

COMPRAVENTA. PROMESA DE VENTA. RESCISIÓN.  
 COSA VENDIDA. EXISTENCIA DE HIPOTECAS.  
 EFECTOS. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.  
 CONFIGURACIÓN. CARGA DE LA PRUEBA. RECURSO  
 DE APELACIÓN. FUNDAMENTACIÓN. DEFICIENCIA  
 DE LA EXPRESIÓN DE AGRAVIOS\*

DOCTRINA:

- 1) *Si en el boleto de compraventa se estipula expresamente que la operación se hace sobre la base de títulos perfectos y exenta de embargos y/o gravámenes reales, y a la fecha de la escrituración ésta resulta jurídicamente imposible por la existencia de un gravamen hipotecario, cabe concluir que el vendedor del inmueble incurre en incumplimiento contractual respecto del adquirente, dando lugar al pacto comisorio a fin de rescindir el boleto.*
- 2) *La imposibilidad del vendedor de un inmueble hipotecado de hacer frente al pago de la deuda –por ausencia del acreedor– resulta inoponible al adquirente, quien resulta un tercero extraño a la concertación del gravamen real y cuyas cláusulas resultan res inter alios acta frente a aquélla, como consecuencia de los efectos relativos de los contratos.*
- 3) *La imposibilidad del vendedor de un inmueble hipotecado de hacer frente al pago de la deuda –por ausencia del acreedor– no encuadra en el supuesto de los arts. 513 y 514 del Cód. Civil cuando ésta es provocada por su propia culpa e imprudencia, al haber firmado un boleto de compraventa en total infracción al compromiso de*

(\*) Publicado en *La Ley* del 30/8/99, fallo 99.206.

*no vender el inmueble sin previa cancelación del gravamen.*

- 4) *El caso fortuito o fuerza mayor consiste en: a) hechos externos a la obligación o contrato suscripto por el deudor, b) hechos imprevisibles o insuperables para el deudor que le impiden cumplir su obligación y c) hechos que le sean inimputables, esto es, que no hayan sido provocados por su culpa o negligencia.*
- 5) *De conformidad con el art. 513 del Cód. Civil, el deudor que alega un caso fortuito debe probar que el hecho se produjo sin que mediara culpa o negligencia alguna de su parte, bastándole al*

*acreedor justificar la existencia y legitimidad de su crédito.*

- 6) *No conforma un verdadero agravio –en el sentido técnico-jurídico, por falta de fundamentación jurídica que lo vertebre–, aquél consistente en una expresión de una discrepancia particular y subjetiva y además huérfana de fundamentos del quejoso, pues carece por completo de virtualidad para conmover siquiera el fallo apelado.*

Cámara Nacional Civil, Sala K, setiembre 3 de 1998. Autos: “Laguna, Rosa c. Argañaraz, Mabel M.”

2ª Instancia. – Buenos Aires, setiembre 3 de 1998.

El doctor *Moreno Hueyo* dijo:

Contra la sentencia definitiva de fs. 146/154 que, haciendo lugar a la demanda, declaró rescindido el Boleto de Compraventa motivo de estos autos y condenó a las vendedoras demandadas a abonar a la actora y compradora la cantidad de U\$S 18.000 en concepto de indemnización de daños y perjuicios, con más los intereses y las costas del juicio, apelan las demandadas, quienes vierten sus quejas en la memoria de fs. 167/168, contestada a fs. 170/171.

Se queja en primer lugar la vendedora demandada porque, en su particular y subjetiva interpretación, el *a quo* no habría meritudo pruebas agregadas al expediente, como por ejemplo la declaración del testigo Godoy. Agregan las accionadas que fueron sorprendidas en su buena fe por la Inmobiliaria a cargo del citado Godoy, que sabía de la existencia de la hipoteca que gravaba la propiedad y, no obstante ello, no se tomó en consideración esa circunstancia cuando se firmó el boleto de compraventa.

No acompaño al quejoso en su argumento y pienso, desde ya lo adelanto, que el agravio en tratamiento debe ser desestimado de plano. Ante todo, no es exacto –creo que corresponde destacarlo– que el *a quo* se haya valido sólo del texto del boleto de compraventa y de la escritura de mutuo hipotecario para fundar sus conclusiones. Una simple lectura del fallo apelado basta para evidenciar lo inexacto del argumento, toda vez que el sentenciante mencionó también otras pruebas agregadas al expediente, como por ejemplo la prueba de absolución de posiciones de la codemandada Mabel M. Argañaraz y sus respuestas afirmativas a las posiciones 1º, 6º, 7º, 10º, 12º del pliego glosado a fs. 119 y testimonio del escribano interviniente en la operación, José L. de la Torre, sin contar con los serios reconocimientos hechos por las vendedoras en el

escrito de contestación de la demanda de fs. 37/40, donde admiten haber gravado con derecho real de hipoteca la finca después vendida a Laguna según boleto de compra glosado a fs. 3/6. Pero no sólo admiten los vendedores la existencia del gravamen hipotecario en favor de la empresa “Multicrédito S. A.” sino que reconocen también que el gravamen en cuestión no pudo ser abonado a dicho acreedor, en razón de haber sido objeto éste último de múltiples querrelas penales como consecuencia de reiteradas estafas cometidas con sus clientes, que culminaron con el cierre definitivo de sus oficinas, como lo ponen de manifiesto las mismas demandadas en la carta documento de f. 27, remitida a la acreedora hipotecaria “Multicrédito S. A. de Crédito y Ahorro para fines determinados”, con fecha 9 de junio del año 1995, es decir, varios meses después de haber vencido el plazo resolutorio acordado en el boleto de compraventa para escriturar la unidad vendida a la aquí compradora Rosa Laguna. Esto por un lado; por el otro, no puede soslayarse que, con arreglo a la jurisprudencia pacífica de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación que el propio sentenciante de grado cita en el fallo, el juez no está obligado a meritar y sopesar todas y cada una de las probanzas agregadas a la causa ni todos y cada uno de los argumentos esgrimidos por las partes en sus escritos liminares de demanda y responde, sino exclusivamente aquellos que resulten conducentes para una justa y correcta solución del diferendo y esto es lo que, en mi particular interpretación, ha hecho el juez de grado en su prolijo pronunciamiento. De nada sirve argumentar, como lo pretende el quejoso, haber sido sorprendidos en su buena fe por la inmobiliaria interviniente en la operación al no mencionar la existencia del gravamen hipotecario en el boleto de compraventa suscripto con Laguna. El argumento resulta totalmente inconsistente porque las demandadas sabían perfectamente de la existencia del gravamen hipotecario, sabían también que, a la fecha del boleto de compraventa motivo de este juicio (9 de febrero del año 1995), la hipoteca no estaba saldada y que, además, la cancelación del gravamen real era de cumplimiento imposible al haberse cerrado en forma definitiva las oficinas de “Multicrédito S. A.” como consecuencia de las reiteradas estafas en que incurrió el citado acreedor hipotecario, ampliamente acreditado en este expediente. Si las demandadas sabían perfectamente todo lo que acaba de exponerse y si, no obstante lo expuesto, firman con la actora el boleto de compraventa de fs. 3/6 donde se dice en la cláusula 3ª que “esta operación se efectuará en base a títulos perfectos, libre de toda deuda, embargo y/o gravamen –todo lo cual se reitera en la cláusula quinta *in fine* del sinalagma– y si, no obstante lo expuesto, la escrituración definitiva resultó de cumplimiento imposible para la compradora atenta la subsistencia del gravamen real y la total imposibilidad física y jurídica de obtener la cancelación del gravamen por la situación en que se encontraba el acreedor hipotecario, mal pueden alegar haber sido sorprendidas en su buena fe por la inmobiliaria interviniente en la operación, como tardíamente tratan de invocar en su memorial de agravios. Para concluir con este aspecto del curso, si a la fecha de la escrituración programada (marzo del año 1995) ésta resultaba jurídicamente imposible por la existencia del gravamen hipotecario

(declaración del escribano interviniente en la operación a fs. 86) y si, por otro lado, se estipuló expresamente en el pre-contrato o antecontrato de venta que esta operación se hacía sobre la base de títulos perfectos y exenta de embargos y/o gravámenes reales, nada más resulta necesario para extraer como conclusión que las vendedoras demandadas incurrieron en claro incumplimiento contractual respecto de la actora y adquirente, todo lo cual pone en funcionamiento, como bien lo señala el sentenciante de grado, el pacto comisorio convenido en la cláusula 7ª del sinalagma (art. 1204, Cód. Civil, doctrina y jurisprudencia constante del fuero civil de esta Capital Federal). Por estas consideraciones, y las coincidencias del fallo apelado, que *brevitatis causae* doy aquí por reproducidas, juzgo que debe desestimarse de plano este primer agravio de las demandadas.

Tampoco sirve como argumento sostener, como lo hacen las quejas a fs. 168 apartados 1, 2 y 3 del memorial en estudio, que ellas no podían prever ni sospechar siquiera que “una empresa como ‘Multicrédito S. A.’ con varias oficinas y locales de atención... cerraría abruptamente sus puertas, dándose sus directivos a la fuga”... o que: “A pesar de las diligencias efectuadas, carta documento, presentación ante la Fiscalía, Juzgador, todo lo cual consta en autos, fuera imposible dar con el paradero de los ejecutivos a fin de cancelar la hipoteca y firmar la respectiva escritura...” En efecto, cualesquiera hubieran sido las peripecias y avatares corridos por las vendedoras del inmueble con la firma “Multicrédito S. A.” (su acreedor hipotecario), todo ello resulta por completo inoponible frente a la aquí actora, que resulta un tercero absolutamente extraño a la concertación del gravamen real y cuyas cláusulas resulta *res inter alios acta* frente a aquélla, como consecuencia de los efectos relativos de los contratos, con más razón todavía en el presente caso, en que el boleto de compraventa de fs. 3/6 no contiene reserva ni mención alguna del gravamen hipotecario vigente con “Multicrédito S. A.”

En su tercer agravio –si es que así puede ser denominado– insiste en sostener el quejoso que “estamos en un caso evidente de caso fortuito y de fuerza mayor, tipificado por los arts. 513 y 514 del Código Civil”. En primer lugar, la supuesta queja no cumple con los mínimos recaudos exigidos por el art. 265 del Cód. Procesal. El *a quo* a fs. 151/152 del fallo apelado, dio razones concretas y claras para desestimar de plano la existencia del caso fortuito o fuerza mayor alegada por las demandadas en su escrito de contestación de la demanda; si, pues, la apelante no coincidía con esta interpretación del *a quo*, debió necesaria y obligadamente hacer una “crítica concreta y razonada” del fallo (art. 265 del ritual), arrojando argumentos fáctico-jurídicos tendientes a demostrar y explicar lo infundado y erróneo de la sentencia, y explicando también en qué habrían consistido los pretensos errores que se endilgan al pronunciamiento apelado. Pero lejos de proceder en la forma preindicada, si los apelantes se limitan a sostener, en dos renglones, que en el caso media un caso fortuito de fuerza mayor relevante de responsabilidad frente a la actora, el argumento no conforma un verdadero “agravio” en sentido técnico jurídico –por falta de fundamentación jurídica que lo vertebré– sino, y a lo sumo, la ex-

presión de una discrepancia particular y subjetiva y, además, huérfana de fundamentos del quejoso, que carece por completo de virtualidad para conmovier siquiera el fallo apelado, en el aspecto a que vengo aludiendo. Pero para dar plena satisfacción al quejoso, y en aras de la garantía de la defensa en juicio de clara raigambre constitucional, paso a analizar la eventual procedencia de la supuesta queja. La pregunta que corresponde formularse es, entonces, la siguiente: Si los vendedores de un inmueble por boleto de compraventa no pueden escriturar la finca enajenada con su compradora en el plazo convenido para hacerlo (en el caso, mes de marzo del año 1995) por la existencia previa de un gravamen hipotecario, pactado por las mismas vendedoras con un tercero en instrumento público concertado por separado, y los avatares y peripecias que culminaron con la práctica desaparición del acreedor hipotecario, ¿puede esta situación ser invocada como un hecho de caso fortuito o fuerza mayor excusativo de responsabilidad a la luz de lo dispuesto en los arts. 513 y 514 del Cód. Civil, tal como argumentan las aquí demandadas?

Adelanto la respuesta negativa al interrogante y diré por qué: Partiendo de la base que dan los arts. 513 y 514 del Cód. Civil en cuanto al concepto amplio del *casus* agregaré que, conforme a la doctrina mayoritaria, el caso fortuito o fuerza mayor son hechos externos e insuperables para el deudor, que le impiden cumplir su obligación y le son inimputables, todo lo cual constituye cuestiones de “hecho” que debe apreciar el juzgador (Rezzónico, *Obligaciones*, Ed. Depalma, pág. 173). Resulta indiscutible también que la prueba del caso fortuito corresponde al deudor que lo invoca y que al acreedor le basta justificar la existencia de legitimidad de su crédito. En otras palabras, quien alega el caso fortuito debe probar que el hecho se produjo sin que mediara culpa o negligencia alguna de su parte (Rezzónico, *op. citada*, pág. 181 y fallos publicados en *LA LEY*, 53-11; 68-89; 50-86; 27-619, etc.). Ello se compadece con lo prescrito en el art. 513 del Cód. Civil cuando agrega: “...a no ser que el deudor hubiera tomado a su cargo las consecuencias del caso fortuito o éste hubiere ocurrido por su culpa...” Para concluir con este aspecto de doctrina, añadiré en apretada síntesis: 1º) que el *casus* consiste en hechos externos a la obligación o contrato suscripto por el deudor; 2º) ajenos y exteriores al contrato, imprevisibles o insuperables para el deudor y 3º) que no hayan sido provocados por su culpa o negligencia. Ahora bien, si las aquí demandadas, vendedoras de la finca en el año 1995, habían contraído una hipoteca previa sobre esta finca (según escritura pública glosada a fs. 17/23) y si, con arreglo a la cláusula 6ª de dicha escritura de hipoteca, las aquí demandadas se comprometieron expresamente “a no vender el inmueble sin previa cancelación de la deuda” y quebrantan la cláusula al comprometer en venta la finca gravada con Rosa Laguna respecto de la cual no pueden escriturar el inmueble vendido en el plazo de 30 días corridos pactados para hacerlo por las insuperables dificultades que encontraron para hacer frente al pago de la hipoteca, mal puede pensarse o sostener que esta imposibilidad de cumplir la obligación de hacer con Laguna haya derivado de un hecho insuperable ajeno a su voluntad. La situación es precisamente la contraria; la dificultad que encontraron las deman-

dadas fue provocada por su propia culpa e imprudencia al haber firmado el antecrtrato de venta con Laguna en total infracción a lo previsto en la cláusula 6º de la escritura hipotecaria ya mencionada. Por estas breves consideraciones, y las coincidentes del *a quo* que personalmente comparto, y si mi opinión fuera compartida, juzgo que este postrer agravio de la apelante deberá también ser desestimado de plano.

Por todo lo expuesto, expido mi voto en el sentido de que se confirme el fallo apelado en todo cuanto decide, manda y ha sido objeto concreto de agravios por la parte demandada. Las costas devengadas en esta instancia de alzada deben quedar a cargo de la demandada perdidosa, en virtud del principio objetivo de la derrota y lo dispuesto en el art. 68 del Cód. Procesal.

El doctor *Degiorgis* por razones análogas adhiere al voto precedente.

Por lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente, por mayoría de votos el tribunal decide: Confirmar el fallo recurrido en todo cuanto decide, manda y ha sido objeto concreto de agravios. Costas de la alzada a cargo de la demandada perdidosa, en virtud del principio objetivo de la derrota y lo dispuesto en el art. 68 del Cód. Procesal.

Se deja constancia que la doctora *Estévez Brasa* no firma la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional). – *Julio R. Moreno Hueyo*. – *Carlos R. Degiorgis*.