

**Compraventa. Obligaciones del vendedor. Plazo de la entrega.**  
 Compraventa de inmuebles. Daños y perjuicios. Daño moral.  
 Desvalorización monetaria \*

**Hechos:**

*El juez de primera instancia hizo parcialmente lugar a la demanda de rescisión de contrato de compraventa de inmueble ante el incumplimiento de la obligación de escriturar por parte de la empresa demandada. La Cámara confirma el decisorio apelado.*

*demandado, pues la ausencia de fijación precisa del plazo para escriturar, ya sea abordando la cuestión desde la perspectiva del art. 1198 o del art. 541 del Código Civil, no impide considerar que el tiempo en el cual la vendedora debía satisfacer su prestación debía ser uno, que, de acuerdo con lo que podría insumir la gestión de los trámites, respondiera a lo razonable.*

**Doctrina:**

- 1) *Debe confirmarse la sentencia que dispuso la rescisión del contrato de compraventa de un inmueble ante el incumplimiento de la obligación de escriturar del*
- 2) *Es improcedente la pretensión de la demandada de justificar el incumplimiento de la obligación de escriturar fundándose en que*

\* Publicado en *La Ley* del 1º/8/2006, fallo 110.598.

*la crisis del país le ha impedido cumplir con la terminación del proyecto inmobiliario, pues si bien la situación crítica del país es un hecho notorio cuya existencia no exigiría mayor demostración, la ausencia de indicadores que de algún modo demuestren cuál ha sido la efectiva incidencia del caos económico en el giro de la empresa demandada impide que la genérica invocación de la debacle económica sea reconocida como acontecimiento encuadrable en la parte final del art. 509 del Código Civil, máxime si el contrato se celebró en agosto de 1998, es decir, con una considerable antelación a la época en que estalló la crisis.*

- 3) *Es improcedente la pretensión indemnizatoria del actor por el daño moral causado a su cónyuge por el incumplimiento de la obligación de escriturar, si el boleto de compraventa de inmueble fue*

*celebrado entre el actor y la empresa demandada, ya que uno de los presupuestos de la responsabilidad civil exige que el daño por el cual se reclame reparación sea personal, puesto que nadie puede pretender ser indemnizado de un daño sufrido por otro, aunque derive del mismo acto que perjudicó a aquel.*

- 4) *La doctrina plenaria del fuero en concepto de actualización monetaria –“La Amistad S. R. L.”, 1977/09/09, La Ley, 1977-D, 1– perdió virtualidad a partir de la entrada en vigor de la ley de convertibilidad 23928, que prohibió todo mecanismo de actualización y que la ley 25561 (Adla, L-D, 3751; LXII-A, 44) ha convalidado.*

Cámara Nacional Civil, Sala L, marzo 9 de 2006. Autos: “M. R., J. c. Chacras S. A.”.