

Competencia*

Federal: violación de correspondencia; correo electrónico

Corresponde confirmar la resolución que declara la incompetencia del Juzgado en lo Penal, Contravencional y de Faltas N° 31 y se ordena la remisión de la causa a la Cámara de Apelaciones en lo Criminal y Correccional Federal de esta ciudad para que se determine el Juzgado de dicho fuero que habrá de entender en el proceso donde se investiga el ingreso en la cuenta de correo electrónico de la denunciante, la copia de su correspondencia electrónica archivada y su envío a personas del en-

torno laboral de la denunciante, pues se habría configurado el delito de violación de correspondencia previsto en el artículo 153 del Código Penal. A.L.R.

56.038. CApel. en lo Penal, Contravencional y de Faltas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sala II, mayo 14-2009. K., L. F. y B., C. s/inf. artículo 153 bis del Código Penal. Apelación (causa n° 25156-00-CC-2008).

Compraventa Inmobiliaria**

Boleto: cláusula "como seña y a cuenta de precio"; función; seña; facultad de arrepentirse; resolución contractual; destino del inmueble; improcedencia

1. *La cláusula "como seña y a cuenta de precio" tiene una doble función sucesivamente: como seña, si el contrato no se cumple; y a cuenta de precio, en caso contrario. Si existe plazo para escriturar, ése será también para optar por el arrepentimiento.*

2. *Cuando en una compraventa el comprador adelanta dinero en concepto de seña, tiene la facultad de arrepentirse, perdiendo lo entregado si no pactó otra cosa, en el caso,*

hasta la fecha fijada para la escrituración, toda vez que no se estableció otra en el convenio suscripto por las partes. Pero este derecho reconocido a quien quiere dejar sin efecto el contrato –y que puede ser renunciado si fue convenido por las partes– debe distinguirse cuidadosamente de la facultad que tiene solamente quien ha cumplido sus obligaciones de pedir la resolución del contrato por incumplimiento de la otra parte.

(*) El Derecho, 21/08/09.

(**) El Derecho, 17/07/09.

3. *El arrepentimiento constituye una causal objetiva, que puede ser ejercida por cualquiera de las partes siempre que no haya mediado principio de ejecución del contrato ni constitución en mora, y origina la pérdida o la devolución de la seña más otro tanto, según quién desiste de la compraventa. La resolución en cambio se funda en una causal subjetiva: el incumplimiento, y da lugar a la indemnización de daños y perjuicios, los que deben acreditarse en el juicio.*

4. *Teniendo en cuenta que el contrato de compraventa no menciona el destino del inmueble enajenado como causa motivo fundamental de la validez del contrato, que el actor compró en comisión para una sociedad en formación y nada se dijo respecto del destino del inmueble, que era obligación de la actora constatar si el inmueble era apto para los fines pretendidos, que en dicho inmueble funcionaba una industria gráfica de propiedad de los demandados sin que nada*

los obligara a tener conocimiento de si el mismo se encontraba habilitado para la instalación de una industria textil como pretende el accionante, que el actor actuó asesorado profesionalmente y se trataba de una persona dedicada al comercio –por cuanto mayor era su obligación de obrar con pleno conocimiento de las cosas–, corresponde concluir que el incumplimiento que imputa a su contraria como fundamento de la resolución contractual pretendida carece de sustento jurídico y, siendo que no optó por el arrepentimiento, su obligación era presentarse a escriturar. Al no haberlo hecho, su parte es quien aparece como incumplidora, resultado de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 510 del Código Civil, emplazado en la teoría general de las obligaciones. M.M.F.L.

55.983. CNCiv., sala K, febrero 3-2009. Morrinson, Benjamín Damián c. Torres, Alfredo O. y otros s/cobro de sumas de dinero.

NOTA A FALLO

Compraventa Inmobiliaria

Romina C. Diego

Con solo establecer la cosa vendida, determinada o determinable y fijar el precio cierto en dinero, determinado o determinable, hay boleto de compraventa. Este es la concreción definitiva del consentimiento de las partes, encontramos en el boleto, materializada la definición del artículo 1323 del Código Civil que expresa: "Habrà compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y esta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero" .

La Escritura Pública es la forma requerida para dar cumplimiento a la obligación nacida en el boleto, conforme lo establece el artículo 1185 y 1184, inciso 1º del Código Civil,

caso contrario, valdrá como contrato en que las partes se han obligado a otorgar escritura pública, siendo esta una obligación de hacer (artículo 1187 del Código Civil) que, en principio la debe realizar el obligado (artículos 505, 626, 629, 631 del Código Civil) o bien procurar por otro a costa del deudor (Plenario Casos de Francino), bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses (artículos 1187 y 519 del Código Civil).

Creemos oportuno al hablar de contratación real, primero partir de la diferenciación de tres institutos muy importantes al respecto: el Arrepentimiento (artículos 1202 y 1373 del Código Civil), que sucede en la esfera de la normalidad de los contratos y comprende la figura de la Señá, a Cuenta de Precio y el Principio de Ejecución; la Resolución por Incumplimiento (artículos 1204, 1432 y 1375 del Código Civil), de carácter patológico, y que alcanza las figuras del Pacto Comisorio, Cláusula Penal y las obligaciones asumidas por las partes en el contrato. Finalmente, la Anulación del contrato (artículos 954, 1044 y 1045 del Código Civil), cuando este es alcanzado por el vicio de lesión, error, dolo, violencia, intimidación, simulación o una de las partes explote la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra para obtener una ventaja patrimonial desproporcionada o injustificada.

Conforme el Principio de Conservación, los contratos nacen para ser cumplidos, nada obsta a que se susciten excepciones. A saber: el arrepentimiento es el derecho discrecional que puede ejercer cualquiera de las partes cuando, mediante convenio expreso lo pactan, o bien por la inclusión de la expresión "señá" o "como señá y a cuenta de precio". Las partes pueden expresamente renunciar al derecho a arrepentirse mediante convenio expreso, cláusula confirmatoria (artículo 1197 del Código Civil) o dando principio de ejecución al contrato, es decir ejecutando las obligaciones tomadas a su cargo, (pago a cuenta de precio, pago de intereses, actos preparatorios, entrega de posesión, designación de escribano, entrega de títulos, etcétera).

Señá, señal o arras prevé la figura del arrepentimiento, sin afectar el *pacta sunc Servanda*. Juega como Señá Confirmatoria (artículo 475 del Código de Comercio) cuando es otorgada "en signo de ratificación del contrato, sin que pueda ninguna de las partes retractarse" y como Señá Penitencial o Pacto de Displicencia (artículo 1202 del Código Civil) facultando a las partes a arrepentirse, de modo que quien la dio puede arrepentirse perdiendo la señá y quien la recibió debe devolverla dando otro tanto de su valor.

La voz "como señá y a cuenta de precio" tiene "(...) una doble función sucesivamente: como señal, si el contrato no se cumple, y a cuenta de precio en caso contrario (...)" (Méndez, Roberto c/ Perrupato de Ferrara, Antonia, ED, tomo 2, p. 443; LL, tomo 65, p. 719; JA, tomo 1952-II, p. 277).

La expresión "como seña, a cuenta de precio y principio de ejecución" introduce una condición resolutoria, puesto que con ella se pierde la posibilidad de arrepentirse. Dado el carácter fáctico que reviste el principio de ejecución, este debe surgir de modo inequívoco conforme las características de cada contrato en particular.

En los contratos con prestaciones recíprocas, frente al incumplimiento de una de las partes, opera la posibilidad unilateral de la parte *in bonis* de resolver el contrato con efecto *ex tunc* (artículos 1050 y 1052 del Código Civil) por incumplimiento de la contraparte, sea, en razón de lo pactado expresamente por las partes (Pacto Comisorio Expreso, artículo 1204, inciso 3º) o surja implícitamente por imperio de la ley (Pacto Comisorio Tácito, artículos 1204, 509, 1375 del Código Civil). Frente al incumplimiento del vendedor, la Cláusula Penal busca asegurar el cumplimiento de una obligación (artículo 652 del Código Civil) procurando hacer antieconómico el retardo o incumplimiento de esta.

Finalmente, también existe la facultad de ambas partes de resolver el contrato por común acuerdo.

Aclarados estos institutos es momento de analizar el fallo que nos compete. En él, el actor compra en comisión para una sociedad en formación un inmueble en el cual funciona una imprenta. Hace entrega de una suma cierta de dinero en concepto de seña y, a cuenta de precio, conviene con los vendedores el precio total de venta, la forma de pago, fecha de escrituración, designación de escribano, pacto comisorio expreso y comisión del martillero, sin hacer mención expresa del destino del inmueble enajenado como causa motivo fundamental de la validez del acto jurídico. Con posterioridad al pago de la seña, el actor tomó conocimiento acerca de que "el inmueble en cuestión se encontraba clasificado municipalmente como Categoría R2b, rigiendo una severa restricción para el emplazamiento de actividades industriales", hecho por el cual alega ser víctima de una maniobra fraudulenta. Como surge de autos, el actor "era una persona dedicada al comercio, por cuanto mayor era su obligación de obrar con pleno conocimiento de las cosas (artículos 512, 902 y 909 del Código Civil), afinándose respecto a él la apreciación de su culpa".

La obligación de constatar si el inmueble era apto para los fines pretendidos (instalación de una empresa textil) estaba en cabeza de la propia actora, máxime si tal requisito era *sine qua non* para adquirir el inmueble, quien debió pedir informe y extremar sus diligencias con anterioridad a la firma del contrato, por lo que no puede luego alegar su propia torpeza.

Luego de analizar los antecedentes suscitados, sentencia recurrida y agravios, creemos que la sentencia de Cámara, que rechaza la demanda interpuesta por la actora se ajusta a derecho. Por cuanto, los fundamentos esgrimidos por la actora para invocar la reso-

lución contractual carecen, como hemos visto, de sustento jurídico, esta bien pudo haber optado por el instituto del arrepentimiento dentro del plazo para escriturar y no lo hizo y finalmente incurrió en incumplimiento contractual al no corresponder su obligación de presentarse a escriturar.

Concursos*

Quiebra: acción revocatoria concursal; venta de un inmueble; declaración de ineficacia; procedencia.

1. El artículo 119 de la LCQ hace aplicación en materia concursal de lo dispuesto en el artículo 969 del Código Civil, que atribuye a la insolvencia del deudor el ánimo de defraudar a sus acreedores y además imputa la complicidad del tercero en el fraude por vía presuncional si, en el momento de tratar con aquél, conocía ese estado de insolvencia.

2. Los supuestos previstos en el artículo 119 de la ley de insolvencia poseen las siguientes características: i) los actos deben haberse efectuado a título oneroso; ii) deben provocar perjuicio a los acreedores; iii) es preciso que el tercero co-contratante del deudor haya tenido conocimiento cuando celebró el negocio jurídico de que el patrimonio de éste se encontraba en cesación de pagos; iv) tales circunstancias deben ser acreditadas mediante el debido proceso judicial; v) consecuentemente, el sentenciante debe pronunciar la ineficacia circunscribiéndose exclusivamente a la prueba aportada y, vi) el proceso debe iniciarse a

requerimiento del síndico –previa autorización de la mayoría simple del capital quirografario y declarado admisible–, o eventualmente por un acreedor, si aquél no lo hiciera.

3. A diferencia de las consecuencias sobrevinientes a la celebración de alguno de los actos incluidos en el artículo 118 de la LCQ, cuya declaración de ineficacia es ineludible, pues la gratuidad de los mismos trae consigo la evidencia del daño al patrimonio y, por ende, el perjuicio a los acreedores, la onerosidad de los actos comprendidos por el artículo 119 de la LCQ hace presumir el perjuicio, siendo por lo tanto admisible que dicho co-contratante demuestre su inexistencia; tal defensa resulta determinante en la resolución de procedencia del pedido de ineficacia.

4. La prueba del conocimiento del estado de cesación de pagos por el tercero contratante del fallido a los efectos de lo dispuesto por el art. 119 de la ley 24.522, deber ser positiva, rigurosa y convincente,

(*) El Derecho, 16/07/09.