

## Escrituración Cesión De Derechos Innecesariedad De Asentimiento Conyugal Cláusula Penal Dano Punitivo

### JURISPRUDENCIA

### Escrituración. Cesión de derechos. Innecesariedad de asentimiento

conyugal. Cláusula penal. Daño punitivo Se confirma el fallo que hizo lugar a la demanda de escrituración contra la sociedad constructora y comercializadora de inmuebles, pues no existía razón alguna que impidiera a la demandada -representada por el Presidente de la compañía- a otorgar el acto escriturario, cuando ya se había hecho entrega de la posesión y saldado la totalidad del precio; ello, pues la cesión de un boleto de compraventa no requiere el asentimiento conyugal. En la ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 3 días del mes de abril de 2018, hallándose reunidos los Señores Vocales de la Sala K de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin de dictar sentencia en los autos "Urrustarazu, Germán Antonio c/ Samprad S.A. y otros s/ Escrituración- Ordinario" y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Ameal dijo:

I.- Vienen estos autos a este Tribunal con motivo de los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia de primera instancia dictada a fs. 494/517, expresando agravios la actora en la memoria de fs. 532/48 y la demandada en el escrito de fs. 550/53. El traslado fue contestado a fs. 555/64 y fs. 566/69. II- Antecedentes. Germán Antonio Urrustarazu, promovió demanda de escrituración respecto del inmueble identificado como unidades funcionales ... (vivienda ubicada en piso ..., depto. ...) y ... (cochera) de la Torre ..., Piso ... del edificio con frente a la calle Arribeños N° ., Campos Salles s/n, Montañeses ... y ... y Guayra N° ... y ... de esta Ciudad contra Ricardo Slemenson, Silvia Slemenson de Reich y "Samprad S.A.". Reclamó, además, la aplicación de la multa dispuesta en la cláusula séptima del boleto de compraventa, los daños y perjuicios padecidos a raíz de la frustración de la escrituración como la fijación de "daño punitivo?". Alegó que con fecha 28 de febrero de 2012 el actor celebró con los señores Ricardo Slemenson y Silvia Slemenson de Reich la cesión de un boleto de compraventa, originariamente suscripto por éstos con "Samprad S.A." (titular del dominio) con fecha 4 de diciembre de 2010, respecto del inmueble referido, por la suma de ciento cuarenta mil dólares estadounidenses (U\$S 140.000), más otra adicional que se le entregó a Ricardo Slemenson y Diana Zandperl por sesenta mil dólares estadounidenses (U\$S 60.000). Hizo referencia al detalle de los pagos realizados y señaló que con fecha 15 de junio de 2012, el señor Ricardo Slemenson en representación de "Samprad SA" hizo entrega de la posesión del inmueble al señor Urrustarazu. Señaló que, encontrándose abonado el total del precio convenido, dos años después y luego de dos fechas suspendidas, acordaron que la escritura traslativa de dominio se formalizaría el día 25 de abril de 2014 a las 14 hs., en la avenida Roque Saenz Peña N° ..., piso ..., de esta Ciudad, por ante el escribano designado por la vendedora. El día indicado, encontrándose las partes en la escribanía, el señor Ricardo Slemenson se negó a firmar y la codemandada Silvia Slemenson no asistió al acto. Solicitó se condene a la demandada a escriturar el inmueble y en virtud del incumplimiento de los vendedores, a hacer íntegro pago al accionante de la suma reclamada en concepto de penalidad, daños y perjuicios y "daño punitivo?". Silvia Slemenson de Reich negó los hechos esgrimidos y opuso excepción de falta de legitimación pasiva, con fundamento en que su parte no puede ser objeto de reclamo alguno, por cuanto la obligada a escriturar es la empresa "Samprad S.A." por ser quien reviste el carácter de titular de dominio. Sostuvo la improcedencia de la multa pretendida, en tanto la cesión del boleto de compraventa fue parcial, ya que en su texto no está incluida la cesión de la cláusula penal prevista en el boleto original. Agregó que aún en el supuesto de que se considere al actor como cesionario del derecho al cobro de la pena, para resultar ésta procedente, debía operarse el incumplimiento de las dos obligaciones pactadas: la falta de escrituración y posesión, ambos elementos en conjunto y, en el caso, manifestó que la posesión la recibió con anterioridad. "Samprad S.A." se allanó, asimismo, al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. Adujo que jamás se negó a escriturar, no pudiendo materializarse la escrituración por razones que resultan ajenas a su parte. Ello, en tanto del acta notarial de fecha el 25 de abril de 2014, surge la comparecencia de "Samprad S.A." a fin de otorgar el acto y que la imposibilidad de escriturar se debió a la ausencia de la señora Silvia Slemenson de Reich y de su esposo de quien se requería el asentimiento conyugal. Esgrimió la improcedencia de la aplicación de la multa, puesto que tal derecho, convenido en el boleto originario, no ha sido cedido. Ricardo Slemenson, se allanó parcialmente en cuanto al objeto de escrituración pretendido. Indicó que la demora en el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio fue generada por la propia voluntad del actor debido a las dificultades financieras que atravesaba en el momento en que el acto debía otorgarse, las que lo obligaron a solicitar una reformulación de la forma de pago del saldo de precio, lo que fue aceptado. Asimismo, manifestó que jamás fue instruido por la Sra. Silvia Slemenson a realizar acto alguno relacionado con la escrituración del inmueble, siendo además que el acto requería el asentimiento del art. 1277 del Código Civil. Que, por otra parte, no surgía del documento de cesión que aquélla hubiese recibido la totalidad del saldo de precio pactado. Sostuvo que tampoco surge ninguna penalidad para el supuesto

de incumplimiento, razón por la cual la pretensión de la contraria para que su parte sea condenado al pago de esa multa carece de sustento. Indicó, por último, que habiendo concurrido con su cónyuge a otorgar el acto el día 25 de abril de 2014, la frustración en el otorgamiento de la escritura no le es imputable. III.- Sentencia. El Sr. Juez de grado rechazó la demanda deducida contra Ricardo Slemenson y Silvia Slemenson de Reich e hizo lugar a la acción de escrituración y aplicación de la cláusula penal pactada en la cláusula séptima del boleto de compraventa contra ?Samprad S.A.?. En consecuencia, condenó a esta última al pago de la suma de treinta mil dólares estadounidenses (US\$ 30.000), en el plazo de diez días de quedar firme el pronunciamiento y a suscribir a favor de Germán Antonio Urrustarazu la respectiva escritura traslativa de dominio de las unidades funcionales ... (vivienda ubicada en piso ..., depto. ...) y ... (cochera) de la Torre ..., Piso ... del edificio con frente a la calle Arribeños N° ..., Campos Salles s/n, Montañeses ... y ... y Guayra N°... y ..., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dentro del plazo de treinta días a partir de que la presente se encuentre firme, en los términos y bajo apercibimiento de que ante la negativa de aquélla a suscribirla, se procederá de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 512 del Código Procesal. IV- Agravios. Contra dicha decisión se alzan las partes. El actor cuestiona el rechazo de la demanda interpuesta contra Ricardo Slemenson y Silvia Slemenson de Reich, la omisión de tratar el ?daño punitivo? y el reclamo por los daños y perjuicios padecidos por el actor para suplirlos con la multa penal, como la morigeración de esta última. La codemandada ?Samprad S.A.? apela la responsabilidad que se le atribuye en la falta de otorgamiento de la escritura, la condena al pago de US\$30.000 y las costas del proceso. V.- La valoración de la expresión de agravios, a los fines de determinar si reúne las exigencias necesarias para mantener el recurso interpuesto, no debe llevarse a cabo con injustificado rigor formal que afecte la defensa en juicio. Si así se actúa, cabe descalificar lo resuelto por haberse incurrido en arbitrariedad. De ahí que, en la sustanciación de dicho recurso, el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con amplitud, mediante una interpretación que los tenga por cumplidos aun frente a la eventual precariedad de la crítica del fallo apelado, directiva que tiende a la armonía en el cumplimiento de los requisitos legales y la aludida garantía de la defensa en juicio y a delimitar restrictivamente el ámbito de las sanciones que importan pérdida o caducidad de los derechos del apelante (conf. CNCiv., Sala E, del 24/9/74, LL 1975-A-573; íd. Sala G, del 10/4/85, LL 1985-C-267; conf. CNEsp. Civ. y Com. Sala I, del 30/4/84, ED 111-513). El criterio amplio que preside la materia tiende a asegurar a las partes en litigio una mayor oportunidad para defender sus derechos y afianzar con ello la garantía consagrada por el art. 18 de la Constitución Nacional. En ese marco, debe destacarse que los memoriales presentados por los recurrentes cumplen con lo dispuesto por el art. 265 del Código Procesal. VI.- Atento la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (Ley 26.994 y su modificatoria Ley 27.077), de conformidad a lo previsto en su art. 7 y teniendo en cuenta la fecha de la cuestión ventilada en autos resultan de aplicación al caso las normas del Código Civil de Vélez. En efecto, la norma citada, siguiendo el Código derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o se extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato. De tal modo, la ley aplicable es la vigente al momento de la constitución de la relación jurídica cuyas consecuencias se encuentran agotadas. VII.- En consecuencia, corresponde el tratamiento de los agravios vertidos, destacándose el derecho elemental del juzgador de no seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, limitándose a escoger entre aquellos que guardan relación directa con la litis y que revisten sustancial importancia para la justa solución del diferendo (cfr. Corte Sup., ED 18-780; CNCiv., Sala D, ED 20-B-1040; Sup. Corte de Bs.As., Ed 105-173; esta Sala, Expte. N° 114.223/98, entre muchos otros). ?Samprad S.A.? cuestiona el fallo de grado por cuanto se la responsabiliza por la falta de otorgamiento de la escritura. Sostiene que el a quo efectúa un análisis parcial de las pruebas acercadas a la causa, arribando a una solución disvaliosa que no se compadece con la verdad objetiva. Manifiesta que de los instrumentos acompañados en autos (boleto de compraventa original y cesión de derechos) se desprende que se trata de dos operaciones diferentes relacionadas con el mismo inmueble, que generan no sólo distintas consecuencias jurídicas, sino también diferentes efectos fiscales relacionados con el precio de venta. Aduce que los primitivos compradores cedieron el boleto por una suma sustancialmente superior a la compra que efectuaran a su representada, que el comprador no cumplió con las obligaciones de pago en término; que las partes intervinientes en la cesión, de común acuerdo, resolvieron modificar las condiciones contractuales y entregar la posesión de las unidades vendidas aún vencido largamente el plazo de cancelación del precio y sin aplicación de penalidades; que a la fecha de la posesión existía saldo de precio pendiente entre cedentes y cesionarios del boleto de compraventa, circunstancia ajena a su representada; que en el instrumento que otorga la posesión, las partes declaran que en todo lo que no resulte modificado por dicho convenio quedan subsistentes las cláusulas pactadas en el boleto originario. Manifiesta que al entregarse la posesión, se separó dicha obligación de la de escriturar, no pactándose multa o compensación alguna por dicha demora, ya que de por sí, se había retrasado la integración del precio que ni siguiera fue cancelado en dicho acto. Sostiene, además, que el negocio jurídico efectuado entre los codemandados cesionarios y actor cedente es un contrato entre particulares y no se trata de una relación del consumo, que permita encuadrar el caso en el ámbito de la ley de defensa del consumidor. Entiende, contrariamente a lo

sostenido por el a quo, que es necesario el consentimiento de ambos cónyuges para disponer o gravar bienes gananciales. Agrega que la cláusula penal contenida en el boleto originario fue pactada en función de no otorgarse la posesión y pagarse íntegramente el precio y que en forma alguna puede considerarse de aplicación en una cesión donde se ha decidido desdoblarse por cuestiones ajenas a la empresa, la entrega de la posesión y el pago del saldo de precio del acto escritural pasando a partir de allí a ser letra muerta. Arguye que ?Samprad SA? cumplió con todas sus obligaciones y se allanó en tiempo y forma oportuna a la demanda de escrituración habiendo instado a la misma conforme surge del acta notarial celebrada al momento en que debió otorgarse el acto, por lo que no corresponde se le aplique cargo económico alguno, ya que las situaciones de la demora en el otorgamiento del acto o su omisión le son ajenas. Por su parte, el actor se agravia por cuanto se hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por los codemandados. Considera que corresponde condenar a Ricardo Slemenson ya que su accionar en la escribanía al momento de la escrituración fue absolutamente reprochable ejerciendo de manera negligente su cargo de presidente y representación de ?Samprad S.A.? colocando a la firma en una situación contraria a derecho por problemas de índole personal. Entiende que su responsabilidad es innegable en su condición de socio y presidente de ?Samprad S.A.? y comprador cedente, quien, además, contaba con facultades y/o instrucciones de su hermana para suscribir el título de propiedad lo que determina su obligación resarcitoria. Sostiene su responsabilidad ilimitada y solidaria conforme lo dispuesto por el art. 274 de la ley 19.550 por no haber actuado como un ?diligente hombre de negocios?. Invoca, por último, la responsabilidad personal de la codemandada Silvia Slemenson de Reich, en su múltiple carácter de socia de ?Samprad SA? y cedente del inmueble, ante su no presentación al acto escritural generando el hecho que da nacimiento a la presente litis.

VIII.- La celebración, interpretación y cumplimiento de un contrato y por ende sus efectos, conforme a lo prescripto por el art. 1198 del Código Civil, debe realizarse de acuerdo al principio de buena fe, ?como las partes entendieron o verosímelmente debieron entender obrando con cuidado y previsión?. Es así que la interpretación de la voluntad de las partes debe hacerse con un criterio de recíproca lealtad de conducta y confianza, resultando inadmisibles todo ejercicio que contravenga en cada caso concreto las consideraciones que cada una está obligada a adoptar respecto de la otra. En esa línea de pensamiento debemos tener en cuenta que el contrato es un todo integral en el que, como en el caso de autos, se generan obligaciones a cumplir por los contratantes, quienes al pactarlas tuvieron presente que el pleno cumplimiento por cada uno de ellos con las prestaciones a su cargo constituía el motivo de haber celebrado el acto, dándole equilibrio negocial a lo convenido. Ello, por cuanto el contrato, que es causa fuente de todas las obligaciones que de él nacen, persiste en su plena virtualidad jurídica en la medida de su subsistencia integral. Son, en definitiva, las particularidades propias de cada caso, las que habrán de determinar ?el substractum? del negocio, sin que sea conveniente atenerse a pautas genéricas preestablecidas. Así, habrá que valorar los elementos constitutivos del contrato, la determinación de la verdadera voluntad de las partes, y las actitudes anteriores y posteriores al acto, a fin de establecer los alcances y efectos que derivan del mismo. En dicha interpretación se ha de tener presente el principio rector de la autonomía de la voluntad, que enmarcado por la buena fe y las limitaciones que imponen la moral, las buenas costumbres y el orden público, determina que debe buscarse en toda relación jurídica, precisamente, la verdadera intención de las partes y la finalidad que tuvieron en mira, lo cual permitirá resolver las situaciones dudosas (conf. Gastaldi, J.M., ?Las X Jornadas de Derecho Civil y la regla favor debitoris (lo tratado y lo no tratado)?, ED 117-838 y sigs., apart. V, y Contratos II, Cap. XIV). Asimismo, cabe tener en cuenta que, en el caso, la relación jurídica habida entre las partes se enmarca dentro de las previsiones de la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240 y su modificatoria ley 26.361, en tanto se trata de la compraventa de inmuebles a estrenar (conf. documental acompañada) quedando comprendida tal situación, contrariamente a lo sostenido por la codemandada ?Samprad SA?, en las disposiciones de la ley, que contempla ?la adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda cuando la oferta es pública y dirigida a personas indeterminadas?, entendiéndose por tal el inmueble a construirse, en construcción o que nunca haya sido ocupado (Decreto reglamentario 1789/94; Lorenzetti, ?Consumidores?, P. 112); siendo el destino del mismo la vivienda del actor. En cuanto a la existencia de una oferta pública a personas indeterminadas, resulta válido estar a la calidad de experto del vendedor (art. 2 de la Ley 24240) concepto este último entendido en el contexto del acto inmerso dentro de una realidad de un proceso productivo o comercial, carácter que en el caso goza la vendedora ?Samprad S.A.? (empresa constructora y comercializadora de inmuebles), la que conforme informe obrante a fs. 461/464 (expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal), resulta ser la titular registral del bien. Tal como señala Juan M. Farina en ?Defensa del consumidor y del usuario? (Pág. 84), en referencia al carácter de proveedor enunciado por la ley, que ésta no expresa, haciendo de ello su ?profesión? sino ?de manera profesional?, lo cual significa que una persona reviste esta condición cuando ejerce una actividad con relevante capacidad y aplicación para lograr óptimos resultados, la que puede desempeñarse como profesión habitual del sujeto u ocasionalmente es decir ?por ocasión o contingencia?. La demandada vendedora de las Unidades Funcionales, se encuentra así, comprendida en los términos del art. 2 de la ley 24.240, mientras que el actor, en su calidad de consumidor adquirente de inmuebles destinados a vivienda, resulta alcanzado por el art. 1 de la ley. En consecuencia, cabe analizar la responsabilidad de la accionada, considerando en orden a lograr la

efectiva protección de los intereses económicos del consumidor, tal como ya señalara, que la ley 24.240 contiene un esquema de responsabilidad civil propio que prevalece sobre el previsto en el Código Civil, aunque no excluye su aplicación y en diversos aspectos se complementa con las disposiciones de ese cuerpo legal (Lorenzetti ?Consumidores, pág. 381 y ss.; ?Contrato de consumo y prescripción de la acción por vicios redhibitorios? por Sandra A. Frustagli; JA , 2004-II, Pág. 757/63). Concretamente, esta ley no contiene una regulación completa de los actos que puedan dar nacimiento a un contrato para consumo según sus previsiones, sino que trata de corregir y evitar los abusos a que podría dar lugar la aplicación de la legislación ordinaria general preexistente en perjuicio de quien actúa como consumidor, pues es la parte estructuralmente más débil de las relaciones de consumo? (Conf. CNCiv. Sala H, Martins Coelho María Rosa c/ Cía. De Transporte la Argentina SA y otros? y sus citas; Farina, Ob. Cit., Págs. 44/45). Bajo tales lineamientos, no obstante haberse allanado los emplazados a la acción de escrituración, cabe analizar el alcance del contrato objeto de autos, como la voluntad evidenciada por las partes en la ejecución del mismo, a fin de determinar la eventual responsabilidad de los demandados por el incumplimiento de la obligación de escriturar y, consecuentemente, la aplicación o no de la cláusula penal convenida. Conforme el boleto de compraventa glosado a fs. 10/13 ?Samprad S.A.? vendió a Ricardo Slemenson (Presidente de la Sociedad Anónima vendedora) y a Silvia Slemenson de Reich las unidades funcionales ... (vivienda ubicada en piso ..., depto. ...) y .. (cochera) de la Torre ..., Piso ... del edificio con frente a la calle Arribeños N° ..., Campos Salles s/n, Montañeses ... y ? y Guayra N° ... y ? de esta Ciudad en la suma de U\$S69.500 pagaderos al contado en ese acto.

A su vez, con fecha 28 de febrero de 2012, los compradores cedieron los derechos sobre el boleto de compraventa a Germán Urrustarazu (fs. 5/7 de la causa caratulada ?Urrustarazu, Germán Antonio c/ Samprad S.A. s/ Diligencias Preliminares?, N° 6411/2015) encontrándose presente en ese acto el deudor cedido (?Samprad SA?) representado por Ricardo Slemenson, por la cantidad de U\$S 140.000 de los cuales el comprador abonó la cantidad de U\$S 40.000, debiendo el saldo abonarse en el momento de la escritura y posesión a realizarse dentro de los 60 días de la firma de la cesión (Cláusula Especial Segunda y Cuarta). Finalmente, conforme surge del ?Acta de posesión y complemento de boleto de compra venta? (ver fs. 8/9 del expediente mencionado) celebrado entre ?Samprad SA? y el actor, la posesión se entregó con fecha 15 de junio de 2012, sin que se hubiera abonado en ese acto el saldo del precio. En tal sentido, la cláusula primera del acta aludida indica ?...que de la totalidad del precio pactado en el boleto de compraventa ya relacionado el comprador ha abonado la suma de dólares estadounidenses ciento quince mil (U\$S 115.000.-) a cuenta del precio pactado antes de ahora. En este acto el Comprador abona al Vendedor la suma de dólares estadounidenses billete cinco mil sirviendo el presente de suficiente recibo. El saldo, o sea la suma de dólares estadounidenses veinte mil (U\$S20.000) el comprador los abonará al vendedor en 2 cuotas mensuales y consecutivas de dólares estadounidenses billete diez mil (U\$S 10.000.-) cada una, la primera de las cuales vencerá el 1° de julio de 2012. La escritura traslativa de dominio será suscripta por el escribano designado por el vendedor.?. mientras que en la Cláusula Tercera se establece que ?La parte vendedora entrega en este acto la posesión de las unidades ya relacionadas libre de toda deuda y/o gravamen y con impuestos y expensas pagos al día ...?.

Saldado el precio y luego del intercambio de correos electrónicos y cartas documento, las partes convinieron que la escritura traslativa de dominio se llevaría a cabo el día 25 de abril de 2014 a las 14 hs. conforme acta de fs. 40. Dicho instrumento da cuenta que el día indicado comparecieron al acto escriturario ?...los cónyuges en primeras nupcias Ricardo Slemenson ... y Diana Claudia Zandperl ... y Germán Antonio Urrustarazu .... Todos intervienen por si, manifestando el señor Slemenson hacerlo también en carácter de apoderado de ?Samprad S.A.? y los comparecientes exponen: Primero: Que se encuentran constituidos ... a los efectos de suscribir la escritura traslativa de dominio de un departamento ubicado en la Torre ..., designado como unidad Funcional número mil ciento treinta y uno, ubicada en el primer subsuelo, ambas integrantes del edificio sito en esta Ciudad de Buenos Aires, con frente a la calle Arribeños número tres mil ciento trece; Campos Salles sin número, Montañeses números tres mil ciento cincuenta y tres y tres mil ciento sesenta y Guayra números mil seiscientos treinta y tres y mil seiscientos cincuenta y uno... Tercero: Que con el fin de evitar la consumación de perjuicios a terceras personas que podrían comprometer la responsabilidad de ?Samprad S.A.?, su apoderado Ricardo Slemenson, considera que no se encuentran reunidos los extremos que tornen aconsejable el otorgamiento del acto escriturario para el cual ha sido convocado por lo que decide no otorgarlo dejando debida constancia de que la situación planteada obedece a la ausencia de la señora Silvia Slemenson quien ha sido debidamente notificada tal como se consignara precedentemente. Cuarto: Que a tal efecto solicitan que se labre la presente a los efectos de dejar constancia de dicha situación...Por considerar legítimo el interés invocado acepto el requerimiento y acto seguido, conjuntamente con los firmantes, procedemos a esperar hasta las 14:40 horas sin que la señora Slemenson se haga presente ...?. Como bien señala el Sr. juez de grado, la escritura debía ser firmada en forma conjunta por el vendedor ?Samprad S.A.? (titular de dominio) y por el cesionario, Sr. Urrustarazu, no surgiendo, en cambio, ni del boleto de compraventa originario ni de la cesión, que debieran los cedentes comparecer al acto escriturario. Si bien la cláusula especial sexta del boleto refiere a la obligación de la parte compradora de concurrir a firmar la escritura traslativa de dominio y entrega de posesión, al cederse el boleto de compraventa, tal obligación fue traspasada al

cesionario. En efecto, cuando la aceptación de la cesión se produce por parte del deudor cedido (ver al respecto cláusula sexta del instrumento de Cesión obrante a fs. 5/7 del Expediente N° 6411/2015), el cedente es liberado de las obligaciones nacidas del contrato y pierde, a la vez, los derechos engendrados a su favor (conf. cláusula octava). Ello, en tanto en la cesión de derechos se transmiten las mismas relaciones jurídicas. La transmisión de derechos u obligaciones se produce con la sustitución de alguno de los sujetos de la relación jurídica obligacional; supone una sucesión o transmisión en la calidad de acreedor o deudor, permaneciendo intacta la relación en sí misma (Conf. Alterini, Ameal, López Cabana *¿Derecho de Obligaciones Civiles y Comerciales?* Abeledo Perrot Buenos Aires 1995, p. 549). Sostiene Compagnucci de Caso que *¿a manera de síntesis podría decir que la transmisión de los derechos tiene como principal efecto la modificación subjetiva en la titularidad de esa facultad; de ese modo el derecho se mantiene intacto en el contenido transmitido y sólo se anota el cambio en la figura de uno de los sujetos?* (*¿La cesión de derechos, en el nuevo Código Civil y Comercial?*, UNLP 2015-45,1/12/15, 137; AR/DOC/3576/2015). De tal manera, la cesión de derechos implica la posibilidad de otorgarle al cesionario legitimación suficiente para reclamar que el vendedor esciture directamente a su favor. Se ha entendido *¿Que dicha transmisión surte ese efecto al no poder ser impugnada por el vendedor cuando se encuentra abonado el precio por carecer de interés?* (CC Sala 1, Quilmes, causa n°12.971, RSD-82-10, S 30/11/2010, *¿Accorinti, Silvia Noemí c/Palla, Antonio y otro/a s/Escrituración?*, JUBA). En consecuencia, no se advierte razón alguna que impidiera a *¿Samprad SA?* representada por el señor Ricardo Slemenson (Presidente de la compañía), a otorgar el acto escriturario, cuando ya se había hecho entrega de la posesión y saldado la totalidad del precio. Sin perjuicio de lo expuesto y aun cuando no se requiriera la participación de los cedentes, cabe ponderar que Slemenson contaba con poder suficiente otorgado por su hermana, Silvia Slemenson, para suscribir la escritura traslativa de dominio (conf. documental acompañada a fs. 14 y fs. 226 y declaración testimonial prestada por el escribano D' Alessio a fs. 331/331 bis.). En cuanto al invocado asentimiento conyugal, cabe señalar que la cesión de los derechos y acciones que al cedente le corresponden por un boleto de compraventa de un inmueble, no se encuentra comprendida dentro del art. 1277 del Cód. Civil que determina que es necesario el consentimiento de ambos cónyuges para disponer o gravar los bienes gananciales cuando se trate de inmuebles, derechos o bienes muebles cuyo registro han impuesto las leyes en forma obligatoria. Se trata, en el caso, de cesión de derechos y acciones emergentes de instrumento privado, no de transferencia de dominio. El objeto de la cesión no es la cosa, como en la compraventa, sino los derechos y se realiza por el mero acuerdo de voluntades (conf. CNCiv. Sala F, Febrero 24-1972, ED 42-608; CCC Dolores, Julio 29 de 1980, JA 1981-I-353; Cámara de Apelaciones de Concepción del Uruguay - Sala Civil y Comercial, 24-04-2016 Cita:IJ-CDLXXXV-318). En tal sentido, se ha sostenido que *¿generalmente la cesión de un boleto de compraventa no requiere el asentimiento conyugal. Aun cuando la solución pueda parecer incoherente, pues económicamente no hay diferencia con la enajenación del inmueble, en especial cuando hay posesión, lo cierto es que se trata de un acto de disposición de derechos no registrables. Otra cosa ocurre si el boleto se refiere a inmuebles vendidos en lotes y plazos (ley 14005) o a unidades sujetas al régimen de prehorizontalidad (19724), pues entonces hay derechos cuyo registro impone la Ley (Belluscio- Zannoni ¿Código Civil Comentado?, T.6, com. art. 1277, ed. 1986). En definitiva, la obligación de escriturar recaía en forma exclusiva sobre ¿Samprad S.A.? (titular del dominio), no existiendo, en virtud de los fundamentos expuestos en los párrafos precedentes, impedimento legal alguno que justificara el incumplimiento, en tanto Slemenson contaba con poder suficiente a tal efecto (ver acta de fs. 40 y declaración del escribano a fs. 331/331 bis). En cuanto a la pretendida responsabilidad personal de este último, cabe tener en cuenta que dicho cedente frustró el acto de escrituración actuando como representante de ¿Samprad SA? y en tal carácter, eventualmente, deberá responder por lo actuado en virtud de dicho poder frente a su mandante (conf. art. 1904 y Sgtes. del Código Civil), no configurándose en autos los presupuestos previstos por los arts. 59 y 274 de la ley de Sociedades N° 19.550, a efectos de comprometer la responsabilidad del demandado por mal desempeño del cargo ejecutado, más allá de la que le pudiera corresponder respecto a su poderdante. En efecto, la responsabilidad prevista en las normas mencionadas debe considerarse con carácter restrictivo. El único modo de analizar la conducta de los directores en forma personal, se da cuando se presentan los requisitos contenidos en la segunda parte del art. 274 de la ley en cuestión. Por lo tanto, es necesario demostrar que el daño se ha producido por mal desempeño, violación de la ley, estatuto, reglamento, dolo, abuso de facultades y culpa grave, extremos que, con ese alcance, no se presentan en el caso. En cualquiera de estos supuestos debe tratarse de culpa grave, pudiéndose afirmar que la responsabilidad del director no empieza allí donde termina su diligencia, sino donde comienza su culpa grosera o malicia en su accionar, traducida en la voluntad consciente de causar un daño a sabiendas (conf. Verón, Alberto Víctor en *¿Sociedades Comerciales, Ley N° 19.550 Comentada, Anotada y Concordada?*, T° 1, pág. 559/19560, comentario al art. 59, n° 5, ap. b). Respecto de la codemandada Slemenson de Reich, las razones apuntadas en los párrafos precedentes impiden atribuirle responsabilidad alguna en el incumplimiento de la obligación de escriturar, por lo que los agravios vertidos en ese orden también deben ser desestimados. En relación al alcance y aplicación de la cláusula séptima del boleto de compraventa, cabe estar a la interpretación que con acertado criterio sostiene el Sr. Juez de grado. La cláusula mencionada dispone que para el supuesto de incumplimiento por parte del*

vendedor de las obligaciones asumidas en el contrato ?...El comprador podrá exigir el cumplimiento por vía judicial con más los daños y perjuicios, siempre cuando no haya optado por resolver este contrato. Independientemente de lo citado en los puntos 1) y 2) de esta cláusula, cualquiera de las partes que incurriera en los incumplimientos de las obligaciones a su cargo o que no se presentara a la firma de la escritura traslativa de dominio y posesión en la fecha acordada abonará a la otra parte, en concepto de indemnización, la suma de (U\$S 500.-) quinientos dólares estadounidenses por cada día de demora en el cumplimiento de lo pactado. La mora en todos los casos se operará de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial?. La demandada entiende que no fue objeto de cesión la multa pactada por falta de cumplimiento de la obligación de escriturar en los términos de la cláusula referida, en tanto en la cesión no se estipuló pena alguna. Sin embargo, y como bien sostiene el Sr. Juez de grado, en virtud de la cesión del boleto de compraventa, el Sr. Urrustarazu en su condición de cesionario pasó a ocupar el lugar que en el contrato le correspondía a los cedentes. En dicha inteligencia y conforme lo dispuesto en la cláusula octava del instrumento de cesión ?El Cesionario asume, desde este momento todas las obligaciones a cargo del Cedente en el boleto de compraventa de referencia que declara conocer en la totalidad de sus cláusulas...?. Además, en la cláusula Cuarta las partes declararon ?...que en todo lo que no resulte modificado por el presente instrumento quedan subsistentes las cláusulas pactadas en el boleto originario...), no habiéndose efectuado salvedad y/o reserva alguna respecto a la cláusula séptima la cual resulta plenamente vigente. En su caso y como bien expresa el Sr. juez de grado, debería haberse pactado una clausula limitativa de tales derechos, la que de todos modos devendría en una cláusula abusiva en virtud de la normativa protectoria del derecho del consumidor que dispone que las estipulaciones deben interpretarse a favor de la parte débil del contrato y en contra de la persona u organismo que las estableció (art. 3, 65 y 37 de la Ley 24.440). Aun cuando se hubiese entregado la posesión del inmueble con anterioridad a la escrituración y no en forma conjunta, lo que precisamente fue acordado con ?Samprad SA? (conf. instrumento obrante a fs. 8/9 de las diligencias preliminares) no existía obstáculo alguno para el otorgamiento de la escritura, en tanto ya se había entregado la posesión y saldado el precio, todo ello aceptado y consensuado por las partes. Por lo que procurar, con fundamento en lo expuesto, que no corresponde aplicar la penalidad prevista en la cláusula séptima resulta contrario al principio rector de la buena fe previsto en el art. 1198 del Código Civil. Por los mismos fundamentos, mal puede sostener la demandada que tales circunstancias resultaban ajenas a su parte, cuando ha quedado demostrado que las modificaciones en la fecha de escrituración fueron acordadas a solicitud de la parte vendedora tal como surge los correos electrónicos agregados a fs. 27, 38, 39 y 39 vta., reconocidos en su autenticidad a fs. 331/331 por el escribano Agustín D'Alessio; cuando además, en los recibos de pago otorgados a la actora consta el membrete de ?Samprad SA, Inmobiliaria y constructora?, siendo suscriptos por Diana Zandperl (esposa de Slemenson) en nombre y representación de aquella, y la posesión, sin haberse saldado el precio, fue entregada por la sociedad vendedora. Las cuestión relativa a los impuestos a devengarse no ha sido planteada en la contestación de demanda ni fue articulada como impedimento o controversia al momento de fijarse la fecha de escrituración (arts. 330, 356 inc. 1, CPCC). En ese contexto debe tenerse en cuenta la posición subordinada y de vulnerabilidad que presenta en el caso el actor (parte débil del contrato) frente a la empresa, cuya especialidad y conocimiento del negocio lo pone en un lugar más ventajoso, desequilibrando la relación de consumo. En definitiva, la emplazada no procedió de conformidad a lo dispuesto por el art. 1198 del Código Civil, que en su primera parte establece la regla básica del derecho de los contratos, los que se deben celebrar, interpretar y cumplir de buena fe. La actividad contractual, cuya libertad ha sido reconocida en el art. 1197 debe ejercerse de acuerdo con este principio ético fundamental. Por las razones expuestas, habrán de desestimarse los agravios articulados por las partes, confirmándose la sentencia recurrida. IX.- Morigeración de la cláusula penal e indemnización de daños y perjuicios. El Sr. Juez de grado, entendió que la indemnización contemplada en la cláusula séptima del boleto equivalente a la suma de quinientos dólares estadounidenses (U\$S 500) por cada día de demora resulta, en orden al tiempo transcurrido, excesiva y desproporcionada, teniendo en consideración el precio de venta de la operación. En virtud de ello, decidió reducir la penalidad pactada a la suma total de U\$S 30.000 a efectos de satisfacer los menoscabos sufridos por el aquí actor. Asimismo y en la medida que el monto fijado en la cláusula penal actúa como remedio resarcitorio para prescindir de tasar los perjuicios efectivamente sufridos, consideró que no resulta procedente la indemnización reclamada por el accionante en concepto de daños y perjuicios. La actora, si bien reconoce que el juez se encuentra habilitado para morigerar la cláusula penal, entiende que ello no puede desnaturalizar lo pactado por las partes. Sostiene, además, que el comprador puede exigir los daños y perjuicios sufridos en forma independiente de la cláusula penal. La demandada, a su vez, considera que no corresponde imponerle cláusula penal alguna por las razones ampliamente referidas en esta pieza. Al respecto, cabe destacar que ante la inejecución de las obligaciones por parte del deudor en cuanto a su deber de procurar el acto de escrituración, se configura la exigibilidad de la cláusula penal que, en este caso, cumple una función compulsiva y moratoria a la vez. En efecto, la cláusula penal es un instituto polivalente: proporciona un incentivo para la conducta debida del deudor, esto es el cumplimiento específico de su obligación (función compulsiva o estimulativa), y fija de antemano el monto indemnizatorio para

el caso de incumplimiento (función indemnizatoria), sea éste definitivo (cláusula penal compensatoria) o temporario (cláusula penal moratoria), ya que conforme a su naturaleza compleja, no puede explicarse sino por la acumulación de ambas que hacen a la plenitud de la institución (cf. Art. 655 del Código Civil; Ameal-López Cabana- Zannoni, ?Cód. Civ. comentado, anotado y concordado?, Belluscio-Zannoni, T. 3, pág. 202, año 1981; Llambías, Obligaciones, T° I, n° 316, p. 421; Borda, Obligaciones, T° I, n° 181, p. 172; Rinesi, A.J., ?Cláusula penal?, en LL 1994-B-266; Campagnucci de caso, R.H. ?Incumplimiento del deudor y cláusula penal?, en LL 1994-E-622). Así, además de la función compulsiva, tiene una función indemnizatoria, que se superpone a la anterior o la desplaza y rige aunque no haya perjuicio para el acreedor, conforme así lo dispone el art. 656 del Código Civil. Queda claro, entonces, que una de las funciones de la cláusula penal es la valuación convencional anticipada de los daños que pueda sufrir el acreedor por la inexecución de la obligación principal. Sirve así a los intereses de este, pues al ser presumida la relación de causalidad entre el incumplimiento del deudor y el monto tarifado para la pena, no debe probar la existencia del perjuicio; y es útil también a los intereses del deudor, ya que si incurre solamente en culpa y no en dolo en el cumplimiento, la pena pactada limita su deber resarcitorio al monto de la prestación prevista para ella (Esta Sala Expte. N° 60.147/03, ?R., S. B. y otro c/ C. V. SA S/ cobro de sumas de dinero? mayo de 2006; ?Colombres c/ Colonia de Chacras SA, 20/3/2007; entre otros). Luego de la reforma introducida por la ley 17.711, el carácter de inmutabilidad absoluta que caracterizaba a la cláusula penal fue atenuado a través del agregado del segundo párrafo del art. 656 del CC, que permite al deudor solicitar la reducción de una pena exorbitante, configurándose una inmutabilidad relativa. En virtud de ello, la doctrina legal permuta el criterio de la nulidad total de la cláusula, para inclinarse firmemente hacia la potestad judicial para reducir las penas a sus justas proporciones, cuando su monto resulte desproporcionado respecto de la gravedad de la falta que sanciona, habida cuenta el valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso o mediare aprovechamiento abusivo de la situación del deudor (arts. 656, 953, 1071, 1198 y concs. del Cód. Civ.; esta Sala Expte. N° Cám. Nac. Civ., Sala D en E.D. 5-825; Cám. Nac. Com., Sala B en J.A. 1967-II-288; Cazeaux y Trigo Represas, Derecho de las Obligaciones, 2a. ed., T. I, págs. 403; Boffi Boggero, Tratado de las Obligaciones, T. II, págs. 413). En dicho lineamiento, aun dejando a salvo la posición desventajosa que ha ocupado el actor en el contrato, lo cierto es que la cláusula prevista para el caso de incumplimiento (US\$ 500 por cada día de demora en el cumplimiento de la obligación contraída), se traduce en un exceso manifiesto y notorio, que de mantenerse en los términos pactados originariamente arrojaría un resultado abusivo al no mantener la equivalencia en el sinalagma negocial conforme a la totalidad de las circunstancias del caso (gravedad de la falta cometida y valor de las prestaciones), provocando una manifiesta inequidad. Ello así, por cuanto si se toma en consideración las pautas comparativas mencionadas, de admitirse la pena pactada, se estaría reconociendo, aproximadamente, seis veces el valor del inmueble enajenado, lo cual pone de manifiesto la desproporción de valores que arrojaría la pretensión de la actora. Por tanto, la facultad conferida por el art. 656 del Cód. Civ., ha sido adecuadamente aplicada por el anterior juzgador, pero no puede perderse de vista que la cláusula, aún reducida, debe, al menos, cubrir los daños realmente sufridos (conf. Kemelmajer de Carlucci, en Código Civil de Bueres-Highton, tomo 2-A, pág 561), por lo que propondré al Acuerdo, se fije en la cantidad de US\$ 50.000. Con este alcance debe modificarse el fallo apelado. X.- Daño punitivo. Plantea la actora la no valoración del derecho consumeril en los términos planteados en el libelo de inicio, y la consecuente falta de definición en cuanto a la aplicación y procedencia del daño punitivo. Solicita que este tribunal se expida sobre este punto omitido en la sentencia apelada. Se ha definido al daño punitivo como las ?sumas de dinero que los tribunales mandan a pagar a la víctima de ciertos ilícitos, que se suman a las indemnizaciones por daños realmente experimentados por el damnificado, que están destinados a punir graves inconductas del demandado y a prevenir hechos similares en el futuro? (Pizarro, Ramón D., ?Derecho de Daños?, 2° parte, La Rocca Buenos Aires, 1993, p. 291 y ss.; Picasso, ?Nuevas categorías de daños en la ley de defensa del consumidor? en Vázquez Ferreyra ?Reforma a la ley de defensa del consumidor?, p. 128, Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Primera, Córdoba; Navarro, Mauricio J. vs. Gilpin Nash, David I. s. Abreviado, 27-10-2011, RC J 13681/11). En nuestro derecho positivo, hasta la sanción de la ley 26.361 (BO. 7 de abril de 2008), que incorporó el art. 52 bis a la Ley de Defensa del Consumidor 24.240, no existían normas que regularan los daños punitivos. Sin embargo, con anterioridad a la reforma que introdujo en el sistema jurídico argentino el instituto en estudio, la idea de imponer penas privadas tuvo expansión porque se entendió que ciertos comportamientos no debían quedar sin consecuencias patrimoniales para el autor: casos en que no median daños, cuando su prueba es dificultosa o imposible; en ciertas situaciones particulares donde no resulta suficiente el resarcimiento pleno del daño (casos de difamación a través de la prensa, invasiones a la intimidad, daños al medio ambiente, a la propiedad industrial, a los derechos intelectuales, derivados de productos elaborados) sino que la conducta del deudor merece una condigna sanción de carácter retributivo etc. (Alterini, Ameal; López Cabana ?Derecho de obligaciones?, p.267 y sgtes.; Zavala de González M.- González Zavala, R. M. ?Indemnización punitiva?, en Bueres, A.J. Kemelmajer de Carlucci A. (dir.), ?Responsabilidad por daños en el tercer milenio. Homenaje al profesor doctor Atilio Aníbal Alterini?, Buenos aires, 1977, p. 188). Para su cuantificación fueron empleadas variadas pautas de valoración: la gravedad de la

falta, el patrimonio del dañador, los beneficios que el ilícito le procuró, la posición del mercado o de mayor poder del dañador, el carácter antisocial de su conducta, su actitud ulterior, los sentimientos heridos de la víctima, etc. (Conf. Pizarro, R. D. "Daños punitivos", en Kemelmajer de Carlucci, A. (dir.)- Parellada, C.A. (coord.), "Derecho de daños. Segunda parte. Homenaje a Félix Alberto Trigo Represas", Buenos Aires, 1993, p. 287). Incorporado en el sistema normativo, el daño punitivo a favor del consumidor, su cuantificación debe ser graduada por el magistrado en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, estableciéndose como tope tarifario la multa del art. 47, inc. b. de la ley 24.240. Se trata, "de un plus que se concede al perjudicado, que excede el monto de la indemnización que corresponde según la naturaleza y el alcance de los daños". Los daños punitivos "tienen un propósito netamente sancionatorio, y revisten particular trascendencia en aquellos casos en los que el responsable causó el perjuicio a sabiendas de que el beneficio que obtendría con la actividad nociva superaría el valor que debería eventualmente desembolsar para repararlo" (conf. Farina, "Defensa del consumidor y del usuario", p. 566). Así, la doctrina ha querido remarcar la naturaleza sancionatoria del daño punitivo, constituyendo éste una verdadera multa civil y también, como nota distintiva del instituto, su función preventiva, que se encuentra destinada a evitar el acaecimiento de hechos lesivos similares, al que mereciera punición; de modo tal que, con las condenaciones punitivas, se crea un impacto psicológico, como amenaza disuasoria que constriña a desplegar precauciones impositivas de lesiones análogas o a abstenerse de conductas desaprensivas (Santarelli, "El robo de las cajas de seguridad: Un nuevo rubro a reclamar, el daño punitivo", LA LEY, 07/01/2011, 1; Trigo Represas, "Daños punitivos" en "La Responsabilidad. Homenaje al Profesor Doctor Isidoro H. Goldenberg", Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1995, p. 285). Si bien la inclusión de esta figura es absolutamente compatible con la finalidad de las normas de consumo, las que despliegan su actividad tanto en el área de la prevención como de la reparación (Farina, Juan M., Ob. cit., p. 567, Pérez Bustamante, Laura, "La Reforma de la ley de defensa del consumidor", publicado en La Ley, Suplemento especial sobre la reforma de la ley de defensa del consumidor, Buenos Aires, 2008, (abril), p. 109.), lo cierto es que, los daños punitivos sólo proceden en supuestos de particular gravedad, calificados por el dolo o la culpa grave del sancionado o por la obtención de enriquecimientos indebidos derivados del ilícito o, en casos excepcionales, por un abuso de posición de poder, particularmente cuando ella evidencia menosprecio grave por derechos individuales o de incidencia colectiva (Stiglitz, Rubén S. y Pizarro, Ramón D., "Reformas a la ley de defensa del consumidor", LL 2009-B, 949). "Rueda...c/ Claro..." del 29/ 7/ 2010: Sala 2° Cam. Apel. Civ. y Com. de Rosario). Ello así, por cuanto, como fuera señalado, por su propia naturaleza los daños punitivos no buscan reparar el perjuicio causado al consumidor, sino imponer una sanción ejemplar al autor de la conducta antijurídica (Roberto Vázquez Ferreyra, "La naturaleza de los daños punitivos", en Revista de Derecho de Daños -2011-2 Daño Punitivo, Editorial Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, 1ª ed., ps. 103/4). El proyecto de Código Civil del año 1998, expresamente en su art. 1587, en consonancia con la opinión doctrinaria predominante, cuando regula la imposición de una multa civil, tiene en cuenta que ella corresponde cuando se actúa "con grave indiferencia respecto de los derechos ajenos o de los intereses de incidencia colectiva". Para que resulte entonces procedente la imposición de esta sanción deben cumplimentarse una serie de recaudos que permitan calificar el supuesto excepcional que se analiza y, de ese modo, justificar la grave consecuencia que ellos implican. Tales extremos se verifican en autos, en tanto se encuentran reunidas, a la luz de los enunciados mencionados, las exigencias generales para la procedencia del reclamo, esto es un deliberado y desaprensivo proceder que, en los términos que calificó la doctrina especializada, pueda justificar la imposición de la multa. En efecto, la prueba colectada demuestra una conducta grave por parte de la demandada (quien guardaba la posición fuerte y dominante del contrato), en el cumplimiento de sus obligaciones y una gravosa indiferencia puesta en evidencia frente al requerimiento de la actora (sujeto más débil). Por las razones dadas se hará lugar al daño punitivo, imponiéndose a la demandada por tal concepto y a favor del accionante una multa de \$200.000 en los términos del artículo 52 bis de la ley 24.240, según texto de la ley 26.361. XI.- Costas. Por último, habrá de confirmarse la imposición de costas. El Sr. Juez de grado dispuso que las costas del proceso quedarán a cargo de "Samprad S.A.", incluso las correspondientes a los demandados Ricardo y Silvia Slemenson, respecto a los cuales se rechaza la demanda, dadas las particularidades del caso. "Samprad SA" sostiene que no puede cargarse las costas a su parte, ya que siempre impulsó la escrituración, siendo ajena al negocio entre cedentes y cesionarios del boleto. El ordenamiento legal vigente ha receptado en sus arts. 68 y 69 como pauta de imposición en materia de costas, el principio objetivo de la derrota, por cuanto se pretende que el vencedor quede incólume en su patrimonio si le ha sido necesario demandar o defenderse frente a una pretensión lesiva a sus derechos habiéndose demostrado que le asistía razón en el planteo. Dicho principio no es absoluto, por cuanto el art. 68 citado faculta al magistrado interviniente a eximir total o parcialmente al derrotado de esta responsabilidad, siempre que encontrare mérito para ello, debiendo en tal caso expresar las razones en su pronunciamiento. La exención de costas al vencido está prevista específicamente en el artículo 68 del Código Procesal, pues "el juez podrá eximir total o parcialmente de esta responsabilidad (pagar todos los gastos de la contraria) al litigante vencido siempre que encontrare mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad". Se ha sostenido que una de las consecuencias del deber de

obrar de buena fe y de la necesidad de ejercitar los derechos observando tal pauta, es la exigencia de un comportamiento coherente. Este imperativo de conducta, significa que cuando una persona, dentro de una relación jurídica, ha suscitado en otra, con su proceder, una confianza fundada en su actuación futura, según el sentido objetivamente deducido de la conducta anterior, no debe defraudar la confianza despertada. Resulta así inadmisibles todo comportamiento incompatible con ella. Este principio, es aplicable al ámbito contractual (cfr. en tal sentido CNCiv. Sala B in re: 192550 de fecha 17-04-96). Por otra parte, el allanamiento supone vencimiento por admisión de la pretensión contraria y sólo circunstancias excepcionales permiten dispensar de las costas al demandado que se allana (Carlos J. Colombo, Claudio M. Kiper, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Anotado y Comentado" T°III, p. 289). Para que la exención proceda, el allanamiento debe ser real, incondicionado, oportuno, total y efectivo, efectuado en un momento tal que no ocasione dispendio de actividad por parte del actor o tribunal. No hubo de parte de la demandada un sometimiento con las características mencionadas y fue ese proceder el que dio motivo a la presentación de la actora que tuvo acogida. Por tales razones, valorando que el accionante debió iniciar el presente proceso a fin de que se diera satisfacción a sus derechos, y en virtud del resultado de la apelación, que confirma la decisión del a quo respecto del fondo del asunto, es que los agravios deben ser desestimados. XII.- Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo: I) modificar la sentencia recurrida estableciéndose la cláusula penal en la cantidad de U\$S 50.000; II) Imponer en concepto de "daño punitivo", en beneficio del actor, una multa de \$200.000 (art. 52 bis de la ley 24.240, según texto de la ley 26.361) III) confirmarla en todo lo demás que decide, manda y fuera objeto de recurso y agravio y IV) atribuir las costas de Alzada en un 80% a cargo de la demandada y en el 20% restante en cabeza del actor en atención a la suerte, naturaleza y alcance de los agravios vertidos por una y otra parte (conforme art. 68, 2º párrafo, C.P.C.C.N.). El Dr. Álvarez y la Dra. Bermejo, por las consideraciones y razones aducidas por el Dr. Ameal, votan en igual sentido a la cuestión propuesta. OSCAR J. AMEAL-OSVALDO O. ALVAREZ- SILVIA P. BERMEJO-JULIO M. A RAMOS VARDE- (SEC.) Buenos Aires, abril de 2019. Y visto lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcrito precedentemente, el tribunal por mayoría decide: I) modificar la sentencia recurrida estableciéndose la cláusula penal en la cantidad de U\$S 50.000; II) Imponer en concepto de "daño punitivo", en beneficio del actor, una multa de \$200.000 (art. 52 bis de la ley 24.240, según texto de la ley 26.361) III) confirmarla en todo lo demás que decide, manda y fuera objeto de recurso y agravio y IV) atribuir las costas de Alzada en un 80% a cargo de la demandada y en el 20% restante en cabeza del actor en atención a la suerte, naturaleza y alcance de los agravios vertidos por una y otra parte (conforme art. 68, 2º párrafo, C.P.C.C.N.) y V) diferir la regulación de honorarios para su oportunidad. Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1º de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013 y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN. La difusión de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. Notifíquese por Secretaría y devuélvase.

039441E