

Accion De Escrituracion Boleto De Compraventa Simulacion Contrato Mutuo Pacto De Retroventa

JURISPRUDENCIA

Acción de escrituración. Boleto de compraventa. Simulación.

Contrato mutuo. Pacto de retroventa Se rechaza la acción por escrituración interpuesta por la accionante contra la empresa concursada, habida cuenta de que el boleto de compraventa suscripto configuró una simulación que encubría en realidad un contrato de mutuo suscripto por las partes. Para interpretar de este modo, se resaltó la inserción dentro del boleto de compraventa de un pacto de retroventa que, en la realidad económica, encubre siempre o casi siempre un préstamo de dinero y la venta funciona como garantía de que la suma será devuelta. Buenos Aires, 12 de diciembre de 2017.- Y VISTOS: 1.) Apeló Walter Ricardo Vidoni la resolución dictada en fs. 142/144 que desestimó la demanda de escrituración incoada respecto de la Unidad N° ... del inmueble sito en la calle Hilarión Quintana N° ... de la localidad de Olivos, Provincia de Buenos Aires, en la inteligencia de que la compraventa invocada no fue más que una operación simulada que encubrió la garantía de un préstamo de dinero que Vidoni otorgó en su momento a Luxury SA.- Para arribar a esta conclusión, el magistrado ponderó que: i) en la audiencia de explicaciones que tuvo lugar el 18.09.2015, la presidente del directorio de la fallida-Karina Silvia Stefanini- afirmó, sobre el particular, que Aurelio Vidoni les prestó dinero para invertirlo en la construcción de las unidades, poniendo a cambio la fallida, como garantía, la unidad funcional N° ...; ii) el monto por el que fueron comercializadas las restantes unidades -US\$ 100.000- resulta alejado del precio fijado para la unidad involucrada en el sub lite -US\$ 55.000-; iii) del mismo boleto de compraventa surge como cláusula adicional un pacto de retroventa, por el cual la vendedora se reservó la condición resolutoria ... de dar por resuelto el ... contrato, reintegrando el precio abonado?, lo cual -afirmó el magistrado- no es usual en operatorias de esta naturaleza.- Finalmente, el juez de grado señaló que los peticionantes -Aurelio Vidoni, en condición de comitente, y Walter Ricardo Vidoni- debieron, en todo caso, procurar la verificación de su crédito bajo la naturaleza que realmente ostentaba -la de mutuo- y no pretender hacer valer la simulación orquestada con la fallida?, en perjuicio de los restantes acreedores.- Los fundamentos fueron desarrollados en fs. 148/149, siendo respondidos en fs. 151/152.- En fs. 165/168 fue oída la Sra. Fiscal General actuante ante esta Cámara, quien se expidió en el sentido de confirmar el fallo impugnado.- 2.) El recurrente se quejó de esta decisión, alegando que: i) las manifestaciones vertidas por la presidente de la fallida en orden al préstamo de dinero constituye un ardid para hacer caer la operación y evadir la responsabilidad por la estafa que representa haber vendido la misma unidad en más de una oportunidad; ii) los actores no son prestamistas, ni lo han sido nunca, pues son profesionales dedicados a la construcción de bienes inmuebles; iii) el precio abonado estuvo determinado por las condiciones en que se encontraba la propiedad -parcialmente construida, sin poder ser sometida al régimen de propiedad horizontal, ni escriturada por no encontrarse los planos de mensura aprobados-; iv) no cupo comparar el precio de venta de la unidad aquí involucrada con aquéllas que fueron vendidas en cuotas y entregadas terminadas y en condiciones de habitabilidad; v) la cláusula adicional de pacto de retroventa no fue añadida para devolución del dinero, sino para amparar al comprador de los posibles vicios por falta de aprobación de los planos del inmueble y evitar al vendedor un juicio por daños y perjuicios. Añadió que vencido el plazo de 45 días fijado en el contrato y no ejercida la opción y con disgusto por la falta de aprobación de planos?, el comitente Aurelio Vidoni y Walter Ricardo Vidoni no tuvieron otro remedio que terminar la construcción del inmueble en cuestión y proceder a su habitabilidad.- 3.) Pues bien, del examen de las constancias obrantes en autos resulta que Aurelio Vidoni -en carácter de comitente- y Walter Ricardo Vidoni promovieron las presentes actuaciones a fin de obtener el reconocimiento del derecho a escriturar a su favor la Unidad N° ... del inmueble sito en la calle Hilarión Quintana N° ... de la localidad de Olivos.- Invocaron haber suscripto con la fallida, con fecha 15.06.2012, un boleto de compraventa por la suma de US\$ 55.000, con pacto de retroventa por un plazo de 45 (cuarenta y cinco) días, que se abonó íntegramente en ese acto. Explicaron que si bien se fijó fecha de escrituración para los próximos 360 días de la firma del boleto, el acto no pudo llevarse a cabo en razón de que la fallida no obtuvo la registración del plano de Propiedad Horizontal (fs. 45/48).- 4.) En primer lugar esta Sala deja establecido que en autos habrá de decidirse conforme a las disposiciones del Código Civil (ley 340 y sus modificaciones), en lo pertinente para el caso, por entender que resultan inaplicables las disposiciones del nuevo Código Civil y Comercial sancionado por la ley 26994 que entrara en vigor el 1/8/15.- Señálase que la resolución de los problemas inherentes a los conflictos inter-temporales provocados por el cambio legislativo que introduce el nuevo Código Civil y Comercial exige ahondar en los alcances del nuevo art. 7 CCCN en aquellos casos en los que quepa plantearse la pertinencia de la aplicación del nuevo ordenamiento legal a las relaciones y situaciones jurídicas ya existentes y sus consecuencias. Para ello, se observa que de la comparación entre los anteriores artículos 2 y 3 del Código Civil y los actuales artículos 5 y 7 del nuevo Código Civil y Comercial

de la Nación surge que, salvo por la inclusión en este último de la referencia al principio de la favorabilidad respecto de las relaciones de consumo, las reglas conservan un paralelismo en su redacción, que torna vigente la rica elaboración doctrinaria y jurisprudencial civilista existente desde la reforma introducida por la ley 17.711 (conf. Uzal, María Elsa, ¿Nuevo Código Civil y Comercial: la vigencia temporal con especial referencia al Derecho Internacional Privado?, Revista Código Civil y Comercial (Director: Dr. Héctor Alegría), N° 1, La Ley, Julio 2015, págs. 50-60).- Es de destacar que el art. 5 establece que las leyes rigen después del octavo día de su publicación oficial, o desde el día que ellas determinen. En el caso del nuevo Código Civil y Comercial, el art. 7 de la ley 26694 (sustituido por el art. 1 de la ley 27077), dispuso que dicho cuerpo entrara en vigencia el 1/8/15.- De otro lado, el art. 7, indica la manera en que han de efectivizarse los efectos de las leyes que se dicten con relación al tiempo y a las relaciones preexistentes. Dicha norma establece, textualmente, que "a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?". Esta última alternativa, impone ahondar en los alcances del mentado art. 7 CCCN en aquellos casos en los que, como en el que nos ocupa, se plantee alguna duda o controversia sobre la debida aplicación del nuevo ordenamiento legal a las relaciones y situaciones jurídicas ya existentes y sus consecuencias.- Debe repararse en que la interpretación de la norma de aplicación tiene como pilares dos principios fundamentales: la irretroactividad de la ley -salvo disposición en contrario, que en ningún caso podrá afectar derechos amparados con garantías constitucionales- y su aplicación inmediata, a partir de su entrada en vigencia "aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes".- Cabe profundizar aquí, en el primero de esos principios, esto es, aquél que veda toda posible aplicación retroactiva no prevista expresamente y que lleva de la mano a precisar cuándo una ley es retroactiva, lo que presenta particulares dificultades si se trata de hechos *in fieri*, es decir, en curso de desarrollo. Ello, a fin de apreciar si la aplicación de la reforma en el caso, puede implicar una indebida aplicación retroactiva.- Debe recordarse que se ha dicho que se configurará una aplicación retroactiva de la ley: a) cuando se vuelva sobre la constitución o extinción de una relación o situación jurídica anteriormente constituida o extinguida; b) cuando se refiera a los efectos de una relación jurídica ya producidos antes de que la nueva ley se halle en vigencia; c) cuando se atribuyan efectos que antes no tenían a hechos o actos jurídicos, si estos efectos se atribuyen por la vinculación de esos hechos o actos con un período de tiempo anterior a la vigencia de la ley; d) cuando se refiera a las condiciones de validez o efectos en curso de ejecución que resulten ser consecuencias posteriores de hechos ya cumplidos, con valor jurídico propio, en el pasado y que derivan exclusivamente de ellos, sin conexión con otros factores sobrevinientes; e) cuando se trata de situaciones jurídicas concurrentes que resultan de fuentes de derecho diferentes que entran en conflicto y pueden suscitar desigualdades entre los titulares de esas relaciones, precisamente, porque dado que cada una de ellas nace de causas diferentes, cada una debe soportar la competencia de la ley que corresponde al momento de su constitución, de sus efectos o de su extinción, según el caso (confr. Roubier P., "Les conflits des lois dans le temps" t.1, págs. 376 y sigs.; Borda G. "La reforma del código civil. Efectos de la ley con relación al tiempo" E.D. T.28 pág.809; Coviello y Busso, citados por Llambías J.J. "Tratado de Derecho Civil. Parte General", T° 1, pág. 144/5, en nota 68 bis; Uzal, ob. cit. pág. 52 nota 1).- Así, si la modificación legal sobreviene estando en curso la constitución, adquisición, modificación o extinción de un derecho, la nueva ley modificará esas condiciones de constitución, adquisición, modificación o extinción del derecho de que se trate, en tanto esas relaciones no se hallen ya consumidas con efectos jurídicos propios en el pasado, de modo que revistan el carácter de derechos adquiridos, debiendo el juzgador examinar las circunstancias de cada caso concreto atendiendo con ese sentido a la directiva legal (conf. Uzal, ob. cit. pág. 52/53).- Ya se ha destacado que la determinación de si se está frente a una aplicación retroactiva presenta particulares dificultades cuando se trata de hechos *in fieri*, es decir, en curso de desarrollo y que es imprescindible distinguir si se trata de situaciones que se encuentran en lo que puede describirse como una fase dinámica de la relación, en la que ésta nace o muta (su constitución o extinción) o si, en cambio, se capta esa relación en una fase estática, cual sería aquella que concierne a sus efectos ya producidos y/o con valor jurídico propio, a fin de apreciar si la aplicación de la reforma en el caso concreto, puede implicar una indebida aplicación retroactiva, sobre hechos o situaciones jurídicas del pasado.- En el marco fáctico legal del sub judice las circunstancias de hecho del caso permiten concluir en que la aplicación de las nuevas modificaciones que pudiera haber introducido el Código Civil y Comercial de la Nación en la materia no resultan de aplicación.- Ello así toda vez que, de aplicarse las disposiciones contenidas en ese Código se vería afectado el principio de irretroactividad de las leyes consagrado por el art. 7 del mismo cuerpo legal, pues de otro modo se alterarían los efectos de una relación jurídica, ya producidos antes de que el nuevo Código se hallase en vigencia, volviendo sobre una relación o situación jurídica ya constituida anteriormente con efectos jurídicos propios en el pasado, atribuyendo efectos que antes no tenían a actos jurídicos, por la vinculación de esos actos con un período de tiempo anterior a la vigencia de la ley.- En consecuencia,

dejase establecido que en autos se resolverá el recurso traído a conocimiento de este Tribunal conforme las normas que se encontraban vigentes al tiempo en que fue concertada la operatoria de compraventa invocada por los incidentistas (15.06.2012).- 5.) Sentado ello, señalase que hay compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir a la otra la propiedad de una cosa y ésta se obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero (art. 1323 CCCN).- Este contrato no supone transferencia de la propiedad ni la entrega efectiva del precio, sino la obligación de hacerlo (Borda Guillermo A., Tratado de Derecho Civil Argentino - Contratos, Tº I, p. 11).- Este contrato tiene las siguientes características: a) es bilateral porque implica obligaciones de ambas partes; b) es consensual porque produce todos sus efectos por el solo hecho del consentimiento y sin necesidad de la entrega de la cosa o del precio; c) no es formal, aun en caso de que tenga por objeto la transmisión de inmuebles, pues la necesidad de escritura pública es un requisito de transferencia del dominio, pero no del contrato en sí, que puede válidamente ser celebrado en instrumento privado; d) es oneroso; e) es conmutativo porque es de su naturaleza que los valores intercambiables (cosa y precio) sean aproximadamente equivalentes (Borda Guillermo A., ob. cit. p. 14).- En la práctica de las operaciones inmobiliarias, la compraventa se concierta siempre, salvo casos excepcionales, por medio de boletos privados. Si bien en nuestro derecho es corriente la opinión de que el boleto de compraventa de inmuebles es solo un antecontrato, una promesa bilateral de compraventa (Mosset Iturraspe Jorge, Teoría general del contrato, p. 289; Molinario Alberto D, ¿Naturaleza jurídica de la venta inmobiliaria y del contrato de promesa inmobiliaria? en Gaceta del Notariado, N° 56, p. 26), desde que es pacífica la jurisprudencia en punto a que el comprador por boleto privado tiene derecho a exigir el cumplimiento del contrato de venta, debiendo otorgar el juez la escritura en caso de resistencia del vendedor, de ahí que se haya dicho que carece de sentido considerar al boleto como una simple promesa y no como un contrato definitivo y perfecto de compraventa (véase: Borda Guillermo A., ob. cit. p. 339), aunque la escritura, se reitera, es un requisito formal exigible en el contrato de compraventa sobre inmuebles, pues es uno de los recaudos inherentes a la transmisión de la propiedad.- Ahora bien, compulsados los autos ¿Luxury Homes SA y Otros s/ quiebra s/ incidente de escrituración de Patagonia Company SA? (expte. N° 34927/2012/5), que se tienen a la vista, resulta que la misma Unidad Funcional N°... que se pretende escriturar en el sub lite ya había sido adquirida con anterioridad por Patagonia Company SA por la suma de U\$S 110.000. Esta última suscribió el respectivo boleto de compraventa -cuyas firmas se encuentran certificadas por escribano público- con fecha 23.03.2012, esto es, tres (3) meses antes de la firma del contrato invocado por los aquí incidentistas (fs. 6/8 y fs. 64/67). A su vez, en dichas actuaciones se reconoció el derecho a escriturar invocado por Patagonia Company SA, previa integración del saldo de precio, decisión que, en lo sustancial y en lo que aquí interesa, se encuentra firme (fs. 149/154).- En el marco descripto, es claro que no puede reconocerse el derecho a escriturar invocado por el apelante, desde que el inmueble ya había sido adquirido con anterioridad por Patagonia Company SA, quien por ese motivo y al haber abonado más del 25% del precio de venta antes de la apertura del trámite concursal, resulta titular de un mejor derecho para exigir el cumplimiento de la escrituración y así concretar la transmisión del dominio. Además, reiterase, el derecho a escriturar el inmueble ya fue reconocido a favor de esta última en el marco del expediente N° 34927/2012/5, sin que nadie apelara esa decisión, pues los recursos deducidos solo versaron sobre el régimen de costas y los gastos concernientes a la transferencia de los lotes que deben darse en pago del saldo de precio.- Tampoco el aquí apelante introdujo argumento alguno tendiente a sostener un mejor derecho respecto de Patagonia Company SA, más allá de que sostuvo que era ¿muy sugestivo que una sociedad adquiera una vivienda unifamiliar? y ¿nadie se pregunta si el verdadero prestamista es el primer comprador, que no abonó el monto de la compra de acuerdo a las cláusulas del boleto de compraventa?. Ello, sin embargo, resulta insuficiente para cuestionar o restar legitimidad a la operatoria concertada entre la fallida y dicha sociedad, tres (3) meses antes de la suscripción del boleto de compraventa invocado por el recurrente y, además por el doble del precio pactado en el segundo caso.- Esta circunstancia resulta per se dirimente para rechazar la pretensión objeto de este trámite incidental.- Desde esta perspectiva, resulta inoficioso determinar, frente al concreto objeto de este proceso, si en la compraventa esgrimida por el apelante resulta subyacente, o no, una operatoria de mutuo. Es cierto que en la audiencia de explicaciones concretada en el trámite principal la presidente del directorio de la quebrada -Karina Silvia Stefanini- señaló que la compraventa celebrada con Aurelio Vidoni buscó garantizar el préstamo de dinero otorgado por este último, como así también que el negocio se realizó por la mitad del precio de la operación realizada con Patagonia Company SA y con pacto de retroventa. Es que debe recordarse que esta última modalidad involucra ¿la facultad del vendedor de recuperar la cosa vendida devolviendo el precio o una cantidad mayor o menor estipulada? (véanse arts. 1373 y 1381 a 1399 CCiv.), más allá de si se trató de un contrato de venta sincero con esta cláusula y aunque, en la realidad económica, se ha señalado que estos pactos encubren siempre o casi siempre un préstamo de dinero y la venta funciona como garantía de que la suma será devuelta (Borda Guillermo A, ob. cit., p. 255).- Debe remarcarse también que la ¿venta con pacto de retroventa? fue reconocida por el legislador en el art. 1366 CCiv., pudiendo extraerse de la lectura de esa norma que la retroventa se circunscribe a dos posibilidades: a) restitución del precio recibido con un plus; y b) restitución del precio recibido con una disminución, aunque también se ha interpretado que debe reconocerse la posibilidad de

restituir el mismo precio recibido (Belluscio Augusto C. (Director), Código Civil y leyes complementarias, Tº 6, p. 467).- Es claro que si bien esta figura no ha sido mirada con agrado por el legislador, pues la habilitó exclusivamente para las operaciones que involucran bienes inmuebles excluyendo la posibilidad de contemplarla en la compraventa de bienes muebles (arts. 1380 CCiv.) y por un plazo limitado de tres (3) años (art. 1.381), ello en modo alguno predica sobre la ilicitud de la cláusula, ni de la operatoria en la que se encuentra inserta. Recuérdase que el art. 1382 CCiv. dispone que vencido el plazo de tres (3) años o el indicado, se extingue el derecho del vendedor para resolver la venta ya que el comprador queda propietario irrevocable.- No se desatiende tampoco que esta modalidad, en virtud del tiempo de su materialización y atendiendo al precio involucrado -en el caso, la mitad del concertado en la compraventa celebrada entre la fallida y Patagonia Company SA- podría resultar inoponible a la quiebra, dicho análisis, sin embargo, deviene en este caso ocioso frente al derecho de escriturar reconocido al primer comprador. Ello así, la pretensión del apelante deberá, en todo caso, canalizarse a través de la pretensión de verificación de créditos en cuyo marco el peticionante podrá reclamar las sumas abonadas a la quebrada, incluso, en los términos del art. 1384 CCiv., en su caso.- En suma, el hecho de haberse concretado una operación de compraventa entre la fallida y Patagonia Company SA sobre el mismo bien con anterioridad, la cual resulta oponible a la quiebra por reunir las condiciones previstas en el art. 146 LCQ, pone en evidencia per se la inadmisibilidad de lo pretendido en estas actuaciones.- Ello no obsta obviamente, al derecho que asiste al revisionante de procurar la satisfacción de su crédito, en su caso, bajo la forma y por la vía pertinentes como fuera indicado supra.- Con este alcance entonces, habrá de rechazarse el remedio intentado.- 6.) Por lo expuesto, y de conformidad con lo dictaminado por la Sra. Fiscal General ante esta Alzada, esta Sala RESUELVE: Desestimar el recurso interpuesto y, por ende, confirmar la decisión apelada con el alcance expuesto en el considerando 3.) de la presente.- Imponer las costas de alzada al recurrente, atento su condición de vencido en esta instancia.- A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1 de la ley 25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN y con el objeto de implementar esa medida evitando obstaculizar la normal circulación de la causa, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará, mediante la pertinente notificación al CIJ, una vez transcurridos los treinta (30) días desde su dictado, plazo durante el cual razonablemente cabe presumir que las partes ya habrán sido notificadas. Notifíquese a la Sra. Fiscal en su despacho y, oportunamente devuélvase a la instancia de grado debiendo el Sr. Juez a quo practicar la notificación del caso con copia de la presente. Solo intervienen los firmantes por hallarse vacante el restante cargo de Juez de esta Sala (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional).- ALFREDO A. KÖLLIKER FRERS MARÍA ELSA UZAL VALERIA C. PEREYRA Prosecretaria de Cámara

024931E