

## Escrituración Excepción De Litispendencia Pago Por Consignación Y De Nulidad Del Boleto De Compraventa Nulidad De Sentencia

### JURISPRUDENCIA

Escrituración. Excepción de litispendencia. Pago por consignación y

de nulidad del boleto de compraventa. Nulidad de sentencia Se anula el fallo que rechazó la demanda de escrituración, pues resulta aparente la fundamentación expuesta para desestimar tanto la denuncia de litispendencia -por la alegada conexidad entre este pleito y otros dos suscitados entre las mismas partes, de pago por consignación y de nulidad del boleto de compraventa- como el pedido de acumulación de las causas o suspensión del trámite en estos autos hasta que los otros procesos se hallaren en el mismo estadio procesal, desde que el decisorio se apoya básicamente en la aseveración de que la acumulación no habría sido solicitada por la nulidicente y en la noción de que, de arribarse al dictado de sentencias contradictorias, la accionada igualmente podría lograr la vuelta de las cosas a su estado anterior mediante la demanda respectiva.

En la ciudad de Santa Fe, a los treinta días del mes de abril del año dos mil diecinueve, se reunieron en acuerdo los señores Ministros de la Corte Suprema de Justicia de la Provincia, doctores Roberto Héctor Falistocco, Rafael Francisco Gutiérrez, Mario Luis Netri y Eduardo Guillermo Spuler, bajo la presidencia de su titular doctora María Angélica Gastaldi, a fin de dictar sentencia en los autos caratulados ?BUYATTI, ORLANDO CEFERINO contra BRIGGILER, BEATRIZ - ESCRITURACIÓN - (CUIJ 21-01067616-6) sobre RECURSO DE

INCONSTITUCIONALIDAD? (EXPTE. C.S.J. N°: CUIJ 21-01067616-6). Se resolvió someter a decisión las siguientes cuestiones:

PRIMERA: ¿es admisible el recurso interpuesto? SEGUNDA: en su caso, ¿es procedente? TERCERA: en consecuencia, ¿qué resolución corresponde dictar? Asimismo, se emitieron los votos en el orden en que realizaron el estudio de la causa, o sea, doctores: Netri, Gastaldi, Falistocco, Gutiérrez y Spuler.

A la primera cuestión, el señor Ministro doctor Netri dijo: Mediante resolución registrada en A. y S. T. 278, págs. 328/331, esta Corte admitió la queja por denegación del recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la demandada contra el acuerdo 40 de fecha 27 de abril de 2017 dictado por la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de esta ciudad, por entender que la postulación de la compareciente contaba -?prima facie?- con suficiente asidero en las constancias de la causa e importaba articular con seriedad planteos que podían configurar hipótesis de arbitrariedad con idoneidad suficiente como para operar la apertura de esta instancia extraordinaria. El nuevo análisis de admisibilidad que impone el artículo 11 de la ley 7055, efectuado con los principales a la vista, me conduce a ratificar aquella conclusión, de conformidad con lo dictaminado por el señor Procurador General. Voto, pues, por la afirmativa. A la misma cuestión, la señora Presidenta doctora Gastaldi y los señores Ministros doctores Falistocco, Gutiérrez y Spuler expresaron idéntico fundamento al vertido por el señor Ministro doctor Netri y votaron en igual sentido.

A la segunda cuestión, el señor Ministro doctor Netri dijo: 1. La materia litigiosa, en lo que es de estricto interés al presente recurso, puede resumirse así: 1.1. Orlando Ceferino Buyatti promovió juicio de escrituración contra Beatriz Briggiler, reclamándole el cumplimiento de la obligación de otorgar escritura pública traslativa de dominio respecto de un inmueble rural. Fundó su pretensión en el contrato de compraventa que dijo haber celebrado con la sindicada vendedora y, en el mismo sentido, afirmó ostentar la posesión del bien y haber satisfecho totalmente la prestación a su cargo atinente al precio convenido (por USD 500.000), mediante consignación judicial del saldo.

1.2. La demandada, a su turno, postuló la improcedencia de la demanda. Opuso como defensa principal excepción de incumplimiento contractual. Al respecto, negó que el actor hubiera materializado el pago total del precio pactado, en tanto -aseveró- la consignación judicial del saldo no había sido aceptada ni había sido declarada legal por sentencia judicial; acotó que el actor tampoco constituyó hipoteca en garantía del saldo conforme lo pactado en el boleto. A su vez y subsidiariamente, adujo como excepción la nulidad del contrato, por vicio de lesión. Sobre el particular expresó que el precio del inmueble fijado en el boleto resultaba notablemente inferior a su real valor de mercado (que estimó en USD 1.400.000), y que ello había sido consecuencia de la explotación de su necesidad, ligereza o inexperiencia, de acuerdo a las circunstancias que detalló. Mencionó que tales hechos fueron denunciados en sede penal, dando lugar a la instrucción de un sumario.

1.3. La Jueza de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial N° 11 de esta ciudad rechazó la demanda. En sustento de su decisión señaló que la pretensión del actor tendiente a la escrituración, tal como había sido planteada, no podía prosperar toda vez que se hallaba condicionada a la inexistencia de obligaciones pendientes a su cargo; y en tal sentido concluyó que correspondía hacer lugar a la defensa temporal sustancial de suspensión del contrato o excepción de incumplimiento contractual, con arreglo al artículo 1201 del Código Civil, juzgando innecesario pronunciarse sobre la defensa de nulidad. Preciso que, a tenor de los artículos 759 y siguientes del citado cuerpo legal, el pago por consignación judicial del saldo del precio intentado por el actor en otro proceso carecía de efectos liberatorios, en tanto el mismo no había sido aceptado por la demandada y ni siquiera se había trabado la litis con el traslado para contestar la

demanda, y menos aún existía sentencia judicial que lo hubiese declarado válido; de manera que -continuó- en ese estado de cosas no podía considerarse satisfecha la prestación principal a cargo del comprador, y tampoco podía tenerse al juicio pendiente de consignación como una oferta de cumplimiento eficaz. Ello sin perjuicio -finalizó- de que, efectivizado el pago del precio, el comprador pudiese impulsar nuevamente su reclamo. 1.4. Apelada la sentencia por el actor y elevados los autos, el accionante denunció la existencia de litispendencia por conexidad entre el presente juicio de escrituración y la causa de pago por consignación, como asimismo con respecto a otro proceso promovido por la demandada tendiente a obtener la declaración de nulidad del boleto de compraventa, y solicitó la acumulación de los autos; postuló que la eficacia del pago por consignación era presupuesto de tratamiento necesario en orden a dilucidar la procedencia de la pretensión escrituraria, tal como había quedado en evidencia en la sentencia de baja instancia, como asimismo que ambos procesos se cimentaban sobre el negocio de compraventa cuya validez puso en cuestionamiento la demandada en un tercer pleito; peticionó, por tanto, la suspensión del dictado de sentencia en los presentes hasta tanto los demás procesos se hallaren en el mismo estadio procesal, a los fines de evitar sentencias contradictorias. La Alzada tuvo presente lo manifestado para su oportunidad si correspondiere, y ordenó proseguir con el trámite apelatorio. 1.5. Expresados los agravios y contestados los mismos, la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, por acuerdo 40 del 27 de abril de 2017, revocó la sentencia de primera instancia y, en su lugar, condenó a la accionada a otorgar escritura pública traslativa de dominio respecto del inmueble rural en cuestión. Para arribar a tal conclusión, el A quo -por mayoría- expresó su discrepancia respecto del criterio de la Jueza de grado y dio la razón al actor en torno a la exigibilidad de la obligación de escriturar.

Al respecto señaló que, de conformidad con lo expresamente pactado en el boleto de compraventa, la escrituración había quedado supeditada a la entrega de la posesión y al pago de la primera cuota del precio posterior a la celebración del boleto, con el compromiso del comprador de constituir hipoteca en garantía de las restantes cuotas del saldo, sujetas a plazos; e indicó que estaba fuera de discusión que el comprador se encontraba en posesión del bien, como asimismo que obraba en autos el recibo correspondiente al pago de la referida cuota; de manera que -concluyó- la excepción de incumplimiento contractual resultaba improcedente; en tales condiciones destacó que la cuestión suscitada en punto a la consignación del saldo excedía el análisis puesto que, independientemente de su resultado, no mellaba la exigibilidad del otorgamiento de la escritura. Y en atención al modo en que fue resuelta la cuestión anterior, la Alzada señaló que correspondía pasar al tratamiento de la defensa de nulidad del negocio jurídico por vicio de lesión -que la Jueza de baja instancia no había llegado a considerar-. Entendió que no correspondía supeditar el cumplimiento de la obligación de hacer demandada a la dilucidación de la nulidad por lesión alegada en otro proceso cuya acumulación no había sido solicitada, por cuanto: la accionada no reconvino por lesión en estos autos, optando por demandar en otro proceso; el efecto de la declaración de nulidad perseguida residiría en la vuelta de las cosas a su estado anterior a la celebración del boleto o bien en el reajuste de las prestaciones, lo cual podría lograrse aun después de otorgarse la escritura traslativa de dominio, mediante la acción que corresponda; e incluso podrían evitarse los eventuales perjuicios de sucesivas transferencias a terceros, mediante la anotación del bien como litigioso. 2. Contra tal pronunciamiento interpone la demandada recurso de inconstitucionalidad, con fundamento en el artículo 1 inciso 3) de la ley 7055. Sostiene que la Alzada ha ignorado que la escrituración, como modo de perfeccionar el derecho real de dominio sobre inmuebles, requiere como presupuesto un título válido; y que en el caso el título invocado -boleto de compraventa- estaba tachado de nulidad por vicio de lesión, en razón del carácter notoria e injustificadamente desventajoso del precio convenido (en USD500.000). Al respecto afirma haber atacado de nulidad al contrato, por vía de excepción en estos autos, al igual que en el juicio de pago por consignación del saldo del precio promovido por el comprador y, asimismo, por vía principal y como pretensión autónoma en otro proceso; añade que se halla demostrada la nulidad alegada, a partir del dictamen pericial que estimó el valor del inmueble en USD 2.000.000; y que el A quo condenó a escriturar prescindiendo de dichos cuestionamientos y probanzas dirimentes. Expresa que el fallo no es derivación razonada del derecho vigente pues, al rechazar la defensa temporal de incumplimiento contractual -fundada en la falta de pago del saldo del precio- y juzgar que estaban cumplidos los plazos y condiciones pactados en orden a la obligación de otorgar escritura pública, la Sala ha incurrido en violación de la litispendencia y prejuzgado sobre la validez y el cumplimiento del precio acordado, cuestiones éstas que -señala- eran materia de litigio en otros procesos. Dice también que no es razonable lo expuesto por los Sentenciantes en cuanto a que las cuestiones suscitadas en torno a la consignación del saldo del precio no incidirían en el examen, en estos autos, de la exigibilidad de la obligación de escriturar. Sobre el particular arguye que es arbitraria la fundamentación que remite al clausulado contractual en cuanto condicionaba la escrituración al pago de la primera cuota del precio posterior a la celebración del boleto -vencida y abonada-: ello por configurar una incongruente alteración de las bases fácticas del litigio, en tanto -reseña- el actor al demandar había aseverado haber cancelado totalmente el precio, y recién al expresar agravios apelatorios invocó la previsión contractual atinente a la posibilidad de escriturar con pagos parciales; y, además, porque de haber sido esa la pretensión inicial, debería haberse complementado con el ofrecimiento de cumplir la inescindible obligación de constituir hipoteca sobre el bien en

garantía del saldo, conforme lo pactado en la cláusula respectiva, opción -prosigue- de la que no se valió el actor y que por tanto impedía fundar razonablemente una sentencia condenatoria en esa disposición contractual. Asimismo tacha de autocontradictorio al razonamiento sentencial que, por un lado, indicó que al revocarse el acogimiento de la *exceptio non adimpleti contractus* correspondía ingresar al tratamiento de la excepción de nulidad del acto jurídico y, por otro lado, concluyó que no cabía supeditar la escrituración a la previa dilucidación de la nulidad por lesión demandada en otro proceso. Añade que tal conclusión, en cuanto condenó a escriturar desestimando la litispendencia por conexidad esgrimida incluso por la contraparte -sobre la base de que era la demandada quien, en lugar de reconvenir, había optado por demandar la nulidad del acto en otro proceso y que aun de resultar vencedora en este último igualmente podría obtener la restitución de las cosas a su estado anterior, evitándose eventuales perjuicios mediante la anotación cautelar del bien como litigioso- excede los límites de lo tolerable constitucionalmente, por atentar -según se colige de su postulación- contra los principios de economía procesal y celeridad. Insiste sobre la arbitrariedad por violación a la litispendencia. En tal sentido remarca que en las causas en trámite indicadas como conexas se discernirán tanto la alegada nulidad del boleto como eventualmente la eficacia del pago del saldo intentado; y que la pretensión de escrituración, tal como fue esgrimida, imponía necesariamente examinar ante todo aquellos antecedentes de la obligación; de manera que -continúa- resulta contrario a la lógica que el A quo no haya, al menos, adoptado la solución propuesta por el propio demandante de paralizar el trámite de la apelación hasta tanto se resolvieren definitivamente los litigios conexos. A su vez la recurrente aduce que la Sala omitió considerar extremos conducentes vinculados a la solución legalmente prevista para el caso, en tanto -destaca- no analizó el dictamen del perito arquitecto que habría expuesto la desproporción entre el valor de mercado del inmueble y el precio pactado; ni el testimonio de su psicóloga que habría dado cuenta de su estado de debilidad al tiempo de la celebración del contrato; así como su alegada inexperiencia por un lado y, por el otro, el invocado aprovechamiento por parte del actor -experimentado productor agropecuario, según dice-, el avezado corredor inmobiliario que intermedió en la compraventa -por entonces su concubino- y las hijas de este último. Finalmente expone que en autos se ha prescindido de las constancias de la causa y de las normas legales y convencionales que determinaban la configuración de un flagrante caso de violencia de género, según descripción que desarrolla.

3. Realizado el detenido estudio de la causa, debo concluir que el recurso de inconstitucionalidad incoado por la demandada merece favorable acogida, con base en la doctrina de la arbitrariedad de sentencias. 3.1. Ello porque, en primer lugar, resulta no sólo aparente sino que no deriva razonadamente del ordenamiento procesal vigente, la fundamentación expuesta en el voto mayoritario para desestimar tanto la denuncia de litispendencia -por la alegada conexidad entre este pleito y otros dos suscitados entre las mismas partes, de pago por consignación y de nulidad del boleto- como el pedido de acumulación de las causas o suspensión del trámite en estos autos hasta que los otros procesos se hallaren en el mismo estadio procesal. Es que, en este aspecto, el decisorio se apoya básicamente en la aseveración de que la acumulación no habría sido solicitada por la nulidicente y en la noción de que, de arribarse al dictado de sentencias contradictorias, la accionada igualmente podría lograr la vuelta de las cosas a su estado anterior mediante la demanda respectiva. Tal respuesta se evidencia apartada de las constancias de la causa, desde que, de todos modos, la acumulación de los autos -propia o impropia- había sido solicitada por el actor (al denunciar la existencia de litispendencia por conexidad); amén de importar un soslayamiento de lo dispuesto en los artículos 141 y 340 (inc. 2) del Código Procesal, en cuanto prevén que la litispendencia y la acumulación sean suplidas de oficio y tienden precisamente a evitar o prevenir el dictado de sentencias contradictorias. La seriedad del planteo obligaba a ponderar fundadamente si las sentencias a dictarse en los juicios donde se discute la validez del boleto o del precio y la eficacia del pago judicial intentado por el comprador habrán de producir cosa juzgada respecto de la pretensión de escrituración esgrimida en estos autos; para luego, en caso afirmativo, discernir sobre la tramitación conjunta o la suspensión del dictado de sentencia hasta tanto exista pronunciamiento en los otros pleitos, según lo aconsejare la índole de cada pretensión y el estado de cada procedimiento; ello sin perder de vista la posible incidencia de la causa penal sobre el proceso civil (arg. arts. 1101, Cód. Civ. y 1775, Cód. Civ. y Com.). Dicho examen, propio de los jueces de la causa, fue omitido en la sentencia de la Alzada, déficit que connota arbitrariedad al importar un claro apartamiento de los cánones de motivación y fundamentación exigibles. 3.2. Por otra parte, y sin perjuicio de lo anterior, también se advierte que el argumento sobre el cual la mayoría del Tribunal a quo sustentó la revocación de la sentencia de primer grado que había hecho lugar a la excepción de incumplimiento contractual -esto es, la existencia de una previsión contractual que establecía el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio una vez entregada la posesión, contra el pago de la primera cuota del precio posterior a la celebración del boleto y constitución de hipoteca en garantía de las cuotas restantes-, fue introducido por el actor recién en su expresión de agravios apelatorios. En efecto, de la lectura de la demanda surge que, en esa primera oportunidad, el accionante había fundado su pretensión de escrituración en la afirmación de haber satisfecho completamente las obligaciones a su cargo -en especial, el pago total del precio convenido en el boleto, mediante consignación judicial del saldo-. De manera que la invocación por parte del demandante, al expresar agravios ante la Alzada, del clausulado contractual que habilitaba la escrituración anticipada con pagos

parciales, implicó correr el eje de la discusión y de la prueba en torno a la defensa principal opuesta oportunamente por la demandada: en efecto, a tenor de los escritos constitutivos del pleito y de la norma que regía la cuestión (art. 1201, Cód. Civ.), el debate en primera instancia había girado alrededor de la eficacia del pago por consignación intentado por el actor en orden a demostrar su cumplimiento u oferta de cumplimiento tal como había sido postulado -esto es, con liberación total de sus obligaciones-. Es entonces que aquel argumento propuesto por el accionante al apelar devino tardío; y la decisión de la Alzada, al receptor ese supuesto agravio, excedió los límites de su jurisdicción, trasvasando los términos en que la litis se había trabado, prescindiendo así de lo normado en el artículo 246 del Código Procesal Civil y Comercial en cuanto establece que, como regla, la sentencia dictada en segunda instancia no puede recaer sobre puntos que no hubiesen sido sometidos a juicio en primera -salvo las excepciones allí enumeradas, que no conciernen al caso de autos-, y resultando por tanto descalificable desde la óptica constitucional. A mayor abundamiento cabe destacar que, aun si por hipótesis pudiera tolerarse tal desbordamiento del ámbito propio de la revisión judicial, de todos modos la Sala, al fundar su pronunciamiento -sin más- en la habilitación contractual para escriturar con pagos parciales, ha prescindido de considerar otras postulaciones también vertidas en la instancia apelatoria, con entidad para incidir en la resolución de la causa. Es que si bien el A quo, desde la perspectiva que adoptó, juzgó irrelevante el eventual resultado del juicio de consignación, omitió luego toda reflexión acerca de los reparos de la demandada tocantes al cumplimiento u ofrecimiento del comprador -en los términos del artículo 1201 del Código Civil- en punto a su obligación correlativa de constituir hipoteca en garantía del saldo. Tal postulación hubiese merecido una consideración puntual de la Alzada, por su posible decisividad en orden a la justa solución del caso, mas fue soslayada y, en vista de ello, no puede sino concluirse que también por esta razón el fallo es pasible de descalificación como acto jurisdiccional.

3.3. Finalmente, no puede pasar inadvertida la autocontradicción en que incurrieron los Sentenciantes del voto mayoritario al expresar que, en atención a la desestimación de la excepción de incumplimiento, pasarían a dar tratamiento a la defensa subsidiaria de nulidad del negocio jurídico por vicio de lesión; para concluir a continuación que no correspondía dilucidar ese asunto en estos autos -porque, según indicaron, el mismo no había sido propuesto por vía de reconvencción sino que había sido demandado en otro proceso que, de prosperar, podría lograr su finalidad restitutoria mediante la vía respectiva-. En cualquier caso dichas consideraciones, más allá de la apuntada deficiencia lógica, constituyen una motivación solo aparente y no una derivación razonada del derecho vigente, desde que se ha prescindido del artículo 1058 bis del Código Civil, conforme al cual la nulidad del acto jurídico puede oponerse por vía de acción o de excepción; configurándose asimismo, sin lugar a dudas, una omisión esencial, dado que al ignorar completamente el planteo subsidiario de nulidad del boleto esgrimido como excepción, la Sala dejó sin respuesta a una cuestión de eventual relevancia para la suerte de la litis que, condicionado a lo que se resuelva sobre los puntos anteriores, merecería un tratamiento específico y un pronunciamiento explícito y concreto enmarcado en el artículo 954 del Código Civil, a los efectos de satisfacer la adecuada fundamentación de la sentencia que exige el artículo 95 de nuestra Constitución provincial.

3.4. En suma, los Sentenciantes incurrieron en diversas formas o modalidades que puede asumir la doctrina de la arbitrariedad, por lo que el pronunciamiento atacado resulta en varios aspectos pasible de descalificación con base en la ley 7055 (art. 1, inc. 3), desde que las deficiencias apuntadas resultan suficientes para evidenciar que lo decidido no reúne las condiciones mínimas necesarias para satisfacer el derecho a la jurisdicción que acuerda la Constitución provincial. Voto, pues, por la afirmativa. A la misma cuestión, la señora Presidenta doctora Gastaldi dijo: Adhiero a los fundamentos y a la solución que propone el señor Ministro preopinante. Y considero conveniente remarcar que de la lectura de los antecedentes de la causa se evidencia que habiéndose planteado la ?excepción de nulidad por vicio de lesión?, ésta fue solamente enunciada en el voto mayoritario de la Sala el cual, en definitiva, lisa y llanamente omitió tratarla so pretexto de que ?la accionada deliberadamente desistió de reconvenir en autos por lesión, optando por discernirlo en otro proceso? (v. fs. 631 y v.). Mas sin hacerse cargo de que al contestar la demanda la accionada había planteado subsidiariamente la invalidez del negocio base de la acción intentada (nulidad del boleto de compraventa), quedando sin respuesta una cuestión decisiva para la suerte de la litis. En vinculación con lo anterior tampoco puede soslayarse que el propio accionante denunció la existencia de litispendencia por conexidad entre el presente juicio de escrituración y la causa de pago por consignación, como también con respecto al proceso incoado por la demandada para obtener la declaración de nulidad del boleto de compraventa, y solicitó la acumulación de los autos. Ello evidencia la decisividad del tema relativo a la validez del negocio de compraventa, base de todos los procesos mencionados. Así señalada la cuestión, asiste razón a la recurrente cuando reprocha arbitrariedad por omisión de tratamiento de una cuestión esencial oportunamente propuesta, y por prescindencia de probanzas dirimentes. Por lo expuesto, voto por la afirmativa. A la misma cuestión, los señores Ministros doctores Falistocco, Gutiérrez y Spuler expusieron iguales fundamentos a los brindados por el señor Ministro doctor Netri y votaron en igual sentido. A la tercera cuestión, el señor Ministro doctor Netri dijo: En atención al resultado obtenido al tratar las cuestiones anteriores corresponde declarar procedente el recurso interpuesto y, en consecuencia, anular la sentencia impugnada. Remitir los autos al tribunal subrogante que corresponda para que dicte nuevo pronunciamiento. Con

costas al vencido (artículo 12, ley 7055). Así voto. A la misma cuestión, la señora Presidenta doctora Gastaldi y los señores Ministros doctores Falistocco, Gutiérrez y Spuler dijeron que la resolución que correspondía adoptar era la propuesta por el señor Ministro doctor Netri y votaron en igual sentido. En mérito a los fundamentos del acuerdo que antecede, la Corte Suprema de Justicia de la Provincia RESOLVIÓ: Declarar procedente el recurso interpuesto y, en consecuencia, anular la sentencia impugnada. Remitir los autos al tribunal subrogante que corresponda para que dicte nuevo pronunciamiento. Costas al vencido. Registrarlo y hacerlo saber. Con lo que concluyó el acto, firmando la señora Presidenta y los señores Ministros, por ante mí, doy fe.  
FDO.: GASTALDI - FALISTOCCO - GUTIÉRREZ - NETRI - SPULER - FERNÁNDEZ RIESTRA (SECRETARIA).

041887E