil es de advertir que aún cuando las obligaciones bien puedan conceptualizarse como de cumplimiento simultáneo, es lo cierto que el incumplimiento que se le endilga al actor -como expusiera- no reviste gravedad suficiente como para rechazarse la demanda, pero además el demandado no cumplió, ni ofreció cumplir con la obligación de escriturar a su cargo, y mucho menos ha cumplido con el deber de colaboración para con su contraparte, poniendo a disposición los títulos y planos necesarios para proceder con la subdivisión de la parcela y así generar los lotes -con sus medidas y linderos- adquiridos por el accionante en los años 1999, 2000 y 2004](ver boletos de compraventa de fs. 287/290; arts. 505 inc. 1 y 2, 1140, 1137, 1184 inc.1, 1185, 1187, 1191, 1192, 1195, 1197, 1198, 1201 del C.Civil). No obstante ello, habida cuenta que la suma que adeuda el actor respecto del boleto de fs. 287 es de \$ 1407 (ver fs.291 y sentencia de fs., 586), a fin de zanjar definitivamente el conflicto entre ambos contendientes soy de opinión que

debe revocarse el decisorio respecto del rechazo de la acción en torno al boleto de fs. 287 y hacerse lugar a la escrituración del lote adquirido mediante el mismo, ello previo pago de la suma de \$ 1407, tal la prestación pendiente de cumplimiento por parte del actor, cantidad sobre la cual no corresponde aditar intereses ya que así lo pactaron expresamente las partes (ver fs. 287 y vta. cláusula segunda) y ningún accesorio ha requerido eventualmente el demandado al tiempo de oponer la excepción que se decide (ver fs. 151/169 vta.); solución que si bien se aparta de lo que bien pudiera calificarse como "tradicional", considero es práctica, responde al principio de economía procesal y resulta más equitativa, ello a juzgar por las particularidades que el caso presenta (arts. 1201 del C.Civil, doctrina citada). Siendo ello así, corresponde hacer lugar a los agravios esbozados por el demandante, revocando el decisorio en cuanto rechaza la escrituración del inmueble a que se refiere el boleto glosado a fs. 287 y vta. y, en su mérito, hacer lugar a la demanda incoada, debiendo el demandado Juan Carlos Luengo otorgar la escritura traslativa de dominio respecto del inmueble individualizado en el aludido contrato, ello en el plazo de treinta días fijado en el decisorio recurrido para efectuar el mismo acto respecto de los restantes lotes adquiridos, lapso en el cual el actor deberá poner a disposición de la parte demandada la suma de pesos un mil cuatrocientos siete (\$ 1407), todo lo cual dejo propuesto al acuerdo de mi distinguido colega de Sala (arts. 34, 163, 164, 260, 261, 266, 272, 384, 395, 456, y ccds. del CPCC). Voto pues por la NEGATIVA. Por los mismos fundamentos el doctor SOTO votó en igual sentido. A LA SEGUNDA CUESTION PROPUESTA, LA DOCTORA LARUMBE DIJO: Obtenido el necesario acuerdo de opiniones al tratar y decidir la cuestión anterior, corresponde revocar el decisorio en cuanto rechaza la escrituración del inmueble a que se refiere el boleto glosado a fs. 287 y vta. y, en su mérito, corresponde hacer lugar a la demanda incoada, debiendo el demandado Juan Carlos Luengo otorgar la escritura traslativa de dominio también del lote de terreno individualizado en el aludido contrato, ello en el plazo de treinta días fijados en el decisorio recurrido para efectuar el mismo acto respecto de los restantes, lapso en el cual el actor deberá poner a disposición de la parte demandada la suma de pesos un mil cuatrocientos siete (\$ 1407), suma a la que no corresponde aditar intereses ya que así lo pactaron expresamente las partes (ver fs. 287 y vta. cláusula segunda) y ningún accesorio ha requerido eventualmente el demandado al tiempo de oponer la excepción que se decide (ver fs. 151/169 vta.). Las costas de Alzada corresponde sean impuestas al demandado en su sustancial condición de vencido (art. 68 del CPCC). ASÍ LO VOTO. El doctor SOTO adhirió en un todo al voto que antecede, con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dictándose por el Tribunal la siguiente: SENTENCIA La Plata, 27 de Diciembre de 2018 AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el precedente acuerdo ha quedado establecido que el decisorio dictado a fs. 580/589, no es justo (arts.171 de la Constitución Provincial; 3, 505 inc. 1 y 2, 1140, 1137, 1184 inc.1, 1185, 1187, 1191, 1192, 1195, 1197, 1198, 1201 del C.Civil; 34, 68, 163, 164, 260, 261, 266, 272, 375, 384, 385, 395, 456, del C.P.C.C.; doctrina y jurisprudencia citada). POR ELLO, corresponde: I) Revocar el decisorio en cuanto rechaza la escrituración del inmueble a que se refiere el boleto glosado a fs. 287 y vta. y, en su mérito, corresponde hacer lugar a la demanda incoada, debiendo el demandado Juan Carlos Luengo otorgar la escritura traslativa de dominio también del lote de terreno individualizado en el aludido contrato, ello en el plazo de treinta días fijados en el decisorio recurrido para efectuar el mismo acto respecto de los restantes, lapso en el cual el actor deberá poner a disposición de la parte demandada la suma de pesos un mil cuatrocientos siete (\$ 1407), suma a la que no corresponde aditar intereses. II) Imponer las costas de Alzada al demandado por resultar sustancialmente vencido. II) Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad en que obren regulados los de la primera instancia. Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

Corr elaciones Christins, Néstor Leonardo c/Gianella, Orfelía Florinda y otros s/daños y perj. incump. contractual
- Cám. Civ. y Com. Junín - 11/12/2014 036265E