

# Compraventa Automotor Condominio Fallecimiento De Un Condomino Entrega Del Bien Inscripcion Registral Accion Declarativa

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

## JURISPRUDENCIA

Compraventa automotor. Condominio. Fallecimiento de un condómino. Entrega del bien. Inscripción registral. Acción declarativa Se confirma la sentencia que rechaza las acciones de resolución contractual y daños y perjuicios de la actora, como la de los terceros. A su vez, determina la participación correspondiente a cada comprador respecto del cumplimiento pendiente de inscripción registral del automóvil adquirido, en partes iguales. En la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, a veintitrés de mayo de 2017, reunidos en acuerdo los Señores Jueces de la Sala Dos de la Excm. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial Doctores Guillermo Ribichini, Abelardo A. Pilotti y Leopoldo L. Peralta Mariscal, para dictar sentencia en los autos caratulados: "MONSEC ESCOZ, PILAR C/ ROAS SACIF S/ RESCISIÓN DE CONTRATO», Expediente 147.563, practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal), resultó que la votación debe tener lugar en el siguiente orden: Doctores Pilotti, Ribichini y Peralta Mariscal, resolviéndose plantear y votar las siguientes CUESTIONES 1ra.) ¿Se ajusta a derecho la sentencia dictada a fs. 242/253? 2da.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTIÓN EL Sr. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: 1.- Pilar Monsec Escosz demandó por resolución de contrato y daños y perjuicios a la sociedad ROAS S.A. Refirió que el día 15 de abril de 2013 realizó la compra de un automotor Ford modelo Ka, color blanco, 0km. habiendo abonado la totalidad del precio de sesenta y cinco mil cuatrocientos pesos (\$65.400) el día 17 de abril de 2013, extendiéndosele los recibos correspondientes. Explicó que transcurrido un mes sin la emisión de la factura y la entrega del vehículo, previo reclamos verbales, remitió carta documento de fecha 20 de mayo de 2013 intimando de cumplimiento, recibiendo como respuesta que la facturación sería emitida por Ford Argentina S.A. y guardando silencio respecto de la entrega del auto. Señaló que frente a ello efectuó nuevo reclamo extrajudicial el 14 de junio de 2013 para que en el plazo de 48 horas le fuese entregada la unidad adquirida, bajo percibimiento de rescisión de la compra y devolución del precio, guardando silencio, nuevamente, la firma que demanda. Planteó resolución contractual y reclamó daños y perjuicios consecuentes. Ofreció prueba. 2.- A fs. 39 se presentó Roas S.A.C.I.F. y contestó el traslado conferido. Luego de efectuar una negativa y desconocimiento de los hechos principales en que la actora funda la acción, procedió a desarrollar los hechos desde su óptica defensiva. Admitió la existencia de la solicitud de compra de la unidad aludida y el precio pactado. Sin embargo, denunció que dicha compra fue convenida por la actora y su concubino, el Sr. Omar Ángel López Cabaña, y se solicitó que la misma se facturara a nombre de ambos como titulares, habiéndose realizado la operatoria administrativa de facturación y patentamiento a nombre de los compradores. Reconoció la recepción del pago como concesionaria intermediadora entre los adquirentes y Ford Argentina S.A., y la emisión de los recibos a nombre de la "persona que alcanzó los tickets de transferencia bancarias». Explicó, que la facturación la realizó Ford S.A. el día 13 de mayo de 2013 a nombre de ambos solicitantes, como titulares y que la unidad ingresó a la concesionaria el día 17 de mayo de 2013, todo en plazo convenido. Refirió, que habiendo tomado conocimiento del fallecimiento del cotitular, Sr. López Cabaña, hecho anoticiado por sus propios hijos, no se continuó con el trámite de inscripción atento que correspondía darles intervención a sus herederos. Señaló, que fue tal circunstancia la que motivó, frente al reclamo de la ahora actora, la imposibilidad de hacer lugar a su pretensión, lo que además se oponía a los datos de la factura. Manifestó que fracasada la mediación a la cual fueron convocados, la empresa remitió con fecha 23 de agosto de 2013 una carta documento mediante la cual procedió a explicar a la Sra. Monsec las circunstancias referenciadas, y asimismo, que con fecha 02 de noviembre de 2013 recibió igual notificación remitida por la Sra. Liz Carolina López Cabaña, requiriendo la inscripción registral del auto a nombre exclusivo del causante (hoy sus herederos), situación que también resultaba de imposible cumplimiento por las razones referenciadas. En base a ello, solicitó la citación en calidad de terceros de los herederos del Sr. López Cabaña. Seguidamente, impugnó en subsidio los reclamos de daños y perjuicios, y ofreció pruebas. 3.- A fs. 77 se desestimó la oposición actoral y se ordenó integrar la litis con los herederos del Sr. López Cabaña, quienes se presentaron a fs. 80 y, en tal carácter, procedieron a contestar el traslado que les fuera concedido. Reconocieron la operatoria de compraventa de un auto nuevo con la sociedad demandada y denunciaron que fue abonado en su totalidad por el Sr. López Cabaña, describiendo la operatoria bancaria. Refirieron los reclamos verbales y cartulares efectuados a la concesionaria vendedora, denunciando su silencio al cumplimiento del contrato de venta. Negaron derecho alguno de la actora respecto de la titularidad del vehículo adquirido. Solicitaron la resolución contractual por incumplimiento imputable a la vendedora que, a su entender, resultó de la intimación de fecha 02 de noviembre de 2013 cursada a la misma. Explicaron los reclamos de daños y perjuicios que resultarían del

incumplimiento imputado, los fundaron y justipreciaron. Ofrecieron prueba y, finalmente, pidieron se haga lugar a su pretensión, condenando a la accionada a la devolución del pago efectuado, con intereses; más daños reclamados. 4.- A fs. 112 la apoderada de la accionada, entendiendo que los terceros se hicieron parte e incoaron una demanda originaria, colocándose en conflicto activo contra ella, procedió a subsanar la falta de traslado, contestando la misma espontáneamente. En este sentido, desconoció la documental adjuntada y negó los hechos relatados por los herederos del fallecido comprador, en tanto pretenden la exclusividad de la compra y el incumplimiento del vendedor. Reiteró en un todo la respuesta dada a la pretensión actoral original, denunció su imposibilidad del cumplimiento requerido por los herederos del Sr. López Cabaña; al igual que el formulado por su concubina. Refirió que la factura y disponibilidad de la unidad estuvo en el mes de mayo, pero fue el desacuerdo de los compradores lo que imposibilitó el cumplimiento de su prestación en forma y tiempo. Sostuvo que el 50% del fallecido comprador, sólo podía ser inscripto previa orden judicial. Impugnó los reclamos de los terceros tanto en su procedencia, como en su estimación y ofreció pruebas. 5.- A fs. 129 se abrieron las actuaciones a prueba y producida la misma, finalmente a fs. 242 se dicta sentencia en la que el Señor Juez de grado rechaza las acciones de resolución contractual y daños y perjuicios de la actora, como la de los terceros. A su vez, determina la participación correspondiente a cada comprador respecto del cumplimiento pendiente de inscripción registral, en partes iguales. Para así- decidir, deja constancia, que al haber sucedido los hechos en que se fundan las pretensiones (contrato-título) con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial; corresponde resolver el litigio planteado (pretensión-resolución) bajo el encuadre correspondiente a la normativa del anterior Código Civil. (art. 7 del CCC). Seguidamente, y en lo que interesa a esta instancia, analiza el litisconsorcio que se presenta en autos, así- como el contrato celebrado, a la luz de la prueba rendida y, concluye, que la solicitud de compra fue efectuada por ambos (Monsec Escos-López Cabaña) con intención de adquirir en condominio. Señala que en tal sentido se emitió la factura correspondiente y la documentación necesaria para el oportuno patentamiento. Luego evalúa las pretensiones de resolución y destaca que en el contexto fáctico contractual antes reseñado, el día 6 de mayo de 2013 se produce el fallecimiento de López Cabaña, según da cuenta el certificado que corre a 84, y es a partir de dicha circunstancia y momento, que tanto la actora (concubina), como los herederos (hijos y nietos) representados por la administradora del sucesorio, se presentan ante la concesionaria vendedora requiriendo la inscripción registral (patentamiento) de la unidad comprada en forma exclusiva y excluyente. Destaca que ambas admiten la existencia de la solicitud adjuntada y los pagos efectuados del precio total, pero se adjudican el mismo (contraprestación de pago-precio) como causa del derecho invocado. Explica que frente a la postura de la vendedora, en cuanto a que facturó la unidad de acuerdo a la voluntad de los compradores y a nombre de ambos es que los reclamantes dan por incumplida la prestación debida por la misma y proceden a solicitar la resolución contractual (por el todo del contrato cada parte), con más reclamos de daños y perjuicios. El magistrado, pondera que las partes compradoras, no han observado o impugnado, que la facturación, certificación e identificación de patentamiento y expedición del certificado 01 hayan sido confeccionados a nombre de ambos solicitantes adquirentes, ni imputan error o responsabilidad por negligencia alguna al respecto. Es más, destaca que la actora adjunta copia de solicitud y los herederos no objetan la misma, debidamente firmada por los solicitantes. Manifiesta que, sin duda, las circunstancias de la relación interna de los concubinos compradores (disponibilidad del dinero, porcentaje de aporte, etc.) no puede serle opuesta a la parte vendedora, que contrató con ambos como co-adquirentes y futuros condóminos registrales que, en ausencia de acuerdo expreso declarado o duda sobre el valor de cada cuota parte, debe entenderse que su participación en la compra y futura cotitularidad consecuente (inscripción) resulta ser en partes iguales, por aplicación de la presunción de los arts. 689 y 2708 del Cód. Civil. Siendo así-, concluye que no encuentra imputable a la accionada incumplimiento contractual ni mora al respecto ni, en tal sentido, se le ha efectuado observación de manera expresa por las partes a su conducta. Por el contrario, señala, son ambas accionantes -por separado- quienes pretenden una exigencia prestacional excesiva a la contratada originalmente. Analiza, seguidamente, la actitud asumida por la vendedora y destaca que frente a la situación en la cual se encontró, puede hacer el uso (facultativo) de la vía de consignación judicial, aun cuando estemos frente a un supuesto especial de transmisión de cosa mueble registral. O en su caso, ofrecer el cumplimiento en oportunidad de contestar la demanda, denunciando la existencia del bien, lugar de ubicación y la puesta a disposición de la documental necesaria para su inscripción. Sin embargo, señala, que habiéndose desestimado el pretense incumplimiento de la misma respecto de la obligación contractual asumida, debe entenderse que mantiene su validez el negocio celebrado en los términos originales pactados y concluidos. A continuación, pondera la relación entre los compradores, destacando que la suerte de quién aportó el dinero o de cual porta los recibos del pago en la circunstancias del caso, nada definen, ni prueban frente a la solicitud conjunta de compra. Concluyendo que debe entenderse que ambos concurren en partes iguales en su calidad de compradores, respecto de la concreción registral obligatoria del contrato de compraventa de automotor celebrado. 6.- Contra dicho pronunciamiento se alza la actora a fs. 257, sosteniendo su recurso con el memorial de fs. 278, que fue replicado por su contraria a fs. 286. 7.- La apelante se agravia de la sentencia porque considera que viola el principio de congruencia ya que equivoca los

argumentos por los cuales se solicitó la resolución del contrato. Explica que no solicita la resolución porque la firma demandada facturó el vehículo por partes iguales, sino que se la reclama porque se había pagado la totalidad del automóvil y luego de intimaciones no se hizo entrega del mismo. Entonces el a quo al reemplazar el derecho invocado por su parte por otro diferente viola el aludido principio. Señala que la pretensión se funda en los arts. 1204 y 1420 del Código Civil, considerando que son los aplicables al caso, dado que en autos hay un contrato de venta de cosa mueble, hay un pago de la totalidad de la misma, hay una intimación a entregar la cosa y el vendedor no la entrega ni la consigna, por lo tanto, concluye, la operación queda resuelta con la obligación de resarcir los daños. En este sentido, detalla que la empresa demandada recién puso a disposición la factura y la unidad tres meses después de su primer reclamo, provocando con su actitud morosa la promoción de la presente acción. Destaca que el magistrado reconoció que el demandado tenía la posibilidad de consignar judicialmente, lo que a su entender, es el reconocimiento del incumplimiento de la accionada. Se queja, asimismo, de la desestimación de la resolución contractual solicitada y sus consecuencias, ya que al no haberse admitido, se priva a su parte de reclamar lo pagado y los perjuicios ocasionados. Explica que si bien no negó que el formulario de solicitud de compra se realizó junto con el Sr. López Cabaña, los únicos recibos obrantes en el expediente figuran a su nombre, puesto que entregó el dinero, debiéndose reintegrar lo pagado conforme lo dispone el art. 1420 antes citado. Por último, considera a la sentencia extra petita, dado que analiza una cuestión que no fue sometida a jurisdicción, es decir, la participación correspondiente a cada comprador. La pretensión de su parte era recuperar el 100% del dinero entregado como consecuencia de la resolución del contrato. Explica que la participación era una cuestión a debatir sólo si se entendía que la demandada debía devolver el valor actualizado del vehículo. 8.- La firma demandada al responder, destaca que la actora omite un detalle fundamental desde el inicio del presente reclamo, que es el hecho de que la operación no fue celebrada únicamente por ella, sino en forma conjunta con su concubino, quien falleció a los pocos días de abonar la unidad. Seguidamente, replica cada uno de los agravios, solicitando su rechazo, y no agregando novedosos argumentos de juzgamiento, no se los referencia, sin perjuicio de su oportuna valoración al tratar el recurso. 9.- Inicialmente corresponde destacar que, tal como lo resolvió la sentencia, resulta aplicable al caso el Código Civil (CC) y no el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN, Ley 26.994), pues se trata de decidir en sentencia declarativa la existencia o no de derechos originados en un contrato celebrado y concluido en el año 2013. Lo contrario importaría la aplicación retroactiva de la ley en contra de lo normado por el propio art. 7 del nuevo ordenamiento. 10.- Parece inicialmente llevar razón la actora en sus agravios, pues la sentencia recurrida aparenta violar el principio de congruencia (art. 163 inc. 6 del CPCC). Solicitó en demanda la resolución del contrato celebrado con la accionada (arts. 1204 y 1420 del CC), la consecuente restitución de lo abonado, más los daños y perjuicios, y siempre sobre el total del negocio, pero el a quo rechaza esa demanda, y al mismo tiempo también lo hace con la que habrían incoado los terceros citados, decidiendo entonces algo no pedido por ella. Sin embargo, el fallo recurrido ha dictado -ajustadamente a derecho o no, ya lo veremos más adelante- el pronunciamiento sobre el asunto que correspondía hacerlo, en esta atípica controversia. Se impone analizar inicialmente entonces la cuestión atinente a la particular traba de la litis ocurrida en autos, en que la demandada trae a juicio a un tercero (los herederos de López Cabaña) por considerar que tiene contra sí, una pretensión idéntica a la de la actora. Fueron así- adecuadamente convocados en los términos del art. 94 del Cód. Procesal como "tercero pretendiente» (v. Hernán J. Martínez "Procesos con sujetos múltiples», Tomo 1 pág. 399 y sig. ed. La Rocca, Buenos Aires 1987), pues se da en este caso la peculiar situación contemplada en el art. 757 inc. 4º del CC dado que el deudor (aunque no recurrió al proceso de consignación), estaba -al menos al momento de ser demandado- dispuesto a cumplir su obligación, pero existía una clara incertidumbre respecto del acreedor. En efecto, tanto la actora como los herederos de López Cabaña, pretendieron oportunamente el total de la acreencia (en el caso la entrega e inscripción registral del rodado 0km adquirido) sin que la documentación obrante en poder de Roas S.A. o de alguno de los pretensos acreedores exclusivos los sindicara como tales, por el contrario, aparecían inicialmente como cotitulares del crédito (v. solicitud de compra de fs. 8). Fue adecuada entonces la petición de la demandada, favorablemente admitida en la instancia de grado, de traer en calidad de terceros a quienes exteriorizaban idéntica pretensión que la actora, y así- llegados al proceso, el mismo se transformó -adecuadamente- en una verdadera acción declarativa de derecho. Tenía la posibilidad Roas S.A. de intentar una consignación judicial invocando precisamente la norma de fondo arriba citada pero no lo hizo. Tenían cada uno de los pretensos acreedores la posibilidad de intentar una acción declarativa de su derecho y tampoco lo hicieron. Optó Monsec Escob por reclamar, atribuyéndose la totalidad de la acreencia, la rescisión del contrato, y allí- nació el abanico de defensas que pudo esgrimir la accionada, optando por la vía -en mi opinión más apta- de traer a juicio a todos los involucrados con el fin de cumplir su obligación logrando su efecto principal, o sea su extinción y liberación de la carga frente a la falta de certeza del acreedor con el cual desobligarse. Bueno es decir que con ello arriesgaba la posibilidad de que, verificada en la etapa probatoria la calidad de acreedor exclusivo de alguno de los postulantes en términos que debiera conocer, se hiciera lugar a la demanda, pero ello no ocurrió y adelanto aquí- que el recurso no ha de prosperar. Esta última aclaración viene a cuento de que este tipo muy poco habitual de integración de litigio, y su consecuente mutación del

proceso se produce -en principio- solo cuando el accionado se allana a dar cumplimiento a su obligación, pero respecto de quien se determine en sentencia, mientras aquí- se avino a cumplir con la entrega de la cosa a quien la sentencia lo determinara, sin configurar un allanamiento total a la pretensión coincidente de actora y terceros que demandaban (y la primera con su memorial mantiene), se declare rescindido el negocio, se reintegre el dinero abonado y se paguen los daños causados. Sin embargo en este caso tan peculiar -me permito reiterar una vez más la calificación-, ya transitada la etapa probatoria, advertimos - como prima facie se insinuaba desde la propia documentación acompañada por la actora ya referida- que lleva razón la accionada en su negativa a dar cumplimiento a la obligación en los términos que duplicadamente le requerí-an ambas partes compradoras; y además no resultaba pertinente escudarse en una falta de legitimación activa pues ella no era inexistente, sino solo dudosa y en parte. Únicamente podemos reprochar a la accionada no haber recurrido a la vía judicial de la consignación, mas ello no es una obligación sino una carga, que no ejercida tendrá consecuencias que soportar por tal inacción, como serí-an las derivadas de su mora, pero en el caso -nuevamente- tan peculiar que nos convoca, ni ello es así-, pues la falta de certeza se asienta en la propia voluntad de los acreedores (art. 509 último párrafo y 510 CC), contradictoria entre ellos, en tanto se disputan entre sí- el total de la acreencia. Y esa actitud de los acreedores operó frente a su deudor como una clara negativa inmotivada, colocándolos en mora respecto de la obligación debida ya que ella se hizo de imposible cumplimiento para Roas S.A. por la propia conducta injustificada de aquellos -contradictoria entre ellos mismos- que enervó la posible mora del deudor. En efecto, como elocuentemente señala el último párrafo de la nota al art. 509 del Código Civil, "El acreedor se encuentra en mora toda vez que por un hecho o por una omisión culpable, hace imposible o impide la ejecución de la obligación, por ejemplo, rehusando aceptar la prestación debida en el lugar y tiempo oportuno, no encontrándose en el lugar convenido para la ejecución o rehusando concurrir a los actos indispensables para la ejecución, como la medida o el peso de los objetos que se deben entregar, o la liquidación de un crédito no líquido...". No quedaba pues otra solución en este pleito que esta figura de la intervención del "tercero pretendiente» y la consecuente transformación del proceso en busca de la declaración de certeza respecto del acreedor de la obligación de Roas S.A. Queda entonces en claro que lo decidido en la instancia de grado ha sido lo correcto, no siendo pertinente, dada la controversial relación negocial y su consecuente traba de la litis, decidir, como lo pretende la apelante, en primer término si se tenía o no por resuelto el contrato, pues era necesario conocer primeramente si Monsec Escoz era la titular exclusiva del crédito pretendido, único supuesto en el que su acción hubiera prosperado. Y como vemos en la sentencia recurrida, en una adecuada valoración de la prueba producida, ante la falta de medios de convicción que persuadieran sin margen de dudas que solo una de las dos partes era quien había adquirido y pagado el automotor, resolvió que el negocio comprendí-a a ambos por partes iguales en consonancia con la ya mentada solicitud de compra de fs. 8 en donde la actora Pilar Monsec Escoz y Omar Ángel López Cabaña invocaron ser concubinos y pedí-an se facture el rodado a ambos titulares, asimismo la actora invocó acreditar el pago con los recibos a su nombre de fs. 9 y 10, pero los herederos del segundo con las constancias del depósito de las sumas correspondientes en la cuenta desde la que se efectuó la transferencia de que dan cuenta aquellos recibos esgrimí-an idéntico hecho (el pago). No hubo pues certeza de que alguno de los involucrados fuera el titular exclusivo del crédito y por el contrario sí- prueba bastante de hechos que constituyen presunciones suficientes de que lo adquirí-an en conjunto y por partes iguales (art. 163 inc. 5 Cód. Procesal). No corresponde entonces atender ningún otro argumento del memorial llegado a la instancia dado que pretende con ellos lograr un pronunciamiento no ajustado a derecho dado los términos de la traba de la litis, ni probados en autos sus presupuestos fácticos. En los términos expuesto, voto por la afirmativa. Los Sres. Jueces Dres. RIBICHINI y PERALTA MARISCAL por los mismos fundamentos votaron en igual sentido.- A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL Sr. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: En atención al resultado arribado en la votación precedente, propongo, con las aclaraciones vertidas dadas la peculiar controversia y traba de la litis ocurrida en autos, confirmar la sentencia apelada. Las costas causadas en esta instancia se imponen a la actora apelante en su calidad de vencida (art. 68 del C. Procesal). ASÍ LO VOTO. Los Sres. Jueces Dres. RIBICHINI y PERALTA MARISCAL por los mismos fundamentos votaron en igual sentido.- Con lo que terminó este acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el acuerdo precedente, ha quedado resuelto que se ajusta a derecho la sentencia apelada. POR ELLO, se confirma la sentencia dictada a fs. 242/253 vta. Costas dealzada a la parte actora apelante, a cuyo efecto, teniendo en cuenta la importancia del asunto y mérito de la labor desarrollada regúlense los honorarios de los Dres. Marí-a Paz CORDEVIOLA y Tomás ARENZANA RODERA en las sumas de TRES MIL y DOS MIL Pesos respectivamente con más el adicional de Ley (arts. 14, 15, 16, 21, 23, 26, 31 y cctes. dec. Ley 8904). Y tratando el recurso interpuesto a fs. 260, teniendo en cuenta la importancia del asunto y fracaso de la labor mediadora, siendo insusceptible de incremento, se confirma la determinación de primera instancia (arts. 1.255 del CCyC, 31 de la ley 13.951, 27 del dec. 2530/2010 y 23 del dec. Ley 8904; y SCBA Ac. 67.487 del 14/02/2001, 106.370 del 12/09/2012 y 115.620 del 03/10/2012). Hágase saber y devuélvase.-

025294E