

Incumplimiento De La Obligacion De Escriturar

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Incumplimiento de la obligación de escriturar Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por resolución contractual ordenando a la demandada la restitución del inmueble objeto del contrato y que admitió que la actora conservara el monto recibido en el boleto en virtud de la cláusula penal pactada. Consideró que la firma de la escritura se frustró por culpa exclusiva de la demandada que se negó injustificadamente a escriturar cuando fue debidamente notificada por el vendedor.

En la ciudad de La Plata, a quince de noviembre de dos mil dieciséis, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores de Lázari, Negri, Soria, Kogan, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 119.731, "Estoroni, Gabriel Favio contra Finger, Margarita L.C. Resolución de contrato". ANTECEDENTES La Sala II de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de San Isidro revocó la sentencia apelada y, en consecuencia, hizo lugar a la demanda por resolución contractual, ordenando a la demandada la restitución del inmueble objeto del contrato. Hizo lugar a la pretensión de la actora de conservar el monto recibido en el boleto en virtud de la cláusula penal en él pactada. Dejó sin efecto la indemnización otorgada y redujo el importe reconocido a la demandada por gastos. Impuso las costas a la demandada vencida (fs. 1111/1125 vta.). Se interpusieron, por la parte demandada, recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de ley (fs. 1131/1145 vta.). Oído el señor Subprocurador General, dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar las siguientes CUESTIONES 1ª. ¿Es fundado el recurso extraordinario de nulidad? Caso negativo: 2ª. ¿Lo es el de inaplicabilidad de ley? VOTACIÓN A la primera cuestión planteada, el señor Juez doctor de Lázari dijo: I. Se inician las presentes actuaciones con motivo del contrato de compraventa suscripto por las partes el 4 de febrero del 2000 que tenía por objeto una finca en la localidad de Olivos. Se pactó un precio de ciento cuarenta y cuatro mil dólares estadounidenses (U\$S 144.000) y se abonó al momento del boleto y la transmisión de la posesión la suma de cien mil dólares estadounidenses (U\$S 100.000). La escritura traslativa de dominio y el pago del saldo de precio nunca se realizaron. II. La sentencia de primera instancia rechazó la demanda y la reconvenición deducida por considerar que ninguna de las partes probó la culpa de la contraria en la frustración del contrato. De todas formas decidió la resolución del contrato ordenando a cada parte devolver a la contraria lo recibido en el boleto e hizo lugar a la reconvenición en lo referente a la pretensión de daños y perjuicios. III. La Sala II de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de San Isidro revocó la sentencia apelada y, en consecuencia, hizo lugar a la demanda por resolución contractual, ordenando a la demandada la restitución del inmueble objeto del contrato. Admitió, además, la pretensión de la actora de conservar el monto recibido en el boleto en virtud de la cláusula penal en él pactada. Dejó sin efecto la indemnización otorgada y redujo el importe reconocido a la demandada por gastos. Impuso las costas a la vencida. Para así resolver, en lo relativo al recurso extraordinario de nulidad en tratamiento, sostuvo que la cuestión de la legitimación de la parte actora para actuar en este juicio no había sido sometida a la consideración del juez de la instancia anterior y por lo tanto, en virtud del principio de congruencia, no podía ser abordado por la alzada. IV. Contra esa decisión se alza la parte demandada por recurso extraordinario de nulidad. Lo fundamenta en que la Cámara no consideró una cuestión esencial que le fuera sometida a juzgamiento, como lo es la falta de legitimación activa del actor para iniciar este proceso. Solicita la nulidad de todo el proceso tal como lo planteara en la expresión de agravios. V. De conformidad con la opinión del señor Subprocurador General, el recurso no prospera. En el caso de autos, las cuestiones que el recurrente indica como omitidas fueron tratadas por la alzada, aunque con resultado desfavorable a los intereses del accionante. De allí que el recurso de nulidad resulte improcedente ya que, en esa vía, lo que interesa es la omisión de una cuestión esencial y no el sentido en que fue resuelta la misma (conf. causa C. 118.518, sent. del 1-VII-2015; entre muchas otras). De tal guisa, la cuestión de la legitimación del actor no fue omitida, sino expresamente tratada por la Cámara: así en el punto 3 de la sentencia recurrida se aborda el tema, decidiendo que al no haber sido oportunamente planteada ante el juzgador de grado, no podía ser resuelta sin violación del principio de congruencia (ver fs. 1112 vta./1114) y que las eventuales nulidades del procedimiento debían ser intentadas por los remedios procesales adecuados y no en el recurso de apelación. Es la propia recurrente quien reconoce el tratamiento que el a quo le ha dado a la cuestión de la falta de legitimación de la actora, desconformándose con el criterio sostenido por los sentenciantes, pero al mismo tiempo, alega que no le han dado tratamiento a dicha cuestión. La contradicción del libelo recursivo a este respecto luce patente (fs. 1132 último párrafo) y me dispensa de extenderme en los fundamentos del rechazo que propongo. Lo cual descarta el agravio planteado y sella la suerte adversa del recurso intentado, determinando, además, la imposición de costas al recurrente vencido (art. 298 del C.P.C.C.). Voto

por la negativa. Los señores jueces doctores Negri, Soria y Kogan, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor de Lázari, votaron la primera cuestión también por la negativa. A la segunda cuestión planteada, el señor Juez doctor de Lázari dijo: I. Tal como se reseñara, la Sala Segunda de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de San Isidro revocó la sentencia apelada y, en consecuencia, hizo lugar a la demanda por resolución contractual, ordenando a la demandada la restitución del inmueble objeto del contrato. Admitió, además, la pretensión de la actora de conservar el monto recibido en el boleto en virtud de la cláusula penal en él pactada y dejó sin efecto la indemnización otorgada, reduciendo el importe reconocido a la demandada por gastos. Impuso las costas a la vencida. Para así resolver, en lo atinente al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en tratamiento, sostuvo que: a) Tratándose de la obligación de escriturar la mora no se produce en forma automática sino que depende de la correspondiente intimación, ya que el solo vencimiento del plazo originalmente establecido en el boleto no la configura. b) La firma de la escritura se frustró por culpa exclusiva de la demandada, quien se negó injustificadamente a escriturar cuando fue debidamente notificada por el vendedor y el escribano de la fecha y hora de firma y al concurrir manifestó un incumplimiento de la otra parte que no fue tal. c) Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y en la obligación de escriturar, por su naturaleza, ambas partes deben colaborar en su realización. d) El vendedor realizó las gestiones necesarias para proceder a escriturar. e) La cláusula penal tiene carácter resarcitorio y resulta adecuada a los perjuicios sufridos por el actor por la frustración del negocio por culpa exclusiva de la demandada. II. Contra ese modo de resolver se alza la parte demandada mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley. Sus fundamentos son los siguientes: a) Denuncia absurdo en la evaluación del material probatorio, fundamentalmente en lo referido a la culpa del actor en la frustración en la escrituración del inmueble. b) La sentencia soslaya lo dispuesto en los arts. 1197 y 1198 del Código Civil en tanto no evalúa el accionar de la actora en la frustración del contrato. c) Denuncia arbitrariedad en la interpretación del art. 1197 del Código Civil que realiza la Cámara. III. El recurso no habrá de prosperar. Ha dicho esta Corte -en forma reiterada- que quien afirma que la sentencia transgrede determinados preceptos del derecho vigente o denuncia absurdo, anticipa una premisa cuya demostración debe luego llevar a cabo. El incumplimiento de esta exigencia provoca la insuficiencia del intento revisor (conf. causas C. 117.577, sent. del 18-XI-2015; C. 96.918, sent. del 25-II-2009; C. 95.063, sent. del 22-XII-2008), tal como -se adelanta- se verifica en el caso (art. 279, C.P.C.C.). En efecto, el recurrente denuncia que la sentencia incurre en absurdo en la valoración de la prueba mas no logra demostrar el desvío lógico de ella, toda vez que la Cámara basó su decisión en la inexistencia de mora por parte del actor en el cumplimiento de su obligación de escriturar y el recurrente nada dice al respecto cuando éste es el argumento central del fallo, lo cual implica que no ha cumplido con la carga de patentizar el absurdo que sostiene (art. 279 del C.P.C.C.). Del mismo modo, se limita a repetir su interpretación de los hechos donde sostiene la falta de culpa de su parte en la frustración del negocio; que el fallo ha incurrido en arbitrariedad por no seguir esa línea de razonamiento además de denunciar mala fe de la parte actora, expresando en definitiva, que disiente con lo resuelto. Sabido es que ello no es base idónea de agravios, ni configura absurdo que dé lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, pues dicha anomalía queda configurada sólo cuando media cabal demostración del error palmario y fundamental, única vía que autoriza la apertura de la casación para el examen de cuestiones de hecho tales como las aquí ventiladas (conf. C. 95.950, sent. del 21-V-2008; C. 102.703, sent. del 18-III-2009; etc.). Esta Corte tiene dicho que determinar el estado de mora entre las partes, analizando para ello lo convenido en el contrato vinculante y la conducta de aquéllas, constituye una cuestión de hecho que sólo puede ser reexaminada en casación si se pone en evidencia que tal conclusión es el resultado de un razonamiento absurdo (conf. doct. C. 116.986, sent. del 11-XII-2013; C. 106.707, sent. del 22-VIII-2012, C. 100.818, sent. del 5-X-2011). En un análisis detenido del recurso puede advertirse que, a pesar de su extensión, el mismo se limita a afirmar ciertos hechos contrarios a los que ha tenido por probados el a quo. Tales como quién -a su criterio- ha incurrido en mora y por consiguiente quién debe ser sindicado como culpable de la resolución del contrato. Pero el recurso omite desarrollar los argumentos pertinentes para concluir en dichas afirmaciones. Huelgan las razones que llevarían a acompañar su afirmación sobre los hechos. Sin ese despliegue argumental, inocua resulta la extensión del recurso: sus citas genéricas a principios como el de equidad en fs. 1140 o a aforismos como los de fs. 1141 vta., nada aportan si es que al mismo tiempo no se relacionan dichos principios con su aplicación a las circunstancias del caso y las razones que debería esgrimir en apoyo de su postura. Por ello, entiendo que en ningún momento el recurso se hace cargo de demostrar el absurdo denunciado, al afirmar que fue la compradora la culpable de la falta de concreción de la compraventa. Así, el discurrir de la Cámara, en tanto considera que la demandada obró de mala fe y produjo la frustración del contrato, aunque tachado de arbitrario, no ha recibido un reproche que demuestre error palmario y fundamental en la apreciación probatoria, que condujera a formulaciones incongruentes o contradictorias con las constancias de la causa (art. 279, C.P.C.C.), lo que determina la desestimación de esta parcela del embate. Corresponde entonces rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley intentado, con costas al recurrente vencido (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Voto por la negativa. Los señores jueces doctores Negri, Soria y Kogan, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor de Lázari,

votaron la segunda cuestión también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA
Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, de conformidad con lo dictaminado por el señor Subprocurador General en relación al recurso extraordinario de nulidad (fs. 1157/1160 vta.), se rechazan los recursos extraordinarios interpuestos. Con costas de esta instancia a la recurrente vencida (arts. 68, 289 y 298, C.P.C.C.). Notifíquese y devuélvase.

024497E