



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

ACUERDO

En Buenos Aires, a los 3 días del mes de junio del año dos mil veintidós, reunidos los señores jueces de la Sala M de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Dres. Guillermo Dante González Zurro, María Isabel Benavente y Carlos Alberto Calvo Costa, a fin de pronunciarse en el expediente n° 54369/2018, “**Calonge, Susana Raquel c. Zentrum 42 SRL s. cumplimiento de contrato**”, el Dr. González Zurro dijo:

Sumario

La cuestión a decidir en esta apelación gira en torno a la interpretación de la fecha de escrituración según el boleto de compraventa.

La [sentencia de primera instancia](#) interpretó que, según la cláusula sexta, el plazo para escriturar se encontraba vencido, por lo que admitió la demanda, condenó a Zentrum 42 SRL a escriturar en quince días, y le fijó la penalidad pactada.

La demandada apeló la sentencia y en sus [agravios](#) pidió que se revoque la sentencia, al afirmar que el plazo para escriturar debía determinarse judicialmente y que, para configurar la mora, debía existir interpelación previa. Entendió que sostener que el plazo estaba de hecho vencido es erróneo, por lo que solicitó que se revoque la sentencia y se le otorgue un plazo no menor de 180 días para terminar la aprobación de los planos, la confección del plano de PH, la inscripción y la escritura de adjudicación de la unidad funcional a la actora. En caso de incumplimiento, debería mediar notificación fehaciente a su parte, según la cláusula octava. Consideró que no procede la aplicación de multa alguna, pues no hubo incumplimiento.

La actora, al [contestar los agravios](#), solicitó el rechazo.



Solución del caso

Considero necesario comenzar el análisis de los agravios con la transcripción de la cláusula sexta del boleto de compraventa:

La escritura de venta se otorgará una vez finalizados los trámites de aprobación del plano de propiedad horizontal, en forma simultánea con el Reglamento de copropiedad y administración del edificio, el que será redactado por “LA VENDEDORA” antes del 31 de diciembre de 2015.

El Reglamento de copropiedad y administración deberá contener cláusulas que protejan a los dueños o inquilinos de actividades indebidas o reñidas con la moral y las buenas costumbres, ruidos molestos, malos olores, etc. por parte de los restantes miembros del consorcio.

Dichos actos serán autorizados por el escribano Gonzalo Fernandez Ferrari, titular del Registro Notarial 523, de esa ciudad.

La escritura se realizará libre de gravámenes, embargos e hipotecas con todos los impuestos, tasas, contribuciones, abonados por “LA VENDEDORA” hasta el día pactado de entrega de la posesión.

De su lectura se advierte que el apelante confunde ausencia de plazo con plazo tácito¹. En el primer caso, hay que fijarlo judicialmente (art. 509, tercer párrafo, CCiv.). En el segundo, no (art. 509, segundo párrafo, CCiv.), pues se lo induce de las circunstancias de la obligación.

Así, según la cláusula transcrita, la voluntad de la partes permite ser interpretada en el sentido que ellas no se propusieron deferir la fijación del plazo a la decisión del juez², sino que expresaron que la escritura se otorgará “una vez finalizados los trámites de aprobación del plano de propiedad

1 CNCiv., esta Sala, “Dlugonoga, Débora c. Daniszkesku, Gabriel s. cumplimiento d contrato”, del 01/10/2020, voto de la Dra. Benavente; Belluscio, Augusto C.–Zannoni, Eduardo A., *Código Civil y leyes complementarias*, t. 2, Buenos Aires, Astrea, 2002, p. 827; Etchegaray, Natalio, *Boleto de compraventa*, Buenos Aires, Astrea, 2009, pp. 202-203, n° 209.

2 CNCiv., Sala A, “Central Corporation S.A. c. Comisión Municipal de la Vivienda”, del 22/04/1994, JA 1995-I-119; López Mesa, Marcelo–Barreira Delfino, Eduardo, *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado*, tomo 6 B, Buenos Aires, Hammurabi, 2021, p. 225



horizontal”. Todavía más, al señalar que sería otorgada “en forma simultánea” con el Reglamento de Copropiedad y Administración y que éste será redactado por la vendedora “antes del 31 de diciembre de 2015”, fijaron límites temporales que conducen a pensar, sobre la base de la buena fe, que las partes estimaron que el plazo de escrituración se concretaría –una vez concluidos los recaudos administrativos– a comienzos del año 2016, a lo sumo. Recuerdo que el boleto se firmó nueve meses antes, en marzo de 2015 (p. 33 vta.) y que la actora el ocho de junio de 2018 intimó a la demandada por carta documento a fijar la fecha de escrituración (pp. 26/7). Esta intimación vino a cubrir así la interpelación requerida por el art. 509 citado³ y, a más de dos meses, tras la extemporánea excusa planteada por la demandada el 31/07/2018, la actora se vio forzada a promover la presente demanda (p. 66 vta.). Desde entonces pasaron casi cuatro años más.

Por otra parte, por más engorrosos que fuesen los trámites de aprobación de planos, al tratarse el caso de un departamento terminado, entregado y pagado en su totalidad el 26/03/2015 (ver acta de entrega en p. 8, sobre reservado), el plazo para concretar su obligación fue razonable y adecuado (ver cláusula octava: “en los plazos razonables” para la aprobación del inmueble en propiedad horizontal, p. 33). Por lo demás, basta con remitirse a la contestación del GCBA para comprobar la inacción de la demandada, que a mayo de 2019 el plano seguía sin estar registrado (ver pp. 165/166).

Tampoco se puede compartir, como pretende la apelante, que la “redacción” del Reglamento era solo un borrador, porque para escribir un “borrador” era innecesario fijar plazo y, además, la cláusula sexta designaba al escribano que iba a autorizar ambos actos.

Desde esta perspectiva, lo que el juez debía decidir no era la fijación del plazo, sino si el plazo se había cumplido o no y cuándo se cumplió⁴. Tal como se hizo

3 Wayar, Ernesto *Compraventa y permuta*, Buenos Aires, Astrea, 1984, p. 590, ap. c).

4 Borda, Guillermo, *Tratado de Derecho Civil. Obligaciones*, t. I, Buenos Aires, Perrot, 1998, n° 55-1; López Mesa, Marcelo–Barreira Delfino, Eduardo, *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado*, tomo 6 B, Buenos Aires, Hammurabi, 2021, p. 225; Pizarro, Ramón D.– Vallespinos, Carlos G., *Instituciones de Derecho Civil. Obligaciones*, t. 2, Buenos Aires, Hammurabi, 2009, p. 539; Masciotra, Mario, *Poderes-deberes del juez en el proceso civil*, Buenos Aires, Astrea, 2014, p. 193.



en el fallo apelado.

Esta decisión confirmatoria del incumplimiento de la demandada recurrente conlleva, naturalmente, desestimar también el agravio sobre la aplicación de la multa pactada.

Por consiguiente, si mi voto fuese compartido, propongo al Acuerdo desestimar los agravios y confirmar la sentencia apelada en cuanto fuera materia de apelación. Con costas de segunda instancia a cargo de la demandada vencida (art. 68 CPCCN).

Síntesis

En síntesis, postulo al Acuerdo confirmar la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravio. Con costas de segunda instancia a la demandada.

La Dra. María Isabel Benavente dijo:

Adhiero por análogas consideraciones al voto del Dr. González Zurro.

A la misma cuestión, el Dr. Carlos A. Calvo Costa dijo:

Por compartir la solución a la que ha arribado, adhiero al voto de mi distinguido colega Dr. Guillermo González Zurro.

Con lo que terminó el acto, firmando electrónicamente los señores jueces.
Fdo.: Guillermo D. González Zurro, María Isabel Benavente y Carlos A. Calvo Costa. Doy fe, Adrián Pablo Ricordi (Secretario interino).

ADRIAN PABLO RICORDI

Buenos Aires, 3 de junio de 2022

Y VISTO:

Lo deliberado y las conclusiones establecidas en el acuerdo precedente, el Tribunal **RESUELVE:**

- 1. Confirmar la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravio.**



2. Imponer las costas de segunda instancia a la demandada.
3. Diferir la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia para una vez que se encuentren determinados los correspondientes a la instancia anterior (art. 14 del Arancel).
4. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

GUILLERMO D. GONZALEZ ZURRO

MARIA I. BENAVENTE

CARLOS A. CALVO COSTA

ADRIAN PABLO RICORDI

SECRETARIO

