

**Compraventa.** Escrituración. Obligación del vendedor. Imposibilidad de extender la condena al banco citado en garantía a cuyo favor se estableció el derecho real de hipoteca que gravó el inmueble. Eximición de responsabilidad. Improcedencia de invocar como caso fortuito la crisis económica \*

**Hechos:**

*La Cámara confirmó la resolución del a quo y condenó a la vendedora demandada a otorgar a favor de la compradora la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto del boleto de compraventa celebrado entre las partes, considerando improcedente la extensión de la condena al banco citado en garantía, a cuyo favor se estableció el derecho real de hipoteca que gravó el bien en cuestión, y el caso fortuito que el demandado esgrimió para eximirse de su obligación con fundamento en la crisis económica que terminó con la salida del régimen de convertibilidad.*

**Doctrina:**

- 1) *Es improcedente extender la condena impuesta a la vendedora demandada para que otorgue a favor de la compradora la escritura traslativa de dominio del inmueble*

*ble vendido al acreedor hipotecario de dicha demandada, pues la promesa de venta es un contrato que no le es oponible al tercero citado conforme a lo prescripto por el art. 1195 del Cód. Civil.*

- 2) *Resulta improcedente el caso fortuito alegado por el vendedor para eximirse de su obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto del boleto de compraventa, con fundamento en la crisis que terminó con la salida del régimen de convertibilidad, pues no es dable admitir el incumplimiento de un contrato so pretexto de dicho desbarajuste económico si no se pone en evidencia una seria actitud dirigida a lograr el reajuste equitativo de las prestaciones convenidas.*

Cámara Nacional Civil, Sala H, marzo 15 de 2005. Autos: “Melo, Marcela A. c. La Rosa Azul S. A.”.

\* Publicado en *La Ley* del 10/6/2005, fallo 109.022.