

Cobro De Pesos Construccion De Edificios Incumplimiento Asimilacion A La Compraventa

JURISPRUDENCIA

Cobro de pesos. Construcción de edificios. Incumplimiento.

Asimilación a la compraventa. Se confirma el fallo que acogió parcialmente la demanda de cobro de pesos derivada del incumplimiento del demandado en la construcción de dos edificios sobre el terreno del actor. En la ciudad de La Plata, a veinte de septiembre de 2017, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Soria, Pettigiani, Negri, Genoud, de Lázari, se reúnen los señores Jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 119.792, "Saralegui, Claudio Raúl y otra contra M.F. S.A. Cobro ordinario de sumas de dinero". ANTECEDENTES La Sala I de la Cámara de Apelación Civil y Comercial del Departamento Judicial de Mar del Plata modificó el capital de condena, disminuyéndolo, y confirmó en lo demás la sentencia de primera instancia que había hecho lugar a la demanda (v. fs. 1.119 vta./1.120). Se interpuso, por la demandada, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. fs. 1.124/1.142). En virtud de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial se corrió traslado a las partes (v. fs. 1.164), el que fue respondido únicamente por la parte demandada (v. fs. 1.167/1.173).

Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley? VOTACIÓN A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Soria dijo: I.1. Los señores Claudio Raúl Saralegui e Hilda Nora Saralegui iniciaron demanda por cobro de pesos y daños y perjuicios contra la empresa M.F. S.A. como consecuencia de la relación comercial que los unió para la realización de dos obras de construcción de viviendas, denominados "Balcarce V" y "Balcarce VII" dentro del "Programa Federal de Viviendas - Subprograma de Construcción de Viviendas con Municipios" por el llamado a licitación pública que había efectuado el municipio de Balcarce (v. fs. 6/9 y 121/146). Corrido el traslado de ley se presenta la empresa demandada, por medio de apoderado, repeliendo la acción instaurada e interponiendo excepciones de falta de legitimación activa respecto de Hilda Nora Saralegui y de incumplimiento de contrato (v. fs. 328/346), defensas que fueron contestados por los actores, difiriéndose el tratamiento de ambas junto con la cuestión de fondo (v. fs. 390/392). Se abrió el juicio a prueba y a su turno se dictó sentencia rechazando las excepciones articuladas por la demandada y haciendo lugar a la acción, condenando a M.F. S.A. a abonar a los actores una determinada suma de dinero por los terrenos aportados a la construcción de las viviendas, con más intereses moratorios a la tasa pasiva del banco oficial. Impuso las costas a la vencida (v. fs. 888 y vta.). Este pronunciamiento fue apelado por la actora (v. fs. 889) y por la demandada (v. fs. 936), quienes presentaron sus respectivos memoriales (v. fs. 1.086/1.090; 1.056/1.085 vta.) y contestaciones (v. fs. 1.096/1.102 vta.; 1.092/1.095). I.2. Elevados los autos a la Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, ésta modificó el monto de la condena -disminuyéndolo- y confirmó en lo demás la sentencia apelada. Impuso las costas, por el recurso de la parte demandada, en un 90% a esta última y un 10% a los actores; por el recurso de la parte actora en un 50% a cada una de ellas (v. fs. 1.119 vta.). Para decidir de esa manera -en la medida del recurso interpuesto y en lo que respecta al agravio sobre la legitimación activa reconocida a Hilda Nora Saralegui- sostuvo, en base a doctrina de autores y normas legales que citó, que la conducta de la demandada debía ser interpretada como una modificación de lo que originalmente había pactado con Claudio Raúl Saralegui, porque al cumplimentar los requisitos de los pliegos de oferta había acompañado la documentación en la que acreditaba que el coactor había adquirido los terrenos en comisión. Adunó que la incorporación de Hilda Saralegui como propietaria de ellos y con la expedición de poderes a favor de su hermano había dejado expedita la posibilidad de escriturar a favor del municipio. Agregó que una interpretación distinta ponía a la demandada en pugna con sus propios actos (v. fs. 1.113 vta./1.115).

En cuanto a la validez del contrato y partiendo de la calificación como atípico que le efectuó el magistrado de primera instancia, estableció que era necesario indagar sin especulaciones dogmáticas en la verdadera naturaleza jurídica de la relación analizada a fin de individualizar el régimen con el que guardaba mayor similitud (v. fs. 1.115). Así, dispuso que si bien todo acto útil tendiente al perfeccionamiento del plan de viviendas se mostraba cercano a la locación de servicios, la prestación consistente en proporcionar los lotes sobre los que se erigirían esas edificaciones exhibía una notoria similitud con la compraventa (v. fs. cits.). Estableció que existía precio determinado en la convención, porque si bien se había supeditado su fijación en la carta de intención, la otra opción solo se había subordinado a la suscripción del contrato de obra pública. De esa manera, respetando la intención que trasuntaban esas expresiones, se remitió necesariamente a los términos de ese último instrumento para integrar tal elemento del convenio original, lo que surgía de fs. 27 y 50 del expediente de medidas cautelares (v. fs. 1.115 vta.). Agregó la Cámara que la inexistencia de la carta de intención que alegaba la demandada otorgaba virtualidad al otro modo de determinación del precio previsto en el convenio, el que

indicaba atenerse al valor contenido en el contrato de obra pública (v. fs. 1.116). También entendió el Tribunal de Alzada que dentro de ese rubro (terrenos) no se incorporaba la supuesta infraestructura con la que se debía dotar a los inmuebles para erigir los edificios, ya que ese componente surgía en forma separada de las planillas de movimientos de fondos obrante a fs. 63 y 69 del expediente de medidas cautelares, concluyendo que el precio de la compraventa convenida se había fijado con referencia a otra cosa cierta que era el valor ofrecido al municipio para el traspaso de los terrenos (v. fs. cits.). Por último, confirmó el incumplimiento de la demandada en la compraventa comprometida, pues en el pliego de condiciones particulares estaba permitido que los inmuebles no fueran del oferente (M.F. S.A.) y la demandada había consentido la modificación tácita de los términos originales del contrato, motivo por el cual Claudio Raúl Saralegui y su hermana contaban con los instrumentos que permitían escriturar a favor del estado, mostrándose de esa manera cumplidores de las obligaciones asumidas en el convenio (v. fs. 1.116 y vta.). II. Se agravia la demandada denunciando la aplicación errónea de los arts. 1.197, 1.198, 1.201, 1.204, 1.323, 1.349, 1.350, 1.353, 1.354 y 1.355, estos dos últimos a contrario sensu, 2.601, 2.602 y 2.603 del Código Civil y la violación de la doctrina legal. Asimismo, alega absurdo en la apreciación de la prueba. Comienza su impugnación señalando que tanto en primera instancia como en Cámara se ha examinado en forma incidental y parcial el contrato base de la relación habida entre las partes e indica que esos instrumentos se hallan a fs. 24 y 27 del expediente sobre medidas cautelares que se ofreció como prueba y se refieren a los convenios celebrados entre las partes para la construcción de las viviendas, como también los convenios de obra pública suscriptos por ella con la Municipalidad de Balcarce, los que se encuentran glosados a fs. 105/107 y 108/110 de estas actuaciones (v. fs. 1.124 vta./1.125) junto con las constancias del expediente "Saralegui, Claudio Raúl y Otra c/ Municipalidad de Balcarce s/ Pretensión Declarativa de Certeza" (expte. n° 0-5546) con sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo n° 1 del Departamento Judicial de Mar del Plata (v. fs. 1.125 y vta.). Sostiene que la Cámara realizó una interpretación inadecuada de los contratos creando una realidad inexistente, avalando la versión de la actora y apartándose de la clara letra de lo que se había firmado, resaltando que el juicio que se inició como "cobro de pesos" en realidad versa sobre el "cumplimiento de los contratos", suscriptos y glosados en el juicio sobre cautelares (v. fs. 1.125 vta./1.126). Achaca a la sentencia no haber establecido el panorama conflictivo y a partir de allí desbrozar el problema para aplicar las normas legales y pruebas adecuadas (v. fs. 1.126/1.127 vta.). Indica que los actores iniciaron juicio de "cobro ordinario de sumas de dinero" cuando en realidad el interés de su acción es de "incumplimiento contractual", debiendo señalarse de dónde provenía la deuda, de cuáles contratos se trataba y acreditar haber dado cumplimiento a las obligaciones de su parte y de acuerdo a los contratos suscriptos, los que se despreciaron en la etapa probatoria (v. fs. 1.127 vta.).

Luego despliega sus agravios en torno a la legitimación activa reconocida a Hilda Nora Saralegui, pues entiende que no la tiene para estar en juicio en razón de que no formaba parte de los contratos celebrados con Claudio Raúl Saralegui e incumplidos por éste, que no se la puso en conocimiento de la actuación de aquélla y que no existe documentación que acredite el cambio del compromiso primigenio con el coactor, resaltando que el sentenciante adhirió al relato de los actores sin previa verificación de prueba existente y de la ley aplicable (v. fs. 1.128/1.129 y vta.). Entiende que el mandato otorgado por Hilda Nora Saralegui a Claudio Raúl Saralegui tiene efecto entre ellos y ninguna vinculación con la empresa por la inexistencia de contrato con aquélla, destacando el incumplimiento de aquél que no cedió sus derechos sobre los terrenos para que se ejecutaran las obras ni tampoco los cedió a su hermana para que ella, a su vez, se los cediera a él o para que éste negociara directamente con la empresa (v. fs. 1.129 vta./1.131). Pone de relieve la existencia de un ardid perpetrado por Claudio Raúl Saralegui con su hermana para obtener un precio exagerado por los terrenos, exigiendo el de licitación sin que previamente se hubiera acordado entre las partes, resaltando que en realidad el coactor no podía transmitir los terrenos para cumplir con la licitación porque no podía ser el propietario de ellos al estar inhibido, prueba que surgía de autos y que la Cámara no ponderó (v. fs. 1.131/1.133 vta.). Se desconforma, además, de que el Tribunal de Alzada haya establecido que la vinculación negocial entre las partes lo fuera mediante un contrato atípico, cuando el único participante de la licitación era la empresa y el señor Saralegui solo aportaría los terrenos, como surge de los convenios de fs. 27 y 29 del juicio sobre medidas cautelares (v. fs. 1.133 vta./1.134 vta.). Hace hincapié en que el valor de los terrenos contiene el mayor valor que las viviendas y el equipamiento urbano le confieren, y que la calificación de contrato de compraventa a la relación existente entre los actores y la empresa respecto de los terrenos es inadecuada, cuando lo que existía entre ellos era la adjudicación de dos labores distintas y cada una con sus propias condiciones (v. fs. 1.134 vta./1.135). Destaca que en el contrato que los vincula se advierte que no existe una asociación entre las partes sino una distribución de roles y describe el contenido de las cláusulas primera a sexta, discutiendo la colaboración que la Cámara le atribuye a Saralegui en el negocio y explicando que fue este último el que se acercó a ofrecer los terrenos cuando era el licitante el que debía hacerlo (v. fs. 1.135/1.136). Señala que el Tribunal de Alzada yerra al establecer el precio de los terrenos, pues no se corresponde con lo que indica la cláusula VI del convenio, en la cual se otorgaba a la empresa la posibilidad de adquirir los predios hasta ciento cincuenta días posteriores a la firma de ese acuerdo, pero el precio figura en la carta de intención celebrada con el coactor (v. fs. 1.136 y vta.). Pone en evidencia que

la Cámara no tomó en cuenta que en el juicio habido entre los hermanos Saralegui y el municipio de Balcarce, tramitado en el fuero contencioso administrativo, se había resuelto que aquéllos no habían cumplido ningún rol en la licitación (v. fs. 1.137). Plantea una serie de interrogantes y resalta que el sentenciante no hizo mención a ninguna de las normas de la compraventa, y reitera que el valor de referencial al que hace mención el art. 1.349 del Código Civil no puede ser el que contiene el valor de las viviendas y del equipamiento urbano, reafirmando su postura en que las partes no fijaron el precio de los terrenos, lo que conduciría a la nulidad del acuerdo, conforme lo normado por el art. 1.355 del Código Civil (v. fs. 1.137 vta./1.138). Alega que el caso se circunscribe a analizar el cumplimiento de obligaciones recíprocas, por lo que la decisión de la Cámara basada en el art. 509 del Código Civil resulta insuficiente (v. fs. 1.138 y vta.). Explica que su compromiso con la obra pública era transferir los terrenos al dueño, municipalidad o Instituto de la Vivienda, y con ese fin se habían establecido las cláusulas cuarta, quinta y sexta del convenio entre las partes, agregando que Saralegui en las cartas documentos de fs. 87 y 88 comprometió el uso de los terrenos y no el traspaso dominial, resaltando que no se podía fijar el precio en base al pliego de bases y condiciones de la obra pública porque era un dato ajeno a los contratos suscriptos por las partes (v. fs. 1.138 vta./1.139). Reafirma que no hubo mora de su parte porque el traslado de los terrenos dependía de Saralegui y la falta de precio invalidaba el acuerdo, destacando que la conducta de este último llevó a que se buscaran terrenos sustitutos, lo que se efectuó con el visto bueno del Ministerio de Planificación Federal y del municipio (v. fs. 1.139/1.140). Apunta que la inhibición general que pesaba sobre Saralegui afectó lo pactado, a diferencia de lo que sostiene la Cámara, reiterando que el incumplidor fue su contraparte, quien debía transferir solamente los terrenos y no hacerlo su hermana (v. fs. 1.140/1.141 vta.).

III. El recurso no prospera. III.1. En principio es necesario poner de relieve que las normas del Código Civil y Comercial no son aplicables al caso, porque los hechos relativos al incumplimiento contractual, que es el objeto de este juicio, acaecieron durante la vigencia del Código Civil (art. 7, Cód. Civ. y Com.). III.2. Ingresando al tratamiento del recurso interpuesto, plantea la recurrente su disconformidad con la sentencia de Cámara que confirmó el pronunciamiento de primera instancia que, a su turno, había reconocido la legitimación activa de la coactora Hilda Nora Saralegui y determinó el incumplimiento contractual que se le atribuye, condenándola a abonar a los actores una determinada suma de dinero. Es conveniente recordar que el actor Claudio Raúl Saralegui formalizó dos contratos con la empresa demandada M.F. S.A. y que éstos fueron incorporados a la documentación que se presentó en la licitación pública. Estos documentos se encuentran agregados a fs. 27 y 29 de autos "Saralegui, Claudio Raúl y otra c/ M.F. S.A. s/ Medidas cautelares" (expte. n° 24.570), acollarado al presente. Tales instrumentos contractuales fueron acordados en miras de la oferta que realizaría M.F. S.A. en la licitación pública convocada por la Municipalidad de Balcarce para la construcción de viviendas dentro del "Programa Federal de Construcción de Viviendas" (dos eran las obras, denominadas Balcarce VII -v. fs. 27- y Balcarce V -v. fs. 29-). De ambos surge que en la cláusula primera el señor Saralegui concurría a la suscripción como propietario de los lotes de terreno y que M.F. S.A. lo hacía en calidad de empresa constructora, estableciéndose en la cláusula segunda que el objeto era la construcción de las viviendas del programa referido. Las obligaciones de las partes estaban descriptas en la cláusula tercera, por la que M.F. S.A. se obligaba a formular la propuesta ajustándose al pliego de bases y condiciones correspondiente a la licitación pública y en la cláusula cuarta Claudio Raúl Saralegui se comprometía a escriturar las fracciones de su propiedad a favor del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, siempre que M.F. S. A. resultara adjudicataria de las obras. La cláusula sexta contiene una disposición que indica que las obligaciones establecidas se supeditaban a que M.F. S.A. suscribiera el contrato de construcción o abonara el precio estipulado en la carta de intención que había sido formalizada con anterioridad (26 de abril de 2005) dentro del plazo improrrogable de ciento cincuenta días desde la firma de cada contrato (27 de abril de 2005). Luego del repaso de las cuestiones fácticas corresponde ingresar al tratamiento de los agravios planteados. III.3. La recurrente en su derrotero discursivo, por cierto extenso y abundante en consideraciones genéricas, se agravia por la legitimación activa reconocida a Hilda Nora Saralegui. La Cámara, para confirmar el pronunciamiento de primera instancia, hizo hincapié en la conducta desplegada por la empresa al momento de presentar la documentación en la licitación pública, con la que acompañó la certificación de la cual surgía que Claudio Raúl Saralegui había comprado en comisión y no para él los terrenos necesarios a los fines de realizar las obras, y que esa circunstancia debía interpretarse como una modificación a lo originalmente pactado, resultando ser la compradora Hilda Nora Saralegui quien a su vez había extendido poder a su hermano (el referido Claudio R. Saralegui) para la transferencia de los lotes. Entendió el Tribunal de Alzada que la postura de la demandada iba en contra sus propios actos (v. fs. 1.114, primero y segundo párrafo). Considero que la impugnante no se hace cargo de rebatir idóneamente el fundamento de la Cámara y ensaya argumentos sobre la ineficacia de ese mandato respecto de ella, alegando tener solo efecto entre los hermanos, desentendiéndose, además, de la vinculación existente con Hilda Nora Saralegui que -en el razonamiento del a quo- surge de la documental agregada a este expediente, pues habría sido aquella quien aportó los terrenos y contrató a favor de la empresa los seguros de caución de cuya existencia da cuenta el informe de fs. 562. Para más, la agraviada se desentiende en este tramo de un argumento visceral de la sentencia en crisis, cuando puntualizó que "la circunstancia de que esa

versión es defendida también por el otro coactor, descarta el riesgo de una nueva demanda promovida por la única persona que podría arrogarse la exclusividad del derecho sustancial que subyace en la relación jurídica procesal que nos convoca, malogrando la exclusiva finalidad que legitimaría el acogimiento de esta defensa...", añadiendo que "el apelante carece de agravio que oponer al carácter en que fue incorporada Hilda Saralegui al proceso, habida cuenta de que cabe presumir ningún beneficio para su posición se seguiría de admitir algún grado de autonomía a la participación de quien se presentó postulando la misma versión que el actor (arg. art. 90 inc. 2, CPCC)" (v. fs. 1.114 vta./1.115). La ausencia de una crítica concreta y eficaz en torno a este tópico conduce a la insuficiencia de este tramo del embate (art. 279, CPCC). Es necesario recordar que esta Corte tiene dicho que resulta insuficiente el recurso extraordinario que no controvierte los fundamentos que dan sustento autónomo al fallo, dado que, conforme con las exigencias contenidas en el art. 279 del Código Procesal Civil y Comercial, pesa sobre quien recurre la carga de impugnar con idoneidad las razones que justificaron la decisión que objeta, lo cual no se satisface con el desarrollo de meras discrepancias respecto de la sentencia (conf. doctr. causas C. 105.767, "B., M.E.", sent. de 19-XII-2012 y C. 117.832, "García", sent. de 17-XII-2014), lo que acontece en la especie y sella el resultado adverso del agravio planteado. III.4. A ello cabe agregar que hay una cuestión dirimente para la resolución del conflicto que llega firme a esta instancia revisora, atento a la falta de debida impugnación por parte de la quejosa. Así, la recurrente pierde de vista que en las instancias anteriores se ha tenido por configurado su incumplimiento contractual, atento a no haber intimado a los actores a cumplir su obligación derivada del convenio firmado obrante a fs. 27 y 29 del expediente de medidas cautelares (v. al respecto fs. 884). Esta circunstancia, que opera como la causa de la condena contenida en el decisorio, deja sin sustento los argumentos de la demandada respecto a que los hermanos Saralegui no se encontraban en condiciones de transferir los inmuebles, pues como se destaca en las instancias anteriores, frente a la falta de intimación, todo posible incumplimiento no pasa de ser una mera hipótesis. La recurrente no se hace debido cargo de este aspecto, que resulta medular para dirimir el conflicto. Es doctrina de esta Corte que resulta insuficiente el embate que omite la refutación de los fundamentos del fallo que ataca, tornando ineficaz el recurso (art. 279, CPCC y su doctr.; conf. doctr. causas C. 107.385, "Ramón Lorenzo S.R.L.", sent. de 29-VIII-2012 y C. 117.780, "Niro", sent. de 17-XII-2014). III.5. Se agravia también la recurrente de la asimilación que al contrato de compraventa hizo la Cámara de las obligaciones que unían a las partes por la aportación de los terrenos, alega la nulidad de los contratos que la vinculaban con los actores y se desconforma por el precio de los inmuebles que se le condenó a abonar. Opino que sus embates no son de recibo, pues la impugnante se desentiende -una vez más- de las fundadas razones que ha dado el Tribunal de Alzada para decidir como lo hizo. III.5.a. Así dijo la Cámara, respecto de la calificación de las obligaciones asumidas por las partes, que "La falta de identidad precisa entre la figura adoptada y las normas o denominaciones previstas para otros tipos contractuales no impide sin embargo la aplicación analógica de los principios que los rigen (...) se impone indagar sin especulaciones dogmáticas en la verdadera naturaleza jurídica de la relación analizada a fin de individualizar el régimen con el que guarda mayor similitud..." (fs. 1.115, séptimo párrafo) y concluyó que "...la realización de todo acto útil tendiente al perfeccionamiento del plan de viviendas se muestra cercana a la locación de servicios, en cambio la prestación consistente en proporcionar los lotes sobre los que se erigirían esas edificaciones exhibe una notoria similitud con la compra-venta..." (fs. cit., octavo párrafo) "...que evidencia la existencia de obligaciones recíprocas. Esa ubicación conceptual cercana a la compra-venta, concita la necesidad de exigir la concurrencia de los rasgos distintivos y esenciales de aquella especie contractual como recaudo indispensable para la validez del sinalagma que subyace en esencia, entre los que se enrola la existencia de precio a pagar como contraprestación por la transferencia de la propiedad de una cosa..." (fs. 1.115 vta., párrafo primero). La recurrente no logra con su crítica demostrar las violaciones legales que denuncia, pues su queja contiene la mera disconformidad que el fallo adverso le produce. Construye su discurso achacando a la Cámara un examen parcial del contrato base de la relación (v. fs. 1.125 /1.127 vta.) sin hacerse cargo del meduloso análisis que contiene el pronunciamiento, cuyos párrafos centrales han sido transcritos más arriba. Así, la impugnante, asentada en la falta de adecuada interpretación del conflicto que le atribuye al sentenciante, no ha podido demostrar por qué no son asimilables a las obligaciones de un contrato de compraventa las prestaciones recíprocas acordadas entre ella y el señor Claudio Raúl Saralegui, cuando según el criterio del a quo se desprende claramente de los acuerdos obrantes a fs. 27 y 29 de autos "Saralegui, Claudio Raúl y otra c/ M.F. S.A. s/ Medidas cautelares" que uno aportaba los terrenos y el otro que recibía el pago de ello, ya que en razón de que había ganado la licitación pública, debía transferirlo al que había sido el propietario de los inmuebles. Tocante a la naturaleza cercana al contrato de locación de servicios que atribuyó el Tribunal de Alzada al primer tramo del acuerdo, en tanto según su parecer "traduce cierta colaboración en la licitación a cargo de Saralegui" (v. fs. 115 y vta.), advierto una seria deficiencia en el embate. En efecto. El recurrente, para agravarse de tal encuadre contractual, luego de circunscribir la actuación del actor en el rol exclusivo de "vendedor", esgrime un argumento terminante para desembarazarse de la aludida calificación: "no advierto entonces la colaboración de Saralegui en las licitaciones". Sin embargo, tan tajante afirmación choca de plano con las propias expresiones vertidas por el impugnante al tiempo de contestar la demanda, las cuales -a su

turno- fueron expresamente valoradas en ese sentido por el juez de origen (v. fs. 884 vta.). En aquella línea, y en la etapa liminar del proceso, expresó el recurrente que "Inspirados en las bondades de los aportes que podría producir Saralegui para mis mandantes, MF SA accedió a que Saralegui gestionara, para las obras mencionadas, el aporte de los terrenos donde se asentaría el complejo de viviendas. Para tal cometido Saralegui requirió de la empresa dinero para gastos (viajes a Balcarce, señas para la compra, etc.) y luego fondos para el pago de los predios" (fs. 339), añadiendo luego que "El aporte de gestión que haría en el particular Saralegui aparecía, a los ojos de mis mandantes, como conveniente" (fs. 339 vta.). Sabido es que no resulta atendible en la instancia extraordinaria la pretensión del recurrente que importa ponerse en contradicción con su comportamiento anterior, jurídicamente relevante y plenamente eficaz (conf. doctr. causas L. 95.264, "Barrenechea", sent. de 18-III-2009; L. 93.996, "Pérez Baglivo", sent. de 19-X-2011; L. 116.576, "González", sent. de 29-V-2013 y L. 118.078, "Sieber Hnos.", sent. de 9-XII-2015). El criterio expuesto por el recurrente en este tramo no pasa de ser la exposición de un mero criterio diferente al del juzgador, tornando insuficiente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (conf. causa C. 117.048, "Federici", sent. de 16-X-2013 y sus citas).

III.5.b. Tampoco tiene sustento su prédica a favor de la nulidad del contrato por falta de precio (v. fs. 1.136 y vta.) pues el Tribunal de Alzada encontró que el valor de la transmisión de los lotes estaba determinado en el acuerdo de partes, del cual surgían dos opciones -refiriéndose a los contratos de fs. 27 y 29 del expediente sobre medidas cautelares-, una subordinada a la firma de una carta de intención, que nunca se presentó en autos, la otra a la suscripción del contrato de obra, pues esa circunstancia se desprendía de la conjunción disyuntiva "o" utilizada. Esta fundamentación no solo no ha sido rebatida por la recurrente sino que ni siquiera fue mencionada, pues en su discurso solo confronta lo decidido sin demostrar las violaciones legales denunciadas, haciendo una interpretación por cierto subjetiva de los acuerdos que lo unieron con los actores, lo que sella la insuficiencia de su embate (art. 279, CPCC.; conf. doctr. causas C. 105.767 y C. 117.832, cits.). III.5.c. De igual insuficiencia adolece su impugnación por el incumplimiento contractual que se le atribuye, en razón de que su prédica también transita el camino de la disconformidad que el fallo adverso le produce, haciendo alegaciones genéricas sobre el art. 509 del Código Civil sin demostrar a esta Corte el error en el razonamiento del sentenciante (cuestión que como lo expresé al iniciar mi voto, no ha merecido un ataque idóneo). Su embate dirigido a invalidar la actuación de Carlos Raúl Saralegui, por no ser el titular de los lotes y solo apoderado de la propietaria para la transferencia de ellos al Instituto de la Vivienda provincial (v. fs. 1.139/1.140), no logran enervar el pronunciamiento en razón de la ya reafirmada vinculación existente entre los actores y la demandada en el negocio que concertaron y que se insiste en desconocer.

El Tribunal de Alzada, partiendo del reconocimiento que la empresa había hecho de la participación de la señora Hilda Nora Saralegui en el negocio, concluyó que "...los hermanos Saralegui se muestran cumplidores de las obligaciones asumidas en el convenio, lo que no varía por una momentánea prohibición de edificar los lotes que fue retractada a los pocos días de su comunicación (v. fs. 87 y 88 del expte. de medidas cautelares)" (fs. 1.116 vta., 1ro. y 2do. párrs.), de allí que, a tenor del fallo recurrido, la falta de pago del precio de los terrenos sobre los que la empresa construyó las viviendas pone a esta última en mora, extremo que la quejosa no ha podido desvirtuar por medio de la denuncia de absurdo. Ha dicho reiteradamente este Tribunal que interpretar las cláusulas contractuales y la conducta post contractual de las partes para determinar si éstas cumplieron o incurrieron en mora en la satisfacción de las prestaciones respectivamente a su cargo, constituye una cuestión ajena -por regla- a su competencia casatoria, ya que solo podría ser revisada en esta sede si se pone en evidencia que la conclusión que se impugna es el resultado de un razonamiento viciado por el absurdo (conf. doctr. causas Ac. 50.250, "Möller", sent. de 21-XII-1993; Ac. 67.591, "Verde", sent. de 24-VIII-1999; Ac. 73.523, "Noel y Cía S.A.", sent. de 4-X-2000; Ac. 95.207, "Dos Santos Mourente S.A.", sent. de 10-VI-2008; C. 95.528, "ABN AMRO", sent. de 24-VIII-2010; C. 113.125, "Devalle", sent. de 3-X-2012; etc.); vicio descalificador que no ha sido debidamente demostrado (art. 279, CPCC).

III.5.d. En cuanto al precio fijado, tampoco su embate es de recibo, pues nuevamente se desentiende de lo decidido por la Cámara, ya que como se indica en el pronunciamiento atacado, a fs. 63 y 69 de autos "Saralegui, Claudio Raúl y otra c/ M.F. S.A. s/ Medidas cautelares" se corrobora el fundamento del Tribunal de Alzada de que el precio determinado correspondía al de los terrenos sin infraestructura ni viviendas, extremo que insiste en negar sin una concreta argumentación y provoca la insuficiencia de su intento revisor. III.6. Por último, es insuficiente a los fines de conmovér el fallo en crisis la vaga afirmación efectuada en torno de la violación de doctrina legal. Vale consignar que esta Corte reiteradamente ha expresado que la denuncia de violación de la doctrina legal debe vincularse con las normas legales eventualmente conculcadas y referirse a situaciones similares (conf. doctr. causas C. 102.802, "Camino", sent. de 17-XII-2008; C. 95.600, "Echagüe", sent. de 3-X-2012 y C. 110.819, "Luciani", sent. de 2-IV-2013; entre otras), lo que no concurre en autos. IV. En consecuencia, si mi opinión es compartida, debe rechazarse el recurso extraordinario interpuesto. Costas a la recurrente vencida (arts. 68 y 289, CPCC).

Voto por la negativa. A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Pettigiani dijo: Por compartir sus fundamentos adhiero al voto del doctor Soria. Si bien es doctrina de esta Suprema Corte que encasillar la interpretación del alcance de un contrato como una cuestión de hecho es válido cuando lo controvertido son las circunstancias o elementos que rodean al negocio, pero si lo que se

debate, partiendo de una plataforma fáctica indiscutida, es la inteligencia misma del sentido negocial, lo que supone necesariamente subsumir los hechos en la norma jurídica pertinente, la cuestión es de derecho y por ende, sometida al control de esta Suprema Corte (Ac. 75.787, "Bajersky", sent. de 27-II-2002; Ac. 85.248, "Rocco", sent. de 10-IX-2003; C. 97.762, "Santos", sent. de 15-X-2008; L. 88.000, "Velázquez", sent. de 22-X-2008; C. 99.518, "Conca", sent. de 3-VI-2009; C. 113.618, "A., M.A.", sent. de 30-IX-2014; C. 118.233, "Boglione" sent. de 13-V-2015; C. 109.540, "Anfield", sent. de 9-III-2016; entre otras; en el mismo sentido, Ac. 10.160, "López de Fida", sent. de 5-VII-1966, "Acuerdos y Sentencias" 1966-II-147, voto del doctor Morello), sin embargo, tal como expone el colega preopinante en el punto III.5.c de su voto, el recurrente no ha efectuado un ataque idóneo contra la parcela del decisorio del Tribunal de Alzada en la que se confirmó su incumplimiento contractual por la falta de pago del precio por los terrenos luego de que los accionantes se mostraran cumplidores de las obligaciones a su cargo, aspecto circunstancial cuya ausencia de suficiente reproche deriva en la insuficiencia técnica del embate (arg. art. 279, CPCC). Por lo expuesto y la adhesión formulada, voto por la negativa.

Los señores Jueces doctores Negri, Genoud y de Lazzari, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Pettigiani, votaron la cuestión plantada también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, por mayoría de fundamentos, se rechaza el recurso extraordinario interpuesto; con costas a la recurrente vencida (arts. 68 y 289, CPCC). El depósito previo de \$72.053 efectuado a fs. 1.145 queda perdido (art. 294, CPCC). El tribunal a quo deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por los arts. 6 y 7 de la resolución 425/02 (texto resol. 870/02). Regístrese, notifíquese y devuélvase. 024485E