

COMPRVENTA INMOBILIARIA: PLAZO DE ESCRITURACIÓN SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA: ADQUISICIÓN DE LA TITULARIDAD DE DOMINIO POR PARTE DEL VENDEDOR; CÓMPUTO DEL PLAZO PARA ESCRITURAR. INTIMACIÓN CURSADA CON ANTERIORIDAD AL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA: IMPROCEDENCIA. SOCIEDAD CONYUGAL: BIENES GANANCIALES: ASENTIMIENTO CONYUGAL; OPORTUNIDAD. JUICIO DE ESCRITURACIÓN: FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA DEL CÓNYUGE NO TITULAR DE DOMINIO*

DOCTRINA:

- 1) *Si quedó plasmado en el boleto de compraventa que el plazo para escriturar quedaba sometido a la condición suspensiva de que el dominio se hallare debidamente consolidado en cabeza del vendedor -lo que en el caso de autos dependía de los trámites pertinentes de un juicio sobre quiebra*

que soportaba diversas dificultades en su tramitación- no resulta ajustada a derecho la intimación que cursara el comprador a fin de que en el plazo de setenta y dos horas fije fecha de escrituración o aquélla a partir de la cual se contaría el plazo previsto a tales fines. Ello es así, pues el retraso resultaba ajeno a la voluntad

* Publicado en *El Derecho* del 12/03/98, fallo 48.491.

del vendedor a raíz de los trastornos y dilaciones que sufría el proceso sobre quiebra y porque tal intimación evidenció la intención del comprador de resolver el contrato sin ajustar tal proceder a lo normado por el art. 1204 del Cód. Civil que, para el ejercicio del pacto comisorio tácito o implícito, determina un plazo no inferior a quince días para requerir al incumplidor el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

- 2) Si conforme los términos del boleto de compraventa suscripto entre las partes y sus particulares circunstancias antecedentes, el vendedor no se encontraba en ninguna de las situaciones de excepción que prevé el art. 919 del Cód. Civil, en nada lo comprometió su silencio frente a una intimación que le cursara el comprador a fin de que en el plazo de setenta y dos horas fije fecha de

escrituración o aquella a partir de la cual se contaría el plazo previsto a tales fines.

- 3) Nada obsta en la ley a que el asentimiento conyugal para la enajenación de un inmueble de carácter ganancial sea prestado coetáneamente con el acto de disposición, por anticipado en forma específica o con posterioridad a él. Por consiguiente, el cónyuge no disponente y que no es titular de dominio del inmueble ganancial, no es parte en el juicio que por cumplimiento de contrato de compraventa se entable contra el esposo vendedor titular del bien.
M. M. F. L.

Cámara 2ª La Plata, Sala I, 27 de febrero de 1997.

Autos: “Zeppilli, Ángel Mario c. Tonin, Hugo José y otras s/resolución contractual”.

En la ciudad de La Plata, a los 27 días del mes de febrero de mil novecientos noventa y siete, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara Segunda de Apelación, Sala Primera, doctores *Gualberto Lucas Sosa* y *Jorge Edgardo Crespi*, para dictar sentencia en los autos caratulados: “Zeppilli, Ángel Mario c. Tonin, Hugo José y otras s/resolución contractual” (B-84.831), se procedió a practicar el sorteo que prescriben los artículos 168 de la Constitución de la Provincia, 263 y 266 del Cód. Procesal, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor *Crespi*.

La Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones: 1ª ¿Resulta conforme a derecho la sentencia apelada de fs. 403/411? 2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión planteada el doctor *Crespi* dijo:

I. Contratos. Resolución. Pacto Comisorio. Interpretación

A) Ante el cuestionamiento formulado por el apelado a fs. 428, digo que -en términos generales- en su presentación de fs. 422/426, la parte actora ape-

lante cumple con las exigencias del art. 260 del Código Procesal, por lo que corresponde entrar a la consideración de su crítica.

En su primer agravio el apelante ataca la interpretación que el Sr. juez de primera instancia ha efectuado de la cláusula tercera del contrato que lo vincula con la parte demandada, en concordancia con lo dispuesto por los arts. 1197, 1198 y 1204 del Cód. Civil (fs. 422/424 vta., II).

B) Con claros y ajustados fundamentos de hecho y de derecho, el Sr. *iudex a quo* ha hecho correcta interpretación y aplicación de la cláusula tercera del “contrato privado de compraventa” que vincula a las partes de autos (fs. 405 vta./408, consid. II y III).

Conforme a ella (y en lo que aquí particularmente interesa): “La escritura será otorgada por el vendedor a favor del comprador, dentro de los treinta días de la fecha en que el título antecedente a favor del vendedor se encuentre inscripto y despachados los certificados de ley” (fs. 7).

La cláusula es de por sí clara en cuanto al pie de marcha del plazo para escriturar, sometido a la condición suspensiva de que el dominio se halle debidamente consolidado en cabeza del vendedor (arts. 528, 545, 566, 567, 569, Cód. Civil).

No se la puede desligar de la “cláusula adicional” (fs. 7 vta. *in fine*), porque conforme a ella el pago del saldo de precio se subordina a que el vendedor esté en condiciones de otorgar la escritura; y mientras esto se dilate, por causas ajenas al disponente, el comprador queda relevado de la obligación de cancelar su obligación, “hasta tanto tal circunstancia se solucione”.

Ni tampoco se puede omitir -conforme a una debida interpretación del contrato- las circunstancias particulares que de él surgen y que dan razón de ser a esas peculiaridades en el cumplimiento de las respectivas obligaciones de los contratantes: la definitiva adquisición del dominio por parte del vendedor se hallaba supeditada a los trámites pertinentes de un juicio sobre quiebra (he ahí la condición suspensiva), que soportaba diversas dificultades en su tramitación; y todo ello era de claro conocimiento por parte del adquirente, pues así surge del propio boleto de compraventa (en particular ver fs. 5 vta./6, “legitimación”). Agregó, como corroborantes, los dichos de los testigos Pérez Lozano y Anacleto, con posición privilegiada en cuanto al conocimiento de los hechos condicionantes (ver fs. 369/370 vta. y 372) (arts. 533, 541, 1198, párr. 1º Cód. Civil; 384, 456, Cód. Procesal).

C) Ante tal cuadro de situación, la intimación que cursa el actor al demandado, según la cual le da 72 horas para que fije fecha de escrituración o aquella a partir de la cual se contarán los treinta días de la antes transcrita cláusula segunda del boleto (ver fs. 19), no resulta ajustada a derecho: 1º Porque el retraso (que no mora) en la adquisición del dominio de lo vendido por parte del accionado, resultaba ajeno a su voluntad y sí sujeto a los trastornos y dilaciones que venía sufriendo el proceso sobre quiebra. 2º Porque había en el actor una evidente decisión de resolver el contrato (ver carta documento de fs. 19, párr. 5º, última parte, y carta documento de fs. 20), sin ajustarse en tal proceder a la normativa del art. 1204 del Cód. Civil, que para el ejercicio del

pacto comisorio tácito o implícito (el contrato de fs. 5/7 vta. no contempla ninguno en forma expresa) determina un plazo *no inferior* a quince días para requerir al incumplidor el cumplimiento de las obligaciones a su cargo (arts. 505, 509, 533, 538, 541, 901, 1197, 1198, párr. 1º, 1204, Cód. Civil).

D) El silencio del intimado, con el que el apelante argumenta, carece de significado en el caso (fs. 424 vta.).

En el campo del derecho civil, como principio, el silencio frente a actos o requerimientos de otro no obliga. Aquí “el que calla no otorga”. Salvo que por imperio de la ley, o de determinada relación jurídica, o de conductas preexistentes, tuviera “obligación de explicarse” (art. 919, Cód. Civil).

Conforme lo desarrollado con anterioridad y de acuerdo con los términos del contrato y sus particulares circunstancias antecedentes, el vendedor no se encontraba en ninguna de esas situaciones de excepción, por lo que su silencio no lo comprometió en nada. Por el contrario, existían razones ajenas a él y contractualmente consideradas, que volvían legalmente improcedente el intento resolutorio del comprador (arts. 1197, 1198, párr. 1º, 1204, Cód. cit.).

E) Por el contrario, al haber desoído la convocatoria que se le hace para escriturar, es él quien incumple sus obligaciones contractuales, tal como bien lo pone de resalto el Sr. juez de grado (fs. 408/409, IV; arts. 1197, 1201, 1424, 1427, Cód. Civil).

II. Intervención de la cónyuge del vendedor. Disposición de bienes en la sociedad conyugal. Asentimiento conyugal. Legitimación pasiva

A) El segundo agravio del actor objeta la admisión de la excepción de falta de legitimación opuesta por la cónyuge del vendedor frente a la demanda que también la involucra (fs. 424 vta./425, III).

También aquí el Sr. juez Dr. Héctor Luján Iacomini, ha resuelto con precisión la materia, pues nada hay en el caso que hiciera procedente dirigir la demanda también contra la cónyuge del vendedor (fs. 404/405, I).

B) Del boleto glosado a fs. 5/7 vta. resulta que quien vende es don Hugo José Tonin, por resultar único titular de los derechos que transfiere sobre los inmuebles allí individualizados (fs. 5/6, cláusula 1ª).

De su cláusula quinta surge que la esposa del vendedor otorgó con anterioridad y por acto notarial, el asentimiento dispuesto por el art. 1277 del Cód. Civil (fs. 7 vta.).

Es sabido (o debe ser sabido) que el régimen de bienes propio del matrimonio no altera aquel que a éstos les corresponde intrínsecamente. A ese régimen propio de los bienes en general, se agrega -extrínsecamente- para las personas casadas el que corresponde a lo que, en nuestro derecho, se da el nombre de “sociedad conyugal”. De ahí que, en el caso de los bienes gananciales (los propios quedan fuera de cuestión), el sistema básico de propiedad no se altera: será su propietario aquél de los cónyuges en cabeza del cual se haya constituido el derecho, ya se trate de bienes en general o de cosas; la titularidad es pues la que determina el derecho, junto con las obligaciones y las responsabi-

lidades anejas. La interferencia del régimen propio (externo) de la sociedad conyugal aparece como protección de los derechos patrimoniales del cónyuge no titular que, frente a los actos de disposición que realiza el esposo propietario, se concreta en una limitación a la facultad de disponer libremente, instrumentada legalmente a través del asentimiento que debe prestar el cónyuge no disponente (no titular); límite o tutela que en manera alguna altera aquel régimen intrínseco de los bienes. Nada obsta en la ley a que el asentimiento conyugal sea prestado coetáneamente con el acto de disposición, o por anticipado (pero específico; tal el caso de autos), o con posterioridad a él. Por consiguiente, el cónyuge no disponente (no titular) no es parte en el juicio que por cumplimiento de contrato de compraventa se entable contra el esposo vendedor (titular del bien en sentido amplio), careciendo de legitimación pasiva (arts. 499, 503, 505, 1195, 1199, 1261, 1271, 1272, 1276, 1277, 1315, 1324, 1434, 1435, 1439, 2311, 2312, 2313, 2347, 2502, 2505, 2506, 2508, 2509, 2513, 2514, 2524, Cód. Civil; 163, inc. 6º, 345, inc. 3º, Cód. Procesal).

III. Obligación de abonar los gastos de la escritura fracasada, impuestos y tasas pendientes, accesoria de intereses y cláusula penal

A) Los dos últimos agravios traídos por el actor están referidos a la decisión del sentenciante de poner a su cargo, a partir del 11 de noviembre de 1994, pagar los gastos por la escritura que no se pudo llevar a cabo, con más sus intereses; así como pagar los impuestos y tasas debidos desde esa fecha y la cláusula penal pactada (fs. 425/426, IV y V).

B) También lo decidido por el Sr. juez *a quo* sobre todos estos temas se ajusta a derecho.

Resultando de lo desarrollado en el Considerando I de mi voto que el comprador pretendió indebidamente la resolución del contrato y no estando discutido que no concurrió al acto de escritura a realizarse el 11-XI-94, pese a ser debidamente convocado, ni construyó los muros medianeros, conforme era su obligación (fs. 408 vta./409), resulta correcto cargar sobre él la obligación de abonar los gastos provocados por el acto frustrado, con más intereses, así como los impuestos y tasas impagos, y todo desde la fecha en que se debió concretar la escritura, pues éste era el momento preciso y determinado para cumplir con sus obligaciones contractuales, conforme a lo convenido. Lo contrario significaría hacer pesar sobre el vendedor cargas que no le corresponde asumir conforme a un debido cumplimiento contractual y que le irrogan un daño cierto (arts. 505, 508, 509, 511, 519, 1197, 1431, Cód. Civil; 163, inc. 6º, 384, Cód. Procesal).

C) Por lo que hace a la cláusula penal, su aplicación en la sentencia apelada no hace más que dinamizar una expresa cláusula contractual (ver fs. 7/7 vta., cláusula cuarta), conforme al incumplimiento sucedido. Y en cuanto a su morigeración, ya el Sr. juez de primera instancia ejerció la facultad excepcional que la ley le confiere al respecto, por lo que no se advierte agravio sobre el

punto (fs. 409/409 vta., ver arts. 656, Cód. Civil; 163, inc. 6º; 242, 260, 261, 266, Cód. Procesal).

Por todo lo expuesto, voto por la afirmativa.

A la primera cuestión planteada el doctor *Sosa* dijo que por análogas razones a las meritadas por el colega preopinante adhería a la solución propuesta y en consecuencia también votaba por la afirmativa.

A la segunda cuestión planteada, el doctor *Crespi* dijo:

En mérito al acuerdo logrado al tratar la primera cuestión, corresponde *confirmar* la sentencia apelada de fs. 403/411 en todo cuanto ha sido materia de agravio; con costas al apelante (art. 68, Cód. Procesal).

A la segunda cuestión planteada el doctor *Sosa* dijo que por idénticos motivos votaba en igual sentido que el doctor *Crespi*.

Por ello, y demás fundamentos del Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada de fs. 403/411 en todo cuanto ha sido materia de agravio. Costas al apelante. *Reg. Not. Dev. - Gualberto Lucas Sosa. - Jorge Edgardo Crespi* (Sec.: Carlos R. Romero Mc Intosh).