
FALLO 4 - RESEÑA LAUDO

Dependencia: Tribunal de Arbitraje General del Colegio de Abogados de San Isidro

Fecha Laudo: 31/04/2022

Carátula: TA 199 "..... C/ ...S.A. S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO"

PALABRAS CLAVE:

Contrato de Adhesión a Fideicomiso Inmobiliario. Obligación de escriturar.

RESEÑA:

"...El contrato de adhesión al fideicomiso fue celebrado entre las partes el día 11 de abril de 2017, y modificado parcialmente por el Convenio de partes de fecha 2 de mayo de 2019.

En atención a la fecha del contrato es de aplicación la normativa instituida en el Código Civil y Comercial pues, si bien la constitución del fideicomiso es anterior a la entrada en vigencia de dicho conjunto legal no es menos cierto que el contrato entre las partes se celebró entrado en vigencia dicho Código Civil y Comercial. (art.7 CCC).

4.- Ambas partes están de acuerdo en que los documentos presentados son auténticos y consagran las respectivas voluntades básicamente consistentes en la compraventa de un inmueble con un precio cierto en dinero.

Cabe entonces analizar cuál es la situación jurídica generada por el contrato y sus modificaciones para establecer qué solución cabe darle a esta divergencia en la interpretación de sus obligaciones dada en las respectivas pretensiones.

Por lo que respecta al Beneficiario, debemos resaltar los siguientes Derechos: a) Recibir los bienes y frutos del Fideicomiso, según lo indique el contrato; b). Exigir el cumplimiento del Fideicomiso;

5.- El CONTRATO establece o muestra un acuerdo de voluntades por el cual una de las partes promete en venta un inmueble y la otra a pagar su precio en dinero. Conforme a ello la expectativa de ambas partes es la de elevar a escritura el acuerdo para poder cumplir acabadamente con la obligación propia del contrato de compraventa de un inmueble.

En otras palabras, las partes han celebrado consensualmente un contrato de compraventa.

Es esta la real intención de las partes.

Por el contrato de compraventa una parte se obliga a dar una cosa, mueble o inmueble, transfiriéndole a la otra parte la propiedad y la otra a pagar un precio, que consiste en la entrega de una suma cierta en dinero.

6.- En este punto difieren con dicho instrumento, respecto a la oportunidad del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, requisito formal exigido por la ley para perfeccionar el contrato de compraventa inmobiliaria y lo demás pactado en el contrato.

En el caso presente está claramente probado que el precio fue pagado íntegramente.

También está probado que el reclamante se encuentra en posesión de la cosa.

7.- Paralelamente no surge de los documentos mencionados que el reclamante tuviera que ejercer alguna actividad particular que se encontrara incumplida.

Se registra que el plazo contractual fijado al día y al momento de la demanda se encontraba largamente vencido, considerando que la propia demandada reconociera el estado de morosidad como más adelante se analizará.

8.- Desde esa perspectiva parece el derecho a obtener la escrituración como una consecuencia del contrato teniendo en cuenta que la ley expresamente lo califica como conteniendo una voluntad común, de elevar el contrato a escritura pública, forma exigida por la ley para perfeccionar la compraventa de inmuebles.

9.- No obstante ello el vendedor invoca que la escrituración no es exigible ya que el plazo no está cumplido pues ha habido una prórroga y además la demora no le es imputable ya que diversas circunstancias que menciona lo muestran como inocente de la demora.

Asimismo, invoca la concurrencia de la voluntad del accionante en el documento, lo que califica como sometido a la doctrina de los actos propios y finalmente, entiende que por su parte el accionante ha incumplido ciertos pagos a su cargo todo lo cual, sumado al incumplimiento de otros adquirentes y a las demoras administrativas que describe en su escrito de contestación, impiden la escrituración.

10.- Los principios rectores de la interpretación: la intención de las partes, la situación jurídica, la existencia de abuso o no de posición dominante o de cláusulas exorbitantes al negocio jurídico celebrado, la posibilidad de daño generado el que es obligatorio evitar y merecerá en su conjunto el análisis pertinente.

11.- Que la intención cabal de las partes era la de celebrar un contrato de compraventa de un inmueble por un precio cierto en dinero EN UN PLAZO TAMBIEN CIERTO.

Conforme a ello no parece ajustarse a esa intención la posibilidad de no escriturar ya que, como se ha señalado, la promesa de venta, y el propio contrato de fideicomiso lo prevé, y constituye un acto por el que las partes se obligan a realizar la escritura pública que exige el contrato de compraventa inmobiliaria para su perfeccionamiento.

12.- Frente a esta divergencia cabe determinar sobre quién pesaba la obligación de realizar los trámites tendientes a obtener la escrituración.

En este sentido es indudable que la responsabilidad recae íntegramente sobre el vendedor fiduciario.

El fiduciante, beneficiario que reclama, debe abonar el precio pactado incluyéndose en él los valores complementarios que describe el propio contrato.

El fiduciario por su parte, que ha ofrecido un inmueble en venta con las características determinadas, es quien tiene la potestad y la consecuente obligación de ejecutar la obra, de realizar todos los trámites necesarios para cumplir con su obligación de dar en propiedad el inmueble cuya venta comprometiera y es quien debe cumplir con todas las obligaciones fiscales, administrativas, reglamentarias correspondientes para asegurar el cumplimiento de su obligación de dar y de su obligación de hacer. Inclúyese entre estas obligaciones la realización de todos los trámites necesarios para la división en propiedad horizontal y con el otorgamiento del correspondiente reglamento de copropiedad y administración.

Se llega a esta afirmación sobre la base que, en el contrato, en este juicio arbitral, no hay obligación alguna a cargo del adquirente ahora reclamante, dirigida a poner a cargo de éste alguna de dichas acciones,

inexcusablemente necesarias para el cumplimiento de las obligaciones del deudor de la entrega de la cosa en pleno dominio.

13.- En este sentido es determinante la actitud asumida por las partes en el convenio del día 2 de mayo de 2019.

Conforme a dicho instrumento en la cláusula PRIMERA las partes acuerdan: a) Dar en posesión el inmueble adquirido por el beneficiario; b) el beneficiario abonará la suma de U\$S 10500 dólares en concepto de posesión sirviendo el instrumento de formal y suficiente recibo quedando un saldo de U\$S 500. Pagaderos entre el 6 y el 10 de octubre de 2019; c) el pago de los impuestos adeudados a la fiduciaria de \$ 43.498, entre el 6 y el 10 de octubre de 2019 y d) y la suma de \$ 25.000.- en concepto de medidores y conexiones entre el 6 y el 10 de octubre de 2019.

Conforme a ello expresamente declaran:” ...que no tienen nada más que reclamarse, la Fiduciaria al Fiduciante Beneficiario por ajuste presupuestario y el Fiduciante Beneficiario a la Fiduciaria por penalidad por mora en la entrega de las unidades descriptas en el presente”.

Esta afirmación es central para definir el derecho de cada parte en cuanto importa el reconocimiento del pago total, el reconocimiento de la entrega de la posesión y el reconocimiento de la existencia de mora, si bien que la parte interesada opta por declarar que no tiene nada que reclamar por ese concepto.

Coherente con esa posición contractual el Fiduciante Beneficiario “Desiste de toda acción y derecho de reclamar contra la fiduciaria, tanto por rendición de cuentas, como por cumplimiento de contrato y/o cualquier otro rubro”

“Asimismo, desiste y se compromete a solicitar el archivo de cualquier acción de índole penal civil y comercial, que hubiera iniciado contra esta parte, sus autoridades societarias y/o los demás fiduciantes”.

“Del mismo modo la Fiduciaria desiste de iniciar cualquier acción civil, comercial y penal con respecto a lo actuado hasta la fecha”.

Esta cláusula Quinta del convenio de partes no puede interpretarse de otra manera, que las cuestiones anteriores al acuerdo se tenían por zanjadas no quedando obligaciones precedentes pendientes.

Este acuerdo analizado en su conjunto tiene como objetivo purgar la mora en la escrituración obteniendo como contrapartida la cancelación de las obligaciones pendientes a cargo de Beneficiario.

Eso para el pasado.

No cabe interpretarla como una renuncia a exigir en el futuro la escrituración o una renuncia a los acontecimientos futuros.

En primer lugar, tal renuncia futura no surge del texto del convenio y, en segundo lugar, no es válido considerar que quien está cancelando un pago y recibiendo la posesión de la unidad adquirida, en condiciones de habitabilidad (medidores; etc.), tenga otra intención como la que no sea allanar al obligado a superar los inconvenientes que obstaculizaban la escrituración, en lo que se encontraba dentro de su potestad.

Sin perjuicio de añadir que tal renuncia sería inválida (art 1743 ccc).....”

[VER FALLO COMPLETO](#)