

## Cumplimiento De Contrato Clausula Penal

JURISPRUDENCIA

Cumplimiento de contrato. Cláusula penal

En el marco de un

juicio por cumplimiento de contrato, se resuelve modificar parcialmente la decisión de grado en cuanto fijó la multa convencional, la que se eleva que deberá compensarse con el saldo de precio a abonarse al tiempo de celebrarse el acto escriturario.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 4 días del mes de octubre de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la sala "G" de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: "S N D C/ L C E F Y OTROS S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO", respecto de la sentencia de fs. 262/68vta. el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA

APELADA? Practicado oportunamente el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores: CARLOS ALFREDO BELLUCCI- MARÍA ISABEL BENAVENTE- CARLOS A. CARRANZA CASARES.-

A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Bellucci dijo: I.- El adquirente -por boleto que corre a fs. 2/3- del inmueble sito en la calle El cano n 0, cir. 15, secc. 49, manz. 7, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, inició demanda de escrituración, daño extrapatrimonial, y cobro de la cláusula penal convenida, a los enajenantes, a quienes les achacaron incumplimiento jurídicamente relevante en virtud que, fenecido el plazo estipulado, (17 de febrero de 2006), pese a las intimaciones que se les cursaran a tal fin, aquéllos no dieron cumplimiento a la obligación asumida.- Los vendedores que admitieron que el acto escriturario no se llevó a cabo, disienten en cuanto a que tanto la cláusula penal como el reclamo por daño moral, carecen de fundamento ya que en virtud del convenio suscripto por el actor, éste renunció a tales rubros.- II.- Trabada así la litis, luego de finiquitadas sendas etapas de cognición y de debate, a fs. 262/68vta., la sra Juez "a-quo" admitió la pretensión postular, pero redujo la multa convenida, por el lapso corrido a la suma de U\$S 15.000 que mandó compensar con el saldo de precio adeudado y fijó un plazo de escrituración de 40 días a partir de adquirir firmeza su manda, bajo apercibimiento de lo contenido en el art. 512 del cód. proc., con más los intereses y costas que les impuso.- Procrastinó fijar honorarios en favor de los sres. profesionales que dieran asistencia en la lid.- III.- Sólo hay críticas del peticionario quien se agravia a fs. 281/vta. exclusivamente de la que considera arbitraria y confiscatoria reducción de la multa asumida cuya aplicación solicita sea la de U\$S 50 diarios tal como fue pactada en el boleto, y no la de U\$S 3,73 fijados por el fallo.- Además sostiene que el sólo hecho de haber estado en posesión del inmueble, no es óbice para reducirlo de tal manera, lo que invita a incumplir los contratos.- (memorial gravoso, con pedimento de deserción y subsidiaria repulsa a fs. 284/85).- IV.- Antes de adentrarme en las quejas, infiero que en la determinación del daño, como es criterio de esta sala, no he de aplicar el Código Civil y Comercial de la Nación por no encontrarse vigente al tiempo de configurarse el perjuicio constitutivo de la responsabilidad; sin perjuicio de que de hacerlo, como postula la distinguida colega designada en la vocalía 20, arribaría de todos modos en el caso a similar resultado.- En primer lugar es dable aclarar que la estipulación de la cláusula penal tiene dos efectos: a) compeler al deudor al cumplimiento cabal y oportuno de la obligación asumida, por el peso de la sanción contractual fijada que normalmente resulta mucho más onerosa que la obligación, y b) fijar de antemano el resarcimiento que deberá pagarse en caso de incumplimiento, con prescindencia de la existencia y entidad del daño que se pudo haber provocado, el cual no necesita ser demostrado ante la fijación "a priori" del importe respectivo.- (E.D. T. 109 pág. 607).- En segundo término he de señalar que la particular circunstancia que el actor adquirió su vivienda, aún habitándola pero sin su titularidad dominical por ausencia de la escritura de rigor y su inscripción registral, es a mi juicio elemento relevante a considerar a los fines de la fijación definitiva de la mentada cláusula penal.- A lo dicho se suma el lapso alongado transcurrido desde que se venció el plazo a tal efecto, y la carencia de la consolidación del derecho real que se adquirió pero no se perfeccionó (arts. 2505 y cc. de la ley de fondo).- Dado el cariz del argumento crítico basal en que se apoya el disidente actor (la elevación de dicha pena convencional), se hace necesario recordarle que el agregado al artículo 656 del Código Civil, sólo implica posibilitar a los jueces la reducción de aquéllas que por su magnitud llevan a consagrar una solución contraria a la moral y a las buenas costumbres por constituir un aprovechamiento abusivo de la situación del deudor, pero en modo alguno significa o se sigue de ello que deba limitarse su cuantía a la de los perjuicios efectivamente cumplidos ya que según lo preceptuado por el mentado artículo 656 y el texto original del artículo 522 del mismo código, rige en principio, la inmutabilidad que justifica una mayor onerosidad para el obligado.- En ese piso de marcha, debo necesariamente ponderar que la venta se realizó por U\$S 35.000 y el quejoso actor abonó, al suscribir el boleto referido, casi el 57% (U\$S 20.000) del precio total, quedando el saldo restante a pagarse (U\$S 15.000) al momento de realizarse la escritura.- De ahí que infiero, -que más allá de haber pagado un poco más de la mitad del valor de la propiedad, y que se encontró desde el inicio en posesión del citado inmueble -, la pena de U\$S 3,73 diarios, me resultan un tanto escasos y no representativos del

rol que -conjugándolo con las determinaciones impolutas a las que hice referencia antes- le acordaron las partes co-contratantes.- En atención a ello, así como el lapso transcurrido desde la fecha en que debió celebrarse el acto omitido (4015 días corridos desde el 17 de febrero de 2006 al dictado del pronunciamiento en crisis: 20 de febrero de 2017), el doble carácter que tiene tal pena estipulada, la conducta desplegada por los accionados que bien pudieron prever las consecuencias asumidas y derivadas de su propio actuar negligente, pero sin descuidar hacer basa en la posesión que ya el demandante detentó desde la misma suscripción del boleto en cuestión, me inclino a acompañar parcialmente el rezongo del adquirente elevando la pena a 10 U\$S diarios por todo ese lapso (4015 días) lo que arroja un total de U\$S 40.150, de los que cabrá, al tiempo de escriturarse, compensarse los U\$S 15.000 debidos como saldo de precio, de tal suerte que los vendedores, además de cumplir la manda de escriturar en el plazo establecido, con el apercibimiento allí fijado para el caso de renuencia, deberán abonar al actor la suma de U\$S 25.150.- (arts. 165, 386, y cc. de la ley del rito; 21, 818, 819, 820, 953, 656 y cc. de la de fondo).- "Breviloquens", si mi ponencia al acuerdo suscita concurrencia, corresponderá modificar parcialmente la decisión de grado en cuanto fijó la multa convencional en la suma de U\$S 15.000, la que se eleva a la de U\$S 40.150 que deberá compensarse con el saldo de precio a abonarse al tiempo de celebrarse el acto escriturario diferido a condena (U\$S 15.000), entregando la enajenante ese día al adquirente la suma de U\$S 25.150 en concepto de cláusula penal convenida; con costas dealzada a cargo de los demandados devintos.- (art. 68 de la ley adjetiva).- Tal es mi parecer y así lo dejo expresado y fundado en el acuerdo.- Los Señores Jueces de Cámara Doctores Benavente y Carranza Casares votaron en igual sentido por análogas razones a las expresadas en el voto del Doctor Bellucci. Con lo que terminó el acto.- Buenos Aires, ? de octubre de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I.- Modificar parcialmente la decisión de grado en cuanto fijó la multa convencional en la suma de U\$S 15.000, la que se eleva a la de U\$S 40.150 que deberá compensarse con el saldo de precio a abonarse al tiempo de celebrarse el acto escriturario (U\$S 15.000) diferido a condena, entregando la enajenante ese día al adquirente la suma de U\$S 25.150 en concepto de cláusula penal convenida; con costas de alzada a cargo de los demandados devintos.- (art. 68 de la ley adjetiva).- II.- Una vez regulados los honorarios devengados en la anterior instancia, serán fijados los correspondientes a ésta.- III.- Al volver los autos, el tribunal de tramitación originaria arbitrará lo conducente al logro del ingreso del faltante tributo de justicia ,y se recuerda la personal responsabilidad que al efecto, trae e impone la ley 23.898.- Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal.- Regístrese, notifíquese por secretaría a las partes en sus respectivos domicilios electrónicos (Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 CSJN); cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y, oportunamente, devuélvase. Por hallarse vacante la vocalía nro. 20 integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente (conf. Res. 707/17 de esta Excma. Cámara).- CARLOS ALFREDO BELLUCCI MARIA I. BENAVENTE CARLOS A. CARRANZA CASARES 022681E