

CESIÓN DE CRÉDITOS. EFECTOS DEL CONTRATO ENTRE LAS PARTES. PERFECCIONAMIENTO. TERCEROS. NOTIFICACIÓN. CESIÓN DE CONTRATO. COMPRAVENTA DE INMUEBLES. CONTRATOS. EFECTOS. CLÁUSULA PENAL. CULPA. CASO FORTUITO*

DOCTRINA:

- 1) *La cesión de créditos se perfecciona entre las partes por la sola conclusión del contrato y respecto de terceros por la notificación al deudor cedido o por su aceptación.*
- 2) *La oposición por parte del deudor cedido en una cesión de créditos es inidónea para impedir el traspaso de los derechos del cedente al cesionario que sustituye a su autor en la relación jurídica trabada con él, pues una vez notificado el deudor cedido, el cedente queda fuera de la relación.*
- 3) *Toda vez que el boleto de compraventa es un contrato que obliga a vender, cuando el comprador*
transfiere a un tercero el crédito referente a un inmueble, el vendedor queda automáticamente obligado a escriturar a favor de ese tercero, sin perjuicio de su derecho a reclamar, en el mismo acto, el pago del precio del comprador originario.
- 4) *Corresponde no condenar a escriturar al cedente de un boleto de compraventa de un inmueble, pues como consecuencia de la cesión efectuada, la notificación y expresa conformidad de los vendedores, dicha obligación quedó a cargo de éste último y del cesionario.*
- 5) *A los fines de la aplicación de la cláusula penal pactada –en el ca-*

* Publicado en *La Ley* del 19/10/2000, fallo 101.060.

so, en un boleto de compraventa de un inmueble para los supuestos de mora en la obligación de escriturar—, es menester imputar el incumplimiento del deudor a título de dolo o culpa, caso contrario no hay responsabilidad.

- 5) La prueba de la culpa a los fines de la aplicación de una cláusula penal —en el caso, en un boleto de compraventa de un inmueble para los supuestos de mora en la obligación de escriturar— se rige por los principios generales, de

modo que en caso de incumplimiento de la obligación, basta al acreedor demostrar el incumplimiento para pretender la aplicación de las penas, mientras que el deudor, para liberarse, deberá acreditar que no se encuentra en mora o bien la ocurrencia de caso fortuito.

Cámara Nacional Civil, Sala I, junio 1 de 2000. Autos: “Pérez, Sara B. y otro c. Torres, Carlos A. y otro”.

2ª Instancia. — Ciudad de Buenos Aires, junio 1 de 2000.

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

El doctor *Fermé* dijo:

El 10 de diciembre de 1993, Carlos A. Torres y Patricia Vicetto de Torres, por un lado, y Justa E. Petra Alonso de Armiño de López Castromil y José M. López Castromil, por el otro, suscribieron boleto de compraventa con relación al inmueble de la calle..., de la Ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredón, por el precio total de U\$S 75.000. Los primeros entregaron en ese acto la suma de U\$S 24.000, estipulándose que el saldo de precio, esto es, la suma de U\$S 51.000, sería abonado el 15 de marzo de ese mismo año a las 16 hs., fecha en que también se otorgaría la escritura. Cabe destacar que sobre el inmueble prometido en venta pesaba un gravamen hipotecario por la suma de U\$S 40.000, el cual debía ser cancelado al tiempo de realizarse el acto escriturario y la integración del saldo faltante (ver cláusula cuarta del boleto y escritura de fs. 339/348).

El mismo día de la firma del boleto los codemandados firmaron además un contrato de locación temporaria —relativo también al mismo inmueble—, relación esta que no es del caso analizar aquí, pues no es conducente para resolver los agravios.

A su vez, el 23 de marzo de 1994, esto es, un año después de las operaciones reseñadas, los codemandados Torres y Vicetto cedieron a las actoras los derechos emergentes del boleto de compraventa por el precio total de U\$S 85.000. Las cesionarias entregaron en el acto la suma de U\$S 26.000, estableciéndose que el saldo de U\$S 59.000 sería abonado al momento de la escritura que tendría lugar en la Capital Federal, el 22 de abril de 1994, a las 14 hs. Dicho acto se frustró por razones de salud del codemandado Torres, conviniéndose nueva fecha para el 6 de mayo de 1994. Ese día todos los interesados en la operación concurrieron a la escribanía Gradín, pero la escritura no se formalizó por cuanto Justa Emilia Petra Alonso de Armiño de López Castromil —quien contaba con poder para representar a su marido— expresó que había

rescindido el contrato en razón de que Torres sólo ofrecía pagar la suma de U\$S 40.000 y no los U\$S 51.000 pactados inicialmente. Fundó su proceder en que los U\$S 11.000 abonados por Torres en el mes de marzo de 1993 fueron percibidos con expresa imputación a los alquileres del inmueble y no como éste sostenía a cuenta del saldo de precio (ver contestación de demanda de fs. 114/150 y acta notarial de fs. 350/354).

La sentencia de fs. 990/999 admitió parcialmente la demanda y desechó los argumentos empleados por la vendedora, considerando en su mérito que los codemandados López Castromil fueron los únicos responsables del incumplimiento de la obligación de escriturar. No obstante ello, condenó a todos los codemandados –Justa E. Petra Alonso de Armiño de López Castromil, José M. López Castromil, Carlos A. Torres y Patricia Vicetto de Torres– a otorgar la escritura del inmueble de la calle... de la localidad de Mar del Plata, en favor de las actoras, Sara B. Pérez y Teresa I. Mariscal, fijando a tal efecto el plazo de treinta días contados a partir de que se encuentre firme dicho pronunciamiento y bajo apercibimiento de ser suscripta por el Juzgado, a su costa. También la sentenciante hizo saber que en ese mismo acto debían integrarse las sumas pactadas y cancelarse la hipoteca que pesa sobre el bien, bajo apercibimiento de resolverse la obligación por incumplimiento en el pago de daños y perjuicios. Rechazó además la aplicación de la cláusula penal e impuso las costas del proceso exclusivamente a los codemandados López Castromil.

Dicha decisión fue apelada por todas las partes, pero sólo las actoras y los codemandados Torres y Vicetto de Torres expresaron agravios. En tanto las primeras solicitan se revoque la sentencia en cuanto desestima la multa y exime de costas a los restantes demandados, los últimos piden se los excluya de la condena a escriturar, se ordene pagar el saldo de precio con sus respectivos intereses y se condene en costas a las demandantes.

Por razones de método, analizaré en primer término los agravios de los codemandados.

No está en discusión la validez jurídica de la cesión del boleto de compraventa, no obstante lo cual creo que es conveniente precisar el contenido del negocio celebrado entre los cedentes y las cesionarias, pues a partir de allí se explicará fácilmente la suerte de las quejas. Dicho contenido se traduce, por un lado, en una cesión de derechos e importa al mismo tiempo una cesión de deuda.

En cuanto cesión de créditos (transmisión del derecho del vendedor a percibir el importe del precio, o del comprador a la obtención del dominio de la cosa) se perfecciona entre las partes por la sola conclusión del contrato (conf. Salvat, Raymundo, *Tratado de Derecho Civil*, t. V, N° 672/674; Colmo, *Obligaciones*, N° 1036 y 1048) y respecto de terceros (entre ellos el propio deudor cedido) por la notificación al deudor cedido o su aceptación (conf. CNCiv., Sala A, 16/7/63, del voto del doctor Llambías, en *ED*, 10-111 y sigtes.). Con respecto a éste último recaudo, cabe precisar que la oposición del deudor cedido no es idónea para impedir el traspaso de los derechos del cedente al cesionario, quien sustituye a su autor en la relación jurídica trabada con él pues, una

vez notificado el deudor cedido, el cedente queda fuera de la relación (conf. López de Zavalía, Fernando J., *Teoría de los contratos, Parte especial*, t. I, pág. 317).

En suma, concluida la cesión entre las partes, el efecto primordial que se produce es hacer pasar al patrimonio del cesionario el derecho del cedente tal cual es, con el contenido, alcance y limitaciones del crédito (conf. Belluscio-Zannoni, *Código Civil...*, t. 7, pág. 82).

En cuanto a la cesión de deuda –de pagar el saldo del precio debido o de transmitir el dominio–, la cesión pone a cargo del cesionario la obligación de satisfacer la prestación debida; pero si el acreedor no prestó conformidad ni exoneró al deudor primitivo, no podrá operar la modificación en el sujeto pasivo de la obligación, y aquél tendrá ante sí dos deudores y el derecho consiguiente a exigir de ambos la integración del saldo de precio. Esta figura se denomina *acesión de deuda* o *asunción acumulativa de deuda*, y tiene la particularidad de que el interés del vendedor se limita a que el primitivo deudor (cedente) no quede desobligado, circunstancia que efectivamente no podría ocurrir sin conformidad expresa del vendedor (art. 814, Cód. Civil).

Por lo tanto, consumada la cesión del boleto, el cesionario del comprador quedará colocado en la misma situación que éste tenía y estará en condiciones de reclamar, por consiguiente, la entrega del inmueble y la firma de la escritura de dominio (conf. Colombo, Leonardo A., “Transferencia de los boletos de compraventa de inmuebles”, *LL*, 43-1089, pág. 1091), y el vendedor de la cesión, debidamente notificado, estará obligado a escriturar a nombre del cesionario (art. 1467), aun cuando eventualmente conserve su derecho crediticio tanto contra el cedente como contra aquél, en tanto asumió voluntariamente la deuda de otro (conf. Colombo, Leonardo A., *op. cit.*; CNCiv., Sala A, del 24/12/59, *ED*, 4-287 y sigtes. –*LL*, 99-35– del voto del doctor Borda).

A partir de lo expuesto cabe concluir que, si el boleto de compraventa es un contrato que obliga a vender, cuando el comprador transfiere a un tercero el crédito referente al inmueble, el vendedor queda automáticamente –y por el hecho de la cesión que no puede objetar– obligado a escriturar en favor de ese tercero, sin perjuicio de su derecho a reclamar, en el mismo acto, el pago del precio del comprador originario. En tales condiciones, una vez impuesta la parte vendedora de la cesión del boleto –hecho que en la especie ocurrió con anterioridad a la segunda fecha fijada para el acto escriturario, el 6 de mayo de 1994–, según concluyó la sentenciante y no fue impugnado, la única obligada a otorgar la escritura de dominio en favor de las actoras era la vendedora cedida, quien –por otra parte– al allanarse a fs. 464 manifestó expresamente estar dispuesta a hacerlo. Por lo tanto, no coincido con la sentenciante en cuanto condena a los cedentes a otorgar la escritura, toda vez que mal podría sostenerse que tal obligación pesaba también sobre ellos desde que no tienen el dominio sino sólo un derecho creditorio, es decir, derechos y acciones de carácter personal que le competían contra su deudor y que transfirieron a las cesionarias, siendo, por lo demás, a lo único a que los autorizaba el boleto sus-

cripto con el propietario (conf. Morello, Augusto M., *El boleto de compraventa inmobiliaria*, t. 1 págs. 479 y siguientes).

En tales condiciones, no corresponderá condenar a escriturar al cedente del boleto pues, como consecuencia de la cesión efectuada y la notificación y expresa conformidad de los vendedores —véase el allanamiento de fs. 464—, dicha obligación quedó exclusivamente a cargo de éste último y del cesionario (conf. CNCiv., Sala C, 30/5/74, *ED*, 56-450).

En consecuencia, en este aspecto, habré de admitir los agravios, eliminando de la condena a los cedentes apelantes.

Esclarecida la cuestión precedentemente examinada, cuadra analizar si el saldo de precio que debe integrarse al momento de la escritura debe llevar la accesoria de intereses. Al respecto destaco que, al contestar la demanda, el matrimonio Torres no introdujo por vía reconventional ningún reclamo relativo a esta cuestión, limitándose a efectuar su descargo tendiente a enervar el incumplimiento que les fue reprochado por las contrarias. Para ello los cedentes sostuvieron que los únicos responsables del incumplimiento eran los vendedores, y tanto su estrategia defensiva como la prueba producida en consecuencia estuvieron encaminadas a acreditar dicha circunstancia. Pero en ningún momento aducen inconducta alguna de las actoras. Antes bien, el reclamo ha sido tardíamente introducido en autos y no integra la materia que debe ser objeto de pronunciamiento por la alzada, por aplicación de lo dispuesto en el art. 278 del Cód. Procesal.

Si bien lo expuesto es suficiente para desestimar las quejas, a mayor abundamiento señalo que ha quedado claramente demostrado a lo largo de este proceso que las actoras no fueron responsables del fallido intento de escriturar y que la obligación de integrar el saldo de precio tenía un tiempo preciso de cumplimiento: el momento de otorgarse la escritura de venta. De modo tal, si los intereses reconocen su causa y fundamento en la mora del obligado, en tanto aquéllas no han incurrido en tal estado, mal puede exigírseles su pago. Menos aún puede considerarse que la frustrada intención de aquéllas de obtener la entrega anticipada de la posesión las coloque en situación de responder por la demora, pues no ha sido dicha parte quien dio lugar a la existencia del conflicto.

También se ha reclamado el pago de las costas a cargo de las actoras pero, como éstas también insisten en que se condene a los codemandados, analizaré ambas quejas más adelante y en conjunto.

Las demandantes se agravian porque no se impuso a los cedentes demandados la cláusula penal pactada en la cláusula séptima del contrato y porque aquéllos fueron liberados de las costas causídicas.

En el contrato de cesión de derechos y acciones emergentes del boleto de compraventa, cedente y cesionario pactaron que el incumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato los haría incurrir en mora, estableciéndose la opción en favor de la parte perjudicada de resolver la operación o de reclamar el cumplimiento con más una multa diaria de U\$S 200 por cada día de demora.

Ahora bien, dije ya que entre los apelantes la única relación jurídica que los vincula es la cesión de créditos instrumentada. Vale decir, no existe entre ellos contrato de compraventa ni, por ende, obligación de escriturar. Así parecen haberlo entendido las partes cuando, al concertar las obligaciones asumidas por los cedentes, en la cláusula sexta solamente estipularon que aquéllos se comprometían y obligaban “a hacer comparecer a los titulares de dominio del inmueble cedido, en el lugar y fecha convenidos en la cláusula tercera, para firmar la escritura de dominio a favor de las cesionarias, siendo esta firma indispensable para el pago del saldo de precio”.

La cláusula penal es una forma peculiar de indemnización sobre la base de una representación convencional y anticipada de las consecuencias jurídicas del incumplimiento (conf. Busso, Eduardo B., *Código Civil anotado*, t. IV, pág. 477). De allí, más allá de las particularidades que exhibe la obligación penal en punto a la existencia y prueba del daño, la imposición de la pena está gobernada por los principios generales de la responsabilidad civil, entre los cuales se cuenta la imputabilidad por la inejecución de la obligación a la cual aquélla accede y está supeditada, pues sin ese requisito en ningún caso existe deber indemnizatorio (conf. Busso, op. y loc. cit.; Belluscio-Zannoni, *Código Civil...*, t. 3, pág. 213; Llambías, Jorge J., *Obligaciones*, t. I, pág. 471). De ello se deduce que, sin imputación a título de dolo o culpa, no hay responsabilidad.

La prueba de la culpa se rige también por los principios generales de modo que, en caso de incumplimiento de la obligación, basta al acreedor demostrar el incumplimiento para pretender la aplicación de la pena. Por lo tanto, el deudor para liberarse estará precisado a acreditar que no se encuentra en mora o bien el caso fortuito.

Inicialmente las partes pactaron que la escrituración y el pago del saldo de precio debían tener lugar en las oficinas de los escribanos Gradín y Balseiro, el 22 de abril de 1994. El acto se frustró, según explican los codemandados, por una dolencia que padeció el cedente, episodio que fue debidamente acreditado con el informe de fs. 557/559, emanado de la Clínica Privada Pueyrredón S. A. y no impugnado por la actora, según el cual el codemandado estuvo allí internado entre los días 18 de abril y 22 de abril de 1994, a causa de un cólico renal.

Posteriormente, cedente y cesionario pactaron una nueva fecha de escrituración, la que tendría lugar a los quince días de concertada la prórroga, esto es, el 6 de mayo de 1994. En el instrumento que acredita dicha prórroga, las actoras unilateralmente dejaron constancia de que no renunciaban a la aplicación de la cláusula penal de U\$S 200 diarios. Dicha manifestación no implica, como se insinúa en la demanda, que los cedentes se hubieran comprometido sin más a abonar la pena o que hubieran reconocido el incumplimiento que se les reprocha. De allí, se impone verificar si su imposición es procedente.

Es claro que los cedentes se comprometieron expresamente a hacer concurrir a los vendedores a la escribanía. Implícitamente también asumieron la obligación personal de asistir, pues allí debían recibir el saldo de precio que las cesionarias abonarían en su favor. Empero, a mi modo de ver, de la cláusula

sexta antes transcripta no puede inferirse razonablemente que contenga un pacto de garantía por el eventual incumplimiento del tercero –deudor cedido– ni una obligación condicional en los términos del art. 664 de la ley sustantiva. Se trató simplemente de asegurar con la pena el efectivo cumplimiento de una actividad propia, que es la de notificar al vendedor –deudor cedido– de la existencia y alcances de la cesión celebrada y de la fecha y lugar en que se celebraría la escritura, interpretación esta que entiendo se ajusta al criterio estricto que se impone a la hora de ponderar los alcances de la pena (conf. Llambías, op. cit., pág. 427) y a la naturaleza de los efectos que el negocio jurídico celebrado normalmente está destinado a producir.

Habrá que examinar, entonces, si ante el incumplimiento acreditado del día 22 de abril de 1994, la causa invocada para justificar la inasistencia reúne los recaudos del caso fortuito.

Al respecto, el art. 654 del Cód. Civil señala que incurre en la pena estipulada el deudor que no cumple la obligación en el tiempo convenido, aunque por justas causas no hubiere podido verificarlo. Sin perjuicio de destacar las enormes dificultades que suscitó la desafortunada redacción de esta norma, se ha interpretado que la ley no pone a cargo del obligado el caso fortuito o la fuerza mayor, que son exonerativos de la imputabilidad del deudor, quien habrá de responder cuando hubiere obrado con dolo o culpa (conf. Belluscio-Zannoni, *Código...*, t. 3, pág. 212; Llambías, op. cit., pág. 473). Por el contrario, se ha entendido que cuando la norma menciona las “justas causas” se refiere pura y simplemente a las dificultades subjetivas que hubiera encontrado el deudor como justificativas para no cumplir (conf. autores citados), a menos que aquéllas pudieran ser razonablemente entendidas como caso fortuito o fuerza mayor. Así, por ejemplo, si el deudor invoca que padeció cierta enfermedad que le impidió cumplir, ésta sólo ha de considerarse caso fortuito si la prestación únicamente podría ser satisfecha por él, pero no si pudo ser substituido por otra persona (conf. Llambías, *Código Civil anotado*, t. II, pág. 127; Busso, op. cit., pág. 479). En este contexto, si se repara que los cedentes no eran los llamados a escriturar sino que sólo garantizaban la asistencia de los vendedores y que su interés personal era sólo recibir la parte impaga del precio de la cesión, nada impedía que, por una parte, hubieran adoptado las medidas para asegurar la presencia de la vendedora y, por la otra, encomendaran a un tercero la recepción del precio, a efectos de no frustrar el acto escriturario. En tales condiciones, no hallo suficientemente justificada la excusa invocada para impedir la aplicación de la pena con relación a la inasistencia verificada el 22 de abril de 1994.

Sin embargo, considero que no corresponde computar la multa hasta la fecha de la escrituración. En efecto, está acreditado por acta notarial que los codemandados Torres no sólo concurren a la escribanía el 6 de mayo de ese mismo año –nueva fecha pactada al efecto– sino que también dieron cumplimiento a la obligación de hacer comparecer a la vendedora –deudora cedida– conforme lo oportunamente estipulado. Por lo tanto, el incumplimiento injustificado que autoriza la aplicación de la cláusula séptima ha de tener como

fecha límite el día en que efectivamente se satisfizo la obligación, con independencia del fallido resultado que, como bien explicó la *a quo*, sólo ha de considerarse imputable a los codemandados López Castromil. En consecuencia, dado los alcances de la obligación, la pena es procedente a partir del 22 de abril de 1994 y hasta el 6 de mayo de ese año. Con estos alcances, propongo modificar lo resuelto en la instancia de grado.

Resta examinar la modificación del orden de imposición de las costas que pretenden ambos apelantes. No alcanzo a comprender el pedido que formulan los demandados Torres, quienes solicitan se apliquen las costas a las accionantes con fundamento en que, una vez allanada la codemandada López Castromil, aquéllas bien pudieron abonar el saldo de precio, tomar la posesión del inmueble y proceder a escriturar. El allanamiento aludido sobrevino luego de haber transcurrido largos años de sustanciación del proceso y, si bien es cierto que las actoras solicitaron la entrega de la posesión, también lo es que la *a quo* no accedió al pedido, por lo que mal puede reprochárseles que no hubieran procedido a depositar el saldo de precio en el expediente, más aún cuando –en principio– dicha obligación debía cumplirse al tiempo de la celebración de la escritura, oportunidad en que también debe ser cancelada la hipoteca que pesa sobre el inmueble a fin de entregarlo libre de gravámenes.

Los agravios que vierten las actoras con relación a la imposición de las costas, en cambio, habrán de ser parcialmente acogidos. Si bien es cierto que el acto escriturario fracasó por culpa exclusiva de los vendedores, aquéllas demandaron también la aplicación de la cláusula penal, que sólo era vinculante para los codemandados Torres con quienes la convinieron. Y si se parte de la base de que dicha pena prospera por las razones y en la medida en que señalé precedentemente, dichos codemandados deben soportar el pago de las costas solidariamente con los otros vencidos en la misma proporción, que estimo en el 10%. Vale decir, sin perjuicio de la condena en costas pronunciada contra el matrimonio López Castromil, los esposos Torres-Vicetto deben responder solidariamente hasta el límite del 10% de aquéllas.

Por lo tanto, si mi voto es compartido, propongo modificar la sentencia de grado en el sentido que surge de los considerandos precedentes. En consecuencia, deberá excluirse de la condena a escriturar a los codemandados Torres y Vicetto, estableciéndose que sólo se encuentran obligados a otorgarla José M. López Castromil y Justa E. Petra Alonso de Armiño de López Castromil. Asimismo, propongo admitir la cláusula penal de U\$S 200 diarios en favor de las actoras a partir del 22 de abril de 1994 y el 6 de mayo de ese mismo año, y establecer que las costas de primera instancia sean impuestas en un 10% solidariamente a cargo de Torres y Vicetto. En cuanto a los restantes agravios, propongo confirmar la sentencia en lo que al respecto decide.

Las costas de alzada, a mi modo de ver, deberán ser adjudicadas en un 90% a los codemandados Torres y en el 10% restante a las actoras, atento la suerte corrida por los respectivos recursos. Así voto.

Por razones análogas, los doctores *Ojea Quintana* y *Borda* adhieren al voto que antecede.

Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el acuerdo que antecede, se resuelve: 1º) modificar la sentencia apelada, excluyendo de la condena a escriturar allí pronunciada a los codemandados Torres y Vicetto, estableciendo que sólo se encuentran obligados a otorgarla José M. Castromil y Justa E. Petra Alonso de Armiño de López Castromil; 2º) revocarla en cuanto rechaza el cobro de la cláusula penal, que se declara procedente a favor de las actoras por la suma de doscientos dólares americanos diarios, a partir del 22 de abril y el 6 de mayo de ese mismo año, cuyo monto se adicionará al saldo de precio a pagarse en el acto de la escrituración; 3º) imponer las costas de primera instancia a José M. Castromil y Justa E. Petra Alonso de Armiño de López Castromil y solidariamente, en un diez por ciento, a cargo de los codemandados Torres y Vicetto; y 4º) imponer las costas de alzada en un noventa por ciento a cargo de los codemandados Torres y Vicetto y en un diez por ciento a cargo de la parte actora. – *Eduardo L. Fermé.* – *Julio M. Ojea Quintana.* – *Delfina M. Borda.*