

Compraventa Inmobiliaria Escrituración Incumplimiento De Contrato Prueba Documental Carga Dinámica De La Prueba

JURISPRUDENCIA

contrato. Prueba documental. Carga dinámica de la prueba

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda de cumplimiento de contrato y escrituración, pues del folleto acompañado por el actor -y no debidamente rechazado por el demandado- se desprende que la cantidad de cuotas pactadas para adquirir el inmueble había sido cumplida por el reclamante. Se destaca que tratándose de documentos atribuidos a la contraparte, la demandada no satisface la carga procesal mediante la mera negación de la autenticidad documental por "no constarle", porque se asume que el sujeto emplazado conoce si es o no el autor jurídico del documento que se le atribuye; de allí la exigencia de una contundente afirmación, o la negación del extremo, y la gravosa consecuencia prevista para su incumplimiento que, en las condiciones reseñadas, supondría una deliberada falta a la lealtad procesal.

ACUERDO En la ciudad de La Plata, a veintinueve de Agosto de 2018, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores de Lázari, Genoud, Negri, Soria, se reúnen los señores Jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 122.083, "Fortunatti, Fernando Raúl contra Alternativa Bahiense S.C. II Etapa. Cumplimiento de contrato y escrituración". **ANTECEDENTES** La Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial -Sala II- del Departamento Judicial de Bahía Blanca confirmó el fallo anterior que, en su momento, hizo lugar a la acción promovida (v. fs. 379/386 vta.).

Se interpuso, por la demandada, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. fs. 391/396). 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 de Lázari dijo: I. Se ventilan en autos, por un lado, una acción de cumplimiento de contrato y escrituración -entablada por el actor-

y, por el otro, una de desalojo opuesta por la accionada mediante la vía reconvencional. Tal contrapunto procesal reconoce como antecedente una vinculación contractual entre las partes, estructurada en base al contrato de sociedad civil "Alternativa Bahiense II, Sociedad Civil" que luce glosado a fs. 7/13 y al acta de tenencia precaria "Alternativa Bahiense II Sociedad Civil" a fs. 14/17.

Con pie en dicha instrumental -y demás documentos agregados a fs. 4, 6 y 18/31-, el señor Fortunatti adujo haber abonado la totalidad de las 120 cuotas -más las respectivas extraordinarias- estipuladas para la adquisición de la posesión y dominio de una unidad de vivienda construida bajo la administración de la sociedad demandada, individualizada como departamento ... del Monoblock ... ubicado en calle Tucumán ... de Bahía Blanca que le fuera oportunamente adjudicada por su condición de socio tercero adquirente (conf. art. 1.711, Código Civil; v. fs. 32/35 vta.).

Al contestar el respectivo traslado, la accionada adujo que el actor era un socio -y no un tercero- integrante de una sociedad civil sin fines de lucro cuyo objeto principal consistía en la construcción de un barrio de viviendas en propiedad horizontal para adjudicación a sus miembros y cuyo marco normativo estaba determinado por el art. 1.648 y concordantes del Código Civil. Precisó que, a través del aporte mensual de sus integrantes, la sociedad cumplía con dicho objeto. Por lo tanto, los socios no adquirirían una casa en cuotas, sino que la construían entre todos con el esfuerzo solidario que es un principio básico de las sociedades. De acuerdo a las previsiones estatutarias, la escrituración de los inmuebles habría de otorgarse al finalizar la construcción de todo el complejo, esto es, al agotarse el objeto social. En el caso, el actor dejó de honrar el compromiso de pago asumido en relación a las cuotas sociales en los términos de los arts. 7, 8, 10 y concordantes del estatuto y los puntos 6 y 7 del acta de otorgamiento de la respectiva tenencia precaria del bien. En consecuencia, no habiéndose agotado la etapa constructiva y habiendo incumplido el actor su principal obligación de abonar las mensualidades acordadas, no correspondía hacer lugar a la pretensión de escrituración entablada (v. fs. 66/71 vta.).

En razón del postulado marco normativo y de un alegado atraso en el pago de catorce cuotas societarias, reconvino al actor por desalojo de la unidad entregada, en los términos de la señalada acta de tenencia precaria (v. fs. 71 vta./74).

En su oportunidad, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de intervención hizo lugar a la demanda de cumplimiento de contrato y escrituración y rechazó el desahucio, con costas de ambas acciones a la sociedad vencida (v. fs. 346/352 vta.).

II. Apelado el pronunciamiento, la Sala II de la Cámara Primera de Apelación departamental lo confirmó (v. fs. 379/386 vta.). En lo que interesa poner aquí de resalto, a tenor del remedio extraordinario bajo examen y luego de precisar que la cuestión debatida se encontraba regida por la legislación de fondo vigente al tiempo de la contratación y su alegado incumplimiento (conf. doct. art. 7, Cód. Civ. y Com.), ponderó el a quo que en el art. 7 del estatuto social (v. fs. 7/13 y 47/53) se había dispuesto que los socios debían abonar cuotas mensuales ordinarias -cuyo monto se ajustaría proporcionalmente al aumento de los salarios de los trabajadores estatales nacionales- y dos cuotas

extraordinarias (enero y julio), no expresando la suma total a integrar ni el momento de realizar los aportes. Precisó a la vez que, de dicho acuerdo, tampoco surgía que los asociados se encontrasen obligados a pagar hasta tanto se adjudicara al último asociado su unidad (v. fs. 384). A renglón seguido, destacó que de acuerdo a la documentación que en copia simple obraba glosada a fs. 18/23, surgía que el plan tenía un plazo de duración de ciento veinte meses durante el cual el socio debía abonar las mensualidades y el último de ellos recibiría su vivienda, aspecto corroborado por los testimonios rendidos por Pan, González y Peralta (v. fs. 384 y vta.). Sin dejar de advertir que la prueba testifical no era el medio idóneo para acreditar actos jurídicos documentados (arts. 1.193, Cód. Civ. y 376, CPCC) y que la probanza documental en cuestión corría agregada en copia simple desconocida en su oportunidad por el ente social -no obrando tampoco respaldo del correspondiente documento original-, apreció que, en el caso, se trataba de un folleto informativo que los testigos habían reconocido como cierto, contingencia que resultaba prueba suficiente de que la información que del mismo surgía le había sido efectivamente dada al actor, máxime cuando la demandada, quien se encontraba en mejores condiciones de probar por ser la encargada de imprimir y distribuir la documentación, además de la redactora de los contratos, no había acreditado que las características fueran distintas a las postuladas por Fortunatti (doctr. art. 375, CPCC); corolario de ello, tuvo el tribunal por demostrado que la cantidad de cuotas a pagar era de ciento veinte y que el actor, conforme surgía del peritaje contable de fs. 114/146, las había abonado (v. fs. 384 vta./385 vta.).

III. Contra este pronunciamiento se alza la sociedad vencida mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, en el que denuncia violación y errónea aplicación de los arts. 14, 17, 18, 19, 28, 31 y 33 de la Constitución nacional; 11, 15 y 31 de su par provincial; 1.193 del Código Civil; 163 incs. 5 y 6, 354 inc. 1, 375, 376 y 384 del Código Procesal Civil y Comercial. Aduce, asimismo, que el sentenciante incurrió en una absurda valoración de la prueba. Formula reserva del caso federal (v. fs. 391/396). Postula, en resumen, que la documentación agregada por el actor en fotocopias, al haber sido desconocida por su parte, carece de relevancia probatoria, por lo que no debió la Cámara meritarla, citando y transcribiendo jurisprudencia de esta Corte en torno a la valoración de prueba documental. Además del absurdo endilgado a este segmento de la ponderación, agrega la denuncia de quebrantamiento de la defensa en juicio, del principio de congruencia, del de razonabilidad, del derecho de propiedad y avasallamiento del art. 1.193 del digesto velezano (v. fs. 393 y vta.).

Por otro andarivel, aduce que más allá de incurrir en un indebido apartamiento del principio de la carga probatoria que gobierna el art. 375 del digesto ritual, el juzgador no reparó en el contenido del contrato ni en los términos del acta de adjudicación precaria, instrumentos de los cuales no surge que se hubiere estipulado un número determinado de cuotas, sino que las mismas habrían de abonarse por los socios hasta la finalización del objeto del contrato. Condiciones que, por lo demás, el actor aceptó al suscribir libre y voluntariamente el negocio. Tampoco se reparó en el contenido de la documentación adjunta al dictamen pericial contable, de la cual se desprende que los socios continuaron abonando cuotas sociales más allá de transcurridos diez años (v. fs. 394/395). En cuanto a los testimonios valorados por la Cámara para dar por acreditada la previsión contractual de ciento veinte cuotas, argumenta que, de la hermenéutica de los arts. 996, 1.017 y concordantes del Código Civil, emerge el principio de que los testimonios no pueden enervar las cláusulas del contrato (v. fs. 395). En resumen, concluye en que resulta patente la presencia de absurdo al sobreponer el valor de convicción de los testigos por sobre el contrato social y el dictamen pericial (v. fs. cit.). Finalmente, aduce que el tribunal omitió valorar la intimación que su parte cursó al actor por el atraso de cuotas (v. fs. 27 del expediente administrativo que corre agregado por cuerda) -que vendría a dar cuenta, en disonancia con lo apreciado en la sentencia, de lo erróneo del pronunciamiento de primera instancia (v. fs. 395 y vta.)- así como el acta de Asamblea General (v. fs. 117/118) en cuanto en ella se trató la posibilidad de aumentar la cantidad de cuotas para dar acabado cumplimiento al fin común (v. fs. 395 vta.).

IV. La impugnación no prospera.

IV.1. En un primer aspecto, corresponde decir que carece de eficacia la protesta esgrimida en relación a la fuerza probatoria otorgada por la Cámara a las copias simples de documentación agregadas por el actor (v. fs. 393/394). Al respecto, conviene recordar que el ordenamiento procesal de aplicación impone al demandado la carga de reconocer o negar -en forma categórica- la autenticidad de los documentos que se le atribuyeren, bajo apercibimiento de tenérselos por reconocidos frente a su silencio, respuestas evasivas o negativa general (conf. art. 354 inc. 1, CPCC; causa Ac. 82.844, "Arriaga", sent. de 16-VII-2003). En el caso, al contestar el traslado de la demanda entablada en su contra, la accionada expresó lo siguiente: "Niego por no constarme su autenticidad la documental agregada a fs. 4, 6, 18/31 por tratarse de fotocopias simples. Al respecto debo mencionar que la negativa obedece al cumplimiento del imperativo procesal y al hecho de existir copias simples de documentación que no aparece individualizada en el punto correspondiente al ofrecimiento de la prueba documental (fs. 34 vta. y 35)..." (fs. 66 y vta.).

Ahora bien, tratándose de documentos atribuidos a la contraparte -tal es la hipótesis que nos convoca- considero que la demandada no satisfizo la señalada carga procesal mediante la mera negación de la autenticidad documental por "no constarle". Ello es así porque se asume que el sujeto emplazado conoce sin ambages si es o no el autor jurídico del documento que se le atribuye, hermenéutica conteste -por lo demás- con el derecho fondal de aplicación en materia de instrumentos privados (doctr. art. 1.031, Código Civil). De allí la exigencia de una contundente afirmación, o la negación del extremo, y la gravosa consecuencia prevista

para su incumplimiento que, en las condiciones reseñadas, supondría una deliberada falta a la lealtad procesal. No empecé a lo expuesto la circunstancia de tratarse de copias simples, desde que en la especie no está en juego la autenticidad de la rúbrica manuscrita estampada en un instrumento privado propiamente dicho sino de la autoría intelectual de un documento sin ella. Por caso, y en el decir de la Cámara, de un "folleto informativo" concerniente a las condiciones ofrecidas para la contratación, que los testigos reconocieron como auténtico (v. fs. 384 vta.). En sentido concordante con el análisis que se viene desgranando, y en referencia a similar precepto adjetivo del ordenamiento nacional, la jurisprudencia ha expresado que "El artículo 356 inciso 1° del Código Procesal distingue claramente entre los efectos del silencio total o parcial de los hechos expuestos en la demanda, de los documentos que con ella se acompañasen. Mientras en el primer caso sólo puede estimarse un reconocimiento o admisión de la verdad de esos hechos [...], en cambio, tratándose de los documentos, la respuesta ambigua o reticente, o la negativa genérica de los mismos lleva imperativamente a tenerlos por reconocidos o recibidos. El silencio adquiere así fuerza vinculante de la admisión [CSJN, etc...]..." (Morello, Sosa, Berizonce; Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, Tomo IV.B, Librería Editora Platense S.R.L., 1990, pág. 528). Asimismo: "Es así como se ha considerado que la manifestación vertida en una contestación de demanda según la cual no le consta al demandado y por ello desconoce autenticidad a todos y cada uno de los documentos cuya copia se acompaña con la demanda, resulta excesivamente genérica y ambigua y por ende insuficiente a los fines de satisfacer la carga referida, en tanto prescinde de consideración específica respecto de los mentados instrumentos [...]..." (ob. cit., pág. 529). Como corolario de todo lo anterior, ya retomando el análisis casuístico, cabe concluir que, a tenor de la insuficiente postulación defensiva esgrimida en su oportunidad, la totalidad del andamiaje argumental -basado en el así alegado desconocimiento documental y la correlativa falta de actividad probatoria del actor- se desmorona, en cuanto emerge y se apoya en la errónea premisa de haberse eficazmente desconocido la autenticidad documental en los términos exigidos por la ley del rito. Por lo mismo, carece igualmente de relevancia la jurisprudencia de esta Corte citada por la recurrente en abono de su postura (v. fs. 393 y vta.), toda vez que la misma rige para supuestos en los que efectivamente se hubiese abastecido debidamente esa carga procesal, hipótesis que, como se deja expuesto, no resulta ser la del sub examine. Al respecto, no es ocioso recordar que resulta inapropiada la cita de doctrina legal cuando difieren las circunstancias de la causa con las del precedente mencionado (conf. C. 104.599, "González", sent. de 3-III-2010; C. 117.762, "Giommarini", sent. de 1-VII-2015 y C. 119.184, "Ludueña", sent. de 6-IV-2016). Siendo, entonces, que el razonamiento seguido por el juzgador en este segmento del fallo -en cuanto meritó el contenido de los cuestionados documentos y de los testigos, arribando al convencimiento de la existencia de un acuerdo de ciento veinte mensualidades- no ha sido puntualmente criticado, queda aquél firme ante la ausencia de concreta impugnación (doctr. art. 279, CPCC). Esta Corte reiteradamente ha expresado que la réplica concreta, directa y eficaz de los fundamentos esenciales del fallo comporta un requisito de ineludible cumplimiento para el impugnante en vía extraordinaria. Va de suyo, entonces, que la insuficiencia recursiva deja incólume la decisión controvertida, déficit que, entre otros factores, resulta de la falta de cuestionamiento idóneo de los conceptos o fundamentos sobre los que -al margen de su acierto o error- se asienta el fallo del tribunal inferior (conf. causas C. 92.480, "Blanco", sent. de 10-VIII-2011; C. 119.567, "Postigo", sent. de 29-VI-2016 y C. 120.925, "Ferbín Construcciones S.R.L.", sent. de 6-XII-2017), tal como acontece en el sub lite. IV.2. Tampoco lleva razón la recurrente en cuanto aduce que la Cámara omitió sopesar: el contenido del contrato donde no se previó una cantidad determinada de cuotas sino su pago hasta agotar el objeto social (construcción de la totalidad de las unidades); la incondicionada aceptación, por parte del actor, de lo estipulado en dicho negocio y en el acta de tenencia precaria, y el hecho documentado de que otros socios continuaron abonando cuotas sociales más allá de los diez años, atendiendo a la continuidad de las obras (v. fs. 394/395). Al respecto, es claro que lo ensayado en tales términos no denota más que el propio y personal ejercicio de selección y valoración de la prueba, para arribar a una conclusión opuesta a la del fallo en punto a la cantidad de cuotas estipuladas. Tal tesitura de embate, sabido es, resulta insuficiente para enervar lo resuelto desde que conforme reiterada prédica de esta Corte, la selección de los elementos probatorios y la atribución de la jerarquía que le corresponde es potestad de los jueces de grado -la que admite la posibilidad de inclinarse hacia unas descartando otras, sin necesidad de expresar la apreciación de todas- y no se consuma absurdo por la preferencia de un medio probatorio sobre otro (conf. causas C. 106.494, "Lorenzo", sent. de 23-III-2010; C. 105.530, "Barreiro", sent. de 15-VI-2011; C. 118.230, "F., N. M.", sent. de 15-VII-2015 y C. 119.753, "Alvarez Sosa", sent. de 25-X-2017). Ahonda la insuficiencia de la crítica la circunstancia de que, más allá de la ritual denuncia de vulneración del art. 375 del ordenamiento adjetivo (v. fs. 392 vta.) y del principio de las cargas probatorias que el mismo gobierna (v. fs. 394), no se observa despliegue argumental concreto tendiente a descalificar la mejor posición de la sociedad para acreditar el extremo controvertido que, a tenor de la consabida teoría de las "cargas probatorias dinámicas", fuera puesto de resalto por la Cámara (v. fs. 384 vta. y 385). En tal sentido, no es ocioso recordar que resulta insuficiente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en el que el impugnante se limita a exhibir su discrepancia con el criterio del sentenciante, omitiendo refutar argumentos decisivos del fallo (conf. causas Ac. 88.823, "Dionisi", sent. de 9-XI-2005;

C. 98.403, "Uriz", sent. de 9-VI-2010 y C. 120.235, "Fabbian y Ravena", sent. de 21-XII-2016), tal es lo que aquí se constata, sellándose la suerte adversa de este tramo del embate. IV.3. En otro orden de ideas, cabe decir que las misivas obrantes a fs. 27 del expediente administrativo que corre por cuerda y fs. 151 del presente, mediante las que la recurrente intimó al actor a abonar las cuotas sociales que se encontrarían, a su entender, impagas (v. fs. 395 y vta.), en modo alguno resultan de por sí demostrativas de la supuesta equivocación del fallo de primer grado ni del esgrimido consentimiento de Fortunatti con los términos de esos emplazamientos, conclusiones a las que dogmáticamente arriba la quejosa. La denuncia de absurdo por haberse omitido la valoración de tales constancias, según se aprecia, parte aquí también de una premisa de hecho equivocada, contingencia que sella el irremediable rechazo del planteo esgrimido en tales términos. IV.4. Finalmente, cabe decir que si bien es cierto que en la Asamblea General Extraordinaria instrumentada por escritura pública n° 134 (v. copia glosada a fs. 115/118 vta.) se barajó la posibilidad de aumentar la cantidad de cuotas societarias más allá de las ciento veinte -tal como se lo señala en la pieza de alzamiento (v. fs. 395 vta.)-, lo cierto es que del acta respectiva no surge en modo alguno que así se lo haya resuelto (v. esp. fs. 117 y vta.). V. Por lo expuesto, si mi opinión resulta compartida, no verificándose las infracciones denunciadas, corresponderá rechazar el presente remedio extraordinario. Con costas de esta etapa a la recurrente vencida (arts. 68 y 289, CPCC). Voto por la negativa.

Los señores Jueces doctores Genoud, Negri y Soria, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor de Lázzari, votaron también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se rechaza el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto. Con costas de esta instancia a la recurrente que resulta vencida (arts. 68 y 289, CPCC). Del depósito previo de \$64.400 efectuado a fs. 401, restitúyase a la interesada la suma de \$5.300 por haber depositado en exceso el importe exigido por el art. 280 del Código de rito (conf. Acordada 3857; ley 14.141; art. 294, Cód. cit.), debiendo el Tribunal -con respecto al resto- dar cumplimiento a lo dispuesto por los arts. 6 y 7 de la resolución 425/02 (texto según resol. 3.135/13). Notifíquese y devuélvase. Cor relaciones Scherer, Andrea Alejandra c/Scherer, Máximo Adolfo y otro s/nulidad de acto jurídico - Cám. Nac. Civ. Sala G - 16/12/2011

031206E