

Escrituración Mora Del Vendedor Pretensión De Descuento De Clausula Penal Improcedencia

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Mora del vendedor. Pretensión de descuento de

cláusula penal. Improcedencia Se declara desierto el recurso, manteniendo el rechazo de la demanda de escrituración y la resolución del contrato de compraventa, con pérdida para el comprador de las sumas abonadas. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 6 días del mes de julio de dos mil quince, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 3ª, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "N., O. C. V., G. M. S/ ESCRITURACIÓN" y "V., G. M. C. N., N. O. S/RESOLUCIÓN DE CONTRATO" (acumulados) respecto de la sentencia corriente a fs. 114/123 de los primeros y 142/151 de los segundos el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: La sentencia apelada ¿es arreglada a derecho? Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara Dres. Racimo, Calatayud y Dupuis: A la cuestión planteada, el Dr. Racimo dijo: La jueza de primera instancia dictó sentencia desestimatoria en el proceso promovido por N. O. N. por escrituración contra G. M. V. que se había sustentado en el boleto de compraventa suscripto el 9 de junio de 2010 con el demandado respecto del inmueble sito en la Av. Corrientes .../.../.../..., unidad funcional n° ..., ... y ... piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo, dispuso declarar resuelto el contrato en el mismo fallo según lo solicitado por V. en un proceso acumulado con pérdida para el comprador de las sumas abonadas condenando a este a restituir la posesión del bien al vencedor en el plazo de diez días. Contra dicho pronunciamiento interpuso recurso de apelación el adquirente con el escrito de fs. 128 que fundó con la expresión de agravios de fs. 137/140 respondida por el vendedor con la pieza de fs. 142/143. Sostiene N. que la jueza de grado se ha apartado de la delimitación del thema decidendum basándose en "presunciones" y "sospechas" para llegar a conclusiones absolutamente erróneas sin consideración de los hechos claramente expuestos en la demanda respecto del rol incumplidor del vendedor V.. Señaló que en todo momento ha dado cumplimiento a lo pactado incluso demorando, más allá de las fechas estipuladas, cualquier tipo de intimación a que el vendedor cumpliera las obligaciones asumidas con lo cual queda totalmente desvirtuada la mala fe que se la ha endilgado a su parte en el pronunciamiento recurrido. Plantea que tratándose de la venta de un inmueble cuyo vendedor lo ha adquirido en pública subasta debe entenderse que los trámites posteriores correspondían a V. en una dinámica casi diaria cuyo análisis fue obviado por la sentenciante cuando su parte ha cumplido todo lo acordado. Refiere que pagó en el momento de la celebración del contrato, puso en mora a la parte incumplidora en tiempo y forma y luego nuevamente quiso volver a pagar. La sentencia de primera instancia ha realizado un examen detallado de las conductas desplegadas por las partes después de la firma del boleto de compraventa. La interpretación del contrato ha sido realizada con una mirada contextual teniendo en cuenta que el rigorismo de la cláusula que imponía la escrituración dentro del plazo de 60 días de suscripto el boleto se encontraba modificado por la cláusula 15ª que mitigaba el carácter de la prestación asumida por V. en tanto liberaba a este de los supuestos de mora e incumplimiento de contrato en caso de no serle imputable a la parte vendedora. El apelante se ha referido a acotaciones de la jueza respecto a la buena o mala fe de las partes omitiendo la crítica de fragmentos sustanciales del fallo. Poco importa, a mi entender, el grado en que la magistrada haya resaltado su dificultad en determinar los motivos que las partes tuvieron al contratar de la forma en que lo hicieron sugiriendo una conducta supuestamente cuestionable de N.. El punto central del debate giró en torno a la mala fe que la magistrada imputó al adquirente, pero no solo en lo referente a los procedimientos tendientes a la inscripción del inmueble sino -y esto es más importante aún- en la negativa de N. de suscribir la escritura traslativa de dominio en el acto frustrado el 28 de septiembre de 2011 con intervención A. M. N. de S. que había sido designada en el boleto (ver fs. 7/8 del expediente "V., G. M. c. N., N. O. s/resolución de contrato?"). Véase sobre este punto que aunque se admitiera, por vía de hipótesis, que N. no hizo más que exigir lo que entendía que V. le debía, no ha existido en el memorial de agravios cuestionamiento alguno sobre tres elementos de la controversia que fueron sometidos a examen concreto en la sentencia recurrida. El primero de ellos no es otro que la correlación que ha hecho la jueza de grado entre las distintas cláusulas del boleto de compraventa para concluir que las partes habían admitido la posibilidad de que la demora no fuera imputable al vendedor en la inscripción del inmueble a su nombre. El segundo elemento se centra en la circunstancia de que el apelante ha soslayado totalmente la reseña efectuada por la jueza de grado respecto al comportamiento seguido por V. en el juicio de ejecución hipotecaria. El recurrente plantea la cuestión desde una perspectiva genérica sin discriminar cuáles de los actos procesales realizados en ese expediente fueron demorados por V. y cuáles, por ejemplo, podían ser atribuidos a la demora del propio juzgado. Y el tercer aspecto a señalar es el hecho de que al haber examinado la magistrada la conducta de las partes a la luz de lo establecido en la cláusula 15ª, no podía dejar de criticarse el segmento del fallo en el cual se detallaban las

razones por las cuales no correspondía el descuento del saldo de precio adeudado mediante la aplicación extrajudicial de la cláusula penal. Desde luego que no basta a estos fines la queja esbozada a fs. 139 vta. en la cual solo se mencionan los posibles motivos de V. para no aceptar el pago descontado ¿ese puñado de dólares por las multas de la demora?. La decisión recurrida no se fundó, en realidad, en los motivos supuestamente especulativos de alguna de las partes, porque lo que se dijo es que resultaba improcedente el intento unilateral de N. de aplicar extrajudicialmente la multa sin haber recorrido previamente el camino judicial según lo indicado en la cláusula respectiva. Examinado el tema desde el criterio mitigado seguido por la jueza la escrituración pudo haberse realizado en los términos originales -N. pagando el saldo de precio y V. transfiriendo el inmueble-, pero lo que queda insuficientemente cuestionado es el improcedente intento del comprador de restar de lo adeudado el monto de la cláusula penal. La cláusula 8ª del boleto es bien clara en cuanto a que si los motivos de la demora fueran imputables al vendedor, tendría el comprador la posibilidad de ¿exigir judicialmente? el cumplimiento del boleto con más los daños y perjuicios que correspondan los que las partes fijan en un mínimo de u\$s ... por cada día de mora en el cumplimiento de las obligaciones. En suma, el vendedor fue a la escrituración justificando la tardanza en circunstancias que la jueza de grado entendió que resultaban aceptables según su inteligencia de lo estipulado en la cláusula 15ª y que no fueron realmente cuestionados. Y el comprador pretendió sin más que se le escriturara el inmueble descontando una suma en un procedimiento cuyo derecho no se encuentra sustentado por la cláusula 8ª como se ha dicho en la sentencia y se ha omitido impugnar en el memorial de agravios bajo examen. Es mi convicción, pues, que esta presentación carece de los recaudos exigidos por el art. 265 del Cód. Procesal. En efecto, la jurisprudencia interpretativa de dicha disposición legal ha sostenido que el memorial, para que cumpla con su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga un análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada, para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho. Debe precisarse, pues, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo. Las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general no reúnen los requisitos mínimos indispensables para mantener el recurso. No constituye, así, una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica (conf. Fassi y Yáñez, ¿Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado?, 3a.ed., t. 2 pág. 483 n° 15; Palacio, Lino E., ¿Derecho Procesal Civil?, t. V, pág. 267; Fassi Santiago C. ¿Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado?, t. I, pág. 473/474, comen. art. 265; Fenochietto - Arazí, ¿Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Concordado?, t. 1, pág. 836/837; Falcón - Colerio, ¿Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial?, t° VIII, pág. 239/240; CNCivil, esta Sala, c. 134.750 del 17-9-93, c.162.820 del 3-4-95, c. 202.825 del 13-11-96, c. 542.406 del 2-11-09, c.542.765 del 5-11-09, c. 541.477 del 17-11-09, c. 544.914 del 3-12-09, c. 574.055 del 4-4-11, entre muchas otras). De la misma manera, es principio aceptado que no se cumple con la carga del recordado art. 265 cuando el apelante se limita a reiterar los mismos argumentos ya expresados al articular las cuestiones o defensas resueltas en la resolución que pretende atacar, toda vez que ellos ya han sido evaluados y desechados por el juez de la causa (conf. Fassi y Yáñez, op. y loc. cit., pág.481 n° 5; CNCivil., Sala ¿B? en E.D.87-392; id., Sala ¿C? en E.D.86-432; id., esta Sala, c. 135.023 del 16-11-93, c. 177.620 del 26-10-95, c. 542.406 del 2-11-09, c. 542.765 del 5-11-09, c. 541.477 del 17-11-09, c. 544.914 del 3-12-09, c. 574.055 del 4-4-11, entre muchas otras), o cuando se plantean cuestiones que nada tienen que ver con la materia debatida (conf. Fassi y Yáñez, op. y loc. cit., pág. 483, n° 16 y fallos citados en nota 19; CNCivil, esta Sala, c. 160.973 del 8/2/95 y 166.199 del 7-4-95, 562.110 del 23-9-10, entre otras). En este sentido, la crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio y lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso. Queda claro así, que debe tratarse de un razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto lógico contenido en la sentencia que se impugna (conf. Fenochietto, Carlos Eduardo, ¿Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado?, t. 2, pág. 98), pues la argumentación no puede transitar los carriles del mero inconformismo (conf. Gozáini, Osvaldo Alfredo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Anotado?, t. II, pág. 74). Agrego que tampoco satisface estos recaudos la mención efectuada por N. respecto a la remisión de una carta documento del 23 de septiembre de 2010 puesto que ese envío se inserta dentro de un contexto fáctico más amplio reseñado en la sentencia cuyo estudio ha sido obviado en el memorial de agravios. El actor ni siquiera se ha hecho cargo del fundamento de la jueza respecto a su injustificado intento de cobrar la cláusula penal en el momento de escriturar en tanto únicamente refiere que V. se limitó a rechazar el dinero ¿descontadas las multas? (ver fs. 140), pasando por alto que ese reclamo solo podía efectuarse por vía judicial y no mediante el procedimiento que intentó llevar a cabo ante la escribanía interviniente. El restante cuestionamiento no es más que una mención a la supuesta ausencia de la jueza de primera instancia a la audiencia del art. 360 del Código Procesal sin haberse solicitado en su oportunidad la declaración de nulidad de ese acto procesal, con lo cual el planteo resulta tardío además de irrelevante a los fines de considerar las conductas respectivas de las partes que fueron los motivos reales que se tuvieron en cuenta en el fallo para desestimar la acción por escrituración deducida por N. y admitir la de resolución de contrato por parte de V. N. no ejerció acción alguna durante la supuesta mora de V. y solicitó en el momento de la escrituración ante la escribana que se descontara

el monto de la multa del precio que adeudaba por entonces. Se ve, pues, que la alegada mora del vendedor se había convertido en irrelevante para N. quien solicitaba el cumplimiento del contrato solamente bajo estos términos. Ahora bien, lo que no podía hacer el comprador era obtener la escrituración del inmueble y restar del precio debido la suma establecida en concepto de cláusula penal como una suerte de juez de su propio caso. Ese proceder no estaba autorizado y su ejecución importaba alzarse frente a lo dispuesto en el boleto después que V. hubiera concurrido a escriturar en los términos pactados. Por ello aunque se admita todo lo afirmado en la expresión de agravios en cuanto a la supuesta demora del vendedor en llevar a cabo los procedimientos dirigidos a inscribir el bien a su nombre, la postura adoptada supuso un incumplimiento palmario a lo claramente estipulado en la cláusula 8ª del boleto. Advierto, pues, que sea que se tome la posición estricta seguida por el actor respecto a la mora del vendedor por esa tardanza, sea que se escoja el criterio mitigado -como hizo la jueza- en cuanto a que la lentitud en los trámites convertía en moroso a V., lo cierto es que no fue este el punto decisivo sobre el que se asentó el pronunciamiento. La cuestión es que quedó sin impugnar el análisis de la actitud asumida por N. en el momento del acto frustrado de escrituración. Se trata de un segmento determinante a la hora de comprender en su integridad el pronunciamiento recurrido puesto que, en resumen, ese reclamo de descuento al cual subordinó toda la operación no estaba autorizado en el boleto a no ser que siguiera el camino extrajudicial cuyo recorrido previo fue omitido en aquella ocasión. Debe tenerse en cuenta, además, que el apelante se limita a señalar que debió ser perfeccionada la escritura en la forma en que lo había exigido en ese momento al vendedor soslayando totalmente las razones que este había dado y, lo que es todavía más importante, el razonamiento de la jueza que la llevó a considerar incluso que la posición adoptada por N. implicaba una confesión de su propia mora. Todo esto ha sido dicho en los considerandos V y VI y todo esto no ha sido objeto de crítica alguna en el memorial de agravios de fs. 137/140 en el cual solo se han cuestionado las presunciones de la magistrada, no relevantes para la conclusión final, y el modo en que ha sido desarrollada la audiencia del art. 360 del Código Procesal cuyos supuestos defectos no fueron objeto de incidente de nulidad en tiempo oportuno. Toda vez que, como señalé, no ha mediado crítica fundada al criterio hermenéutico contractual adoptado por la jueza ni al estudio efectuado en la sentencia respecto a los procedimientos seguidos en el juicio hipotecario y mucho menos en cuanto al tema de la injustificada negativa a pagar el saldo de precio mediante un impropio sustento en una multa que sólo podía ser reclamada por vía judicial, no me encuentro en otra posición más que declarar desierto el recurso de apelación interpuesto a fs. 128 y, en consecuencia, que se confirme el fallo recurrido con expresa imposición de costas al recurrente vencido (art. 68 del Código Procesal). Los señores jueces de Cámara Dres. Calatayud y Dupuis, por análogas razones a las expuestas por el Dr. Racimo, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. MARIO P. CALATAYUD. JUAN CARLOS G. DUPUIS. FERNANDO M. RACIMO. Este Acuerdo obra en las páginas N a N del Libro de Acuerdos de la Sala ?E? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, ... julio de 2015.- Y VISTOS: En atención a lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se declara desierto el recurso de apelación interpuesto a fs. 128 y se confirma la sentencia de fs. 114/123 dictada respecto de ambos procesos acumulados. Con costas al vencido N. O. N. (art. 68 del Código Procesal). Regulados que sean los honorarios en primera instancia, se fijarán los de esta Alzada. Notifíquese y devuélvase. Fecha de firma: 06/07/2015 Firmado por: MARIO PEDRO CALATAYUD, JUEZ DE CAMARA 003817E