

## Inexistencia De Mora En La Obligacion A Escriturar

### JURISPRUDENCIA

### Inexistencia de mora en la obligación a escriturar

Se confirma

la sentencia que había rechazado la acción de escrituración, pero instado a las partes a hacerlo extrajudicialmente, pues la frustración del acto no podía ser jurídicamente imputada a ninguna de ellas. En la ciudad de La Plata, a diecinueve de octubre de dos mil dieciséis, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Hitters, Soria, Pettigiani, Negri, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 120.542, "Pietranera, Jorge contra Castaño, Rubén y otra. Escrituración".

**ANTECEDENTES** La Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial -Sala II- del Departamento Judicial de San Isidro modificó el pronunciamiento anterior que -a su turno- había estimado parcialmente la demanda (fs. 727/734 vta.). Se interpuso, por los accionados reconvinentes, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 736/750 vta.). 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 Hitters dijo:

**I.-** El señor Jorge Carlos Pietranera demandó en las presentes por escrituración de un bien inmueble ubicado en la localidad de Beccar, Partido de San Isidro, que le fuera oportunamente prometido en venta por los señores Osvaldo José Castaño y Sandra Marcela Nigro. Reclamó -asimismo- que se condene a los accionados al pago de la multa por incumplimiento prevista en el respectivo boleto, con más una suma indemnizatoria en concepto de daño moral (fs. 133/149). Corridos los traslados de ley, ambos demandados reconocieron la compraventa y su instrumentación, mas discreparon en torno a las circunstancias determinantes de la frustración del acto escriturario, por lo que solicitaron el rechazo de las pretensiones articuladas. Asimismo, reconviniere por resolución del contrato -en función de la culpa atribuida al actor- e indemnización (fs. 210/238 y 297/325). En su momento, el magistrado de la fase inicial estimó favorablemente la acción de escrituración del inmueble y rechazó la restante pretensión de cobro de multa por parte del actor. Descartó -a su vez- la resolución contractual pretendida por vía reconvenional y el condigno reconocimiento -en concepto de indemnización- de las sumas parciales oportunamente percibidas por los vendedores (fs. 684/694).

**II.-** Apelada la decisión por ambos contendientes, la Sala II de la Cámara Primera departamental la modificó, desestimando la acción de escrituración, sin perjuicio de lo cual dispuso que los mismos quedaban obligados a instar extrajudicialmente el respectivo trámite escriturario, en las condiciones previstas en el instrumento. Impuso las costas en el orden causado (fs. 727/734 vta.). Para así resolver y en base a la ponderación de las circunstancias y pruebas del caso, concluyó que ninguna de las partes había incurrido en mora respecto de la obligación de escriturar, toda vez que la frustración del acto no podía ser jurídicamente imputada a ninguna de ellas. Ni siquiera -subrayó- se había llegado a fijar lugar, fecha y hora para la celebración, siendo éste un requisito ineludible para que el incumplimiento resultara relevante (conf. arts. 509, 1187 y concs. del Código Civil; fs. 731 vta./733 vta.).

**III.-** Contra este último pronunciamiento se alzan los demandados mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en el que denuncian violación y errónea aplicación de los arts. 1197, 1198, 1204 3er. párrafo, 1374 del Código Civil. Alegan -asimismo- absurdo en la valoración probatoria y arbitrariedad y formulan reserva del caso federal (fs. 736/750 vta.).

**IV.-** Para una mejor comprensión de la problemática traída a juzgamiento, conviene efectuar un breve repaso de ciertos extremos concernientes. Veamos.

1) Los señores Osvaldo Rubén Castaño y Sandra Marcela Nigro prometieron en venta -el 11 de noviembre de 2009- un bien inmueble de su propiedad al actor Jorge Pietranera, en los términos del boleto glosado a fs. 84/86 vta. De dicho instrumento surge que al momento de su suscripción, el comprador pagó a los vendedores la suma de U\$S 52.000 a cuenta del precio total pactado (U\$S 175.000) y como principio de ejecución del contrato, comprometiéndose a abonar el saldo restante (U\$S 123.000) en la oportunidad de otorgarse la correspondiente escritura traslativa de dominio y simultánea entrega de la posesión del bien (conf. cláusula segunda). Según lo establecido en la cláusula cuarta, dicho acto de transmisión dominial habría de verificarse dentro de los 60 días contados desde la firma del boleto, por ante el notario Andrés Horacio Pelosi. Asimismo, y en igual contexto, las partes reconocieron la existencia de un embargo de \$ 12.780 trabado -por el Fisco provincial- sobre el inmueble objeto de la venta, en el marco de un juicio de apremio incoado contra los vendedores, por una presunta deuda impositiva (impuesto inmobiliario), habiendo arreglado expresamente que el gravamen "deberá estar levantado previo a la firma de la Escritura" (sic). Estipularon igualmente que "Cualquier demora en la obtención del levantamiento del embargo y del título ejecutivo que figura actualmente en estado de deuda de impuesto inmobiliario, no hará caer en mora a EL VENDEDOR, bajo ningún concepto, por tanto no serán de aplicación ni el pacto comisorio ni ninguna penalidad establecido en el presente contrato como en la ley. Por lo cual ambas partes acuerdan, que si transcurrido el plazo indicado para la celebración de

Escritura, habiéndose pagado el monto reclamado mediante la confiscación del mismo por parte de ARBA, antes de ahora, y en el juicio mencionado no se hubiese obtenido el levantamiento del embargo para su inscripción en el Registro de la propiedad, el COMPRADOR se obliga a hacerse cargo de dichos trámite, abonado el monto indicado en el inciso 'b' de la Cláusula segunda) y obteniendo por parte del VENDEDOR, un poder irrevocable de escrituración y un poder para intervenir en el juicio indicado y hacer las presentaciones que corresponda ante ARBA, desligando a EL VENDEDOR de toda responsabilidad, y asumiendo cualquier reclamo que hiciese ARBA en contra de el VENDEDOR y asumiendo las costas del referido juicio si resultare en contra de el VENDEDOR" (sic, cláusula cuarta cit., énfasis agregado). En la cláusula quinta se estableció una penalidad diaria para el incumplimiento de cualquiera de los otorgantes (US\$ 82 diarios) y en las sexta y séptima se acordaron los derechos y facultades derivados, en cada caso, del respectivo incumplimiento. 2) Vencido el plazo prefijado para la escrituración sin que ésta se hubiese efectivamente celebrado, las partes protagonizaron un extenso intercambio epistolar que se prolongó hasta junio de 2011 (v. c.d. obrantes a fs. 174/199 y 278/293), en el que se atribuyeron recíprocamente diversos incumplimientos y la condigna responsabilidad por la falta de formalización del negocio. Del respectivo contrapunto emergen delineadas las posturas luego asumidas por las mismas en sede judicial: el comprador, por su parte, imputó a los vendedores no haber gestionado -en debido tiempo y forma- el necesario levantamiento del embargo para franquear la vía escrituraria y, por tanto, les reprochó demora en el cumplimiento de las obligaciones asumidas, fundamento de la pretensión indemnizatoria actuada junto a la de formalización del negocio. De su lado, los vendedores -aquí accionados-, enrostraron al comprador el no haber pagado el saldo de precio contra entrega de los poderes -irrevocable para escriturar y judicial para actuar en el apremio- y no hacerse cargo de los trámites administrativos y judiciales conducentes al levantamiento de la cautela, a tenor de lo estipulado en la señalada cláusula cuarta del boleto, basando en tales incumplimientos sus pretensiones resolutoria e indemnizatoria opuestas por vía reconventional. 3) De la causa "Fisco de la Provincia de Buenos Aires contra Castaño, Osvaldo Rubén y otra. Apremio provincial" -que corre agregada por cuerda- emerge que el Fisco provincial inició, el 30 de abril de 2009, un proceso de apremio contra los aquí demandados, en función de una presunta deuda devengada, en concepto de impuesto inmobiliario, por la parcela objeto de la compraventa debatida en las presentes (fs. 13/14 vta.). Luego de diversas vicisitudes procesales -incluidas sentencias de primera y segunda instancia favorables a la pretensión de cobro-, el propio actor desistió del juicio de apremio -por tratarse de un terreno baldío (y no edificado, tal como se lo había erróneamente considerado en los respectivos títulos ejecutivos)- y requirió el levantamiento de la medida cautelar que gravaba el inmueble (fs. 149 y vta.). V.- Dicho todo lo anterior, anticipo que la impugnación bajo examen no puede prosperar. 1) De un lado, no merece estimación el acuse de absurdo en la ponderación de la cláusula cuarta del convenio, bajo el argumento de que el señor Pietranera habría asumido la obligación -directa y personal- no solo de levantar el embargo sino de pagar la deuda impositiva que ARBA reclamó a los vendedores, además de las costas que en el juicio de apremio pudieran a éstos imponérseles (fs. 743 vta./746). Al respecto, la Cámara ponderó que si bien el comprador se había obligado a gestionar el levantamiento del embargo que habilitaría la transmisión del dominio del inmueble libre de gravámenes, era evidente que lo había hecho en razón de que la deuda impositiva había sido cancelada "antes de ahora", conforme se había previsto en el boleto (fs. 85 vta.). De ningún modo podría interpretarse -razonó el a quo- que en ese acto el adquirente asumiera el compromiso de pagar el crédito reclamado por el fisco, sino las costas u otro accesorio que pudiera existir (doct. arts. 1197 y 1198, Código Civil; fs. 732). Según se ve, la objeción planteada en este segmento del embate gira en torno a la eventual obligación de pagar la deuda impositiva y la de levantar el embargo trabado sobre el inmueble. Y ello, como expresamente lo puntualiza el recurrente, sobre la base de considerar que la sentencia impugnada "no ha realizado una correcta y ajustada valoración de diversas constancias del expediente, incurriéndose en una absurda y arbitraria interpretación de los antecedentes que motiva el reclamo reconventional deducido" (fs. 743 vta.). Bien se advierte, de lo que acabo de reseñar, y de los desarrollos que siguen a este postulado en la pieza recursiva, que el quejoso esgrime como motivo de la casación en este tramo del embate la configuración de la doctrina del absurdo. En esta línea de reflexión y en abono del anticipado sentido desestimatorio del agravio, cabe en primer término reparar en la simple literalidad de la estipulación cuya parte pertinente ha sido transcripta y enfatizada supra. En efecto, en tal segmento del acuerdo, las partes inequívocamente expresaron que la deuda fiscal se encontraba abonada "antes de ahora" (fs. 85 vta.) -tal como lo indicó el sentenciante- y que la obligación de asumir el levantamiento de la medida precautoria habría de tornarse operativa para el comprador, habida cuenta de tal cancelación y luego de transcurrido el plazo pactado para escriturar sin que tal óbice cautelar hubiese sido removido. Pues bien, el hecho de que los contratantes expresaran que la venta se efectuaba en base a títulos perfectos y libre de gravámenes y que la deuda tributaria se encontraba saldada "antes de ahora" (fs. 85 vta. cit.), de por sí deja sin sustento la alegación que aquí esgrimen los recurrentes, en el sentido de que el comprador habría asumido en el acto la responsabilidad por dicho pago. A tal conclusión se arriba en la medida en que no se concibe que el adquirente hubiese podido tomar a su cargo una obligación que los propios contratantes reconocieron ya extinguida -por la "confiscación" del acreedor- al momento de la suscripción del negocio. En cuanto al deber de hacerse cargo de

las diligencias de remoción del gravamen y a diferencia de lo que se aduce ante esta sede, coincido con el criterio seguido por la Cámara al interpretar que dicha obligación contractual suponía que la deuda fiscal hubiese sido cancelada. De no ser así, difícilmente pueda explicarse el tenor literal de la previsión. Hubiese bastado con que el comprador asumiera directamente, sin plazo ni condición alguna, la obligación de gestionar la liberación de la cautela, hipótesis esta que en modo alguno se desprende de la textualidad negocial bajo examen. Los argumentos traídos por los quejosos no portan, en suma, más que una simple discordancia en la valoración de típicos extremos fácticos -privativos, por tanto, de la judicatura de grado-, objeción insuficiente para evidenciar el grave yerro lógico endilgado a la labor axiológica del juzgador. Máxime si consideramos que no cualquier disentimiento autoriza a tener por acreditado dicho vicio, ni tampoco puede la Corte sustituir con su propio criterio al de los jueces de mérito. El absurdo no queda configurado aún cuando el criterio de los sentenciantes pudiera ser calificable de objetable, discutible o poco convincente porque se requiere algo más: el error grave, grosero y manifiesto que conduzca a conclusiones inconciliables con las constancias objetivas de la causa (conf. Ac. 64.420, sent. del 1-XII-1999; C. 107.181, sent. del 9-XII-2010; C. 116.975, sent. del 4-III-2015). La suerte adversa de este tramo de la protesta queda -en consecuencia- irremediabilmente sellada (conf. doct. art. 289, C.P.C.C.).

2) No mejor suerte ha de correr la subsiguiente queja desplegada por violación y errónea aplicación de los arts. 1197, 1198, 1204 3er párrafo y 1374 del Código Civil y absurdo en la evaluación del estado de mora de la contraparte (fs. 746/749). En síntesis, aducen los recurrentes que Pietranera recayó en mora -de pleno derecho- en el cumplimiento de su obligación principal, consistente en abonar el saldo de precio de la compraventa. De ello deducen la legitimidad de la facultad comisorias expresa -pretendida por vía reconventional- prevista en la cláusula sexta del boleto y reconocida por los citados arts. 1204 y 1374 del digesto fonal de aplicación (fs. cit.). Ahora bien, más allá del doble carácter -normativo y casuístico- que los quejosos, conforme se aprecia, imprimen a la imputación, es lo cierto que los argumentos comunes desplegados agotan su virtualidad crítica en la evaluación de circunstancias o presupuestos fácticos eventualmente constitutivos del estado de mora que se imputa a la contraparte. En tales condiciones, la protesta solo podrá abrirse paso a través de la vía pretoriana del absurdo, y en la medida en que se alcance a evidenciar la alegada irracionalidad del juzgador en la apreciación de tales contingencias. Abordando ya la sustancia discursiva, se advierte una insalvable deficiencia postulatoria que se cristaliza -nuevamente aquí- en la contraposición de un criterio de apreciación de circunstancias meramente disímil, agravado por la falta de concreta y eficaz refutación de motivos puntuales ofrecidos en el fallo (conf. doct. art. 279, C.P.C.C.). En efecto, nótese que además de las razones que han sido anteriormente apuntadas, la alzada señaló que los accionados habían reclamado al comprador el pago del saldo de precio contra entrega de los poderes irrevocables explicitados en la cláusula cuarta, cuando aún no se había aclarado la situación jurídica del bien respecto del gravamen reclamado por el Fisco, por lo que todavía figuraba una deuda impaga que corría a cargo de los enajenantes, siendo recién en junio de 2011 que el acreedor tributario consintió el levantamiento de la cautelar que permitiría formalizar la operación de venta en los términos que habían sido acordados (fs. 732 vta.). A reglón seguido, subrayó que de cualquier modo, en lo concreto no se había acreditado la fijación de lugar, día y hora para la celebración de la escritura por parte del escribano. Y que solo esa actividad y la hipotética inasistencia de uno de los interesados o la imposibilidad de concretar la venta por falta imputable a una parte, configurarían la mora (doct. arts. 509, 1187, 1197, 1198 y cons., Código Civil; fs. 733). Finalmente, puso de relieve que siendo que a enero-febrero de 2010 -es decir, inmediatamente luego de vencido el plazo estipulado para la escrituración- la deuda fiscal continuaba impaga -no habiéndose a ese entonces aclarado aún la improcedencia del apremio por parte del fisco-, la actuación subsidiaria del comprador en el apremio -en los términos del poder judicial comprometido en la citada cláusula cuarta del boleto- hubiese importado tener que afrontar el pago de la deuda en la hipótesis de no esclarecerse la cuestión de fondo. Y en tales condiciones, resultaba atendible la negativa del señor Pietranera a cancelar el saldo de precio (fs. 733 y vta., énfasis agregado). Estos fundamentos del a quo son, conforme se aprecia, dogmáticamente negados o simplemente soslayados en la pieza recursiva. Tal técnica de ataque, sabido es, no alcanza para abastecer la carga demostrativa que la ley de rito impone al impugnante en vía extraordinaria (art. 279 cit.). En consecuencia, la línea discursiva así esgrimida, enfrascada en su propio derrotero, fluye naturalmente hacia una insalvable ineficacia. Esta Corte ha expresado desde siempre que discrepar con las decisiones de la sentencia no es base idónea de agravios ni configura absurdo que dé lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, puesto que dicha anomalía queda configurada 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 y prueba (conf. doct. C. 98.893, sent. del 5-XI-2008; C. 100.810, sent. del 11-II-2009; C. 119.141, sent. del 29-IV-2015). No demostrada tan grave desviación, se impone el rechazo del remedio extraordinario bajo examen. VI.- Por lo expuesto, no habiéndose verificado las infracciones denunciadas (art. 279, C.P.C.C.), corresponde la repulsa del presente recurso de inaplicabilidad de ley. Con costas de esta instancia extraordinaria a los recurrentes vencidos (arts. 68 y 289, Cód. cit.). Voto por la negativa. Los señores jueces doctores Soria, Pettigiani y Negri, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Hitters, votaron la cuestión planteada 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 los recurrentes vencidos (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). El depósito previo de fs. 766 queda perdido (art. 294, C.P.C.C.), debiendo el tribunal dar cumplimiento a lo dispuesto por los arts. 6 y 7 de la Resolución 425/2002 (texto Resol. 870/2002). Notifíquese y devuélvase.

025666E