

Escrituración: incumplimiento por parte del comprador de las obligaciones a su cargo. Rescisión anterior por parte del vendedor. Reacción tardía. Daños y perjuicios: rechazo *

Doctrina:

Conforme se desprende del boleto de compraventa, cabía al comprador la carga de designar al escribano que habría de celebrar la escritura traslativa de dominio y comunicarlo fehacientemente al vendedor, con citación en fecha, lugar y hora a determinar pero, ante la falta de acreditación de tal extremo, de conformidad con lo normado en el artículo 377 del Código de forma, la accionante omitió realizar en tiempo oportuno las obligaciones que estaban a su cargo.

La circunstancia de haber envia-

do la eventual notificación a un domicilio distinto de aquel consignado en el boleto de compraventa no suple el incumplimiento de aquello pactado ab initio, menos aún cuando se advierte que recién se trató de subsanar el yerro en que se habría incurrido cuando se recibió la fehaciente comunicación enviada por la vendedora respecto de la rescisión de la operación, circunstancias que imponen el rechazo de cualquier tipo de acción por daños y perjuicios.

FALLO 419.174. JUZGADO N° 96.

* Fallo inédito.

N. de R.: la doctrina de este fallo ha sido elaborada por el doctor Gustavo Romano Duffau.

En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los días del mes de mayo de 2005, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala C de la Cámara Civil, para conocer del recurso interpuesto en los autos “Basano, Eduardo Mario c/ Juncor S. A. s/ escrituración”, respecto de la sentencia corriente a fs. 560/568, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el orden siguiente: Sres. jueces de Cámara Dres. *Álvarez Juliá, Galmarini y Burnichón.*

Sobre la cuestión propuesta el Dr. *Álvarez Juliá* dijo:

I. El Sr. Eduardo Mario Basano promueve la presente demanda contra “Juncor S. A.” requiriendo la escrituración del inmueble sito en la calle Boulevard Patricio Peralta Ramos 3061/91, esq. Alvear 2031 (Edificio “Maral 34” de la localidad de Mar del Plata, partido de General Pueyrredón, provincia de Buenos Aires) y daños y perjuicios por la suma provisoria de dólares diez mil ochocientos treinta y tres, con más sus intereses derivados del incumplimiento de dicha obligación y costas.

II. La primera sentenciante hizo lugar parcialmente a la demanda, condenando a la accionada, para que en el término de treinta días lleve a cabo las diligencias pertinentes y proceda en caso de ser material y jurídicamente posible a otorgar escritura traslativa de dominio respecto del bien inmueble sito en la calle Boulevard Patricio Peralta Ramos 3061/91, Edificio Maral 34, Unidad Funcional N° 69, Unidad Funcional N° 2 y Unidad Complementaria J, de la localidad de Mar del Plata, partido de General Pueyrredón, provincia de Buenos Aires, bajo apercibimiento de ser otorgada por la *a quo* a nombre y costa de la demandada si fuera susceptible de ejecución, con costas en el orden causado.

III. Contra tal sentencia la accionada rezonga a fs. 579/583 siendo tal pieza procesal contestada a fs. 593/596 y se queja la actora a fs. 585/591 no siendo contestado el traslado.

IV. AGRAVIOS DE LA PARTE DEMANDADA: los agravios vertidos se refieren a la operatividad del pacto comisorio y al análisis de las conductas de las partes.

Cabe recordar los antecedentes de la operatoria inmobiliaria celebrada entre los litigantes.

Entre ellos se suscribió el boleto de compraventa cuya copia adunara la actora a fs. 3/7. En la cláusula primera se da cuenta de la venta que se realiza del inmueble motivo de litis; en la segunda se establece el precio y la forma de pago del mismo. En el punto b) se dice: “... El día 15 de agosto de 1999 el comprador abonará la suma de DIECIOCHO MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S 18.000.-) simultáneamente con la firma de la respectiva escritura de dominio y posesión del inmueble a favor del comprador...” y en el punto c) se dispone que “... El saldo de precio, es decir la cantidad de SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S 75.000.-) serán abonados en CINCO pagos mensuales y consecutivos de U\$S 15.000.- c/u con vencimientos los días 15 de septiembre, 15 de octubre, 15 de noviembre, 15 de diciembre, todos del año 1999 y el último el 15 de enero de 2000. Agregándose en cada uno de ellos un interés anual del 20% aplicado sobre saldos deudores a partir del 15 de agosto

de 1999. Y formalizándose esta obligación con hipoteca en primer grado por el saldo de precio...”.

En la cláusula tercera se convino que “... La escritura traslativa de dominio se llevará a cabo por ante el escribano que designe el VENDEDOR, siendo los gastos, impuestos y honorarios que demande la realización de la misma, pagados por las partes según lo dicte la ley en la materia. El VENDEDOR comunicará fehacientemente al COMPRADOR la designación del escribano interviniente con una antelación mínima de 45.- días a la fecha de escrituración...”. Y la cláusula cuarta establece: “... Todos los impuestos, tasas y contribuciones municipales, provinciales y nacionales, al igual que los gastos de expensas del edificio y servicios de luz, gas y teléfono, serán pagados por los Vendedores, hasta el momento de otorgarse la posesión, siendo de ahí en más por cuenta del COMPRADOR...”.

Ante los problemas suscitados en derredor del cumplimiento de tales cláusulas a las que los contratantes debían someterse como a la ley misma a tenor de lo dispuesto por el artículo 1197 del Código Civil, las partes acuden a una mediación privada, cuyo resultado queda plasmado en el acta que se encuentra de manifiesto a fs. 601.

Del referido acuerdo —que al igual que el boleto de compraventa aludido *ut supra* han sido reconocidos por las partes— se desprenden las cláusulas que a continuación se detallan.

En la primera se dice: “... Ratificar el boleto de compraventa de fecha 12 de marzo de 1999, referido al inmueble Boulevard Patricio Peralta Ramos 3061/91, esquina Alvear, edificio Maral 34, 6º piso “A” que incluye cochera y baulera, Mar del Plata, partido de Gral. Pueyrredón, Prov. Buenos Aires, con las siguientes modificaciones: a) la escritura traslativa de dominio se otorgará antes del 31 de diciembre de 1999, por ante el Escribano que designe el Comprador notificando dicha designación en forma fehaciente a la parte vendedora, debiendo dicha parte poner a disposición del notario la documentación que le sea requerida; b) el saldo de precio se fija en la suma de U\$S 101.500 (dólares americanos ciento un mil quinientos) serán abonados en el acto de la escritura traslativa de dominio; c) las partes acuerdan que a dicha fecha las expensas del inmueble materia del presente serán abonadas hasta el mes de julio de 1999 inclusive a cargo de la Vendedora y a partir de agosto de 1999 a cargo del Comprador...”.

De acuerdo con la preceptiva del artículo 1198 del Código Civil, el que dispone 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...”, corresponde dilucidar el entuerto.

Por ello, con estos alcances he de examinar las conductas asumidas por las partes, entendiendo que en el aspecto *sub examine* en esta instancia, corresponde revalorizar el cumplimiento de la palabra empeñada y el debido respeto a las conductas acordadas.

Para resolver los entuertos preexistentes entre las partes, la accionante co-

mo compradora a través del mentado convenio de mediación privada ha asumido, previo la ratificación del boleto de compraventa, la obligación de que la escritura traslativa de dominio debía otorgarse antes del 31 de diciembre de 1999, por ante el Escribano que debía elegir notificando dicha designación en forma fehaciente a la parte vendedora, debiendo dicha parte poner a disposición del notario la documentación que le fuera requerida.

¿Cuál era la inteligencia de tal cláusula? En primer lugar, existió en cuanto a la designación de escribano una modificación sustancial, ya que su elección recayó en cabeza de la parte compradora, aquí actora.

En segundo lugar, y como consecuencia de ello, debía cumplir con dos obligaciones: a) notificar en forma fehaciente a la vendedora el nombre del notario designado y b) suscribir la respectiva escritura instrumentando la compraventa realizada, antes del 31 de diciembre de 1999.

El deber de colaboración en esta etapa de la relación contractual por parte de la vendedora consistía en facilitar al profesional designado la documentación necesaria a los efectos de permitir el acto escriturario.

La parte actora no ha logrado acreditar, carga que le incumbía en los términos del artículo 377 del Código Procesal, ante el desconocimiento efectuado por la demandada en el escrito de contestación de demanda de fs. 253/259, el cumplimiento de la obligación asumida respecto de la designación de Escribano, su comunicación en forma fehaciente a la vendedora y la citación respecto a la fecha, lugar y hora determinados a los efectos de suscribir la respectiva escritura.

Las declaraciones testimoniales brindadas en autos y obrantes a fs. 341, fs. 378 y 391 no cumplen con tal manda, ya que se trata de simples dichos, en algunos casos tomando conocimiento a través de dichos de terceros, y por ello, no pueden constituir la *forma fehaciente* pactada.

De allí que no cabe sino concluir que la accionante omitió realizar en tiempo oportuno las obligaciones que estaban a su cargo.

La citación a escriturar debió ser efectuada por la accionante o por el escribano, que sostiene tal parte haber contratado dentro del tiempo estipulado.

Resulta contradictoria la argumentación sostenida por el actor respecto de que la escritura no se efectuó por culpa de la demandada, con el tenor de la carta documento remitida el 19 de enero de 2000. Obsérvese que recién allí y en forma fehaciente se dice: "... sin perjuicio de ello comuníquese que me encuentro dispuesto a abonar el saldo de precio y proceder a la escrituración del inmueble adquirido para lo cual *designo al escribano J. C. F. B., Rivadavia ..., Mar del Plata e intímole para que en el perentorio plazo de cinco días ponga a disposición del mismo la totalidad de la documentación necesaria para el acto escriturario haciendo entrega de las constancias de pago al día de los impuestos, tasas, contribuciones, servicios y expensas a vuestro cargo...*" (ver fs. 478).

Este texto echa por tierra cualquier fundamento en sostenimiento de la postura de la accionante, ya que fue recién en tal fecha, 19 de enero de 2000, en que la actora comunicó la designación de escribano a la parte demandada

y también, recién entonces, requirió a la accionada el cumplimiento de la obligación a su cargo.

Resta ahora examinar la conducta de la demandada realizada con anterioridad a tal fecha.

“Juncor S. A.” le remite a la accionante la carta documento que obra a fs. 302 con fecha 4 de enero de 2000, comunicándole que por incumplimiento de las obligaciones a cargo de la compradora, conforme a la cláusula 7, apartado c), daba por resuelta la operación.

La accionante se queja aduciendo que la misma fue remitida al domicilio constituido en la mediación pero no al de elección en el boleto de compraventa. Más allá de que la cuestión resulta vidriosa y podría importar afectación a los principios de lealtad y buena fe procesal, dado que el domicilio al que fue remitida la carta documento no es ni más ni menos que el del letrado patrocinante de la aquí accionante y el constituido por ésta en estos autos, el tenor de la misiva que remitiera el actor y a la que he hecho mención *ut supra*, que obra a fs. 478, sella definitivamente la cuestión.

Así es como en la misiva se dice: “... Habiendo tomado conocimiento en la fecha de su carta documento 29.133.747 5 AR remitida erróneamente al domicilio de mi letrado patrocinante Dr. Néstor N. Danzinger en su ausencia y por vacaciones y de la mía por iguales motivos en violación al domicilio constituido contractualmente el que se encuentra vigente...”. El envío de la presente carta documento rechazando la anteriormente remitida por la vendedora da cuenta de que estando en mora la parte compradora, quedó notificada de la resolución contractual realizada por la vendedora, reaccionando recién *a posteriori*, intentando cumplir en forma tardía con las obligaciones que estaban a su cargo. Artículos 509, 510, 1204 del Código Civil.

Habiendo sido previamente resuelto el contrato, mal podía ofrecerse un cumplimiento, por ello, corresponde hacer lugar a los agravios formulados por la parte demandada y consecuentemente, revocar la sentencia dictada en autos.

V. Agravios formulados por la parte actora:

Atento el tenor de los agravios vertidos, que se referían esencialmente a los efectos que debía producir la sentencia, que ahora se revoca, corresponde desestimar los mismos, y remitirse a lo señalado en el considerando IV. Por todo ello y si mi voto fuera compartido, propongo revocar la sentencia dictada en autos y en consecuencia rechazar la demanda intentada, con costas en ambas instancias a la actora perdidosa. Artículo 68 del Código Procesal.

Por razones análogas a las expuestas, los Dres. *Galmarini* y *Burnichón* adhirieron al voto que antecede.

Con lo que terminó el acto.

Notifíquese y devuélvase. *Ricardo Luján Burnichón* — *Luis Álvarez Juliá* — *José Luis Galmarini*.