

Resolucion De Contrato Plan De Viviendas

JURISPRUDENCIA

Resolución de contrato. Plan de viviendas

Se confirma la

sentencia que declaró resuelto el contrato celebrado entre las partes y que condenó a la Cooperativa demandada a abonar a la actora la suma correspondiente a la falta de cumplimiento de las obligaciones asumidas referente a un plan de viviendas.

Cipolletti, 23 de octubre de 2018. Reunidos en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, doctores E. Emilce Alvarez, Marcelo A. Gutierrez y Alejandro Cabral y Vedia, para el tratamiento de los autos caratulados ?TREVISSON STELLA MARIS C/ COOP. DE VIVIENDAS U.P.P.A.R.N. Y N. S/ ORDINARIO? (Expte. N° 889-SC); elevados por el Juzgado Civil Comercial y de Minería N° 1 de esta Cuarta Circunscripción, , deliberaron sobre la temática del fallo a dictar, de lo que dá fe el Actuario. Se transcriben a continuación los votos emitidos, conforme al orden del sorteo previamente practicado, respecto de las siguientes: CUESTIONES: 1ra.- ¿Es fundado el recurso? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde? VOTACIÓN: A la primera cuestión la señora Jueza, doctora Elda Emilce Álvarez dijo: I.- Que la sentencia de Primera Instancia obrante a fs. 1251/1257 declaró resuelto el contrato celebrado entre las partes en fecha 14/10/1997 y condenó a la Cooperativa demanda a abonar a la actora la suma de \$ 40.000, en el término de diez días, con más los intereses que a cada rubro corresponda, en la forma dispuesta en los considerandos. Asimismo, rechazó el pedido de extensión de responsabilidad contra los integrantes de la Comisión Directiva de la accionada. Conforme a los términos de la demanda instaurada a fs. 748/755, motivó el presente litigio la falta de cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por la Cooperativa demandada, mediante el convenio antes mencionado y que se refería a un plan de viviendas que había suscripto la actora. En tal contexto, las pretensiones de la actora, textualmente, fueron las siguientes: se condene a la demandada ?..el debido cumplimiento del contrato de suscripción a plan de viviendas..?; ?Se ordene la pertinente mensura y fraccionamiento y deslinde de la parcela adquirida de 469 metros cuadrados (?) ello conjuntamente con la escrituración a favor de la actora...?; ?Se autorice a la actora a la culminación de los trabajos de la vivienda adquirida...con cargo de dicha ejecución a la demandada por un total de 75,04 metros cuadrados, de las características comprometidas que surjan del plano adjunto...?; ?Se condene a la demandada al pago de la suma de \$60.000 en concepto de reparación de daños y perjuicios, sufridos por el incumplimiento contractual...debiéndose tener por compensado de ésta pretensión la obligación de aportar \$20.000 al recibir la entrega de la llave de la vivienda conforme surge de la cláusula quinta del convenio...(.) todo ello más costas?. Previo a ingresar en la consideración de los fundamentos de la sentencia recurrida, cabe señalar los antecedentes procesales que se exponen a continuación. Así, antes de correr traslado de la demanda y de que se produjera la traba de la litis, a fs. 762 la actora solicitó se cite a los integrantes de la Comisión Directiva de la Cooperativa demandada, en los términos del art. 94 del CPCC: Sres. José Ángel Moreno, Nelly Winfreda Bulnez Ortiz, José Ángel Moreno (hijo), Jorge Arin, Gladys Josefa Gadán, Gabriel Hipólito San Juan, Sergio Fernández, José Eduardo Esparza y Carlos Ángel Cervin. Asimismo, a fs. 763 la actora petitionó la citación como tercero -no obligado-, de la Municipalidad de Cipolletti. Corridos los pertinentes traslados (fs. 839), a fs. 872 comparece la Municipalidad de Cipolletti y manifiesta que a la fecha de su presentación existe un obstáculo insalvable, cual es la inexistencia jurídica de la parcela sobre la cual se debería construir la vivienda, debido a que la Municipalidad declaró la caducidad del anteproyecto de fraccionamiento, por cuanto la demandada no había finalizado las obras de infraestructura. A fs. 889 se declaró la rebeldía de los integrantes de la Comisión Directiva oportunamente citados, cesando la misma a fs. 911, pero sólo respecto de los Sres. José Ángel Moreno, Nélica Winfreda Bulnes Ortiz, José Moreno (hijo), Jorge Arin, Gladys Gadán y Sergio Fernández, quienes se presentaron a estar a derecho a fs. 907. A fs. 893/897 contestó la demanda la Cooperativa de Viviendas quien, luego de una negativa de los hechos, destacó que la actora había rescindido unilateralmente el contrato, por lo que la pretensión base de su demanda resultaba improcedente. Respaldó su postura en la carta documento remitida por la actora a la demandada (y que aquella había acompañado al expediente) de fecha 09/11/1998.- II- Ahora bien, para resolver como lo hizo, el Sr. Juez ?a aquo? tuvo en cuenta que no resultaron controvertidas las siguientes hechos y circunstancias: a) la relación contractual instrumentada mediante el contrato de fecha 14/10/1997 (obrante a fs. 19 de autos); b) el incumplimiento de las obligaciones asumidas por la accionada (con fundamento en la caducidad de los derecho de la Cooperativa); c) como así tampoco, las intimaciones cursadas entre las partes (una de fecha 09/11/1998 y otra de fecha 03/03/2000) en virtud de las cuales la actora intimó a la Cooperativa a cumplir sus obligaciones contractuales, bajo apercibimiento de resolver el contrato. En base a ello y conforme al art. 1204 del C.C. (aplicable al caso), el ?a quo? entendió que el contrato había quedado resuelto por voluntad de la actora, desde el mismo momento de la comunicación efectuada en tal sentido. Sin desconocer que la actora había demandado el cumplimiento del contrato, el Sr. Juez decidió que, conforme a aquella comunicación, la propia

actora había resuelto extrajudicialmente el contrato (art. 1204, apartado tercero del C.C.), por lo que no era concebible que demandase judicialmente su cumplimiento. El Sr. Juez de grado textualmente sostuvo que "...el modo de resolver la cuestión no afecta el principio procesal de congruencia...? Consecuentemente, habiendo transcurrido largamente el plazo concedido en la misiva remitida por la actora en fecha 09/11/98 (ver fs. 37) sin que la accionada cumpliera con la prestación a su cargo, las obligaciones emergentes del contrato celebrado entre los litigantes habrían quedado resueltas sin más. El "a quo" destacó en su sentencia que si bien la actora había utilizado en su intimación el término "rescindido", ello no tenía mayor significación pues su voluntad de resolver había sido manifiesta. Respecto a los integrantes de la Comisión Directiva, el Magistrado destacó los fundamentos dados por esta Alzada, en oportunidad de resolver la medida cautelar que le fuera denegada a la aquí actora (fs. 811/813) y compartió el criterio de que quedan fuera del ámbito de la extensión de responsabilidad aquellos incumplimientos de obligaciones legales que, aunque causen daños a terceros, no tienen su origen en el uso indebido de la personalidad. Luego de ello, el "a quo" pasó a considerar los daños reclamados por la actora. Para lo cual, tuvo en cuenta que el efecto de la resolución del contrato es la obligación de las partes de restituirse lo que se hubiesen entregado. De ese modo, ordenó a la demandada la restitución a favor de la Sra. Trevisson, de la suma de \$ 20.000 en concepto de capital, cuyo pago (en dos cuotas), había quedado acreditado en autos, con más sus intereses desde las fechas en que se efectivizó cada una. Desestimó el reclamo de alquileres que la actora habría tenido que pagar como consecuencia del incumplimiento contractual, por resultar ajenos al contrato resuelto, carecer de prueba específica y por considerar que en caso de haberse operado los daños y perjuicios alegados, se verían satisfechos con los intereses moratorios correspondientes. Respecto al rubro "daño moral", amén del carácter restrictivo de su procedencia que surge por aplicación del art. 522 del C.C., estimó pertinente fijarlo en igual suma a aquella que la actora había abonado a la demandada, esto es, \$ 20.000. De ese modo y en base a tales reflexiones, el Sr. Juez "a quo" declaró resuelto el contrato y condenó a la demandada a abonar a la actora la suma de \$40.000, en el término de 10 días, en concepto de capital con más los intereses, conforme lo dispuesto en los considerandos de su sentencia. 3) A fs. 1263 apela la sentencia la parte actora. El recurso es concedido libremente a fs. 1265. A fs. 1368/1370 y vlt. expresa agravios la accionante, cuyo traslado no fue contestado por la contraria. 4) A fs. 1266 la perito tasadora apeló los honorarios regulados en la sentencia "por bajos". A fs. 1266 el recurso fue concedido en relación. En su memorial, la recurrente alega liminarmente que su principal agravio lo constituye la circunstancia de que el Juez no resolvió conforme a la pretensión expuesta en su demanda a fs. 748, parágrafos a), b), c), d), e) y f). Es decir, sostiene, que el agravio principal se centra en el rechazo de la pretensión incoada, la que define como "el debido cumplimiento del contrato" de fecha 14 de octubre de 1997 y a las obligaciones de hacer y de dar consecuentemente expuestas en los citados parágrafos" las que cabe sintetizar como la entrega y escrituración del lote determinado en la demanda, a favor de la actora, la autorización a la actora para continuar con la construcción de la vivienda adquirida y la reparación de los daños y perjuicios ocasionados a la accionante. - Expresa que yerra el Juez en determinar una postura resolutive por parte de la actora, sin atender al tiempo sucedido entre una y otra misiva. Destaca que de las cartas documento intercambiadas con la accionada no puede inferirse de modo expreso la voluntad resolutive pues, conforme fuera expresado a fs. 752 punto 1 y 2 de su demanda, fue la propia demandada quien reconoció, en fecha 14/02/2000, la vigencia de la relación contractual. De ese modo, la sentencia no se ajusta "en su opinión- a derecho y el Juez desnaturaliza la propia norma que considera aplicable (Art. 1204 del C.C.). Por otra lado, se agravia la actora porque el "a quo" hace operativa la expresión "doy por rescindido" contenida en la primer carta documento remitida, para dar por decaído su derecho a obtener su casa. Señala que tampoco es válido, y le causa agravio, el fundamento que da el Juez de grado sobre la base de la carta documento remitida con posterioridad pues, para claridad de la recurrente, mediante la carta documento de fecha 14/02/2000 la demandada insistía en la subsistencia del contrato. Si bien la actora reñía con la accionada la entrega de la casa como un todo y anunciaba la resolución, en la segunda carta documento expresó ésta posibilidad "con referencia a la resolución- lo hizo en tiempo futuro y nunca efectivizó tal apercibimiento de resolver el contrato. Manifiesta que el fallo atacado incurre en un exceso de rigor formal al fundarse únicamente en un intercambio epistolar, adhiriendo el "a quo" a una postura resolutive como solución del conflicto, como si la cuestión fuera de puro derecho. Finalmente, señala que el Juez de grado se refiere parcialmente al tercero citado a juicio, Municipalidad de Cipolletti sin advertir que por sobre las presentaciones de fs. 842/844 y 872/874 existió una evolución en lo relativo al impedimento de urbanización e incluso el barrio fue avanzando; además, conforme surge de los expedientes administrativos traídos como prueba, la parcela adjudicada originariamente a la actora surge identificada. Concluye la recurrente que el apego de la sentencia a resolver el caso únicamente en base al intercambio epistolar produjo un resultado injusto. 5) Descripta de esa manera la plataforma constitutiva del asunto venido en apelación, abordaré el tratamiento de los agravios en el orden en que fueron planteados, no obstante destacar la estrecha relación existente entre el primero y el segundo de ellos. Cuestiona el apelante la sentencia de grado en cuanto asigna carácter resolutive del contrato a las misivas remitidas por la actora, sin advertir que entre la primera y la segunda comunicación habría transcurrido un año y medio y desatendiendo que en todo caso el efecto resolutive de la primera habría sido anulado por la

voluntad concurrente de ambas partes, de acuerdo a lo que se desprende de la CD remitida por la Cooperativa en fecha 2-11-2000 por cuanto de su propio texto puede inferirse la vigencia del contrato en cuanto ella expresa voluntad de cumplimiento.- Concluye que el sentenciante de grado hace una valoración exegética exagerada del contenido epistolar, desnaturalizando la normativa del art. 1204 C.Civ. Por otra parte, considera equivocando el sentido asignado al tiempo verbal utilizado, debiendo entenderse que para concretar su voluntad efectiva de resolver debió haber enviado una nueva comunicación haciendo efectivo el apercibimiento en cuestión.- Adelanto mi opinión en sentido adverso a los argumentos recursivos vertidos por el apelante, por considerar que los mismos no logran conmovir los fundamentos dados por el Juez 'a quo'. Daré razones. Tal como lo expresara el Juez de grado, una vez manifestada la voluntad resolutoria y cumplido el tiempo de la intimación -el que en el caso de la primera misiva de fecha 9/11/98 debió extenderse a quince días- sin que la parte incumplidora efectivizase las prestaciones, la resolución contractual operaba de pleno derecho, por cuanto ese es el efecto legalmente previsto para el instituto del pacto comisorio tácito. La referida carta documento expresó: 'En mi carácter de suscriptora del plan de viviendas' INTIMO A UDS. a cumplimentar en el término de CINCO días ante el Departamento de Catastro de la Municipalidad de Cipolletti los trámites exigidos por dicho organismo para la aprobación de los planes respectivos del loteo autorizado mediante ordenanza N° 0149/97 de fecha 25 de noviembre de 1997. La mora incurrida por Uds. en el cumplimiento de sus obligaciones y la paralización total de las obras de infraestructura en cuestión, me ocasionan un grave perjuicio por el cual accionaré judicialmente de no regularizarse la situación en el plazo mencionado precedentemente. Asimismo de no tener una constancia efectiva de tal regularización en dicho término, doy por rescindido el contrato de suscripción por culpa e INTIMO así mismo en el término de 48 hs. ??.- Uno de los autores que con mayor claridad explica el tema sostiene en relación con el instituto regulado en el art. 1204 C.Civ., bajo el título '3- La resolución por autoridad del acreedor'. La intimación a cumplir?: Los objetivos buscados con la incorporación del pacto comisorio implícito son básicamente dos: suplir el silencio o la omisión de las partes, facilitando una 'salida' al contratante cumplidor, y, a la vez, simplificar los procedimientos resolutorios, evitando la demanda judicial. La resolución con base 'necesariamente' en una demanda, un proceso que culmina necesariamente en una sentencia resolutoria, resulta lenta, costosa y, sin lugar a dudas, compleja. Otra es la cuestión de los daños que, necesariamente, deben ser determinados por un Juez. De donde la norma comentada instrumenta o viabiliza un procedimiento distinto, extrajudicial, sobre la base de un 'requerimiento' 'párrafo segundo- que el contratante cumplidor formula al incumplidor, destinado a que abandone su actitud y cumpla con las prestaciones debidas. (?). 4- La resolución de 'pleno derecho'. La voluntad de resolver. Las prestaciones cumplidas. Vencido el plazo acordado, sin alegación de improcedencia, opera, según la norma comentada, la resolución 'sin más', vale decir, de 'pleno derecho', sin necesidad de una 'declaración resolutoria' del contratante interpelante, ni tampoco de una decisión judicial..? (Mosset Iturraspe Jorge- Piedecasas Miguel A- 'Código Civil Comentado, Contratos, Parte General', pág 443, 445, Ed. Rubinzal -Culzoni). En autos tenemos que la actora, en noviembre del año 1998, intimó al cumplimiento del contrato bajo apercibimiento de resolución, pues amén de que en su misiva consignó 'doy por rescindido el contrato?', lo cierto es que se vislumbra el otorgamiento de un plazo para cumplir con el mismo. La norma contenida en el art. 1204 del viejo Código de Velez, preveía en estos casos que, si el destinatario de la intimación no cumplía en el plazo de 15 días, el contrato quedaba resuelto de pleno derecho. De ese modo, teniendo en cuenta que si bien la actora concedió un plazo menor al que indica la norma (cinco días), se advierte de la contestación que efectuara la Cooperativa en febrero del año 2000 que pasado un año de la misiva enviada la misma reconocía expresamente que aún no había cumplimentado sus obligaciones contractuales, por ello y sin que fueran necesarios mayores formalismos el contrato había quedado resuelto de pleno derecho. Tal es el efecto del pacto comisorio tácito. Es posible que quien demande por incumplimiento luego solicite la resolución de contrato por advertir que aquél resultará de cumplimiento imposible; pero es jurídicamente inviable que resuelto el contrato, luego el acreedor pretenda exigir el cumplimiento pues, aunque obvio resulte decirlo, el contrato ya se encontraba extinto. Transcurrido entonces el plazo otorgado por la actora (o el mínimo legal de 15 días previsto en la norma), ésta no puede ahora pretender exigir su cumplimiento, ni mucho menos ejecutar las prestaciones que se encontraban en cabeza de la demandada. La relación se ha extinguido, sin necesidad de una declaración de voluntad ni una convalidación judicial. Vale agrega que la solución se justifica, porque el deudor no "...puede quedar sometido a las variaciones del interés del acreedor, quien al decidir su voluntad por la resolución debe ponderar todas las consecuencias..." (CApel. CC San Martín ,SALA I , abril 19 - 979 - Purrinos García, José M e Millara, Héctor J y otros, SP LA LEY, 979-380). Como corolario de ello, no se sostiene el argumento que ensaya la actora en sus agravios, vinculado a la subsistencia de la relación contractual al margen de los términos resolutorios que surgen de la primer misiva enviada (año 1998); como si la relación extinguida pudiera renacer en virtud de la contestación efectuada por la Cooperativa en febrero del año 2000. Pero aún, si por vía de hipótesis ello fuera posible, lo cierto es que de las constancias administrativas agregadas a la causa y de lo manifestado por el Municipio local, es evidente que el cumplimiento del contrato resultaba imposible frente a la anulación del anteproyecto de fraccionamiento y la caducidad del derecho otorgado a la demandada mediante Ordenanza 149/97 (Resol Municipal

340/00 y posterior Resolución Municipal N° 644/03). Circunstancias que claramente motivaron juicios de daños y perjuicios (por resolución de contrato) instados en el Juzgado Civil N° 3 (Expedientes venidos a juicio ad efectum videndi, N° 2376; 2547; 874; 3273). Frente tales antecedentes, la intimación prevista en el art. 1204 del C.C., resultaba meramente formal y aún vana, pues cualquier exigencia de cumplimiento, resultaría inútil. En consecuencia, cuando la actora optó por resolver el contrato, renunció tácitamente a su derecho a exigir el cumplimiento del mismo. La demanda por cumplimiento resultaba improcedente porque el contrato ya se había resuelto conforme fuera su voluntad. En consonancia con lo antes expuesto, el tratamiento de los agravios vinculados a la interpretación de la voluntad resolutoria de la segunda carta documento enviada por la actora, de fecha 14/02/2000 y aquel vinculado al apartamiento del a quo de las constancias administrativas, deviene innecesario, en tanto y en cuanto, sin perjuicio de los impedimentos administrativos invocados (y suscitados en el transcurso de los años 2000 a 2003) o la interpretación que pudiera darse a la misiva referida, lo cierto es que el contrato se encontraba extinguido por voluntad de la actora con mucha anterioridad (9/11/1998). Todo ello, ASÍ LO VOTO. Abordando el recurso arancelario interpuesto por la perito tasadora Susana B. Pospisil por considerar bajos sus honorarios, en relación al porcentaje del monto base tomado en la sentencia para su determinación y el trabajo de tasación realizado, entiendo que corresponde hacer lugar al mismo. En su sentencia, el Juez de grado reguló honorarios a favor de la experta en la suma de \$ 1.500 (equiparando su regulación a la de los restantes peritos intervinientes en el juicio) sin referencia a norma o porcentaje alguno. Ahora bien, corresponde analizar el recurso arancelario sobre la base de la normativa aplicable a la fecha de la regulación (año 2013). Teniendo en cuenta la especialidad de la perito martillera y su actuación en autos (tasación de fs. 1141/1144), a los fines arancelarios corresponde la aplicación de la ley 2051 conforme lo ha venido sosteniendo esta Cámara (autos: "MAZELLO Rosa Y Otro C/ Franco De Beselato Margarita Susana Y Otros S/ Usucapion" (Expte. N° 3070-SC-16). En efecto, los honorarios que corresponde regular a los martilleros y corredores cuando se desempeñan como tasadores se encuentran regulados en la Ley G N° 2051. El art. 27 de la Ley 2051, de Martilleros y Corredores Públicos, dispone que cuando dichos profesionales actúen como tasadores tendrán derecho a percibir los siguientes honorarios: ?a) Tasaciones judiciales y oficiales del Cero coma Cinco por ciento (0,5%) al Uno coma Cinco por ciento (1,5%) sobre el valor de los bienes? Ahora bien, de la tasación agregada en autos, no impugnada por las partes, surge que el valor total del bien determinado por la experta asciende a la suma de \$ 268.997,66 (fs. 1144), de ese modo, una regulación de honorarios en base al mínimo legal previsto en la norma citada, esto es el 0,5% del valor determinado en su pericia, nos daría la suma \$ 1.345 (MB 268.997,66 *0,5%) y el máximo \$ 4.035 (1,5%); con lo que se evidencia que el monto regulado por la Jueza de grado resulta superior al mínimo legal previsto en la norma aplicable y cuadra dentro de los parámetros legales. No obstante ello, considero razonable elevar la regulación efectuada a la luz de la complejidad, naturaleza y extensión de la labor efectuada por la perito. Todo ello, ASÍ TAMBIÉN LO VOTO. A la misma cuestión los señores Jueces doctores Marcelo A. Gutierrez y Alejandro y Cabral y Vedia dijeron: Adherimos al voto de nuestra colega por compartir los razonamientos fácticos y fundamentos jurídicos. A la segunda cuestión la señora Jueza doctora Elda E. Alvarez dijo: Por las razones expresadas al tratar la primera cuestión propongo al Acuerdo: 1.- Considero que la solución a la que arribó el "a quo" resulta ajustada a derecho por lo que propongo confirmar la sentencia apelada y rechazar el recurso interpuesto por la accionante, con costas. Regular los honorarios del Dr. Ignacio Segovia en el ...% de lo regulado en Primera Instancia (art. 15 de la L.A.). 2.- En relación a la apelación arancelaria, atento a la naturaleza del trámite, la extensión y complejidad de la labor efectuada por la perito tasadora, considero razonable elevar sus emolumentos a la suma de \$3.000 (1,11%). En consecuencia, propongo hacer lugar al recurso arancelario interpuesto por la perito tasadora Susana B. Pospisil y readecuar los honorarios regulados a la misma en la suma de \$ 3.000, sin costas por no mediar oposición. A la misma cuestión los señores Jueces doctores Marcelo A. Gutierrez y Alejandro y Cabral y Vedia dijeron: Compartiendo la propuesta de solución efectuada por la colega preopinante, adherimos a ella. Por ello, LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL Y DE MINERÍA RESUELVE: Primero: Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 1263, por los fundamentos dados a fs. 1368/1370 y vlta. y confirmar la sentencia de fs. 1251/1257, en lo que fuera motivo de agravios, con costas a la parte recurrente. Segundo: Regular los honorarios del Dr. Ignacio Segovia en el ... % de lo regulado en Primera Instancia (art. 15 de la L.A.). Tercero: Hacer lugar al recurso arancelario interpuesto por la perito tasadora Susana B. Pospisil y readecuar los honorarios regulados a la misma en la suma de pesos tres mil (\$ 3.000), sin costas por no mediar oposición. Cuarto: Regístrese, notifíquese y vuelvan. Dr. Alejandro Cabral y Vedia Juez de Cámara Dra . Elda Emilce Alvarez Juez de Cámara Dr. Marcelo A.Gutierrez Juez de Cámara ANTE MI: Dra. María Adela Fernández Secretaria de Cámara 037489E