

Pacto Comisorio Compraventa De Inmueble

JURISPRUDENCIA

Pacto comisorio. Compraventa de inmueble

En el marco de

un juicio por daños y perjuicios, se revoca la sentencia apelada y se hace lugar a la demanda de resolución del contrato de compraventa del inmueble objeto de litigio.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina a los 23 días del mes de agosto de dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 7ª, para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada. Practicado el sorteo correspondiente resultó el siguiente orden de votación: Sres. Jueces de Cámara Dres. GALMARINI. ZANNONI. POSSE SAGUIER. A las cuestiones propuestas el Dr. Galmarini dijo: I.- Relató el actor que acordó con el demandado Luis Adolfo Soler la venta del inmueble de propiedad del primero, sito en Av. Forest ..., piso ..., departamento 7... de esta ciudad por el precio de U\$S 72.000. Que el día 31 de mayo de 2012 suscribieron el respectivo boleto de compra venta, abonando el comprador en dicha oportunidad el 75% del precio y recibiendo asimismo la posesión del inmueble. Que luego de llevarse a cabo los trámites pertinentes, el escribano designado remitió sendas cartas documento al vendedor y al comprador, citándolos para que comparezcan el día 13 de septiembre de 2012 al acto escriturario. Sostuvo que el 8 de septiembre de 2012 el comprador le remitió dos cartas documento manifestándole que se hallaba en mora por no haber cumplido con la cláusula tercera del boleto que establecía que el vendedor debía entregar la documentación al escribano para el otorgamiento de la escritura dentro de las 72 horas de la firma del boleto, también le manifestaba que se había iniciado un proceso de mediación con primera audiencia el día 3 de septiembre de 2012, que el plazo para suscribir la escritura se hallaba vencido y que el vendedor debía abstenerse de realizar actos tendientes a alterar el estado de la mora. Que asimismo le notificó que haría ejercicio de su derecho de retención del inmueble hasta que se abonasen las sumas adeudadas. Continuó relatando que con fecha 12 de septiembre de 2012 remitió al demandado dos cartas documento rechazando las anteriores, negando el estado de mora que se le imputaba e intimándolo a comparecer a suscribir la escritura. Que el día 13 de septiembre compareció ante la escribanía designada y, luego de la espera de rigor el escribano dejó constancia de la incomparecencia del comprador. Que al día siguiente remitió una nueva carta documento al Sr. Soler haciéndole saber que se hallaba en mora por no haber asistido al acto de escrituración y que contaba con el plazo de 10 días para suscribir la escritura y abonar el saldo pendiente. El día 18 de septiembre de ese año el comprador le remitió una carta documento ratificando las anteriores y manifestando entre otras cosas que no había sido citado fehacientemente a suscribir instrumento alguno. Que el 19 de septiembre de 2012 el demandado le remitió una carta documento con el formato aparente de una citación a mediación para el día 27 de septiembre de 2012 que llevaba sólo la firma del Sr. Soler y que el 25 de septiembre de ese mismo año le respondió dicha misiva rechazándola por carecer de los requisitos exigidos por la ley. Seguidamente sostuvo que el 1º de octubre de 2012 notificó al demandado su intención de dar por rescindido el contrato, quedando en su poder la suma recibida a la firma del boleto y lo intimó a restituir el inmueble. Que el comprador respondió con fecha 2 de octubre de 2012, rechazando la misiva y alegando que no había existido incumplimiento de su parte. El 3 de octubre de 2012 el Sr. Soler remite otra carta documento al actor, ratificando las anteriores, rechazando las intimaciones a restituir el inmueble, manifestando que había debido reparar fallas que encuadraban en vicios redhibitorios y dando por cerrado el intercambio epistolar. Con fundamento en los hechos expuestos el actor promueve la presente acción solicitando que se condene al demandado a restituir el inmueble en cuestión e indemnizar los daños derivados de su incumplimiento. El Sr. juez de primera instancia rechazó la demanda con costas. Apeló el actor, quien fundó su recurso mediante la presentación obrante a fs. 286/294. II.- Al no haberse contestado el traslado de la demanda el Sr. juez de primera instancia tuvo por cierta la firma atribuida al demandado en el boleto de compraventa adjuntado por el actor. Asimismo, tuvo por configurado el incumplimiento contractual del demandado, quien no compareció a escriturar ni abonó el saldo del precio pendiente ante las intimaciones cursadas por el vendedor mediante las cartas documento que obran acompañadas en autos. Destacó adecuadamente el sentenciante que el incumplimiento del demandado surge de lo manifestado por el escribano Slemenson, -designado por el propio comprador- quien sostuvo que el Sr. Soler desapareció pese a sus esfuerzos por que se llevase a cabo el acto escriturario. Sin perjuicio de ello el magistrado consideró que al haber abonado el comprador un 75% del precio del inmueble, resultaba abusiva en el caso la ejecución del pacto comisorio por parte del vendedor y consecuentemente rechazó la demanda. El actor se agravia alegando que el magistrado no ha ponderado la conducta incumplidora y la mala fe del demandado, quien ostenta la posesión del inmueble desde la fecha en que se firmó el boleto de compraventa, nunca se presentó al acto escriturario, no abonó el saldo del precio y no se presentó en este juicio. Ahora bien, como lo señaló el sentenciante de grado en la especie se halla acreditado que el día 31 de mayo de 2012 las partes suscribieron un boleto de compraventa del inmueble sito en

Avenida Forest ..., piso ..., unidad funcional N°..., por el precio de US\$72.000. En dicho acto se otorgó la posesión del inmueble a la parte compradora, quien abonó la cantidad de US\$ 54.000, acordándose que el saldo del precio sería abonado a la firma de la escritura traslativa de dominio. También se estableció la mora automática para todas las obligaciones emergentes del boleto y que si a la fecha indicada para el acto escriturario alguna de las partes no se presentara, deberá abonar a la otra una multa de US\$ 50 por cada día de atraso en el cumplimiento de su obligación y por un lapso no mayor a 10 días, vencido el cual, si quien no se presentase fuese la compradora, la vendedora podrá considerar rescindida la operación de pleno derecho sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, disponiendo libremente del inmueble a partir de ese momento y quedando en su poder las sumas recibidas en concepto de ? a cuenta de precio?, como suficiente indemnización, o bien exigir el cumplimiento de la operación? (ver fs. 7/vta.). Con fecha 12 de septiembre de 2012 el actor envió al demandado una carta documento intimándolo a concurrir al acto escriturario el día 13 de septiembre de 2012, al que había sido convocado por el escribano (fs. 26). A fs. 35 vta. obra copia del acta labrada en la fecha antes señalada mediante la cual el escribano designado dejó constancia de la incomparecencia del demandado al acto escriturario. El 14 de septiembre de 2012 el actor remitió otra carta documento al demandado manifestando que dada su incomparecencia al acto de otorgamiento de la escritura y el consecuente estado de mora en el que se hallaba, comenzaba a correr el plazo de 10 días previsto en la cláusula octava del boleto de compraventa, debiendo en concepto de multa la suma de US\$ 50 por cada día de atraso mientras persista el incumplimiento y que vencido dicho plazo el vendedor podría hacer uso de la opción de considerar rescindida la operación de pleno derecho, quedando en su poder la suma de dinero recibida en ocasión de la firma del boleto (fs. 36). Las referidas misivas fueron rechazadas por el demandado alegando un supuesto estado de mora del actor en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del boleto de compraventa y que no había sido citado en debida forma al acto de escritura (fs. 48). Luego de sucesivos intercambios epistolares, con fecha 1 de octubre de 2012 el actor notificó al demandado su decisión de dar por rescindido el contrato, quedando en su poder la suma recibida a la firma del boleto, emplazándolo a restituir el inmueble (fs.40). El demandado rechazó dicha misiva, ratificando sus anteriores cartas documento, alegando que no existió de su parte inasistencia al acto escriturario por no haber sido legalmente notificado y que el previo incumplimiento de la vendedora lo eximía de sus posteriores incumplimientos. El 3 de octubre de 2012 remitió una nueva carta documento rechazando la pretensión de que se reintegre el inmueble alegando que se habían debido reparar fallas que encuadraban en vicios redhibitorios y dando por cerrado el intercambio epistolar (fs. 45/46). Las referidas cartas documento han de tenerse por auténticas en virtud de la respuesta remitida por el Correo Argentino a fs. 164. A fs. 133 el escribano Héctor B. Slemenson sostuvo ?debo manifestar, y sin por ello inclinarme por alguna de las partes, y menos atento el hecho de que yo fui designado por el comprador, debo manifestar que el demandante estuvo en todo momento a disposición de la escribanía para llevar adelante los trámites escriturarios con total diligencia. El comprador desapareció a pesar de mis ingentes esfuerzos para ello?. En un precedente de la Sala ?C? de esta Cámara señalé que "el pacto comisorio no es en sí mismo ilícito ni inmoral, desde que constituye una protección al contratante de buena fe que cumple con sus obligaciones, frente al que abdica de las suyas, alterando el equilibrio del contrato. Puede serlo, en cambio, la penalidad convenida para el caso de resolverse el negocio jurídico como consecuencia de la lex commissoria" (CNCiv. Sala ?C?, agosto 11/1998 ?Delea, Omar Héctor c/ Radaelli, Amelia Mabel s/ rescisión de contrato?, L. 231.994). Desde esa perspectiva se ha entendido que no configura ejercicio abusivo de los derechos el hacer uso del pacto comisorio contenido en una operación de compraventa, si el comprador, que había satisfecho el 70% del precio, gozaba de la posesión del inmueble desde hacía siete años, incumplió reiteradamente sus obligaciones, se abstuvo de depositar en pago lo adeudado y no imputó incumplimiento a la vendedora ni cuestionó la validez de la cláusula resolutoria ni la existencia de mora reiterada (CNCiv. Sala D, julio 17/1973, E.D. T. 53, p. 239). Aunque se admita que no cualquier incumplimiento justifica la aplicación del pacto comisorio, no cabe duda de que en el caso no resulta intrascendente el incumplimiento del comprador, quien, a pesar de las intimaciones que se le cursaron, no se presentó al acto escriturario ni abonó el saldo del precio pendiente. Además se encuentra en posesión del bien desde la fecha del boleto de compraventa, 31 de mayo de 2012 (fs.7/8). Estas circunstancias tornan aplicable el precedente mencionado para concluir en la inexistencia de abuso de derecho al hacer uso del pacto comisorio expreso, pues hace ya 7 años que el demandado se encuentra en posesión del bien, sin abonar el saldo del precio ni comparecer a firmar la escritura pertinente. Aunque en la carta documento del 8 de septiembre de 2012 invocó incumplimiento del vendedor en la entrega de documentación para el otorgamiento de la escritura, lo cierto es que de conformidad con lo informado por el escribano, el vendedor ?estuvo en todo momento a disposición de la escribanía para llevar adelante los trámites escriturarios con total diligencia y el comprador desapareció? (fs. 133). Además ni siquiera se ha presentado en el presente proceso. Frente a las circunstancias antes detalladas en cuanto al tiempo transcurrido desde que el comprador obtuvo la posesión del inmueble, considerando que ha mantenido una actitud pasiva reprochable, sin impulsar ningún otro requerimiento tendiente a lograr la escrituración para adquirir el dominio de la unidad objeto del boleto de compraventa o determinar su resolución, pasividad que se mantuvo a lo largo de este proceso, no puede aceptarse que la aplicación del pacto

comisorio sea considerada abusiva (en tal sentido CNCiv. Sala 1ª, octubre, 2/2009 - Scognetti, Juan c/ Faez, Paulina Alicia s/ resolución de contrato - L.529.647). Resulta aplicable al caso lo recordado en un antecedente de esta Sala por el distinguido colega Dr. Eduardo A. Zannoni (CNCiv., sala F, abril 17/2002, Coimbra, Silvia A. c. Krochik, Benjamín M., LA LEY 2002-E, p. 222), quien citó doctrina según la cual "en numerosos casos, y aún en ausencia de una norma central que lo consagre, el orden jurídico carga a los partícipes del tráfico negocial con obligaciones y responsabilidades que si bien en sus efectos corresponden a las que dimanarían de ese tráfico su fundamento no reside en una voluntad negocial afincada en la voluntad privada sino en otros principios ordenatorios, en especial el de la protección de la confianza" (Rezzónico, Juan Carlos, Principios fundamentales de los contratos, Buenos Aires, 1999, p. 399, § 255). A lo que el Dr. Zannoni añadió en su voto "que se trata de una consecuencia natural del principio de la buena fe (art. 1198, Cód. Civil)". Por las razones expuestas voto porque se revoque la sentencia haciendo lugar a la demanda y consecuentemente se declare resuelto el convenio instrumentado mediante el boleto de compraventa obrante a fs. 7/8.

III.- El actor junto con la resolución del contrato demandó también el pago de la cantidad de \$15.460,26 en concepto de abono del ITI (\$4.828,68), impuesto de sellos (\$4.023,90), gastos de escribano (\$2.000), ABL (\$86,20) y Expensas (\$1376,48), multa (\$2.950) y gastos de gestoría (\$195) y la desocupación del bien. Se ha entendido que independientemente del derecho a la resolución del contrato la parte que ha cumplido tiene derecho a la indemnización de los daños y perjuicios, destacándose que es una simple aplicación de los principios relativos a la culpa en el incumplimiento (Guillermo A. Borda, op. cit. p. 243 n° 308-7). En el caso, juzgo que el importe percibido por el actor en ocasión de la firma del boleto de compraventa en cuestión resarce suficientemente los perjuicios que alega el reclamante. Por lo que se rechaza el reclamo en estudio.

IV.- Asimismo, la resolución del contrato en estudio conlleva necesariamente que comprador incumplidor restituya al actor la posesión del departamento que fue objeto de ese contrato, fijándose el plazo de treinta días para su cumplimiento, bajo apercibimiento de ejecución. Por las consideraciones precedentes, voto porque se revoque la sentencia apelada, y se haga lugar a la demanda de resolución del contrato de compraventa del inmueble sito en la calle Forest ... entre Maure y Olleros, piso ..., unidad funcional N°..., celebrado entre las partes con fecha 31 de mayo de 2012, instrumentado mediante el boleto de compraventa cuya copia obra a fs. 7/8. Consecuentemente ha de quedar en poder del actor la cantidad de U\$S 54.000 percibida en ocasión de la firma del referido boleto, como suficiente indemnización y el demandado deberá restituir en el plazo de 30 días la posesión del inmueble antes mencionado, bajo apercibimiento de ejecución. Con las costas de ambas instancias a cargo de la demandada vencida (art. 68 Cód. Procesal). Por razones análogas a las aducidas por el vocal preopinante los Dres. ZANNONI y POSSE SAGUIER votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto.

José Luis Galmarini Eduardo A. Zannoni Fernando Posse Saguier
Buenos Aires, agosto 23 de 2019.

AUTOS Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se revoca la sentencia apelada, y se hace lugar a la demanda de resolución del contrato de compraventa del inmueble sito en la calle Forest ... entre Maure y Olleros, piso ..., unidad funcional N°..., celebrado entre las partes con fecha 31 de mayo de 2012, instrumentado mediante el boleto de compraventa cuya copia obra a fs. 7/8. Consecuentemente ha de quedar en poder del actor la cantidad de U\$S 54.000 percibida en ocasión de la firma del referido boleto, como suficiente indemnización y el demandado deberá restituir en el plazo de 30 días la posesión del inmueble antes mencionado, bajo apercibimiento de ejecución. Con las costas de ambas instancias a cargo de la demandada vencida. Notifíquese y devuélvase.

José Luis Galmarini Eduardo A. Zannoni Fernando Posse Saguier 043506E