

Voces: BUENA FE ~ CAPACIDAD ~ CONTRATO ~ DEBER DE COLABORACION ~ DOMINIO ~ ESCRITURA PUBLICA ~ ESCRITURACION ~ INMUEBLE ~ OBLIGACION DE ESCRITURAR ~ TRANSMISION DE BIENES INMUEBLES

Tribunal: Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial de Asunción, sala 4(TApelCivyComAsuncion)(Sala4)

Fecha: 31/05/2016

Partes: A. Z., E. A. c. G. F., C. T. s/ Cumplimiento de contrato. (Ac. y Sent. N° 51)

Publicado en: La Ley Online;

Cita Online: PY/JUR/243/2016

Hechos:

La parte accionante se agravia contra la sentencia que se pronunció sobre la demanda de cumplimiento de contrato y obligación de hacer escritura pública incoada. El Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, cuarta sala, resuelve revocar parcialmente la resolución recurrida, hacer lugar parcialmente a la demanda por cumplimiento de contrato, emplazar al demandado a cancelar el gravamen hipotecario dentro del plazo de 90 días e imponer las costas en ambas instancias en el orden causado.

Sumarios:

1. La obligación de hacer escritura pública comprende no sólo la existencia de un contrato válido, sino la capacidad de derecho del demandado de realizar la transferencia del inmueble, que se traduce en la titularidad del bien y la facultad subjetiva de disposición, por lo que no basta con que exista una obligación de escriturar para que la demanda sea procedente.

Jurisprudencia Relacionada(*)

Ver Tambien

[Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial de Asunción, sala 3 • R. M., V. c. V. G., E. E. s/ Obligación de hacer escritura pública. \(Ac. y Sent. N° 33\) • 06/05/2016 • La Ley Online • PY/JUR/187/2016.](#)

(*) Información a la época del fallo

2. Aunque no se encuentre expresamente previsto en el CC, el deber de colaboración es esencial, dado que deriva del deber de conducirse con buena fe en la relación contractual y se encuentra enunciado en los Principios UNIDROIT, que a pesar de no tener fuerza vinculante constituyen principios aceptados por toda la comunidad del derecho comercial internacional.

Jurisprudencia Relacionada(*)

Ver Tambien

[Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial de Asunción, Sala 6 • Duarte Torres, Ramón c. Acevedo Oviedo, José Manuel y otros s/ Pago por consignación, cumplimiento de contrato y otros. \(Ac. y Sent. N° 11\) • 05/06/2013 • La Ley Online • PY/JUR/249/2013.](#)

(*) Información a la época del fallo

Texto Completo:

2ª Instancia.- Asunción, mayo 31 de 2016

1ª) ¿Es nula la sentencia recurrida?

2ª) En caso contrario ¿se encuentra ajustada a derecho?

1ª cuestión: El Dr. Gómez Frutos dijo: Los recurrentes desisten de este recurso al no hacer mención del mismo en su escrito de expresión de agravios. Por ello, y dado que no se advierten en el fallo recurrido vicios o defectos que autoricen a declarar de oficio su nulidad, debe tenérsele por desistido. Es mi voto.

Los Dres. Escobar Espínola y Melgarejo Coronel manifestaron: Votar en igual sentido y por los mismos fundamentos.

2ª cuestión: El Dr. Gómez Frutos dijo: El Abog. M. B., fundamenta el recurso de apelación obrante a fs. 56/60. Manifiesta, que la sentencia recurrida no ha analizado correctamente todas las pruebas ofrecidas. Expresa, que el a quo no ha interpretado correctamente el texto del acuerdo ya que supuestamente su representada no tenía que conocer el origen dominial del inmueble. Menciona, que el vendedor debió haber cumplido las estipulaciones previstas por el art. 715 del CC. Dice que, el Juzgador desconoce el allanamiento hecho por la parte demandada. Por otro lado, se agravia por la imposición de costas del Juzgado Inferior, ya que impuso en el orden causado ya que no tuvo en cuenta en lo dispuesto por el segundo párrafo del art. 198 inc. a) del CPC. Concluye, solicitando la revocación del fallo apelado.

A su turno, el Sr. C. T. G., por derecho propio y bajo patrocinio de abogado, contesta el traslado en los términos de su escrito obrante a fs. 62/63. Primeramente, solicita la deserción del recurso de apelación, ya que supuestamente no constituye una crítica razonada a la resolución recurrida. Básicamente, comparte el criterio expuesto por el a quo a lo largo de su sentencia, por lo que, omitimos pronunciarnos sobre los demás puntos expuestos de la contestación, por cuestiones de economía procesal. Concluye, lógicamente, solicitando la

confirmación in totum del fallo apelado.

La cuestión sometida a estudio de este Tribunal, es la procedencia o no de una demanda de obligación de hacer escritura pública y de cumplimiento de contrato.

Sabido es que para la procedencia de este tipo de acciones, es preciso que la demandante frente a la demandada tenga una obligación de escritura de este tipo de acciones, nacida de un contrato privado de causa traslativa de dominio, como la compraventa. El art. 701 del CC establece que los contratos debiendo celebrarse por escritura pública, lo hayan sido en instrumento privado, dan lugar al derecho de pedirlo por acto solemne.

Quiero, para poder marcar claramente, señalar algunas de las cuestiones tácticas que me llevan al convencimiento de la existencia de la falta de buena fe por parte de la parte demandada.

Examinado el caso de marras, se advierte que la parte actora a fs. 07/10 adjunta el título de propiedad del inmueble referido. Luego acompaña, los contratos privados de compraventa obrante a fs. 10/12, fs. 13/14, y fs. 15/17. A fin de clarificar esta cuestión debemos necesariamente repasar los antecedentes de la actual relación contractual. En fecha 14 de septiembre del año 1995 C. D. A. le vende el inmueble individualizado como Finca N° 38.577 del Distrito de San Lorenzo, con garantía hipotecaria a favor del CITIBANK. Luego, en fecha 3 de abril de 1998 el Sr. C. A. F. vende el susodicho inmueble al Sr. C. T. G. F. Finalmente, en fecha 14 de junio de 2011, el Sr. C. T. G. F. vende el citado inmueble al Sr. O. A. (actual demandante).

Esta circunstancia que nos atañe, nos plantea la aplicación de lo dispuesto por el art. 719 del CC con relación a los contratos bilaterales. Dentro de esta clase de contratos, la parte actora puede exigir el cumplimiento, una vez demostrado haber cumplido con la prestación a su cargo u ofrecer cumplirla. El contrato privado invocado como base de esta acción se establece una contraprestación de Gs. 100.000.000. Entonces, resulta de suma importancia determinar si se ha cumplido con esta prestación a cargo del comprador, que es el pago del precio, como requisito ineludible de procedencia de la pretensión de escrituración. Efectivamente, el pago se ha realizado y se ha probado con la documentales adjuntadas al escrito de demanda y tampoco se ha discutido este hecho en autos.

Empero, la situación de conflicto entre las partes se ha planteado a raíz de lo dispuesto en el contrato privado entre los Sres. C. A. F. A. y C. T. G. F., donde en la cláusula primera dice expresamente que la Finca N° 38.577 del Distrito de San Lorenzo se encuentra gravada con hipoteca a favor del CITIBANK. Aquí es donde el Sr. C. T. G. asumía la obligación de pagar al acreedor hipotecario (CITIBANK en este caso).

En efecto, dicha obligación aún se encuentra pendiente, y como bien lo dijéramos, la obligación de hacer escritura pública comprende no solamente la existencia de un contrato valido, sino también la capacidad de derecho del demandado de realizar la transferencia del inmueble, que se traduce en la titularidad de dicho bien, como en la facultad subjetiva de disposición del deudor.

Es sabido también, que no basta que exista una obligación de escriturar, para que la demanda respectiva sea procedente, sino que además el demandado a escriturar debe tener facultad de disposición sobre el bien sobre el que ha de versar la escrituración. Esto es, el demandado debe ser propietario de la cosa y debe tener capacidad de derecho para disponer de ella. La capacidad de derecho para disponer de un bien normalmente viene aneja con la titularidad del dominio. Es decir, si alguien es propietario del bien, también será -de ordinario- capaz de disponer en derecho de él. Sin embargo esta regla conoce excepciones. En efecto, la facultad de disposición puede verse afectada por interdicciones o prohibiciones que afectan, o a la cosa, o al sujeto que es titular de ella.

Así las cosas, al no ser titular del dominio el Sr. C. T. G., no puede ser demandado a escriturar ya que no posee la facultad de disposición sobre el bien sobre el que versa la escrituración. En cuanto a lo que compete a la primera acción que versa sobre cumplimiento de contrato, el demandado debe cumplir con lo dispuesto en la cláusula tercera del contrato, que dice expresamente: “El vendedor se compromete a transferir a favor del comprador, el inmueble objeto de este contrato, libre de todo gravamen (...) (sic)”. En este sentido, hacemos particular énfasis a dicha cláusula ya que el vendedor se ha comprometido vender libre de todo gravamen dicho inmueble, y ha faltado a su compromiso estipulado en la cláusula contractual. Es sabido que en el derecho de los contratos, que las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma, conforme lo manda el art. 715 del Código que se rige bajo el principio de pacta sunt servanda. En esta tarea, y de lo sucedido en el presente caso de marras, corroboramos que la parte demandada vendió el inmueble en condiciones distintas de las que aducía tener, ya que vendió el inmueble bajo el manto de que se encontraba “libre de todo gravamen”, cuando en la realidad, se encontraba gravado con derecho real de hipoteca. La buena es un estándar de conducta que debe observarse objetivamente donde se exige honestidad y probidad en las transacciones, reflejado en la cooperación recíproca. Adquiere particular preponderancia en el derecho de los contratos y de las obligaciones, bajo la protección de los arts. 372, 689, 714 in fine y 715 del CC.

Ahora bien, y a pesar de que no se encuentre expresamente previsto en nuestro Código Civil, el deber de colaboración es esencial, ya que se erige en una derivación del deber de conducirse con buena fe a lo largo de la relación contractual. Empero, este deber se encuentra expresamente enunciado en los Principios UNIDROIT, que a pesar de no tener fuerza vinculante, constituyen principios aceptados por toda la comunidad del derecho

comercial internacional donde se tiende a proponer soluciones uniformes a problemas jurídicos, y que como tal, fungen como un instrumento, que permite complementar el derecho nacional. En tal sentido, los Principios UNIDROIT (2010) (en adelante, Principios UNIDROIT), en su art. 5.1.3 expresa lo siguiente: “Cooperación entre las partes. Cada una de las partes debe cooperar con la otra cuando dicha cooperación pueda ser razonablemente esperada para el cumplimiento de las obligaciones de esta última”.

En efecto, los contratos deben ser vistos como un proyecto en común donde debe existir una cooperación mutua entre las partes para que puedan llegar a los fines propuestos por ambos. Esta mirada está centrada principalmente en la buena fe y la lealtad negocial (arts. 1.7) que inspira el derecho contractual, así como la obligación de atenuar el daño, en el caso de un supuesto incumplimiento (art 7.4.8). La obligación de cooperación entre las partes debe circunscribirse dentro de ciertos límites, refiriéndonos a una cooperación que se considere razonablemente esperada, sin llegar a alterar lógicamente la distribución de las obligaciones de las partes para el cumplimiento del contrato. Aunque esta obligación se refiere principalmente a no obstaculizar al cumplimiento de la otra, es como un llamado a la cooperación activa entre las partes.

Así como lo hemos mencionado anteriormente, el deber de colaboración del Sr. C. T. G., se erigía en el deber de individualizar la garantía hipotecaria a favor del CITIBANK en el contrato con el accionante. Ante esta falta de cooperación, y la omisión del deber de incluir dicha cláusula dentro del contrato, produce lógicamente una situación no esperada razonablemente por la parte, por lo que, es necesario establecer un plazo razonable para que pueda hacerse efectivo el cumplimiento de dicha cláusula. Consideramos prudente incluir dicha cláusula dentro del contrato, ya que de esta forma, el titular del inmueble va a tener la facultad de disposición sobre dicho inmueble y consecuentemente, se podrá escriturar sobre dicho inmueble.

En tal sentido, queremos dejar establecido, que se cumpla con lo dispuesto en clausula tercera del contrato, y a los efectos de proceder posteriormente a la escritura pública se fija el plazo de 90 días a fin de que se pueda realizar la escritura pública.

Todo lo expuesto, deja sin lugar a dudas, que debe revocarse parcialmente la sentencia dictada por el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Octavo Turno y en consecuencia, se debe hacer lugar parcialmente a la demanda por cumplimiento de contrato.

Con relación a las costas en ambas instancias, la demanda debe prosperar parcialmente, por lo que consideramos prudente, dejar establecido que las costas queden en el orden causado, de conformidad al art. 203 del CPC. Así voto.

Los Dres. Escobar y Melgarejo manifestaron: Adherirse al voto del colega Dr. Raúl Gómez Frutos, por compartir los mismos fundamentos.

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo precedente, y sus fundamentos, el Tribunal de Apelación en lo Civil y Comercial, cuarta sala. Resuelve: Tener por desistido del recurso de nulidad. Revocar parcialmente la SD N° 725 de fecha 23 de octubre de 2015, dictado por la Jueza de Primera Instancia en lo Civil y Comercial del Octavo Turno y en consecuencia, hacer lugar parcialmente la demanda por cumplimiento de contrato, y emplazar al demandado a cancelar el gravamen hipotecario dentro del plazo de 90 días a fin de que se pueda proceder a la escrituración del inmueble en litigio. Imponer las costas en ambas instancias en el orden causado. Anotar, registrar y remitir una copia a la Excma. Corte Suprema de Justicia.- Raúl Gómez Frutos.- Eusebio Melgarejo Coronel.- Carlos Escobar.- Sec.: Mónica Ramona Reguera Rolón.-

Citas Legales:

[Código Civil](#): 372, 689, 701, 714, 715, 719. [Código Procesal Civil](#): 198 inc. a), 203.