

Compraventa inmobiliaria. Country. Obras a cargo de la vendedora. Cumplimiento tardío. Obligación de escriturar. Plazo. Cumplimiento tardío. Resolución de contrato. Indemnización *

Cámara Nacional Civil, Sala L, octubre 27 de 2006. Autos: “Boca Ratón Golf Club S. A. c. Zalazar, Hugo Ernesto s/ escrituración - sumario” y “Zalazar, Hugo Ernesto c. Boca Ratón Golf Club S. A. s/ resolución de contrato”.

Boca Ratón Golf Club S. A. procedió a la venta por medio de boleto de un lote de terreno ubicado en el ámbito de su organización, otorgando la posesión en el mismo acto de la rúbrica y fijando un pago en cuotas. A su vez, asumió un plazo resolutorio para realizar las pertinentes obras de pavimentación, luz y gas en 240 días desde la firma de dicho documento y, consecuentemente, un plazo resolutorio para firmar la escritura traslativa de dominio dentro de los 60 días de finalizada la obra antes referida.

El comprador procedió a abonar la totalidad del precio por dicho lote y quedó pendiente la obligación de escriturar pero, al haber fenecido el plazo fijado en el boleto de compraventa, resolvió la operación e intimó el reintegro de lo abonado por medio fehaciente. La vendedora reaccionó con su intimación a escriturar varios meses después, ocasión en que ya se encontraba vencido el plazo previsto para el cumplimiento de sus obligaciones.

Las demoras que pudiera sufrir la vendedora, que era quien había confeccionado el boleto de compraventa, no eran hechos imprevisibles ni caso fortuito,

* Fallo inédito.

N. de R.: selección y comentario a cargo del doctor **Gustavo Romano Duffau**.

por tratarse de circunstancias frecuentes y conocidas por quienes se dedican a negocios inmobiliarios; de allí que debió prever posibles demoras en la concreción de dicho tratamiento administrativo, sin que se encuentre acreditado que al menos se haya procurado la suscripción de una prórroga del plazo para escriturar y evitar así posteriores reclamos por parte del comprador, ya que la expresión “como condición de venta” de la cláusula 4ª refiere sin duda a un plazo resolutorio (artículos 527, 553 y concordantes del Código Civil).

No corresponde admitir que el incumplimiento se debió a un “hecho del príncipe”, imprevisible para la vendedora, pidiendo se la considere eximida del cumplimiento oportuno de las obligaciones que se desprendían del boleto; máxime teniendo en cuenta que el comprador abonó correctamente el total del precio pactado, cumpliendo su parte del contrato, por lo cual la firma vendedora debió extremar sus recaudos a fin de cumplir oportunamente con lo pactado.

Todas esas circunstancias acreditan la situación de mora e incumplimiento de la firma vendedora a las obligaciones que se desprendían del boleto de compraventa, por lo que debe hacerse lugar a la demanda y conformar el fallo de primera instancia.

En Buenos Aires, a los veintisiete días del mes de octubre de dos mil seis, hallándose reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Sala L de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a fin de pronunciarse en los autos: “Boca Ratón Golf Club S. A. c/ Zalazar, Hugo Ernesto s/ escrituración - sumario” y “Zalazar, Hugo Ernesto c/ Boca Ratón Golf Club S. A. s/ resolución de contrato” y de acuerdo al orden de sorteo la Dra. Pérez Pardo dijo:

I. Contra la sentencia única dictada a fs. 277/288 de los autos caratulados “Zalazar, Hugo Ernesto c/ Boca Ratón Golf Club S. A. s/ resolución de contrato”, expte. n° 63.482 (78.679/2.001) y a fs. 89/100 del expediente conexo caratulado “Boca Ratón Golf Club S. A. c/ Zalazar, Hugo Ernesto s/ escrituración”, expte. n° 61.405 (80.182/2.001), se alzaron disconformes expresando agravios la firma Boca Ratón Golf Club S. A., a fs. 316/317 del primero y el Sr. Zalazar, a fs. 114 del segundo, presentaciones que no fueron contestadas.

II. En el caso del expte. 63.482, el Sr. Zalazar –comprador– solicitó la resolución del contrato de compraventa celebrado con la firma “Boca Ratón Golf Club S. A.” –vendedor–, quien a su vez reclamó la escrituración del lote de terreno en cuestión.

El juez de la instancia anterior rechazó la demanda de escrituración promovida por la firma Boca Ratón Golf Club S. A. y admitió la demanda incoada por el Sr. Hugo Ernesto Zalazar por resolución de contrato.

III. No se encuentra discutido en esta instancia que el comprador abonó la totalidad del precio por dicho lote y que se transfirió la posesión del mismo, quedando pendiente la obligación de escriturar que reclama la firma vendedora.

Ahora bien, conforme surge de la cláusula cuarta del boleto de compraventa, cuyo original obra a fs. 3 7/38 –reservado en sobre n° 3564–, la firma de la

escritura traslativa de dominio se otorgó como condición de venta dentro de los 60 días de finalizada la obra de pavimentación, luz y gas que permitía el levantamiento de la interdicción de venta que regía respecto del lote en cuestión. De dicha cláusula surge que la posesión se entregó en el mismo acto en que se firmó el boleto de compraventa y que la fecha de la finalización de la obra de pavimentación, luz y gas se estipuló dentro de un plazo máximo de 240 días desde la firma de dicho documento.

El Sr. Zalazar afirma que el plazo pactado venció el 27 de julio de 2000 y por su parte la vendedora sostiene que el plazo de finalización de las obras se cumplió, pero que solicitó el levantamiento de la interdicción de venta a la autoridad competente, demorándose esta última hasta el 12 de marzo de 2001, por lo que dicho retraso no le es imputable, por constituir un “hecho del príncipe” que impedía formalizar la venta.

Ahora bien, debo adelantar que interpreto como el *a quo* que, conforme lo convenido por las partes, la venta se sometió a un plazo resolutorio para escriturar y uno resolutorio para terminar las obras de pavimentación, luz y gas, plazos que debieron ser cumplidos por la vendedora y que eran para las obras, el de 240 días desde la fecha en que se firmó el boleto de compraventa; y para la escrituración, de 60 días de finalizadas las obras (conf. cláusula cuarta del boleto de compraventa –fs. 37/38–).

Asimismo, también encuentro acertada la afirmación del sentenciante en cuanto a que el cómputo de los plazos debe ser el utilizado por el Sr. Zalazar en virtud de que en casos como el de autos, es usual que el instrumento sea confeccionado por el vendedor, quien generalmente impone las cláusulas que el comprador debe acatar sin poder discutir mayormente sus términos. Así, la firma vendedora debió prever atrasos como el acaecido, que resultaban frecuentes al celebrar contratos como el de autos. Por ello, no corresponde admitir la justificación del quejoso, en cuanto a que el incumplimiento se debió a un “hecho del príncipe”, imprevisible para la vendedora, pidiendo se la considere eximida del cumplimiento oportuno de las obligaciones que se desprendían del boleto; máxime teniendo en cuenta que el comprador abonó correctamente el total del precio pactado, cumplimentando su parte del contrato, por lo cual la firma vendedora debió extremar sus recaudos a fin de cumplir oportunamente con lo pactado.

Así entiendo que de acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta del contrato, el tiempo estimado para concretar el levantamiento de la interdicción y la consiguiente escrituración eran sesenta días desde la finalización de las obras de pavimentación, luz y gas, obras estas que, a su vez, deberían llevarse a cabo en no más de 240 días de la firma del boleto.

Todas estas circunstancias no resultan hechos imprevisibles ni caso fortuito, por tratarse de circunstancias frecuentes y conocidas por quienes se dedican a negocios inmobiliarios; de allí que la firma vendedora debió prever posibles demoras en la concreción de dicho tratamiento administrativo, sin que se encuentre acreditado que al menos se haya procurado la suscripción de una prórroga del plazo para escriturar, evitando así posteriores reclamos por parte

del comprador. La expresión “como condición de venta” de la aludida cláusula 4ª refiere sin duda a un plazo resolutorio (arts. 527, 553 y conc. C. C.).

Por último, cabe señalar que la vendedora, al expresar agravios, sostuvo que intimó al Sr. Zalazar a escriturar mediante Carta Documento n° 338669442. Sin embargo, dicha misiva fue cursada con fecha 15 de marzo de 2001, fecha en que de acuerdo con lo expuesto, ya se encontraba vencido el plazo previsto para el cumplimiento de sus obligaciones y resultó posterior a la carta documento cursada por el Sr. Zalazar con fecha 16/11/00 resolviendo la operación e intimando el reintegro de lo abonado (ver fs. 36 del expediente de resolución de contrato), de modo que dicha circunstancia en nada modifica la decisión a la que se arriba en esta instancia.

En otro orden, se agravan también los vendedores por considerar que el sentenciante no tuvo en cuenta el dictamen pericial obrante en autos a fs. 23 8/239 y su ampliación de fs. 242 respecto de las obras realizadas. En relación con ello, no puedo dejar de recordar que los jueces no están obligados a referirse a cada medida de prueba, sino solamente a aquellas que consideren pertinentes según la forma en que ha quedado trabada la relación procesal (C. S. J. N. 20/9/1989, “Salamonte, Antonio c/ Dirección Vialidad Nacional”). Sin perjuicio de ello, de dicho dictamen surge que la interdicción fue levantada con fecha 12/02/01, fecha en que siguiendo con el razonamiento explicado, ya se encontraba vencido el plazo previsto en el contrato de marras.

En consecuencia, contrariamente a lo manifestado por el quejoso, encuentro acreditada la situación de mora e incumplimiento de la firma vendedora, a las obligaciones que se desprendían del boleto de fs. 37/38 del expediente n° 63.482 (78.679/2.001), y por ello propondré la confirmación de lo decidido al respecto por el *a quo*.

En cuanto a los agravios planteados por el Sr. Zalazar, analizaré en primer término el vinculado al rechazo del daño moral. En ese sentido resulta pertinente recordar que, a fin de que el tribunal de alzada se encuentre en condiciones de revisar el pronunciamiento de la instancia anterior, de acuerdo con lo establecido por el art. 265 del Código Procesal, es el interesado sobre quien pesa la carga no sólo de señalar qué parte del fallo es la que estima equivocada sino también la de presentar una crítica concreta y razonada contra la decisión que ataca. De este modo, el ordenamiento adjetivo coloca en cabeza del impugnante la tarea de demostrar en forma puntual y reflexiva, por medio de una exposición lógica, en qué ha consistido el error de juicio del sentenciante que el tribunal de alzada debería subsanar. De lo contrario, conforme lo establece el art. 266 del citado cuerpo normativo, corresponderá declarar la deserción del recurso con los efectos allí fijados.

En tales condiciones, esta Sala tiene dicho que por expresión de agravios cabe entender “el escrito en el cual el apelante examina los fundamentos de la sentencia y concreta los errores que a su juicio ella contiene” (cfr. Alsina, Hugo, *Tratado teórico práctico de Derecho Procesal...*, Ediar, 2ª edición, t. IV, pág. 389, pto. e), de modo que procede exigir del apelante un esfuerzo argumental que apunte a dejar en descubierto el desacierto de la resolución cuestionada.

El recurrente no hace otra cosa que reeditar cuestiones que el magistrado ya tuvo ocasión de examinar. Sin perjuicio de ello, el criterio adoptado por el anterior sentenciante resulta ser el sostenido por esta Sala; así, la indemnización por daño moral en el ámbito contractual está prevista en el art. 522 del Código Civil y su admisibilidad es facultativa para el juez, por ello, en este ámbito debe ser interpretado con criterio restrictivo especialmente si se ha previsto por las partes una indemnización ya establecida para el supuesto de incumplimiento que en mi criterio, sella la suerte en el caso, respecto del daño moral.

Por ello y teniendo en cuenta que el agravio planteado respecto del daño moral lejos está de constituir una exposición jurídica que contenga un análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada, entiendo que corresponde declarar desierto el recurso en relación con el daño moral y si mi voto fuese compartido propongo se confirme la sentencia al respecto (conf. art. 266 del C. P. C. C.).

En cuanto al monto de la indemnización reconocida por el incumplimiento, el propio boleto de compraventa dispuso en la cláusula 5ª que en caso de incumplimiento de la vendedora ésta debería abonar en concepto de indemnización –independientemente del reintegro de la suma– otra suma igual a la abonada, es decir, U\$S 51.531.

Ha quedado firme para las partes lo resuelto por el sentenciante respecto del reintegro de lo abonado por el lote y por la acción de la sociedad demandada con motivo de la resolución del contrato.

El interés de los apelantes se centra ahora en el monto de la indemnización que el sentenciante fijó según lo dispuesto por el art. 165 C. P. C. C. –y no según la cláusula 5ª del convenio– en la suma de \$ 45.000 por los argumentos brindados en la sentencia.

En este aspecto, entiendo que las quejas contenidas en el memorial respecto de este punto no reúnen los requisitos exigidos por el art. 265 C.C. ya que se exigía un mayor esfuerzo de crítica e impugnación –y no sólo disconformidad con las conclusiones– respecto de los argumentos fácticos y jurídicos contenidos en la sentencia. De allí que por no tratarse de una crítica concreta y razonada contra la decisión que ataca, considero que en este punto la decisión debe confirmarse (conf. arts. 265 y 266 C. P. C. C.).

Finalmente resta analizar las quejas planteadas respecto al momento desde el cual deben computarse los intereses otorgados por el *a quo*. Al respecto, entiendo que en autos el actor no reclamó intereses compensatorios por las sumas entregadas –ver fs. 54 vía, anteuúltimo párrafo, que sólo habla de restitución de montos con su actualización monetaria– sino que sólo reclamó los intereses moratorios por las sumas de indemnización contractual (ver fs. 55 pío. 4.1 último párrafo) desde la fecha de la mora.

Dictada la sentencia y más allá de los términos formales empleados en los agravios y de la compensación de conceptos jurídicos en los que parece incurrir, interpreto que la voluntad del actor ha sido la de reclamar los intereses desde “la fecha de la mora”, desde “la resolución del contrato” (ver fs. 114 vta.

del expediente de escrituración); de modo que en mi criterio reclama sólo los intereses moratorios de todas las sumas debidas según la sentencia y en este aspecto correspondería modificar la misma, disponiendo que se devengarán intereses desde el 16 de noviembre de 2000, fecha de constitución en mora y resolución del convenio (conf. art. 509 y conc. C. C.; fs. 36 del expediente de resolución del contrato).

Por todo lo expuesto, si mi voto fuera compartido corresponde modificar la sentencia apelada estableciendo que los intereses correrán desde la mora (el 16 de noviembre de 2000) hasta el efectivo pago, confirmándola en todo lo que ha sido materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen por su orden atento al resultado de los agravios y por tratarse de vencimientos de pareja envergadura.

Los Dres. Rebaudi Basavilbaso y Pascual por razones análogas votan en el mismo sentido.

Con lo que terminó el acto firmando los señores jueces por ante mí que doy fe.

Fdo.: Marcela Pérez Pardo — O. Hilario Rebaudi Basavilbaso — Emilio M. Pascual.

Buenos Aires, veintisiete de octubre de 2006.

Y *Visto*: lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos el Tribunal decide: Modificar la sentencia apelada estableciendo que los intereses correrán desde la mora (el 16 de noviembre de 2000) hasta el efectivo pago, y confirmarla en todo lo que fue materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen por su orden atento al resultado de los agravios y por tratarse de vencimientos de pareja envergadura.

Conociendo de los recursos deducidos por honorarios en ambos expedientes a fs. 103 y 289 respectivamente con relación a las regulaciones de honorarios practicadas a fs. 100 vta. y 288 vta., teniendo en consideración las mismas pautas expuestas por el Sr. Juez de la causa y lo normado por los arts. 6, 7, 19, 37, 38 y ccs. de la ley 21839 modificada por ley 24432, art. 13 de la norma legal citada, por no ser bajos los correspondientes a la Dra. Villar e ingeniera Picollo, se los confirma.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Fdo.: Dres. Marcela Pérez Pardo — O. Hilario Rebaudi Basavilbaso — Emilio M. Pascual.

Ante mí: Dr. Daniel Paz Eynard.