

## COMPRVENTA. RESCISIÓN. OBLIGACIÓN DE ENTREGAR TÍTULOS PERFECTOS. DONACIÓN\*

### HECHOS:

*El comprador de un inmueble promovió demanda de incumplimiento, imputándole al vendedor, quien había omitido informarle que el bien estaba gravado con una donación, la falta de entrega de títulos perfectos pese a lo estipulado en tal sentido. La Cámara de Apelaciones, confirmando el pronunciamiento de grado, acogió la pretensión esgrimida.*

*El comprador, quien se había comprometido expresamente a entregar títulos perfectos, ostenta un título de dominio calificado como “observable” debido a una donación no puesta en conocimiento del comprador, pues ello no le permitiría al adquirente disponer libremente de la totalidad del inmueble, pudiendo incluso ser demandado como consecuencia de tal circunstancia.*

### DOCTRINA:

*Es procedente la demanda por rescisión contractual si el vende-*

Cámara Nacional Civil, Sala K, octubre 29 de 2002. Autos: “Biondo, Alfonso c. Savy, Claudio N.”

2ª Instancia. — Buenos Aires, octubre 29 de 2002.

El doctor *Degiorgis* dijo:

I. Que la sentencia de primera instancia, dictada a fs. 397/400 vta., que hiciera lugar a la demanda interpuesta con costas, fue apelada por el accionado quien expresó sus agravios a fs. 410/413, cuyo pertinente traslado fuera contestado a fs. 416/425.

\*Publicado en *La Ley* del 13/11/2002, fallo 104.714.

En tal sentido el *a quo* declaró rescindido el boleto de compraventa suscripto entre las partes y condenó a Claudio Norberto Savy a abonar al actor la suma necesaria de pesos para adquirir en el mercado libre la cantidad de U\$S 20.400 dentro de los diez días y el monto de 5.000 pesos en concepto de daño moral, todo ello con más sus intereses.

El primer sentenciante para así decidir tuvo presente que Alfonso Biondo inició demanda persiguiendo la rescisión del contrato de compraventa y cobro de pesos contra Claudio Norberto Savy, referido al inmueble ubicado en la calle Paraguay..., U. F. 59, designado con letra B de esta Capital; y evaluando a tal fin las constancias de la causa, los hechos probados y el derecho aplicable, fundamentalmente el boleto suscripto por las partes el 18 de noviembre de 1999, consideró que el demandado había incumplido con su obligación tanto de entregar títulos perfectos, como de comparecer en la fecha prescripta al acto escriturario.

Las quejas vertidas por el accionado, escuetamente esgrimidas y no suficientemente fundadas, puede adelantarse, no logran dar mínimo cumplimiento a lo dispuesto por el art. 265 del Cód. Procesal ya que no reúnen los requisitos exigidos para ser consideradas una verdadera crítica concreta y razonada de la sentencia y por tanto no alcanzan para desvirtuar las conclusiones del sentenciante de anterior instancia (v. al respecto exptes. 26.074/93, 103.294/94, 83.252/96, 10.712/97, 28.897/98 y 29.009/90 de esta Sala, entre otros y otras).

Ello así toda vez que de acuerdo con las constancias del boleto de compraventa Savy se comprometió a la entrega de títulos perfectos, libre el dominio de todo gravamen y/o embargo y/o inhibición, y para el supuesto de incumplimiento se pactaron opciones entre las que figuraba la rescisión de la operación (cláusula 7ª), debiendo en ese caso la parte incumplidora devolver lo ya pagado con más otro tanto y de serlo la compradora la pérdida de la seña entregada.

En ese orden de ideas es en principio de advertir que el título de que se trata es calificado como “observable” ya que pesaba una donación no puesta en conocimiento al comprador por el vendedor. Esta circunstancia, por sí sola, ya coloca al demandado en la calidad de incumplidor por cuanto el título no le permitía al adquirente disponer libremente de la totalidad del inmueble, llegando aun a poder ser sujeto pasivo de futuras o posibles acciones como resultado de esa donación (conf. fs. 170/172, 173, 188/189, 215/218, 229 y 389). Por ello, en mérito de lo normado por los arts. 1197, 1198 y concordantes del Cód. Civil, cabe imputar al accionado el incumplimiento con esta obligación que sólo pesaba sobre él.

En igual sentido corresponde tener por configurado su incumplimiento a la asistencia del acto escriturario por cuanto así lo acredita el acta labrada ante la actuario (v. fs. 386, 390, 391, 393 y 394).

De lo expuesto debe necesariamente seguirse que la interpretación efectuada por el *a quo* para resolver la cuestión planteada conforma lógica consecuencia de las circunstancias comprobadas en la causa, evaluadas a la luz de los términos contenidos en el boleto de compraventa suscripto por las partes.

Es por ello que en el caso de que se trata corresponde rechazar los pretendidos agravios formulados por el accionado.

III. Que párrafo aparte merece la conversión de la cláusula penal a pesos, solicitada por el demandado en mérito a legislación de emergencia que dice le alcanza.

En ese sentido es de advertir que la deuda y su estado de mora se consolidó con anterioridad a la vigencia de la invocada emergencia.

Sin perjuicio de ello es de señalar que resultan temas que deben previamente ser tratados en la instancia de origen en la oportunidad de efectuarse la liquidación de las obligaciones pertinentes, tal como lo resolviera el primer sentenciante a fs. 363, con intervención del fiscal (v. fs. 362), decisión que no fuera apelada por el accionado y en esos términos llega a esta alzada (ar. art. 277, Cód. Procesal).

Por las consideraciones expuestas voto en consecuencia porque se confirme la sentencia apelada en todo lo que decide y manda y fuera materia de agravios, y porque se impongan las costas de la alzada a la demandada vencida por no existir mérito alguno para poder apartarse en el caso del principio objetivo de la derrota en juicio que establece el art. 68 del Cód. Procesal.

El doctor *Moreno Hueyo* se adhiere al voto que antecede por razones análogas.

Y *visto* lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por mayoría de votos, el tribunal decide: confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide y manda y fuera materia de agravios, e imponer las costas de la alzada a la demandada vencida por no existir mérito alguno para poder apartarse en el caso del principio objetivo de la derrota en juicio que establece el art. 68 del Cód. Procesal.

Una vez aprobada la liquidación definitiva se practicarán las regulaciones de honorarios correspondientes.

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