

Promesa De Venta De Cosa Ajena Reduccion De Clausula Penal

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Promesa de venta de cosa ajena. Reducción de cláusula penal Se confirma en lo principal la sentencia que condenó a la demandada a cumplir con la transferencia de la pala cargadora a nombre de la accionante, bajo apercibimiento de una multa por cada día de retardo. En Buenos Aires, a los 14 días del mes de noviembre de dos mil dieciséis reunidos los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, fueron traídos para conocer los autos seguidos por: ?J.P. VIAL S.A. c/ MATERIALES MIL MAT S.R.L. Y OTRO s/ORDINARIO?, en los que según el sorteo practicado votan sucesivamente los jueces Miguel F. Bargalló, Hernán Monclá y Ángel O. Sala. Estudiados los autos, la Cámara plantea la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada de fs. 216/8? El Juez Miguel F. Bargalló dice: I. La sentencia de fs. 216/8 hizo lugar a la demanda entablada por J.P. VIAL S.A. (?J.P. VIAL?), condenando solidariamente a las demandadas MATERIALES MIL MAT S.R.L. (?Materiales MIL?) y a LAS TRES AVENIDAS S.A. (?Tres Avenidas?) a cumplir con la transferencia de la pala cargadora marca KOMATSU, dominio BAJ 60 a nombre de la accionante, bajo apercibimiento de imponerles una multa diaria por cada día de retardo de \$ 2.000 (PESOS DOS MIL), imponiendo las costas a las demandadas vencidas. Se decidió de tal modo en razón de considerar que la intención de la actora fue adquirir el dominio pleno de la pala en cuestión. Asimismo, se admitió que habiendo quedado demostrado que ?Materiales MIL? fue la vendedora de la pala, sin revestir el carácter de titular registral, se trató de un supuesto de venta de cosa ajena y ?como tal el promitente de la venta es quien debe disponer de todos los medios a su alcance para cumplir con la obligación contraída? (sentencia, fs. 218). Finalmente, se consideró que ante el estado de rebeldía de ?Tres Avenidas?, titular dominial, existió una presunción legal que permitió tener por ciertos los hechos y reconocida la documentación agregada al expediente. II. Dicho pronunciamiento fue recurrido por ?Materiales MIL? quien expresó agravios a fs. 241/2, que fueron respondidos por la actora a fs. 244/5. Argumentó -la apelante- que recientemente habría tomado conocimiento del fallecimiento de uno de los socios de la sociedad Las Tres Avenidas S.A., Antonio Fusco, ocurrido el 19-08-15, hecho que hacía que la sentencia resultare de imposible cumplimiento, ya que el bien que se ordenó inscribir se encontraba aún a nombre de esa sociedad, totalmente ajena a su parte. A ello admitió que por esa razón, la sanción diaria fijada para el supuesto de incumplimiento resultaba exorbitante. Asimismo, adujo que la existencia de diversos embargos que afectarían al bien enajenado impediría concretar la transferencia. Finalmente, expuso que la sentencia no facilitaba negociación alguna, la cual resultaba abusiva y desproporcionada atento a las circunstancias antes relatadas, y ofreció a la actora volver a comprar la pala, teniendo en cuenta ?el valor de mercado de dicho bien, el uso que el actor le dio hasta esta fecha más los intereses que pudieran corresponder? (fs. 241vta.). En síntesis, solicitó que se declare de imposible cumplimiento a su parte la condena dispuesta y, en su lugar, se disponga una compensación económica acorde al valor actual de la pala en cuestión. III. 1) Previo al examen de los ?agravios?, cabe mencionar que no media actualmente controversia en cuanto a que: i) la accionada vendió a la actora una pala cargadora marca KOMATSU, dominio ... (demanda, fs. 16vta. y contestación a la demanda, fs. 121vta.); ii) el precio de venta ascendió a la suma de \$ 171.790, el cual fue totalmente cancelado por la accionante mediante transferencias bancarias (demanda, fs. 16vta. y contestación a la demanda, fs. 120); iii) la pala en cuestión se encontraba inscripta a nombre de la codemandada Las Tres Avenidas S.A. al tiempo de la adquisición por parte de la actora (título original, fs. 15), circunstancia cuya alteración no resulta de ningún elemento agregado al expediente. 2) El desarrollo argumental de la recurrente es tan deficiente e incompleto que impide calificarlo como ?expresión de agravios?, ya que no contiene una eficaz crítica concreta y razonada de los fundamentos expresados en la sentencia recurrida para juzgar del modo y en el sentido en que se hizo. Obsérvese que la recurrente se limitó a efectuar manifestaciones respecto de hechos que habrían sucedido o que habría conocido con posterioridad a la formulación de su defensa y sobre esa base fundamentó que la condena dispuesta por la sentencia resultará de imposible cumplimiento. Por otra parte, ?Materiales MIL? no controvertió en modo alguno los fundamentos sustanciales habidos para rechazar la demanda. Así, en primer término, se advierte que lo sostenido en el fallo en cuanto a que la intención del actor fue adquirir el dominio, habiendo recibido solo la posesión del bien, no ha sido ni siquiera rebatido por la apelante. En segundo lugar, debe destacarse que la interpretación formulada en la sentencia en cuanto a que, como promitente de la venta, la apelante debió disponer de todos los medios a su alcance para cumplir con la obligación contraída, no ha sido siquiera mencionada en la ?expresión de agravios?. Finalmente, en lo que concierne a la presunción de reconocimiento de los hechos y documentación expuesta en la sentencia en relación con el estado de rebeldía de ?Tres Avenidas?, no fue siquiera considerada por la apelante. Puede observarse, entonces, que la sentencia recurrida exhibe un adecuado examen fáctico, del que se desprende debidamente justificado que la actora tiene derecho a que se perfeccione la compra realizada

concretándose la inscripción registral del bien a su nombre, lo cual no podrá lograr sin la actuación que le cabe cumplir a las aquí demandadas. En efecto, la mera entrega de la pala y, por ende, la posesión de la misma no es transmisiva del dominio, pues para este tipo de bienes se ha establecido la inscripción en el pertinente registro como modo constitutivo del derecho de propiedad (Decreto 1.114/97, con las modificaciones posteriores introducidas por la Leyes Nros. 25.232, 25.345, y 25677, arts. 1 y 5). Lo expuesto es suficiente para declarar la deserción del recurso, por no contener, como ya se expuso, la imprescindible crítica concreta y razonada de las expresadas partes del fallo que resultaron sustanciales para decidir la controversia (CPr., 265 y 266), sin perjuicio de lo que propondré respecto al monto de la multa aplicada en el fallo recurrido. 3) En su ?expresión de agravios? introdujo la recurrente tres argumentos cuyo examen no permiten adoptar una solución diferente a la expresada. a) En relación con la circunstancia de la muerte del socio de Las Tres Avenidas S.A. que invoca la apelante como impeditiva del cumplimiento de la sentencia, cabe destacar que: i) no se ha acreditado el fallecimiento del referido accionista; ii) la sociedad anónima es una persona jurídica diferenciada de sus socios; iii) de todos modos la transferencia registral de la pala es una obligación de la sociedad; titular registral del referido bien, y no de la persona del socio. De ello se desprende que la mera circunstancia alegada por la apelante de la muerte de un socio de la codemandada ?Las Tres Avenidas S.A.?, no es un hecho impeditivo del cumplimiento de la sentencia. b) En referencia a los cinco embargos sobre la pala que fueron alegados y que surgirían de las constancias de autos, se destaca que a fs. 6 se encuentra agregada la factura emitida por ?Materiales MIL? correspondiente a la venta de la pala Komatsu WA200-5, de la cual se desprende que la vendedora la transmitió ?libre de toda prenda y/o gravamen?; documentación que no fuera negada por la enajenante en su escrito de contestación a la demanda (fs. 120/3). Lo que sí se observa es que a fs. 182/6 luce la contestación de la Dirección Nacional de los Registros Nacionales de la Propiedad del Automotor y Créditos Prendarios de la cual se desprende que Las Tres Avenidas S.A. -titular registral de la pala- se encuentra inhibida. Además, no existe prueba agregada al expediente de la cual se desprenda la existencia de embargos sobre el bien vendido. Sin embargo, ni los eventuales embargos ni la inhibición excluyen a la cosa del comercio, sólo constituye una afectación del bien a un derecho en litigio, eventual o dudoso, debiendo estar a los resultados de la acción en la cual se ha ordenado su traba (Bueres, Alberto J., Elena I. Highton, ?Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial?, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2005, Tomo 3 B, pág. 1174). De ello se sigue que la expresada situación de hallarse el bien afectado -eventualmente en su caso- por medidas cautelares no impide su venta o, como ocurre e interesa para este caso, disponer que se concrete su transferencia. c) En lo que atañe al pedido de compensación, no puede prosperar por dos razones: i) La primera, porque por los motivos que fuera, no fue propuesto a la decisión del juez de primera instancia (CPr., 277); ii) La segunda, pues si se la pretende derivar de la invocada imposibilidad de cumplimiento de la sentencia, lo juzgado precedentemente desecha la posibilidad de conferir tal alternativa. 4) Por último, cabe destacar que ?Materiales MIL? argumentó, en oportunidad de contestar a la demanda, que la actora adquirió la pala a menor precio, ello debido a que la misma se encontraba registrada a nombre de un tercero (fs. 121vta.), circunstancia que no ha sido probada, tanto es así que la prueba informativa oportunamente ofrecida por esa parte dirigidas a las firmas ?Máquinas Pereyra?, ?Biscayne Servicios S.A.? y ?Welmaq S.A.? a efectos de que informen el valor del mercado de la referida pala, fue declarada negligente (fs. 195). Es por ello que cabe sostener, además, que aun cuando el adquirente tenía conocimiento de que el dominio de la pala no estaba inscripto a nombre de la vendedora, ello no excusa a este último de su obligación de hacer, consistente en arbitrar los medios para que se inscriba el bien a nombre del adquirente, quien- por su lado- cumplió con la obligación a su cargo de pagar el precio convenido. En ese sentido, la doctrina ha expresado que tratándose de la promesa de una venta de cosa ajena, el adquirente posee acciones tanto contra el promitente como contra el tercero para obtener la realización del hecho de éste último (López de Zavalía; Fernando J, ?Teoría de los contratos-Parte General?, Ed. Víctor P. de Zavalía, Buenos Aires, 1975, pág. 349). 5) En lo concerniente al agravio sobre de la multa dispuesta en la sentencia, se la considera excesiva si se tiene en consideración: i) el denunciado valor del bien enajenado; ii) el hecho de que su registración no se halla a nombre del apelante sino del otro codemandado; iii) que ese accionado no se apersonó a este juicio y, además, se hallaría inhibido; todo lo cual da cuenta de las dificultades que la recurrente habrá de afrontar para satisfacer la condena impuesta. En tal virtud, juzgo adecuado reducir la multa a la suma de quinientos pesos diarios (\$ 500), sin perjuicio de los reajustes que pudiera disponerse en el supuesto que la insatisfacción de la condena sea consecuencia de la desidia de las sociedades condenadas. Por ello, propondré la reducción reclamada por la recurrente de la multa del modo expresado. IV. Por todo ello, propongo al Acuerdo: a) declarar desierto el recurso interpuesto por MATERIALES MIL MAT S.R.L.; b) modificar el pronunciamiento en relación con el monto de la multa, la cual se reduce a la suma de QUINIENTOS PESOS (\$ 500) por día de retardo, a contar desde los diez días posteriores a la fecha en que quede firme esta sentencia y con el alcance establecido en el considerando III; c) imponer las costas de Alzada a la apelante, por resultar vencida (CPr. 68). Así voto. El Señor Juez de Cámara, Hernán Monclá, dice: Comparto los fundamentos vertidos por el Señor Juez proopinante por lo que adhiero a la solución por él propiciada. Voto, en consecuencia, en igual sentido. Por

análogas razones, el Señor Juez de Cámara, Ángel O. Sala adhiere a los votos que anteceden. Con lo que termina este Acuerdo, que firman los Señores Jueces de Cámara doctores Hernán Monclá, Ángel O. Sala y Miguel F. Bargalló. Ante mí: Francisco J. Troiani. Es copia del original que corre a fs.....del libro n° 36 de Acuerdos Comerciales, Sala "E". FRANCISCO J. TROIANI SECRETARIO DE CÁMARA Buenos Aires, 14 de noviembre de 2016. Y VISTOS: Por los fundamentos del acuerdo precedente, se resuelve: a) declarar desierto el recurso interpuesto por MATERIALES MIL MAT S.R.L.; b) modificar el pronunciamiento en relación con el monto de la multa, la cual se reduce a la suma de QUINIENTOS PESOS (\$ 500) por día de retardo, a contar desde los diez días posteriores a la fecha en que quede firme esta sentencia y con el alcance establecido en el considerando III; c) imponer las costas de Alzada a la apelante, por resultar vencida (CPr. 68). Notifíquese a las partes al domicilio electrónico o, en su caso, en los términos del CPr. 133 y la Acordada C.S.J.N. 3/2015, pto. 10. Comuníquese (cfr. Acordada C.S.J.N. N° 15/13). HERNÁN MONCLÁ ÁNGEL O. SALA MIGUEL F. BARGALLÓ FRANCISCO J. TROIANI SECRETARIO DE CÁMARA 017395E