

Escrituración Incumplimiento Contractual Prohibición De Ceder

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Incumplimiento contractual. Prohibición de ceder

En el marco de un juicio de escrituración, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda entablada y condenó a la demandada a escriturar los lotes objeto de litigio. Buenos Aires, a los 10 días del mes de julio de 2017, reunidas las Señoras Jueces de la Sala II de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin de pronunciarse en los autos caratulados: "R., H. S. c/M. S.A. s/ escrituración " La Dra. Zulema Wilde dijo: I.-La sentencia de fs. 1197/1202 hizo lugar a la demanda entablada por H. S. R. contra M. S.A., condenando a esta última a escriturar los lotes comprometidos que fueron detallados en los instrumentos relacionados con el Considerando III (puntos a, b, y c) de dicha resolución , del emprendimiento denominado Lago de Manzanares Norte y Sur Club de Campo, sito en el Partido de Pilar, provincia de Buenos Aires, dentro del plazo de treinta días, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el art. 512 del Código Procesal o bien que se disponga su sustitución por los daños y perjuicios, si se tornara de cumplimiento imposible, aspecto que será justipreciado en la etapa de ejecución de sentencia, con costas a la vencida. II.- Contra dicho pronunciamiento sólo se alza la demandada, expresando sus rezongos a fs. 1221/1226, dictado el auto de fs. 1228, han quedado los presentes en estado de resolver. III.- El Código que nos rige ha traído una expresa disposición respecto a la temporalidad de la ley. A fin de interpretar coherentemente las normas contenidas en el art. 7, sobre la base de la irretroactividad de la ley respecto de las situaciones jurídicas ya constituidas o extinguidas, y el principio de efecto inmediato de la nueva ley sobre las situaciones que acontezcan, o relaciones jurídicas que se creen con posterioridad a su vigencia, y a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, ha de tenerse en consideración en este caso, que la situación de que se trata, ha quedado constituida, con sus consecuencias devengadas, conforme a la ley anterior. Las consecuencias son los efectos, -de hecho o de derecho- que reconocen como causa, una situación ya existente, en este caso, el incumplimiento contractual imputado. Por lo que al haber nacido al amparo de la legislación anterior, ella es la que regula el presente. La norma contenida en el artículo 7 del Código respecto de los contratos en curso de ejecución, señala que no se aplican las leyes nuevas por ser supletorias. A lo que las partes acuerden, se suman esas leyes supletorias, tanto las anteriores emanadas del Código Civil como las actuales, según se trate de relaciones jurídicas existentes al tiempo de su sanción y sus consecuencias; como las nuevas leyes, que serán las que regirán los vínculos que se creen a posteriori de su sanción. Más lo concreto es que no tienen carácter de orden público, por lo tanto no son inderogables. IV.- La accionada solicita se revoque la sentencia dictada, por entender que su contraria en autos, carece de legitimación activa para reclamar la escrituración de los lotes recibidos en pago por Inversores de Manzanares S.A., que luego les fueron cedidos a éste, sin tener en cuenta que el Sr. C. , no tenía suficiente poder para dación en pago?(v. fs. 1213). Sostiene que M. S.A. rechazó el 11 de marzo de 2008, en un todo las cesiones mencionadas en la carta documento enviada por el sr. R. ?. Considera que el consentimiento brindado por el Sr. C. , está viciado, lo que provocó que a su vez, la posterior cesión entre R. y el Sr. I. A. F., se rescindiera de común acuerdo; lo que a su criterio, prueba que el Sr. R. estaba impedido de ceder un derecho que no tenía?(v. fs. 1214 vta.). V.- En primer lugar cabe señalar la prohibición de ceder o la facultad de ceder sujeta al consentimiento del co-contratante, no es más que una limitación impuesta por la voluntad de las partes, (art. 1197 del C.Civil), a la sustitución de uno de los sujetos de la relación jurídica. Ya que, en principio, son transmisibles los créditos por actos entre vivos. (1444 del C. Civil). De modo que sí en nuestro caso, se subordinaba las sucesivas transmisiones de la calidad de acreedor al consentimiento del deudor, ello no implica deducir que quien intentare hacerlo, no revestía la calidad ya consentida, es decir, la de acreedor. No es aplicar las reglas de la lógica, en cuanto a método o razonamiento, en el que las ideas se desarrollan de forma coherente y sin que haya contradicciones entre ellas, sostener que si se impedía por voluntad del deudor, transmitir el aspecto activo de la relación jurídica obligacional, y que aquel que lo intentare hacer, carecía de la calidad de sujeto,-acreedor-, en la relación jurídica primigenia. El límite a la transmisibilidad de las calidades en la relación obligacional, en modo alguno desvirtúa aquella que ya se ostenta, por lo que sólo cabe rechazar lo argumentado y confirmar lo decidido. VI.-La siguiente argumentación se articula en desconocer las facultades del Sr. Presidente de la empresa para consentir la cesión, basándose en que el directorio lo autorizó a vender las parcelas necesarias para sanear la situación económica financiera de la empresa y no para cancelar pasivos con las parcelas?(v. fs. 1215). De allí, el apelante distingue conceptualmente entre dación en pago y compraventa de inmuebles y afirma la falta de legitimación activa de su contrario en los presentes. Casi no sería necesario indicar que nadie ha confundido tales figuras jurídicas, ya que no ha habido referencia alguna a ellas en la sentencia. Tampoco puede entenderse como de tal planteamiento puede deducir; reiterando, si se aplican las leyes de la lógica; que los inversores no podían ceder sus derechos. El argumento deductivo válido es conclusión o consecuencia lógica de las premisas. Como se reconoce en el mismo memorial, se

suscribió un contrato de locación de obra entre M. S.A e Inversores de Manzanares S.A. por el cual la primera contrató a la segunda para realizar la obra de desvío del arroyo Las Flores en los Clubes de Campo Lago de Manzanares Norte y Sur, situados en Pilar, Provincia de Buenos Aires (PBA), comprometiéndose a abonar la suma de dólares ciento treinta mil (US\$ 130.000) por tales obras. También se pactó que dicho pago se haría en metros cuadrados propios de lotes del club de campo referido, cotizados a diez dólares (US\$ 10), a todas luces precio vil, el metro cuadrado. El 20 de enero de 2005 se suscribieron nueve convenios con firmas certificadas por escribano en virtud de las cuales M. S.A. dio en pago a Inversores de Manzanares S.A. metros cuadrados propios de lotes de terreno. Se acordó que se hacía entrega de la posesión de todos los referidos lotes y se aclaró que las expensas o gastos que determine la administración sólo se deberían abonar a partir de la correspondiente escritura traslativa de dominio. También se convino que se escrituraría dentro de los diez días de haber sido citado el locatario por el escribano que a tal efecto designaría el locador, dentro de los sesenta días de terminados los trámites de subdivisión ante los organismos provinciales competentes y liberada la parcela pertinente. En tal ocasión la locataria manifestó que tomaba conocimiento de que los terrenos sobre los cuales se desarrollaba el emprendimiento estaban hipotecados a favor del Banco Sudameris Patagonia S.A. Con posterioridad, con fechas 24 y 28 de enero de 2005 y 21 de abril de 2005 se firmaron cinco contratos adicionales por los cuales se sumaron otros cinco lotes en pago a los originalmente comprometidos. De esta forma, la dación en pago por tareas realizadas a favor de M. S.A. por parte de Inversores de Manzanares S.A. fué de catorce lotes de terreno por los cuales se suscribieron catorce convenios. El 25 de octubre de 2005 Inversores de Manzanares S.A. cedió al actor, . H. S. R. , cuando -en realidad no podía hacerlo- la totalidad de los derechos, acciones y obligaciones resultantes de los catorce convenios?.(cfr. Fs. 1213vta./1214). Se ha transcripto parcialmente el relato de los hechos realizado por la sociedad demandada, para comprobar con sus propias palabras que lo cuestionado, ¿a su criterio?, es que no se podía ceder (v. en especial los últimos renglones de fs. 1214) Debe insistirse sólo se trató de una transmisión de derechos por actos entre vivos y esa transmisión se limitó a la calidad de acreedor, subsistiendo la relación primigenia intacta. Obsérvese que la dación en pago es una forma de pago, en la se quebranta el principio de identidad, al recibir el acreedor una cosa distinta que no sea dinero. (art. 779 del C.C.). No es el supuesto de autos, aquí nada se pagó, ni nada se vendió. En el contrato original se pactó el pago en especie, aquél se concretó parcialmente con la entrega de la tradición de los lotes. Lo que se reclama en los presentes es el título de la transmisión del dominio. (art.2524 del C.C.) Menos se puede afirmar que ha habido compraventa de inmuebles, porque como la misma apelante reconoce fue una locación de obra, el contrato que une a las partes. (v. fs. 431). Lo enunciado hasta aquí debe entenderse como el cumplimiento de lo normado por el art. 266 del C. Procesal. En conclusión, lo sostenido por la apelante permite señalar que lo aducido no es una crítica concreta y razonada de la sentencia dictada, sino un mero intento de disentir. En este sentido se ha pronunciado la jurisprudencia al sostener que ¿Los recursos de apelación deben contener la impugnación concreta del pensamiento del juez, el examen crítico de sus proposiciones y las razones expresas y fundadas - no el simple desacuerdo subjetivo o la diversidad de opinión -, por las que el recurrente considera errónea la decisión, equivocados sus fundamentos, o inaplicables las disposiciones jurídicas mencionadas por el sentenciante.? La queja esgrimida en éste aspecto, no constituye una expresión de agravios en los términos de los artículos 265 y 266 del CPCC, resultando solamente un mero desacuerdo con lo decidido por el Sr. Magistrado de la anterior instancia, por lo que propongo se desestime tal planteo declarando desierto el recurso sobre el particular. VII.- A lo señalado cabe agregar que en ocasión de contestar la acción la empresa demandada no expresó en forma concreta, afirmación alguna respecto a la carencia de facultades de quien fuere el presidente de la sociedad anónima; menos invocó que la autorización que concediera el Directorio fuese para otros actos jurídicos (v fs. 430/431) Al respecto cabe poner de resalto la barrera impuesta por el artículo 277 del CPCC, conforme la cual el tribunal de alzada no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia. Lo señalado implica no poder apartarse del ¿thema decidendum?, por lo que este tribunal tiene una doble limitación, no fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de anterior instancia y no decidir sobre otras cuestiones más que las que constituyen materia de agravios. VIII.- Por ultimo, para despejar toda duda, que lo planteado no puede ser acogido en modo alguno, bastaría remitirse a la reconvencción desistida (v. fs.433). Mal se puede invocar imprevisión por los acontecimientos, calificados por el reconviniente de extraordinarios e imprevisibles, pidiendo la extinción del contrato, si no está litigando con quién reviste la calidad de acreedor de la obligación contractual. Los Tribunales han sostenido que ¿las partes no pueden contradecir en juicio sus propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces, como asimismo que devienen inadmisibles las pretensiones que ponen las partes en contradicción con sus propios comportamientos anteriores jurídicamente relevantes? (Alejandro Borda ¿La Teoría de los Actos Propios?, pag.56).- En consecuencia, nada cabe modificar de lo decidido. IX.-La demandada aduce que no ha sido escuchada la sindicatura, al no dársele el pertinente traslado de su petición de falta de legitimación activa. Solo bastaría mencionar para rechazar lo argumentado, que en autos se ordenó a pedido de su contraria, la citación de aquella interviniente en el proceso concursal de la accionada, en agosto de 2012, presentándose en autos a fs. 1033 de los presentes. De modo que la

aseveración formulada carece del fundamento fáctico pertinente, por lo nada cabe revocar de lo decidido. X.- La apelante reitera que lo resuelto omite la relación entre el fuero de atracción y la suspensión del trámite de los juicios patrimoniales contra el concursado? (v. fs. 1217 vta.) X.a- En primer lugar cabe hacer mención que para sostener la admisibilidad del recurso de apelación es imprescindible su fundabilidad. La carga de explicar, sostener y demostrar la injusticia de lo decidido está sobre los hombros de quién articula ese recurso. La resolución atacada no le causa ningún gravamen o agravio en ese aspecto, porque no ha sido materia de tratamiento, el tópico, en la sentencia. Esta no resolvió que la presente causa se encontraba exceptuada de los efectos del fuero de atracción, por el contrario esa decisión fue tomada previamente en noviembre del 2016, (v.fs. 1187/1188), con anterioridad al dictado de la sentencia de autos. Consecuentemente al no expresarse adecuadamente los agravios que esta sentencia le causa, la misma debe quedar firme y desierto el respectivo recurso en consecuencia. (arts. 265 y 266 CPCCN).

X.b.-A mayor abundamiento cabe recordar que enseñaba J. Ramiro Podetti que el vocablo preclusión, deriva del vocablo latino praeclosure? que significa la acción de cerrar, encerrar, impedir o cortar el paso. Chiovenda, por su parte dice "entiendo por preclusión la pérdida, o extinción o caducidad de una facultad procesal, que se produce por el hecho: a) o de no haberse observado el orden señalado por la ley para su ejercicio, como los términos perentorios o la sucesión legal de las actuaciones o de las excepciones; b) o por haberse realizado un acto incompatible con el ejercicio de la facultad, como la proposición de una excepción incompatible con otra, o la realización de un acto incompatible con la intención de impugnar una sentencia; c) o de haberse ejercitado ya una vez válidamente la facultad (consumación propiamente dicha)" En igual sentido, cabe recordar que Los principios procesales son la estructura sobre la que se construye un ordenamiento jurídico?. El principio de preclusión establece que la relación procesal se debe desarrollar por etapas, de manera que los actos procesales deben ejecutarse en un modo determinado por de lo contrario resultaría eficaces. El paso de un estadio al siguiente supone la clausura del anterior, de tal manera que los actos procesales cumplidos quedan firmes y no puede volverse sobre ellos. En estos consiste la preclusión, que es el efecto que tiene un estadio procesal de clausurar al anterior? (Alvarez Julía Luis; Neuss Germán y Wagner H. , ?Manual de Derecho Procesal?, Edit. Astrea pág. 51) El principio de preclusión impide que se renueve el debate respecto de aquellas cuestiones que han sido decididas en la causa mediante resoluciones firmes (conf. Palacio "Derecho Procesal Civil", t. I, p. 282), debiendo destacarse que éstas no sólo adquieren tal carácter para las partes, sino también para el tribunal que las dictó (conf. CNCiv. Sala F, R. 230.603, del 28/7/78), quien se ve impedido de revocarlas o modificarlas cuando han quedado consentidas por las partes (conf. CNCiv. Sala F, R. 8230, del 30/7/84). (?Diamante, Carlos c/ Vera, Pedro s/ daños y perjuicios? - 21/10/93 - C. 137731 - Civil - Sala F). Consecuentemente insistir con el mismo planteo que ya fuera resuelto a fs. 1187/1188, no permite otra solución que su rechazo por la consumación de su ejercicio. (art. 266 CPCCN) Por lo que sólo cabe declarar desierto el recurso en cuestión, por no revestir lo esgrimido los requisitos mínimos que exigen la norma contenida en el art. 265 del Código de forma. En mérito a ello, se propone al Acuerdo:

I.- Declarar desierto el recurso interpuesto en los términos dispuestos en los considerandos precedentes. II.- Rechazar los restantes agravios en virtud de lo estipulado en los apartados correspondientes. III.- Costas de Alzada a la demandada vencida (art. 68 CPCCN).- La Dra. Beatriz A. Verón adhiere al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando las Señoras Vocales por ante mí que doy fe.- Se deja constancia que la Vocalía N°29 se encuentra vacante (art. 109 del R.J.N).- Bue nos Aires, julio 10 de 2017.- Y VISTOS: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el Tribunal RESUELVE: I.- Declarar desierto el recurso interpuesto en los términos dispuestos en los considerandos precedentes. II.- Rechazar los restantes agravios en virtud de lo estipulado en los apartados correspondientes. III.- Costas de Alzada a la demandada vencida (art. 68 CPCCN).- Se deja constancia que la Vocalía N° 29 se encuentra vacante (art. 109 del R.J.N).- Difiérase la regulación de los honorarios para su oportunidad. Regístrese, notifíquese y comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y oportunamente devuélvase.-

Fdo. Dra. Zulema Wilde- Dra. Beatriz Verón.- 019476E