

Escrituración Reconvención Mora Obligaciones Recíprocas

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Reconvención. Mora. Obligaciones recíprocas

Se revoca el fallo que rechazó la demanda de escrituración e hizo lugar a la reconvención opuesta, pues ninguna de las partes incurrió en mora en el cumplimiento de la obligación a su cargo, ya que para que ello ocurra debió existir una citación concreta a escriturar en lugar, fecha y hora determinados, y la incomparecencia de alguno de los firmantes a esa convocatoria, lo que no ocurrió.

En la ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 15 días del mes de Agosto de 2019, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Segunda de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores MARIA FERNANDA NUEVO y JORGE LUIS ZUNINO, para dictar sentencia en el juicio: "LEMUS MARIANA EDITH Y OTRO/A C/ GOENAGA EUSEBIO CEFERINO Y OTRO/A S/CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CIVILES/COMERCIALES" causa n° SI-18832-2015; y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Nuevo y Zunino, resolviéndose plantear y votar la siguiente:

CUESTION ¿Debe modificarse la sentencia apelada?

VOTACION A LA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZ DRA. NUEVO DIJO: 1.- La sentencia de fs. 1202, 1209 y 1211, rechazó la demanda por escrituración iniciada por Mariana Edith Lemus y Pedro Fernando Pacheco contra Claudia Graciela Goenaga, por sí y en su carácter de heredera de Eusebio Ceferino Goenaga; y admitió la reconvención deducida por Goenaga contra aquéllos, condenándolos a suscribir la escritura traslativa de dominio del inmueble sito en Miguel Cané ..., de la localidad de Banfield, partido de Lomas de Zamora, sin pago de multa y en los términos acordados en las cláusulas tercera y cuarta del boleto de compraventa de fs. 39/40. Impuso las costas a los actores-reconvenidos, en su condición de vencidos. Ambas partes apelaron el pronunciamiento.

2.- Los agravios a.- A fs. 1228, María Edith Lemus y Pedro Fernando Pacheco fundaron el recurso, con contestación de la contraria a fs. 1240. Se agravan por el rechazo de la demanda y la carga de las costas. Sostienen que el intercambio de cartas documento habido entre los litigantes tuvo dos etapas separadas entre sí por una suerte de espera. Se refiere a los términos de las misivas, para concluir que las primeras comunicaciones se extendieron hasta el 29/3/2011, mostrando siempre su parte paciencia y tolerancia frente a la falta de información brindada por la contraria. Señalan que luego de un período de espera de casi 13 meses, reanudaron el intercambio, contestado en los términos que surgen de la carta documento n° ..., que recibieron el 19/4/2012. Mencionan que la sentencia no ha hecho mérito de lo informado por el escribano Desimone (notario designado por ambas partes para otorgar la escritura). Se refieren a la medida de la obligación contraída por la vendedora, quien debía hacer entrega de toda la documentación a la escribanía citada, con una anticipación de 30 días a la fecha de escrituración. Esta era su principal deber, y fue incumplido. En lo que hace al expediente sucesorio del accionado fallecido durante el curso del proceso, destacan que únicamente cuenta con declaratoria de herederos. Ni siquiera está en condiciones de permitir el otorgamiento de la escritura. Por otra parte, de lo informado por el escribano Guillermo Alonso surge que la demandada sigue sin tener inscripto el dominio a su nombre; la titularidad subsiste en cabeza de Eduardo Raimundo Armengol. Destacan que a fs. 253 el escribano Alonso informó que se realizaría la escritura de compraventa por tracto abreviado de la heredera de dicho causante a favor de Eusebio Ceferino Goenaga, pero no fue pasada por no haber concurrido los interesados. En otro orden, alegan que Eusebio Ceferino Goenaga no dedujo reconvención, por lo que es improcedente la admisión de esa acción promovida por Claudia Graciela Goenaga, en carácter de heredera del causante. También debió contemplarse que la falta de contestación de la demanda conduce a tener por reconocida la documental aportada al promover el juicio. Se refieren a los hechos admitidos por el requerido y piden que se revoque el fallo, con costas. Aún si se confirmara el pronunciamiento, fundamentan los motivos por los que a su juicio, no deben ser condenados al pago de las costas.

b.- A fs. 1237 expresó agravios la demanda. Cuestiona que no se haya determinado sanción económica para los actores vencidos, que se encuentran en posesión del inmueble desde hace 9 años y sólo abonaron la mitad del precio. Para compensar la demora en el pago del saldo, pide que se fijen intereses o multa contractual.

3.- El planteo de deserción Al contestar el traslado, la demandada solicitó que se declare desierto el recurso de los actores por ausencia de una crítica concreta y razonada de la resolución impugnada. En salvaguarda de la garantía de la defensa en juicio (art. 18 CN), únicamente cabe utilizar la facultad que acuerda el art. 261 del mismo Código en caso de insuficiencia de fundamentación en forma restrictiva y cuando el incumplimiento resulta flagrante (causas de esta Sala 95.193, 42.415/08, entre tantas otras). La facultad del Tribunal de Alzada, que en definitiva depende de la apreciación subjetiva de los Magistrados, debe ser ejercida con suma prudencia, ya que en tales supuestos siempre se corre el riesgo de caer en arbitrariedad (Causas de esta Sala 2, n° D-2.141-0 y D-3288-6, entre otras muchas). La inconsistencia de los agravios derivará, en su caso, en el rechazo del recurso, pero no es suficiente para declarar su

deserción (Causas de esta Sala n° 108.001, 79-2009). El escrito de los actores cumple la carga de expresar los motivos por los que sostienen que la solución es errada; de modo que no podría declararse la deserción por ausencia de fundamentos, pues se afectaría su derecho de defensa (doct. arts. 260 y ss. del CPCC.; 18 y 28 de la Constitución Nacional). Por lo expuesto, propongo denegar el planteo en estudio y, en consecuencia, paso al tratamiento de ambos recursos.

4.- Los términos del contrato El 23 de marzo de 2010, Eusebio Ceferino Goenaga y Claudia Graciela Goenaga prometieron en venta a los cónyuges Mariana Edith Lemus y Pedro Fernando Pacheco, el inmueble ubicado en Miguel Cané ..., entre Roldán y Guardia Nacional, de la localidad de Banfield, partido de Lomas de Zamora, por el precio total de U\$S70.000: la mitad fue abonada en ese acto, con entrega de la posesión, y el saldo se pagaría al suscribir la escritura traslativa del dominio (boleto de compraventa de fs. 39 a 40; arts. 1323, ss. y ccs. del Código Civil aplicable al caso; doct. art. 510 del CPCC.). Se infiere de lo estipulado en la cláusula segunda y la prueba reunida, que los enajenantes no figuran como titulares del dominio. Eusebio Ceferino Goenaga, de estado civil casado, adquirió el bien a Eduardo Raimundo Armengol y Blanca Nieves Pulles, mediante boleto de compraventa suscripto 10 de mayo de 1965. Al fallecer la cónyuge del comprador, se declaró heredera a su hija Claudia Graciela Goenaga. Tramitó el juicio ?Gonaga, Eusebio Ceferino c/sucesores y/o herederos de Armengol y otros s/escrituración?, ofrecido como prueba y concluido por acuerdo de partes de fs. 101, homologado a fs. 186 (con cumplimiento de los recaudos necesarios para hacer efectiva la transmisión del dominio). En la cláusula cuarta del boleto de autos, se acordó que la escritura del dominio a favor de Mariana Edith Lemus y Pedro Fernando Pacheco se pasaría ante la Escribanía Desimone, en el lugar que designe la parte vendedora y dentro de los 240 días corridos, ?plazo que se considera a solo efecto de concluir con los trámites sucesorios, administrativos o judiciales?. Se indicó que una vez que el notario tuviera toda la documentación, debería citar a las partes en forma fehaciente con 7 días de anticipación; consignándose a continuación la documentación que la parte vendedora debía entregarle, con una anticipación de 30 días a la fecha de la escritura. Caso contrario, el plazo quedaría automáticamente prorrogado (fs. 39 vta.). Es sabido que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe (art. 1198 del Código Civil en vigor al tiempo del boleto). En este concepto -ateniéndonos a su evolución desde el derecho Romano- caben los conceptos de fidelidad y deber de colaboración y por su aplicación debe evitarse el ejercicio desleal de las acciones. Es decir que no solo debe existir lealtad a la palabra empeñada, sino colaboración para que la contraparte también cumpla con la suya. Esa cooperación derivada del mecanismo natural del contrato, dentro de los límites razonables de sacrificio, impone a cada parte actuar no solo para alcanzar la finalidad particular de sus propios intereses, sino la meta misma del contrato (Rezzónico, Juan Carlos ?Principios fundamentales de los contratos?, Ed. Astrea, Buenos Aires 1999, pag.488 y sgts.; esta Sala, causas n° 10548/08, 110.774). En este caso, existió un intercambio de cartas documento que se extendió desde diciembre de 2010 hasta marzo de 2011. En esas misivas los actores requerían el cumplimiento de la obligación de escriturar y la accionada informaba acerca de la ?conflictividad jurídica? del inmueble, que no impediría la escrituración, pero aún no estaba subsanada (fs. 41 a 53). Aproximadamente un año después (el 19/4/2012), la señora Goenaga dirigió a Lemus la carta documento de fs. 55, en la que informaba que entregó la documentación al escribano designado en el juicio por escrituración tramitado contra Armengol, quedando a la espera de que ese notario se comuniqué con la Escribanía Desimone para el otorgamiento de las escrituras en forma simultánea. Durante 2012 existieron comunicaciones entre las partes, en las que cada una de ellas refería su intención de escriturar e imputaba a la contraria la frustración del negocio (fs. 56 a 68 y 105 a 107). Del objeto de la demanda y el de la reconvención (fs. 76 vta. y 150; arts. 330, 355 y ccs. del CPCC.), también surge con claridad que no es intención de los contratantes resolver el negocio, sino que todos persiguen la escrituración del bien.

5.- El caso particular de la obligación en examen Es doctrina unánime de nuestros Tribunales, que la obligación de escriturar tiene características propias que hacen inaplicable, sin más, el párrafo primero del art. 509 del Código Civil anterior, referido a la configuración de la mora. En el sistema jurídico contemplado por dicho precepto, no se identifica el incumplimiento material del deudor con su estado de mora. Toda disconformidad de conducta entre lo obrado y lo debido importa incumplimiento material, que solo producirá efectos jurídicos, si la situación pasa al estado de mora, consistente en una creencia compartida por el acreedor y deudor acerca del incumplimiento en que éste ha incurrido (Llambías, Jorge Joaquín, "Código Civil anotado. Doctrina-jurisprudencia" ed. Abeledo-Perrot, Bs.As., 1979, tomo II-A, págs. 93 y ss.; causa n° 108.520 de esta Sala 2). Fundamenta este criterio el carácter recíproco y complejo de la obligación a escriturar, que exige que el acreedor de una prestación haya cumplido la suya para exigir la que corre a cargo de la contraria. Ello, además de señalar que la ineludible intervención de un tercero (el escribano) altera el régimen de la mora, pues incumbe a las partes urgir la citación y, en definitiva, la fijación de lugar, fecha y hora de celebración del acto. Con lo que ambas son recíprocamente deudoras y acreedoras de una obligación de hacer (arts. 625, 1187, 1197, 1198 C. Civil anterior; doct. arts. 505, incs. 1° y 2°, 625, 1185, 1187 y conc. del mismo código; Belluscio y colaboradores ?Código Civil...? T III pág. 144; Llambías J. J. ?Código Civil Anotado?, T II A, pág. 384; Morello, Augusto M. ?El boleto de compraventa inmobiliaria?, pág. 210, entre otros muchos). No solamente deben colaborar en las obligaciones que le son comunes, como sería suscribir el instrumento notarial, sino que también deben cumplir con todos los

"deberes secundarios" para que pueda confeccionarse la escritura en tiempo; entregar al escribano el título y toda documentación necesaria para que se confeccione la escritura, proporcionar los datos personales de los otorgantes del acto, etc. De ahí que no sean aplicables pura y simplemente las reglas sobre mora automática que contiene el art. 509 del Código Civil, debiendo concluirse que el mero transcurso del tiempo no produce la mora (causas de esta Sala n° 106.877 y de la anterior Sala 2 de esta Cámara, n° 100.665 y 103.071; CNCiv., Sala E, "East Stockton S.A. c/ Civ. Eng. Co.S.R.L.", L.L. 2005-F, 304). En este caso específico, se suma que el bien no se encontraba inscripto a nombre de quienes lo prometieron en venta, por lo que fue necesario que estuvieran dadas las condiciones para perfeccionar la enajenación previa, que sería pasada ante otro escribano. Esa situación, así como el fallecimiento del vendedor Eduardo Raimundo Armengol y de la cónyuge de Eusebio Ceferino Goenaga, señora Luisa Espinosa, y la existencia de gravámenes, eran circunstancias conocidas por los aquí actores y que razonablemente demorarían el perfeccionamiento del negocio de autos. Prueba de ello es el extenso plazo fijado en la cláusula cuarta del boleto, a ¿efectos de concluir con los trámites sucesorios, administrativos o judiciales?, con posibilidad de prórroga automática (fs. 39 vta.). Recién cuando se cumpla en regular forma la prestación a cargo de una parte y se compruebe la inasistencia del otro contratante al acto previsto en lugar, día y hora determinados, éste podría ser considerado incurso en mora, habilitando el reclamo de escrituración, por vía judicial. Antes de ello, no tendría mérito ocurrir a la justicia, pues el negocio se concreta, en principio, en el ámbito privado (causas de esta Sala n° 10.548/08, 108.520, entre otras; arts. 509, 1184 inc. 1°, 1185 in fine, 1187 del Código Civil que se aplica en autos; Morello ¿El boleto de compraventa inmobiliaria?, págs. 422/427, ed. Platense; causa de la anterior Sala 2 de esta Cámara, n° 103.071, del 5 de julio del 2007, reg. 149/07; Bueres-Highton, op. cit., pág.116; Kiper, op. cit., pág. 254; SCBA. DJBA, 99-242; ídem. AyS 1987-V-23 - DJBA 1988-134, 50).

6.- La situación de autos Surge de las cartas documento enviadas por Escribanía Desimone a Claudia Graciela Goenaga en septiembre y octubre de 2012 (fs. 213/214, 215/216 y 217/218) y del informe del notario José Luis Desimone a fs. 219/220, que en 2013 aún no se le había entregado la documentación necesaria para otorgar la escritura traslativa del dominio. El oficiante señaló que la parte compradora le había aportado en su momento sus datos personales para confeccionarla, pero aún estaba pendiente que la parte vendedora le arrimara los documentos a los que se refieren los apartados a), b), c) y d) de la cláusula cuarta del boleto de compraventa (fs. 219 vta. y fs. 39 vta. que detalla los instrumentos a los que alude el escribano). Claudia Graciela Goenaga respondió en los términos que surgen de fs. 911. En dicha misiva -reiterando sus dichos en la intimación cursada por carta documento de fs. 910-, la vendedora le comunicó a la escribanía Desimone que la documentación se hallaba en poder del notario Alonso (designado para pasar la venta de Eduardo Raimundo Armengol a favor de los aquí accionados). El Dr. Guillermo Ramón Alonso informó a fs. 253 que la escritura de fs. 248/242 no pasó porque no concurrieron los interesados. Su testimonio de fs. 1160 evidencia, asimismo, que existió desacuerdo entre los escribanos que intervendrían en las ventas sucesivas, y ello habría frustrado la operación. Luego sobrevino la internación del señor Eusebio Ceferino Goenaga y su fallecimiento, el 3 de junio de 2014 (fs. 368/370). El 24 de octubre de 2014 fue declarada universal heredera a su hija Claudia Graciela Goenaga (fs. 54 del sucesorio respectivo). Apreciado en forma conjunta el mérito de la prueba reunida, concluyo que ninguna de las partes incurrió en mora en el cumplimiento de la obligación a su cargo, puesto que para que ello ocurra, debió existir una citación concreta a escriturar en lugar, fecha y hora determinados, y la incomparecencia de alguno de los firmantes a esa convocatoria. Nada de ello se dio en este caso. Se trata en autos de un contrato celebrado sobre una cosa ajena, que es válido -pues de la cláusula segunda surge que las partes tenían pleno conocimiento de esa circunstancia- pero tiene ínsito el compromiso de la parte vendedora de obtener la titularidad del bien para posibilitar el perfeccionamiento de la enajenación (doct. arts. 1177 del Código Civil aplicable al caso). La prestación a cargo de los compradores consistió en el pago del 50% del precio en el acto de recibir la posesión del bien; y cancelar el saldo y los gastos indicados al inicio de la cláusula cuarta, al momento de firmar la escritura traslativa del dominio. La vendedora asumió el compromiso de hacer entrega a la escribanía Desimone de la documentación enumerada en la citada cláusula cuarta. Se otorgó al efecto el plazo de 240 días corridos, que quedaría automáticamente prorrogado ¿en igual cantidad de días como sea la demora en la entrega de la documentación antes indicada?. Es decir que se acordó la posibilidad de postergar el vencimiento del lapso hasta que el notario obtuviera la documentación necesaria (fs. 39 vta.). Los términos de dicho artículo, por sí solos, restan virtualidad a la mora pactada en la cláusula octava. A ello se suma que esa convención no puede considerarse efectuada para la actividad que, por su parte, debe realizar un tercero, que es el escribano interviniente. La jurisprudencia unánime de nuestros Tribunales está conteste en afirmar que, aún en presencia de mora automática pactada, la obligación de escriturar tiene características propias -como la intervención necesaria del escribano aludida- que hacen inaplicable el art. 509 del Código Civil. En primer lugar, la obligación es recíproca (doct. Arts. 505, incs. 1° y 2°, 625, 1185, 1187 y conc. del C. Civ., Belluscio y colaboradores ¿Código Civil...? T III pag. 144 ; Llambías J. J. ¿Código Civil Anotado ?, T II A, pag. 384 ; Morello, Augusto M. ¿ El boleto de compraventa inmobiliaria ?, pag. 210, entre otros muchos). En segundo lugar, depende fundamentalmente de la intervención del Escribano, de modo que para que puedan aplicarse los efectos de la mora es necesario que exista una citación por parte de éste, en la que fije con claridad la fecha

y hora en que se llevará a cabo el acto escriturario. Se interpreta que, en principio, el plazo que pudiere estipularse es de carácter suspensivo, indicando tan solo el período durante el cual no podrá ninguna de las partes reclamar el cumplimiento del contrato, en definitiva, hasta que no venza no es exigible la escrituración (doct. art. 509 del Código Civil anterior (Lorenzetti, Ricardo Luis ?Tratado de los Contratos? Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, noviembre de 1999, T.I pag.350). Lo concreto en el caso que aquí se presenta es que ambas partes tienen intención de hacer efectiva la escrituración, pues así lo han requerido en la demanda y reconvencción. Aunque es evidente que la concreción del acto se dilató más allá de lo razonable, no podría imputarse jurídicamente esa demora a alguna de las partes. Más bien sostengo que han cursado un prolongado intercambio epistolar, reclamándose gestiones previas que aún no estaban concluidas, pero no han urgido eficazmente la fijación por parte del escribano del lugar, día y hora para la celebración de la escritura. De manera que no existió frustración del acto imputable a algún contratante. Máxime frente a los vagos términos en que fue planteada la cláusula cuarta, habilitando la prórroga automática del plazo ?en igual cantidad de días como sea la demora en la entrega de la documentación?. De cualquier modo, lo relevante es que sólo la hipotética inasistencia de uno de los interesados o la imposibilidad de concretar la venta en la fecha prevista, por falta imputable a una parte, configuraría la mora con derecho a requerir la penalidad fijada en el contrato (doct. arts. 509, 1187, 1197, 1198 y ccs. del Código Civil anterior; causas de esta Sala nº 10.548/08, 108.520, entre otras). Por los fundamentos expuestos, propongo rechazar tanto la demanda como la reconvencción, con costas de ambas instancias por su orden (doct. arts. 68 y ss. del CPCC.). No obstante ello, a fin de facilitar la concreción del negocio y siendo que no existe prestación que deban cumplir los compradores antes de ser convocados a firmar la escritura, se intima a la vendedora para que dentro de los diez días, le entregue a la escribanía Desimone la documentación detallada en la cláusula cuarta e inste al notario para que convoque a las partes a suscribir la escritura traslativa del dominio, en lugar, día y hora determinados, bajo apercibimiento de habilitar al cumplidor a recurrir a alguna de las opciones previstas en la cláusula octava. Deberá dejarse sin efecto la condena fijada en el punto 3º, no sólo por los argumentos expuestos en el párrafo anterior, sino además, porque es de imposible cumplimiento, ya que el escribano no fijó aún el lugar, fecha y horario para escriturar. Por todo lo expuesto, voto por la AFIRMATIVA. Por los mismos fundamentos, el señor juez Doctor Zunino vota también por la AFIRMATIVA. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, se modifica la sentencia apelada, rechazando la reconvencción deducida y la consecuente condena impuesta en el punto 3º del fallo (fs. 1208) e imponiendo las costas del proceso en el orden causado. Se confirma el pronunciamiento en lo demás que motivó agravio. Las costas de Alzada corren por su orden. Se difiere la regulación de los honorarios para la etapa procesal oportuna (art. 31 de la ley arancelaria). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

043587E