

## Notificaciones Carta Documento

### JURISPRUDENCIA

En Quilmes, a los 28 días del mes de

febrero de 2013, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Sala Segunda de la Excelentísima Cámara de Apelación Doctores Horacio Carlos Manzi, Julio Ernesto Cassanello y Eleazar Abel Reidel, con la presencia del Señor Secretario Doctor José Gustavo Fuchs, se trajo a despacho para dictar sentencia los autos caratulados "GIMÉNEZ FERNANDO Y OTRO/A C/ PEREZ GRACIELA MABEL S/ CONSIGNACIÓN DE SUMAS DINERO ALQU. ARRENDAM.?" (Expt. 14311) Y de conformidad con lo dispuesto en los arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial se practicó el sorteo de ley que dió el siguiente orden de votación: Doctor Horacio Carlos Manzi, Doctor Julio Ernesto Cassanello y Doctor Eleazar Abel Reidel. LA EXCELENTISIMA CAMARA RESOLVIO PLANTEAR LAS SIGUIENTES CUESTIONES: 1ra.) ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? 2da.) ¿QUE PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR? A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR MANZI DIJO: 1. Corresponde resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora (fs. 137) en contra de la sentencia (fs. 132/5 y vta) que rechazara la demanda por consignación judicial, con aplicación de costas a la actora. 2. La expresión de agravios de fs. 146/48 (contestada a fs. 152/57 y vta.), se queja de que: "La sentencia recurrida no resulta ser una derivación razonada de los hechos alegados, pruebas rendidas por esta parte y aplicación del derecho vigente..." entendiendo que la consignación pretendida deviene extemporánea e insuficiente, sustentándose en "...una supuesta resolución contractual que jamás ha ocurrido...". Dice que es inexacto que esté reconocida la remisión y recepción de las piezas postales y que por lo tanto no está probada la resolución del contrato. Que siendo ello así y conforme surge de las pruebas producidas, ha quedado debidamente probada la reticencia y negativa a recibir el pago de parte del acreedor, lo que ha sido constatado por el acta adjunta al escrito de demanda y las pruebas testimoniales que reproduce en parte. Que también existe un elemento a destacar relacionado con el pago realizado de las sumas que se adeudaban en concepto de expensas e impuestos. Ese pago realizado que, al decir de la Sra. Perez, sería imputado a la cancelación de la cuota, siendo de destacar que conforme a la cláusula 7 del boleto esa obligación estaba a cargo del vendedor. Sostiene asimismo que "no ha existido actitud negligente que sea de nuestra atribución o culpabilidad; al tiempo que concurre también el elemento temporal en cuanto al accionar tendiente al oportuno pago..." sin que haya existido mora del deudor ni constitución en mora. Por último, dice haber efectuado el pago mediante depósito de las sumas correspondientes en su totalidad y en el plazo que correspondía. 3. Puesto a RESOLVER la cuestión, comienzo por señalar que: No ha cuestionado el recurrente el capítulo primero de los considerandos de la sentencia (fs.- 133 vta.) referidos a las características del "pago por consignación", sus recaudos y requisitos. Tampoco se ha cuestionado la existencia del boleto de compraventa que unió a las partes obrante a fs. 11/2; conforme a ello deben tenerse por consentidas tales consideraciones sentenciales, que por otra parte señalo compartir en cuanto a las referencias legales, doctrinarias y jurisprudenciales que se mencionan. Ahora bien, en relación a las obligaciones generadas por el contrato señalo que el boleto de compraventa firmado el 12 de septiembre de 2007, estableció que la propiedad se vendió por \$ ? pagadero de la siguiente forma: \$ ? en el acto de la firma del boleto a cuenta de precio y como principio de ejecución del contrato; \$ ? el 10 de octubre de 2007; \$ ? el día 10 de noviembre de 2007 y \$ ? en el acto simultaneo de escrituración y entrega de la posesión del inmueble. Con respecto a lo acontecido entre las partes con posterioridad a la firma del contrato, considero que se ha probado en autos lo siguiente: a) Que los actores, además de los \$ ?,- abonados al firmar el boleto, pagaron \$ ? por las expensas adeudadas del departamento adquirido a los demandados el día 13-9-07 (fs. 7 y 121). Al respecto, cabe señalar que tal cuestión mencionada en la demanda (fs. 17 vta.), fue en principio negada en el responde (ver fs. 60 vta. punto b negaciones, 1 y 8). Luego, mas adelante (fs. 115), la demandada al absolver posiciones reconoció que las expensas fueron pagadas por el actor, aunque dijo "...firmamos un boleto donde no recibí dinero en la escribanía erlia de Bernal y por razones de seguridad y para no circular con el dinero quedamos en que no me daba el dinero y el administrador del edificio que el día siguiente, día 13 de septiembre de 2007, le iba a pagar las expensas o sea teóricamente ese dinero era mío, yo supuestamente ya lo había recibido pero no lo tenía en mano...conciliamos, lo tratamos no es lo que pedí...". También al respecto de dicho pago de expensas que en principio se negara, señalo que en la tercera posición que la demandada puso a los actores sostuvo otra versión, al decir "...que las expensas del referido inmueble que fueron abonadas conforme el recibo que acompañara con su demanda las canceló con las sumas de dinero (pesos ? ?) que están individualizadas en el boleto de venta que suscribiera con la Sra. Graciela Mabel Perez...". De todo ello entiendo probado que los actores acreditaron haber pagado dicho importe en concepto de expensas adeudadas por el departamento que adquirirían, haciéndolo con anticipación al vencimiento de la cuota del 10 de octubre de 2007. b) En relación a las cartas documento acompañadas con el

responde, a saber: la de fs. 27/28 y aviso de fs. 29 y la fotocopiada a fs.- 81 conjuntamente con el oficio contestado de fs. 78/84 que enviara la demandada a los actores, señalo lo siguiente: En cuanto a la carta documento de fs. 81 que la demandada remitió a los actores en fecha 20-11-2007 obrante en el oficio contestado de fs. 80/9, que conforme se informa a fs. 84, ¿Salió a distribución los días 21 y 22/11/2007, siendo devuelta por el agente distribuidor con la observación CERRADO CON AVISO?, tengo por probado su remisión pero no su recepción. Y en cuanto a la carta documento de 56/7 de fecha 5-12-07 enviada por la demandada a los actores que fuera desconocida por estos (fs. 79 punto II) y sobre la cual se produjera el informe de fs. 92, también tengo por probada su remisión pero no su recepción. Al efecto debo señalar que, en mi criterio, las cartas documento señaladas no han cumplido los efectos que allí se invocan. Ello, porque si bien "...el domicilio de elección constituye el asiento legal de la persona para las obligaciones derivadas del contrato que lo motiva (art. 101 C.C.) y su fijación implica ¿ en perjuicio ? no solo la atribución de la jurisdicción pertinente sino también que quien lo eligió debe estar allí presente para el cumplimiento de sus obligaciones o cuando menos dejar allí quien haga sus veces....siendo válida y eficaz la notificación realizada en el domicilio especial fijado en el contrato privado que es reconocido o declarado tal ...? (SCJBA Ac. 81938 del 29-12-03), la comunicación que se envía mediante el instrumento "...reviste el carácter de recepticia y queda perfeccionada en el momento de recibirse por el destinatario...(Conf. SCJBA, L.46132 del 21/5/91). Por lo que si no se entrega o "...si el aviso de recibo de la carta documento remitida no cumple con los recaudos exigidos por la reglamentación, esto es ¿ haber sido firmado por el destinatario o por persona autorizada por éste y que el empleado que efectuó la entrega ¿ además de asentar dicha autorización certifique la recepción bajo su firma...?(SCJBA Ac. 36383 17-2-87), la finalidad del instrumento no se cumple. Y siendo en el caso en trato así, negada específicamente su recepción y no probada ella, no las considero válidas a tales efectos. Consiguientemente no tengo por probado que la demandada notificara la rescisión del contrato habido entre las partes mediante la carta documento de fs. 81 ni que notificara al actor el rechazo consignado en la carta documento de fs. 56/7. No se me escapa que en el boleto de compraventa firmado entre las partes, estaba pactado "...que la mora se produce de pleno derecho por el mero incumplimiento de parte y/o vencimiento de plazo sin necesidad de intimación previa...?, pero también ¿ en mi criterio la mora y la rescisión automática de la operación que la parte demandada invoca tampoco es sustentable por tratarse ¿ tal ejercicio ¿ de una conducta netamente abusiva y carente del principio de buena fe que exige la normativa del art. 1197 del Código Civil al consignar que: ¿Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión...?, siendo que: ¿Una de las consecuencias del deber de obrar de buena fe es la exigencia de un comportamiento coherente ajeno a la veleidad y a los campos de parecer perjudiciales. Esta exigencia impone que cuando una persona ¿ dentro de una relación jurídica ¿ ha suscitado en otra con su conducta la confianza de que un derecho no será ejercitado o lo será en un determinado sentido, debe mantenerse dicha confianza, desestimándose toda actuación incompatible con el sentido que objetivamente se deduzca de la confianza primera? (SCJBA. Ac. 34676 S.8-9-87 entre muchas mas). Y tal interpretación es consecuencia de considerar que: ¿Como una derivación necesaria e inmediata del principio de buena fe resultan inadmisibles las alegaciones que importan ponerse en contradicción con los propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces? (SCJBA Ac. 40267 S 22-8-89). Y es que de lo mencionado anteriormente, entiendo que se dan en el transcurso de la relación entre las partes, algunas circunstancias que son importantes para justificar lo antedicho. A saber: A) Los actores pagaron \$ ¿ por la expensas que tenía adeudadas el departamento vendido y lo hicieron pocos días después de la firma del boleto sin que allí se consignara nada. Obviamente existió entre las partes acuerdo para tal erogación y si bien la demandada al responder la demanda negó el pago y negó el acuerdo, luego reconoció la erogación y la conversación habida al respecto, aunque sostuvo ¿ sin probarlo ¿ que el pago se hizo con el dinero que ella debió cobrar al firmar el boleto (\$ ¿ de los \$ ¿ que se consignan como recibidos). Asimismo al poner posiciones (3ra), mencionó al respecto la cuestión que había sido negada en el responde y reconoció en forma expresa que las expensas fueron abonadas por los actores. B) Y habiendo pagado los accionantes ya \$ ¿ por las expensas, debo entender que les restaba solo la suma de \$ ¿ para cumplir con la cuota del 10 de octubre de 2007. C) Cuando casi un mes después (26-11-07), los actores van a la casa de la demandada con un escribano a ofrecer el pago del saldo del precio del boleto de compraventa, la Sra. Perez responde: "...que no va a recibir el saldo de precio por haberse cumplido los plazos establecidos en el boleto...?. En el mismo acto se le informa que se encuentran a su disposición en la escribanía para que pase a retirarlos, cosa que no realiza. Y siendo que ellos ya habían pagado el 40% del valor de la venta (\$ ¿ mas \$ ¿) D) Que los actores proceden al envío de la carta documento del 28-11-07 (fs. 6) ofreciendo nuevamente el pago que está a su disposición en la Escribanía y sin que la demandada contestara tal intimación, dado que la carta documento enviada no fue entregada (ver fs. 57/58). Como consecuencia de todo ello, llego a la conclusión de que la mala fe puesta de manifiesto por la demandada que he reseñado y la buena fe puesta por el actor al haber pagado las expensas adeudadas y pretender cumplir con el contrato, me llevan a entender que la mora invocada por la demandada para rechazar el ofrecimiento de pago de la actora es ineficaz para dar por rescindido el contrato. Reitero que la carta documento del 20-11-07 no fue notificada en

forma eficaz y la rescisión automática emergente del contrato resulta abusiva por haber pagado los actores \$ ? ( \$ ? a la firma y \$ ? por expensas) de los \$ ? que debieron haber abonado al 10-10-07. E) Y siendo ello así, el ofrecimiento de pago realizado por los actores mediante el acta notarial obrante a fs. 8/10, revierte su propia mora ? la purga ? y hace entrar en mora a la demandada (conf. Arts. 953, 1071 y 1198 Cód. Civil), siendo que ?Si el deudor no ha caído en mora, conserva el derecho de cumplir en cualquier momento la obligación y su consignación no puede, por lo tanto, considerarse tardía?( SCJBA Ac. 25813 S. 3-12-91). Ahora bien, interpretadas como han sido las conductas de las partes en el marco del contrato, recuerdo que la actora en su demanda ha procedido a consignar en fecha 16-9-08 la suma de \$ ? correspondientes a: \$ ? por el pago convenido en el boleto de la segunda cuota pactada con vencimiento el 10-10-2007 que ya había anticipado el pago abonando las expensas y \$ ? por el ?...importe acumulado hasta la fecha de constatare en forma personal la mora del acreedor conforme supra se indicara...? (fs. 18 vta. y boleta de fs. 22), o sea por 46 días de mora a \$ ? diarios por el período 11-10-2007 al 26-11-2007 fecha de la intimación formulada mediante acta notarial de fs. 9 vta. Asimismo, con posterioridad, el 7-11-2008 la suma de \$ ? (fs. 29) correspondientes a la cuota de \$ ? pactada en el boleto que vencía el 10-11-2007, con mas la suma de \$ ? en concepto de ?...importe acumulado hasta la fecha de constatare en forma personal la mora del acreedor conforme se indicara en el cuerpo principal de la presente demanda...?, o sea el importe pactado en el boleto por el atraso computado desde el día que vencía la cuota de \$ ? hasta el momento en que se realizara la intimación notarial antes señalada.

4. Y bien, dadas todas las consideraciones de hecho y de derecho señaladas, he de votar por hacer lugar al recurso interpuesto y revocar la sentencia atacada en cuanto rechaza la acción de consignación y en consecuencia hacer lugar a la demanda de consignación de cuotas pactadas en el boleto de compraventa de fs. 11/12 y vta., declarando válidos los pagos realizados y canceladas debidamente las tres primeras cuotas convenidas ( \$ ? a la firma del boleto; \$ ? el 10-10-07 y \$ ? el 10-11-07) por considerar inválida la resolución del contrato que realizara la demandada y vigente dicho contrato habido entre las partes (arts. 756, 757 inc. 1ro., 758, 759, 760, 761, 762 y 763 Cód. Civil). Las costas de ambas instancias se aplican a la demandada vencida (art. 68 CPCC).

**VOTO POR LA NEGATIVA.** A la misma cuestión, los señores Jueces Doctores Reidel y Cassanello, por los mismos fundamentos, **VOTAN EN IGUAL SENTIDO.**

**A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA, EL SEÑOR JUEZ DOCTOR MANZI DIJO:** Dado como ha sido resuelta la cuestión que antecede, propongo: Revocar la sentencia apelada en cuanto rechaza la acción incoada y hacer lugar a la demanda de consignación de cuotas pactadas en el boleto de compraventa de fs. 11/12 y vta. declarando válidos los pagos y canceladas las tres primeras cuotas convenidas de \$ ? a la firma del boleto; \$ ? el 10-10-07 y \$ ? el 10-11-07, por considerar inválida la resolución de contrato que realizara la demandada y vigente dicho contrato habido entre las partes. Costas a la demandada en ambas instancias.

**ASI VOTO.** A la misma, los señores Jueces Doctores Reidel y Cassanello, dijeron que por los mismos fundamentos dados por el colega preopinante, **VOTAN EN IGUAL SENTIDO.** Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA:** Revocar la sentencia apelada en todas sus partes y hacer lugar a la demanda de consignación de cuotas pactadas en el boleto de compraventa de fs. 11/12 y vta. declarando válidos los pagos y canceladas las tres primeras cuotas convenidas de \$ ? a la firma del boleto; \$ ? el 10-10-07 y \$ ? el 10-11-07, y vigente dicho contrato habido entre las partes. Costas a la demandada en ambas instancias. **REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.**

Eleazar Abel Reidel JUEZ DE CÁMARA Horacio Carlos Manzi JUEZ DE CÁMARA Julio Ernesto Cassanello  
JUEZ DE CÁMARA José Gustavo Fuchs SECRETARIO Correlaciones: Nespral, Bernardo,  
La buena fe en los contratos, Compendio Jurídico N° 57, Pág. 23, Noviembre 2011, Cita digital: