

Escrituración De Inmueble Recurso Extraordinario De Inaplicabilidad De Ley

JURISPRUDENCIA

Escrituración de inmueble. Recurso extraordinario de inaplicabilidad

de ley Se rechaza el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto contra la sentencia que condenó a los accionados a la escrituración de un bien inmueble adquirido por boleto de compraventa, y al pago de la cláusula penal morigerada.

En la ciudad de La Plata, a veinte de febrero de 2019, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Soria, de Lázzari, Genoud, Negri, Kogan, se reúnen los señores Jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 121.718, "D'Angelo, José Augusto contra Campailla, Luis Alfredo y otra. Escrituración". ANTECEDENTES La Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Mar del Plata revocó el fallo de primera instancia y, en consecuencia, condenó a los accionados a la escrituración del bien y al pago de la cláusula penal morigerada (v. fs. 354/361). Se interpuso, por los accionados, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. fs. 371/385 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 Soria dijo: I. En el sub lite, el señor José Augusto D'Angelo promovió demanda por escrituración de un bien inmueble adquirido por boleto de compraventa y reclamó el pago de la cláusula penal prevista para el supuesto de incumplimiento de la obligación de escriturar (v. fs. 35/39 vta.). El señor juez de primera instancia rechazó ambas pretensiones por considerar que el bien objeto de la compraventa otorgada por boleto no había sido una unidad funcional sujeta al régimen de propiedad horizontal -como alegara el actor en su escrito inicial-, sino una porción indivisa del edificio general, juzgando que la falta de escrituración de la mentada porción indivisa obedeció al obrar del accionante (v. fs. 285/291 vta.). II. Impugnado el referido fallo por la parte actora, la Sala II de la Cámara de Apelación departamental lo revocó, haciendo lugar tanto a la acción de escrituración como al reconocimiento de la multa contractual (v. fs. 354/361). Para así decidir, tras analizar el contenido de los diversos instrumentos suscriptos, consideró que la clara intención de las partes plasmada en los respectivos documentos no había sido la venta de una "porción indivisa" inmobiliaria -en el marco del régimen genérico del condominio- sino de un bien determinado, por caso, el departamento individualizado como primer piso "B" de la calle Rejón n° ... de la ciudad de Mar del Plata (v. fs. 356 y vta.). Sentado lo anterior, señaló que el boleto había sido suscripto el 16 de abril de 2008, venciendo el día 16 de abril de 2009 el plazo original de un año allí previsto para el otorgamiento de la respectiva escritura traslativa de dominio. Empero, tuvo presente que el saldo de precio de la venta fue recién cancelado por el comprador el 12 de diciembre de 2011. En función de ello, y siendo que ese pago había sido estipulado como condición previa para la celebración del acto escriturario, coligió que las partes habían prorrogado tácitamente el plazo anual originario. Seguidamente, estimó que los vendedores fueron puestos en mora el 6 de octubre de 2012, luego de agotarse el emplazamiento a escriturar que el actor les cursara mediante carta documento de fecha 14 de septiembre de 2012 (v. fs. 357 vta./358). Estimó, además, que a partir de la suscripción del boleto los vendedores habían tenido sobrado tiempo para culminar los trámites pendientes a fin de dejar expedita la escrituración de la unidad funcional comprometida y que el fallecimiento de la señora Mouro, así como su titularidad de un 28% indiviso del inmueble en cuestión, no constituían circunstancias que justificaran u obstaran al progreso de las pretensiones actuadas (v. fs. 358 y vta.). En cuanto a la penalidad de 100 dólares estadounidenses diarios prevista en la cláusula séptima del boleto por mora en el cumplimiento de la obligación de escriturar, juzgó que su aplicación lisa y llana arrojaba un importe excesivo en función de las circunstancias del caso, motivo por el cual decidió su morigeración (conf. art. 656, segunda parte, Cód. Civ.), fijándola en la suma total de 30.000 dólares estadounidenses (v. fs. 359/360). III. Contra este último pronunciamiento se alzan los accionados mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, en el que denuncian violación o errónea aplicación de los arts. 34 inc. 4, 163 incs. 5 y 6, 164, 260, 267, 354, 375, 384 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial; 512, 902, 1.185, 1.198, 1.323, 1.327, 1.349, 1.424 y concordantes del Código Civil; 7, 969, 1.017, 1.123, 1.129, 1.133, 1.137, 1.170 y concordantes del Código Civil y Comercial; vulneración de doctrina legal de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y de este Superior Tribunal local. Alegan asimismo la existencia de absurdo y arbitrariedad y el quebrantamiento de los principios y garantías consagrados en los arts. 31, 17, 168, 171 y concordantes de la Constitución provincial y 17, 18, 33 y concordantes de la nacional. Formulan reserva del caso federal (v. fs. 371/385 vta.). En prieta síntesis, cuestionan la ponderación del objeto contractual efectuada por la Cámara y el reconocimiento dinerario en concepto de cláusula penal; impugnan, subsidiariamente, su cuantía (v. fs. 376 vta./385). IV. El recurso no puede prosperar. IV.1. Liminarmente cabe descartar la alegada absurdidad endilgada al fallo por haber atribuido al negocio un objeto diverso al previsto por

los contratantes (v. fs. 376 vta./383 vta.). IV.1.a. Conforme inveterada doctrina de esta Corte -aplicable al sub lite- la determinación del objeto de un contrato de compraventa inmobiliaria constituye una típica cuestión de hecho cuya apreciación resulta ser materia propia y privativa de las instancias de grado, encontrándose en principio detraída del ámbito de análisis casatorio, salvo denuncia y condigna demostración de absurdo en el razonamiento seguido por el tribunal a quo, carga que -adelanto- los recurrentes no logran abastecer mediante la contraposición de un criterio de valoración simplemente discordante. Veamos. En su pieza recursiva, los accionados insisten en que lo vendido fue una porción indivisa y no una unidad funcional determinada, conclusión que pretenden sostener en mérito de cierta prueba agregada, a saber: instrumentos de reserva y venta; declaraciones testimoniales del corredor Luis Dante Pianucci interviniente en la operatoria y del escribano Mateo que intervino en la redacción del boleto y transmisión previa de porción indivisa (28%) en favor de Ailda Hever Mouro cuyo proceso sucesorio corre agregado por cuerda. Ahora bien, el fragmento correspondiente a la cláusula segunda del instrumento de reserva (v. fs. 22/23) -que transcriben en abono de su postulación- prevé que "...La escritura traslativa de dominio, que se realizará, cuando el escribano posea los certificados de inhibición y dominio y la SUBDIVISIÓN TERMINADA, en un plazo de 180 días hábiles, estimativos...". Lo allí expuesto no trasluce, como pretenden, que sólo pudo adquirirse una "porción indivisa" atendiendo a la falta de subdivisión del inmueble al momento de contratar (v. fs. 376 vta.). La argumentación ensayada en este sentido se desmorona frente a la expresa habilitación otorgada por el ordenamiento sustancial de aplicación -en la especie, el digesto fondal velezano- (doctr. art. 7, Cód. Civ. y Com.), que en su art. 1.327 preveía la venta de cosas futuras -la unidad funcional o departamento indicado en los documentos suscriptos-. En otras palabras, el hecho de que al momento de la venta por boleto no estuviese aún afectado el inmueble general al régimen de propiedad horizontal, no obstaculizaba a la enajenación de la futura unidad funcional, aspecto que, por lo demás, fue señalado por la Cámara (v. fs. 356 vta.). De otro lado, no resulta eficaz el motivo que se apoya en una lectura segmentada del texto de la cláusula primera del boleto de compraventa (v. fs. 377 y vta.). Al respecto, advierto que los recurrentes guardan absoluto silencio en torno a la principal estimación del pronunciamiento atacado que sostuvo que si los contratantes hubiesen tenido en mira la venta de una porción indivisa -y no una unidad funcional-, es claro que debieron haber detallado -y no lo hicieron- el porcentaje que se transmitía en los instrumentos de reserva y venta. Asimismo, al no especificarse las superficies del edificio ni de la unidad, mal podría determinarse cuál sería la porción indivisa a transmitir (v. fs. 356 y vta.). En adición, la protesta no logra evidenciar el absurdo del tribunal a quo al señalar que si bien la cláusula primera del boleto refiere la venta de una "parte indivisa", no menos cierto es que entre paréntesis se aclara que "...la unidad que se transmite se encuentra en trámite de subdivisión y es el departamento de planta alta B)..." (v. fs. 24), textualidad que, no obstante exhibir una criticable ambigüedad, favorece sin embargo la hermenéutica contraria al interés de los impugnantes adoptada por el Tribunal de Alzada, desde que si lo que se pretendía transmitir era un porcentaje ideal del inmueble, no resultaba ni lógico ni jurídicamente necesario que se individualizara -en tal contexto- una concreta unidad funcional -aún pendiente la subdivisión- como objeto de la venta. Por lo demás, las eventuales circunstancias de que el escribano Mateo hubiese redactado el boleto y lo hubiese leído a los contratantes antes de su suscripción, así como que el comprador hubiese tomado posesión de la unidad (v. fs. 377 y vta.), no dan cuenta -de por sí- de que el objeto de la venta hubiese sido una porción indivisa (v. fs. 377 y vta.). Tampoco logran tal cometido las imprecisas explicaciones ofrecidas por el testigo Luis Dante Pianucci -corredor inmobiliario interviniente en la operatoria- (v. fs. 168/169) ni el otorgamiento de una escritura traslativa del 28% indiviso del dominio del inmueble general a favor de la señora Mouro Ailda Hever (v. fs. 237/240), que los recurrentes adunan en abono del respectivo alegato (v. fs. 377/378 vta.). De un lado, observo que, no obstante que en algunos pasajes del testimonio rendido por Pianucci se da a entender que se habría estipulado como objeto de la venta una "parte indivisa", en otros tantos se alude a "un departamento" (v. fs. 168/169), dualidad que desmerece su valor de convicción a los fines perseguidos (doctr. arts. 456 y 384, CPCC). Del otro, la circunstancia de que la señora Antenucci hubiese previamente transmitido a la señora Mouro un 28% indiviso del edificio (v. fs. 237/240) no implica necesariamente, tal como parece pretendérselo (v. fs. 378 y vta.), que al igual que ella, el señor D'Angelo hubiese también adquirido una porción ideal; circunstancia apuntada por la Cámara en su decisión (v. fs. 356 vta. y 357). Por fin, no obstante que la opinión del escribano Mateos (v. contestaciones de oficio de fs. 131 y 183; acta de audiencia testimonial de fs. 171/172) favorecería la postura de los recurrentes en cuanto a la hipótesis de venta de una fracción indivisa (v. fs. 379/380), ello no alcanza para rebatir las diversas razones contrarias expuestas en el fallo donde se destacó que la posibilidad de escriturar una porción indivisa a la que aludiera el mentado testigo no altera el hecho de que ni de la reserva ni del boleto surge la determinación del porcentaje indiviso o siquiera los metros cuadrados cuyo condominio se transmitiría (v. fs. 357). IV.1.b. En suma, no cualquier disenso autoriza a tener por acreditado el absurdo, ni tampoco puede la Suprema Corte sustituir con su propio criterio al de los jueces de mérito, por cuanto el absurdo no queda configurado aun cuando el parecer de los sentenciantes pueda ser calificado de objetable, discutible o poco convincente (causas C. 120.542, "Pietranera", sent. de 19-X-2016; C. 120.192, "Scandizzo de Prieto", sent. de 7-IX-2016; C. 121.056, "Viscay Iturria", sent. de 8-XI-2017; e.o.). En la especie,

además del apuntado motivo central concerniente a la falta de estipulación del porcentaje a transmitir o de elementos objetivos para la determinación de la porción indivisa (v. fs. 356 y vta.) -fundamento que, valga reiterarlo, no ha sido objeto de crítica alguna por parte de los interesados-, la Cámara señaló que en el instrumento de reserva de compra, en su cláusula primera, se detalló la unidad funcional (...° ...); y que en las observaciones se acordó la marca y calidad de los electrodomésticos que el vendedor debía incorporar a dicha unidad. Asimismo, y sin perjuicio de haberse expresado "parte indivisa", que en el boleto se consignó expresamente entre paréntesis que "la unidad que se transmite se encuentra en trámite de subdivisión y es el departamento de planta alta B"); que la cláusula tercera se refiere al reglamento de copropiedad y que en la cláusula quinta se estableció que las expensas ordinarias y extraordinarias de la propiedad serían a cargo de la vendedora hasta el día de la posesión (v. fs. 356 vta.). En base a estos elementos, y conforme se ha anticipado, el Tribunal de Alzada concluyó que "...como se puede apreciar de los claros términos detallados supra se desprende que las partes no se han querido someter al régimen genérico del condominio de partes indivisas de un inmueble (arts. 2673, 2692 y sigs.), sino que contrataron respecto de una unidad funcional determinada perteneciente a un edificio cuyo régimen aplicable es [el] sistema de propiedad horizontal (Ley 13.512 y decreto provincial 2489/63), más allá del carácter constitutivo que posee la inscripción del Reglamento de Copropiedad en el Registro de la Propiedad Inmueble para someterlo a dicho régimen y la pendencia de la culminación de su trámite..." (fs. cit.). Este iter argumental del juzgador no se ve enervado por la mera exposición de un recorrido alterno de ponderación probatoria, ineficaz técnica expositiva mediante la que no se alcanza a patentizar la endilgada figura pretoriana del absurdo. Es que para que la invocación de esta fractura de la racionalidad tenga virtualidad invalidante debe acreditarse que en la sentencia que se ataca existe un desvío notorio, patente o palmario de las leyes de la lógica o una interpretación groseramente errada del material probatorio aportado. Esto porque no cualquier error, ni la apreciación opinable, poco convincente u objetable, ni la posibilidad de otras interpretaciones, alcanzan para configurar tal absurdo; es necesario, por el contrario, que se demuestre un importante desarreglo en la base del pensamiento, una anomalía extrema, una falla palmaria en los procesos mentales que pongan en evidencia la irracionalidad de las conclusiones a las que se ha arribado (conf. doct. causas C. 120.316, "Calfin", sent. de 22-VI-2016; C. 118.307, "Turismo Flecha S.R.L.", sent. de 23-V-2017 y C. 121.244, "Casanova", sent. de 6-XII-2017), insalvable error de juzgamiento cuya falta de acreditación deriva en el rechazo de este tramo del embate.

IV.2. Igual suerte adversa ha de seguir la protesta contra la cláusula penal receptada en el pronunciamiento recurrido. Los accionados esgrimen dos circunstancias que obstarían a su aplicación, a saber: 1) que entregaron la posesión del bien al tiempo de suscribir el boleto, manteniéndose a la fecha dicho estado posesorio y 2) que no se encuentran en mora respecto de la obligación de escriturar (v. fs. 384). Respecto de lo primero, y careciendo de ulterior despliegue argumental que lo explique y justifique, el argumento no trasciende el umbral de la mera enunciación, circunstancia que de por sí lo instala en el campo de la insuficiencia técnica (doctr. 279, CPCC; conf. causa C. 118.106, "Marchal", sent. de 8-IV-2015). En cuanto a la situación de no encontrarse incursos en mora, cabe decir que la alegación resulta ineficaz en la medida en que se apoya en la no demostrada hipótesis de haberse vendido una "porción indivisa" del inmueble (v. fs. 384). Por lo tanto, el hecho de haber ofrecido al comprador -en diversas oportunidades posteriores a la suscripción del boleto- la escrituración de la respectiva parte indivisa no pone a los vendedores a resguardo de la mora en hacerlo respecto de la unidad funcional contratada en los términos analizados. Así las cosas, vale recordar que resulta insuficiente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en el que -como en la especie- el recurrente solo se limita a confrontar sus propias opiniones con las del juzgador sin evidenciar el error grave y ostensible en el análisis de los elementos que llevaron a la decisión final (causas Ac. 84.150, "Sáenz", sent. de 10-III-2004; C. 92.196, "Bello", sent. de 7-II-2007; C. 118.106, "Marchal", sent. de 8-IV-2015 y C. 120.743, "O., E. J.", sent. de 21-III-2018). Finalmente, tampoco es de recibo la denunciada violación del art. 656 del Código Civil y la doctrina legal de esta Corte elaborada en causas Ac. 41.880, "Cónsul" (sent. de 4-XII-1990) y C. 120.055, "D'archivo" (sent. de 23-XI-2016) -en razón de que por abusividad de la pena, debió el juzgador actuar la respectiva facultad de morigeración- (v. fs. 384 vta. y 385). Basta apuntar que en la decisión recurrida el Tribunal hizo expreso ejercicio de tal facultad habilitada por la norma, morigerando en concreto la cláusula penal prevista en el contrato frente al incumplimiento de los vendedores. En otras palabras, la decisión se encuentra alineada con la aplicación normativa y doctrinaria por la que abogan los recurrentes, circunstancia demostrativa de la insustancialidad de la protesta así articulada. Por lo demás, la simple enumeración de algunos elementos de juicio que procuran evidenciar la excesiva onerosidad sobreviniente de la cláusula penal en cuestión, unida a un esgrimido compromiso de la buena fe contractual y las buenas costumbres que su cumplimiento compulsivo acarrearía (v. fs. 384 vta.), no logran revertir lo decidido sobre el tópico. En efecto, aun interpretando que dicha construcción ha pretendido contraponerse al efectivo importe de la condena dictada -tras la morigeración practicada por la Cámara- y no a la suma total que arrojaría la aplicación matemática de la multa prevista en el contrato -que no fue en definitiva receptada-, lo cierto es que su contenido denota una más o menos dogmática expresión de disgusto con lo resuelto que no alcanza a demostrar, con la contundencia propia de la vía extraordinaria que se transita, que lo concluido sea el fruto de un inaceptable desvío de la

racionalidad o que colisione abiertamente con la normatividad que se reputa vulnerada. Reiteradamente esta Corte ha expresado que quien afirma que la sentencia viola determinados preceptos del derecho vigente o denuncia absurdo anticipa una premisa cuya demostración debe luego llevar a cabo. El incumplimiento de esta exigencia -tal es lo que aquí acontece- provoca la insuficiencia del intento revisor (conf. causas C. 106.536, "Marzol", sent. de 17-VI-2015; C. 90.080, "Fernández", sent. de 22-XII-2015; C. 120.566, "AFIP-DGI", sent. de 14-XII-2016), sellándose así el rechazo del recurso en examen. V. Por lo expuesto, no habiéndose verificado las infracciones jurídicas denunciadas ni el invocado absurdo (art. 279, CPCC), corresponde desestimar el presente remedio extraordinario. Con costas de esta instancia a los recurrentes vencidos (arts. 68 y 289, Cód. cit.). Voto por la negativa. A la cuestión planteada, el señor Juez doctor de Lázzari dijo: Aunque he de llegar a la misma conclusión que el distinguido colega que me precede en el orden de la votación (ya que también yo considero que el recurso es insuficiente), partimos de bases distintas, y debo señalar mis diferencias con lo que expone en el punto IV.1. de su sufragio. I. Tiene dicho este Tribunal que encasillar la interpretación del alcance de un contrato como una cuestión de hecho es válido cuando lo controvertido son las circunstancias o elementos que rodean al negocio. Pero si lo que se debate, partiendo de una plataforma fáctica indiscutida, es la inteligencia misma del negocio, lo que supone el intento de subsumir los hechos tenidos por ciertos en la norma jurídica pertinente, la cuestión es de derecho y por ende, sometida al control de esta Suprema Corte (causas C. 121.401, "Mardones", sent. de 7-III-2018; C. 118.779, "Misuraca", sent. 19-X-2016; C. 109.540, "Anfield", sent. de 9-III-2016; C. 113.694, "Del Romano", sent. de 16-IV-2014; C. 103.983, "Gastiazoro", sent. de 3-V-2012; C. 96.698, "Eleprint", sent. de 6-IV-2011; C. 99.518, "Conca", sent. de 3-VI-2009; C. 97.762, "Santos", sent. de 15-X-2008; etc.). Luego, en el caso de autos, en tanto la disputa gira en torno a la naturaleza de lo que se consigna como vendido (si se trata de una porción indivisa de un bien mayor, o si es, precisamente, un departamento específico), cosa que origina opuestas interpretaciones de las partes, no puedo sino concluir en que lo controvertido se trata de una cuestión de derecho, propia de la típica competencia de esta Suprema Corte. II. Analizada la cuestión desde tales ápices entiendo que el recurso extraordinario traído es insuficiente. Ha planteado el recurrente que la sentencia atacada no constituye una derivación concreta y razonada de la prueba producida y constancias de la causa que conllevan un absurdo y una grave injusticia. De tal manera, yerra el camino, pues pone a consideración de esta Corte cuestiones de hecho y prueba que, por su naturaleza, son ajenas a la vía recursiva intentada (art. 161, 3, inc. "a" de la Constitución provincial; arts. 278 y 279 del CPCC). A todo evento debo señalar que la lectura de la cláusula primera del boleto de compraventa glosado a fs. 24 no ofrece dudas respecto de lo que se vende: "La unidad que se transmite se encuentra en trámite de subdivisión y es el departamento de planta alta B" (el subrayado me pertenece). El sentido natural y corriente que se da a las palabras usadas en esta cláusula obstaculiza cualquier intento de buscarles otro significado, y resulta vano el esfuerzo de contraponerles lo que pudo haber ocurrido en otro caso, la opinión (imprecisa hasta lo enigmático) del operador inmobiliario, la remisión del escribano al texto del propio boleto, o el hecho (tan verdadero como irrelevante) de que para la escrituración de una parte indivisa de una propiedad es absolutamente necesaria la afectación de la misma al régimen de propiedad horizontal. Lo propio ocurre con la alegada omisión de evaluar la conducta de las partes posterior a la celebración del boleto: no solo que este extremo jamás fue concretamente articulado, sino que no se advierte cómo la conducta o la interpretación que terceros hicieran de sus propias circunstancias o de las posiciones que asumieran en sus respectivos negocios podrían incidir en el reclamo del actor para obtener la escrituración de aquello que adquirió. Por lo dicho, este aspecto del recurso deducido, en tanto no controvierte adecuadamente los fundamentos y motivos de la sentencia atacada, incumpliendo así las exigencias antes citadas, debe ser desestimado. III. Tampoco merece favorable acogida la impugnación dirigida a cuestionar la sanción pecuniaria aplicada. En este caso, adhiero a las consideraciones vertidas por el doctor Soria para desestimar este otro agravio. Por lo expuesto, entiendo que el recurso extraordinario presentado debe rechazarse, con costas a la demandada (arts. 68 y 289, CPCC). Voto, pues, por la negativa. Los señores Jueces doctores Genoud y Negri y la señora Jueza doctora Kogan, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Soria, 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 los recurrentes vencidos (arts. 68 y 289, CPCC). El depósito previo efectuado a fs. 389 bis y 402 queda perdido (art. 294, CPCC), debiendo el tribunal 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.

043336E