

COMPRAVENTA Inmobiliaria. Demanda por cobro del precio. Condena a escriturar.

(Publicado en Boletín de la Facultad de Derecho, año XXXV, 1971, Nº 1-5, p. 295).

Cám. Civil Capital, sala A, 10 noviembre 1970 "Barrio Juan Bautista Alberdi S.R.L. c/ Peralta de Grebol, Florentina L."

2ª Instancia: ¿Es justa la sentencia apelada?

El doctor GARZÓN MACEDA dijo:

1º) La actora "Barrio Juan Bautista Alberdi, S.R.L.", promueve demanda por cumplimiento de contrato y cobro de la suma de \$ 221.010, con más sus intereses compensatorios y moratorios y las costas del juicio, contra Florentina Leona Peralta de Grebol, requiriendo en subsidio la resolución de la operación de compraventa que instrumenta el boleto de fs. 6. La sentencia de primera instancia hace lugar con costas a la demanda y condena a escriturar a la demandada en el término de treinta días la promesa de venta contenida en el boleto mencionado, previo pago del importe adeudado hasta el momento de la escrituración y bajo apercibimiento para el caso de incomparecencia a tal acto o de incumplimiento del pago referido, de declararse resuelta la operación con pérdida de las sumas entregadas como indemnización por el uso del inmueble y desalojo de éste en el plazo que fija.

Apela la actora y en su expresión de agravios de fs. 32, solicita se modifique la sentencia en cuanto condena a escriturar arguyendo que sólo ha solicitado el cumplimiento del pago adeudado y no tal escrituración.

2º) La pretensión de la actora estimo que no debe acogerse. Como la demanda ha sido promovida "por cumplimiento de contrato y cobro de la cantidad de \$!, considero que ha sido la intención de la actora lograr de parte de la accionada no sólo el pago del precio del inmueble, sino también del otorgamiento de la correspondiente escritura. Digo así porque el contrato celebrado por las partes que corre a fs. 6 instrumenta obligaciones para ambas que, sucintamente, se reducen respecto de la compradora, al pago del precio y a la firma de la escritura traslativa de dominio. Si bien la obligación de escriturar -recíproca para ambas partes-, nace de acuerdo con lo estipulado en el contrato (cláusula 2ª) una vez que la compradora ha abonado el 25 % del precio de venta, desde que en autos se acredita que tal porcentaje ha sido cumplido, no cabe duda alguna que la decisión del a quo es correcta y se adecua a lo que razonablemente quisieron las partes al celebrar el contrato.

Aún más, resultaría abusivo aceptar la pretensión de la actora, pues con ello se le reconocería un derecho no pactado, cual es percibir íntegramente el precio de venta sin obligación de su parte de otorgar la escritura traslativa de dominio. Sin duda, advierto que al condenar a la demandada a escriturar se está forzando indirectamente a cumplir a la vendedora con la misma obligación, para recién en el caso de que la primera no compareciera al acto escriturario respectivo autorizar a la resolución del contrato, pero estimo que ello resulta justificado ante la exigencia de pago total que se le requiere a la compradora y a lo estipulado en las cláusulas 2ª y 8ª del boleto de fs. 6. De lo contrario, podría darse el caso de tener la

demandada que promover una acción por escrituración, para el supuesto de abonar la suma que se le reclama y no lograr el cumplimiento de la obligación referida por parte de la actora, la cual, sin duda, dista de adecuarse al principio de economía procesal que debe presidir las resoluciones judiciales.

3°) Por todo lo expuesto, voto porque se confirme la sentencia apelada, en lo que decide y ha sido materia de agravios, imponiéndose las costas del recurso a la actora que resulta vencida (art. 68, C.Pr.C.).

Los doctores LLAMBÍAS y de ABELLEIRA votaron en el mismo sentido por razones análogas.

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede se confirma la sentencia apelada en lo que decide y ha sido materia de agravios. Costas de la alzada a la actora.- Jorge J. Llambías - Rodolfo de Abelleira - Jorge I. Garzón Maceda.- Sec: Jorge Escuti Pizarro.

El pago total del precio de venta y la obligación de escriturar, como obligaciones recíprocas

por

Norma JUANES y Luis MOISSET de ESPANÉS

(Boletín de la Facultad de Derecho de Córdoba, año XXXV, 1971, N° 1-5, p. 295).

SUMARIO:

I.- Introducción.

II.- Personas obligadas a escriturar.

III.- Presupuesto lógico de toda demanda por cumplimiento de contrato.

IV.- Trascendencia jurídico práctica de la solución adoptada.

V.- Conclusiones.

I.- Introducción.

En la sentencia que comentamos se resolvió que habiéndose demandado por cumplimiento del boleto de compraventa “resultaría abusivo que se le reconociera a la actora el derecho a percibir íntegramente el precio sin obligación de su parte de otorgar la escritura traslativa de dominio”.

La resolución sugiere el interés de un comentario en cuanto merece destacarse la correcta interpretación de los fines prácticos perseguidos por las partes en la determinación del negocio efectuada por el juez de primera instancia, y corroborada por la Cámara.

Debemos poner de relieve que el vendedor es el principal obligado con relación a la obligación de escriturar que genera el contrato de compraventa de inmuebles instrumentado en boleto privado. Ello es consecuencia de la verdadera función de dicha obligación. Es de rigor, por consiguiente, la presunción de su ofrecimiento a cumplirla cuando reclama el cumplimiento del contrato, como presupuesto lógico de su requerimiento, desde que al contratar se ha comprometido a procurar al comprador el dominio del inmueble.

Finalmente nos limitaremos a señalar las consecuencias que se derivarían de adoptarse el criterio contrario al sustentado por el tribunal, a cuya resolución adherimos.

II.- Personas obligadas a escriturar.

Es de competencia de los particulares fijar el contenido del acto jurídico. Dentro de ese campo, y en función de los fines prácticos que pretenden, convendrán las prestaciones que asumirá cada una de las partes. El ordenamiento jurídico asignará a ese acuerdo los efectos que le son propios por su naturaleza (1).

Pues bien, el resultado práctico económico-social que se pretende al suscribir un boleto de compraventa es la transferencia del dominio. Dicho boleto instrumenta un acuerdo de voluntades que genera, en primer lugar, para ambas partes la obligación de escriturar y, además, el pago del precio para el comprador y la entrega de la cosa para el vendedor. Estamos frente a un típico negocio bilateral, fuente de obligaciones recíprocas, vinculadas interdependiente en la medida en que la prestación de una es causa de la prestación

de la otra.

Las partes pueden válidamente subordinar el cumplimiento de sus obligaciones a un plazo o condición no reñidos con el orden jurídico vigente. Y así, aquel a cuyo respecto se ha establecido un plazo para que su obligación se torne exigible, se verá favorecido por el principio establecido en el art. 1201 del Código civil; es decir, no podrá serle opuesta la “exceptio non adimpleti contractus” en tanto no haya transcurrido dicho plazo. Lo mismo sucedería mientras no se cumpliera la condición.

Nuestro derecho concede al boleto privado de compraventa de inmuebles un efecto específico, que ya hemos señalado: el de engendrar la obligación de hacer escritura pública (art. 1187 Código civil). Precisamente, el desplazamiento de la propiedad, en cuanto objetivo esencial del contrato de compraventa, no se perfecciona -aunque se haya entregado la posesión- sino con el otorgamiento de la escritura del inmueble objeto del contrato (artículos 1184 y 2609 Código civil).

La obligación pesa por igual sobre ambos contratantes. Pero, sobre todo el vendedor no cumpliría cabalmente la obligación a su cargo si, habiéndose producido el plazo o la condición a que estaba subordinada la obligación, detuviera su actividad en el punto en que su colaboración es imprescindible para que se operen los efectos propios del contrato celebrado. Con relación a esta especial obligación Llambías (2) señala que ella constituye la vía instrumental, el modo idóneo de satisfacer el deber primordial contraído por el vendedor, de transmitir la propiedad sobre la cosa vendida.

Insistimos en que la obligación de escriturar es recíproca y de cumplimiento simultáneo por ambas partes, desde que no admite otro modo de cumplimiento. Nada obsta que su exigibilidad respecto de una de las partes hubiese estado subordinada por la estipulación de un plazo, porque vencido éste, ya no juega a su favor la excepción de contrato incumplido. Será de estricta aplicación el art. 1201 del Código civil y, en consecuencia, sólo estará legitimado para exigir el cumplimiento a la contraparte quien esté dispuesto a cumplir la prestación que le incumbe.

Esto no es más que el corolario de lo preceptuado por el art. 510 del Código civil: “en las obligaciones recíprocas el uno de los obligados no incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir la obligación que le es respectiva”.

El cumplimiento de la obligación de escriturar por el comprador requiere de manera ineludible la cooperación del vendedor; el deudor no puede cumplir la prestación a su cargo sin la colaboración del acreedor, y éste incurre en mora cuando rehuse injustificadamente esa conducta coadyuvante, o impide el cumplimiento de la obligación.

La actitud remisa del acreedor, o su negativa injustificada a escriturar, servirían

de base para configurar una “mora creditoris”, y para purgar la anterior mora del deudor, si ella hubiese existido. Y el acreedor moroso carecería de derecho para reclamar el cumplimiento de una obligación que él mismo impide con su conducta obstructiva.

III.- Presupuesto fáctico de toda demanda por cumplimiento de contrato.

En la causa sobre la cual recayó el fallo que comentamos, la obligación de otorgar escritura pública estaba subordinada al pago del 25 % del precio de venta, condición que ya se había verificado “desde que en autos se acredita que tal porcentaje ha sido cumplido” (del voto del Dr. Garzón Maceda). Al demandar por cumplimiento de contrato y pago de lo que le es debido, el vendedor requiere en subsidio la resolución de la operación. A posteriori se considera agraviado en cuanto la sentencia de primera instancia ordena la escrituración.

Nos preguntamos: ¿es que suponía que la demandada rehusaría el pago del saldo adeudado, dejándole expedita la vía para reclamar la resolución de la operación, con pérdida de las sumas ya entregadas? Porque, como bien advierte el vocal opinante, “al condenar a la demandada a escriturar se está forzando indirectamente a cumplir a la vendedor con la misma obligación, para, recién en el caso de que la primera no compareciera al acto escriturario respectivo, autorizar a la resolución del contrato”.

Recordemos que las convenciones se celebran para ser cumplidas. Y quien requiere su cumplimiento lo hace porque quiere alcanzar la consumación de la voluntad negocial que, en una determinada dirección, manifestara en oportunidad de celebrarse el acuerdo de partes. En ese momento ambos contratantes sopesaron la magnitud de las ventajas que el contrato les reportaría y la importancia de las prestaciones a su cargo; más, la buena fe en la celebración debe subsistir en la ejecución del contrato. Y en la interpretación del contenido que han asignado al acto, han previsto las circunstancias futuras que condicionarían sus respectivas conductas.

En consecuencia, la rectitud en el proceder “de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión” (art. 1198), Código civil), es condición de la actuación de las partes en todas las etapas de la ejecución; en el cumplimiento de las obligaciones que les son propias, como en la recepción de las prestaciones que les son debidas.

Por ello resulta inadmisibile la pretensión de la actora de que se modifique la sentencia en cuanto contiene la condena a escriturar. Argumenta que tal cuestión no ha sido objeto de petición en la demanda, ya que sólo ha solicitado el cumplimiento del pago adeudado o, lo que es lo mismo, el cumplimiento del contrato con relación a su co-contratantes. Es

jurisprudencia unánime y doctrina uniforme de nuestros tribunales que “el hecho de promover demanda por cumplimiento de contrato lleva implícito el ofrecimiento de cumplir por su parte las obligaciones que le son correlativas y una consecuencia de las que exige al actor” (3), y que “la circunstancia de que quien demanda el cumplimiento de un contrato bilateral no ofrezca expresamente el cumplimiento de las obligaciones a su cargo (art. 1201), no es suficiente para rechazar la acción, desde que no tratándose de una fórmula sacramental, puede inducirse de la misma exigencia de cumplimiento” (4).

También han afirmado nuestros jueces, muy acertadamente, que “la demanda de una de las partes de un contrato bilateral, tendiente a obtener el cumplimiento por la otra de la obligación a su cargo, implica la promesa de cumplir oportunamente la obligación que le es propia” (5). Y, en el caso que comentamos, si se requiere el pago total de precio, debe estarse pronto a cumplir la recíproca obligación de escriturar.

Resulta dudosa, entonces, la buena fe de la actora que demanda el cumplimiento de un contrato que, por su parte, evidencia no estar dispuesta a cumplir. ¿Es que, acaso, no estaba en condiciones jurídicamente aptas para perfeccionar el traspaso de la propiedad, otorgando la escritura de dominio? De otro modo no se explica que haya apelado la sentencia que, con toda justicia, y en virtud de su propia demanda de cumplimiento, fijaba plazo para la escrituración.

IV.- Trascendencia jurídico-práctica de la solución adoptada.

Fácilmente se deducen las consecuencias que acarrearía un fallo contrario. Si la demandada cumpliera la obligación a su cargo, pagando la totalidad del precio, sin que se le otorgara la correspondiente escritura pública, se vería constreñida a asumir posteriormente la calidad de actora para reclamar judicialmente la colaboración necesaria del vendedor, a fin de escriturar el inmueble. Si tal cosa sucediera, podríamos encontrarnos luego con que:

a) El vendedor remiso a los requerimiento extrajudiciales, cumpliera la condena a escriturar; o

b) Que su resistencia injustificada sólo pudiera vencerse, luego de la sentencia que ordenaba el cumplimiento de la obligación, bajo apercibimiento de ser subrogado por el juez, con la actividad del magistrado que otorgase la correspondiente escritura pública en reemplazo del vendedor.

En estas dos primeras hipótesis, para satisfacer íntegramente los intereses en juego, se habría provocado un desgaste jurisdiccional inútil, debatiéndose en dos litigios los que debía resolverse en un solo pleito, pues se trataba del cumplimiento de obligaciones

recíprocas.

El fallo comentado acierta en la solución del caso, por cuanto se adecua al principio de economía procesal que debe presidir las resoluciones judiciales.

Más grave sería la situación que se plantearía en una tercera hipótesis:

c) Que la sentencia fuese de cumplimiento imposible, por no ser ya el vendedor titular del dominio que prometió transferir, hecho que constituía la verdadera razón de su incumplimiento.

En tal caso, y luego de haberse tramitado dos pleitos, llegaríamos finalmente a la resolución de un contrato, cuyas obligaciones principales (pago del precio y entrega de la cosa), se habían cumplido -al menos aparentemente-(6) ¡pero resultaba imposible cumplir el requisito formal de la escritura pública!

El comprador, que pagó íntegramente el precio, compelido por el primer fallo, se vería burlado en su legítima pretensión de convertirse en propietario, con el agravante de que esa burla sería consecuencia de una errónea resolución judicial, que sólo habría contemplado uno de los intereses en juego.

Todo lo expuesto nos obliga a elogiar sin retaceos la sentencia que examinamos, por cuanto al ordenar la escrituración -aunque ella no se pidiese explícitamente en el escrito de demanda- no sólo la solución es justa, en sentido de “equidad”, sino que interpreta de manera correcta las normas aplicables, dando la única solución que puede tener cabida “legalmente” en nuestro sistema jurídico.

V.- Conclusiones.

1) El boleto privado de compraventa de inmuebles, instrumenta dos voluntades concurrentes: transmisión de la propiedad por el vendedor y correlativa adquisición por el comprador; pero la consumación de dichas voluntades requiere que el acuerdo se eleve a escritura pública.

2) Al suscribir el instrumento privado ambas partes asumen la obligación de escriturar (art. 1185 Código civil). Pero, como la escritura cumple la función de título para operar la transferencia del dominio (artículos 1184 y 2609 Código civil), es fundamentalmente el vendedor el principal obligado a otorgarla, puesto que ésa es la prestación que prometió al comprador en la convención.

3) Producido el plazo o condición a que se subordinara la exigibilidad de la obligación de escriturar, el requerimiento judicial del vendedor por boleto privado para lograr el cumplimiento del contrato, implica su ofrecimiento a realizar las prestaciones que le son

propias. No se puede compeler al demandado para que cumpla con las prestaciones a su cargo, sino a cambio de las que le han sido prometidas en el acuerdo de partes.

4) En consecuencia, la sentencia que fija plazo para la escrituración alcanza por igual a actor y demandado. El criterio contrario podría desembocar en situaciones de injusticia evidente.

NOTAS

(1) E. Betti, Teoría general del negocio jurídico, p. 71, ed. Revista de Derecho Privado, Madrid.

(2) J.J. Llambías, Obligación de escriturar, E.D. 11-1065.

(3) J.A., Serie Contemporánea, T. I, enero-marzo 1969, p. 758.

(4) J.A., 1948-III-549.

(5) J.A., 1952-I-59.

(6) Decimos “aparentemente”, por cuanto la tradición de un inmueble efectuada en tales condiciones (por quien no es propietario), no es suficiente para transmitir la propiedad.