

Resolucion Contractual

JURISPRUDENCIA

Resolución contractual

Se rechazan los recursos

extraordinarios de inaplicabilidad de ley interpuestos contra la sentencia que había declarado resuelto el contrato de compraventa de inmueble al considerar que la resolución perseguida no perjudicaba en forma alguna los derechos que le correspondían a la heredera no convocada al proceso.

En la ciudad de La Plata, a quince de junio de dos mil dieciséis, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Soria, de Lazzari, Pettigiani, Kogan, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 119.524, "Micucci, Haydée Ester contra Tracanna, Alejandro Francisco y otra. Resolución de contratos".

ANTECEDENTES La Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Bahía Blanca confirmó, en lo principal, el fallo de primera instancia, modificándolo en relación al cálculo de la cláusula penal del contrato que juzgó resuelto (fs. 531/537 vta.). Se interpusieron, por los demandados (fs. 542/549) y por la actora Haydée Ester Micucci (fs. 550/553), sendos recursos extraordinarios de inaplicabilidad de ley. En atención a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994 -texto según ley 27.077-), esta Corte confirió traslado a las partes a fin de que efectúen las manifestaciones que estimaran pertinentes (fs. 587). Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar las siguientes **CUESTIONES** 1ª) ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto a fs. 542/549? En su caso: 2ª) ¿Lo es el de fs. 550/553? **VOTACIÓN** A la primera cuestión planteada, el señor Juez doctor Soria dijo: I. En el sub lite, la señora Haydée Ester Micucci promovió por sí y representación de sus hijos por entonces menores de edad, Sabrina Aylén y David José Frank, demanda de resolución de contrato y daños y perjuicios contra el señor Alejandro Francisco Tracanna y la señora Patricia Lozano (fs. 18/20 vta.). En su escrito inicial, relató que su fallecido esposo -José Feliciano Frank- había vendido al matrimonio Tracanna-Lozano un bien inmueble ubicado en calle Juan Molina n° 768 de Bahía Blanca, instrumentándose el negocio mediante boleto de compraventa suscripto el 31 de mayo de 2006 (v. fs. 95/98 del sucesorio traído ad effectum videndi). Seguidamente, tras reconocer que los compradores efectuaron algunos pagos parciales, refirió que los nombrados no pudieron acceder al crédito bancario previsto para saldar el precio remanente. Que agotadas las negociaciones extrajudiciales y practicadas las intimaciones de rigor, ante el citado incumplimiento de pago del precio, promovió la presente acción de resolución contractual (fs. 18/19). Denunció, asimismo, la existencia de "otra heredera" declarada a quien -dijo- se había anoticiado sobre la promoción del presente juicio. Adujo, con cita de los arts. 3416, 3417, 3422, 3424 y 3450 del Código Civil, que cualquier heredero podía ejercer acciones como la aquí entablada, basando en ello su legitimación (fs. 19). A tenor de la cédula de notificación obrante a fs. 37/38, la señora jueza interviniente dio por perdido el derecho de los accionados a contestar la demanda declarándolos rebeldes (fs. 43). A fs. 51/59 se presentaron los accionados requiriendo la nulidad de la notificación de la demanda, incidencia que, habiendo sido rechazada por ambas instancias de grado (fs. 85/86 y 113/114 vta.), culminó con la declaración de deserción del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley oportunamente deducido contra el fallo confirmatorio de alzada (fs. 118/125 vta. y 368). A su turno, y ya en relación al fondo de la cuestión principal, el señor juez de primera instancia hizo lugar a la pretensión resolutoria entablada y ordenó, en consecuencia, la restitución del inmueble objeto de la compraventa, fijando -asimismo- una indemnización en favor de la actora (fs. 474/477). II. Apelada la decisión por ambas partes, la Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Bahía Blanca la confirmó en lo principal, modificándola en relación al cálculo de la indemnización derivada de la cláusula penal estipulada (fs. 531/537 vta.). a) En orden al planteo de falta de legitimación activa formulado por los demandados, consideró que en el supuesto de autos, frente al incumplimiento contractual de la contraria, cualquiera de los colegitimados podía pedir en juicio la extinción de la relación jurídica como consecuencia del pacto comisorio convenido y obtener el distracto con efectos extensivos a los demás legitimados ausentes en la causa. Ello así, desde que la finalidad perseguida con el presente juicio no perjudicaba en forma alguna los derechos que le correspondían a la heredera no convocada al proceso (fs. 534). b) En cuanto a la resolución contractual declarada, destacó el tribunal que en su escrito postulatorio la actora había admitido haber cursado un sinnúmero de cartas documento a distintos domicilios posibles de los adquirentes -con la finalidad de constituir en mora a los compradores-, sin que las respectivas interpelaciones hubiesen sido efectivamente receptadas por los accionados. Con todo, al ser notificados de la demanda promovida, pudieron aquéllos enervar la pretensión consignando el saldo de precio debido y al no presentarse a contestarla, la vía resolutoria quedó expedita (fs. 534 vta.). A renglón seguido, puso de relieve que la presunción dimanada del inc. 1 del art. 354 autorizaba al juez a tener por reconocida la verdad respecto a la alegada falta de pago del saldo de precio de la compraventa, máxime

cuando no se había aportado prueba alguna que acreditara lo contrario (fs. 535). Descartó, a su vez, por falta de prueba, los esgrimidos pagos parciales, toda vez que al responder el respectivo informe, el abogado Marcos -letrado que en su momento asesoró a los compradores- (fs. 407), no había precisado fecha ni importe de los invocados pagos (fs. cit.). Concluyó, por tanto, en que la resolución contractual reconocida en el fallo anterior se ajustaba a derecho (fs. 535 vta.). c) En lo que atañe al saldo de precio adeudado, tuvo por demostrados únicamente los pagos que constaban en el contrato de compraventa, descartando los planteos efectuados sobre el tópico por ambas partes. De un lado, y tal como se lo reseñara en el acápite precedente, no contabilizó los pagos parciales invocados por los accionados. Del otro, rechazó el agravio de la actora vinculado al valor del automóvil -contabilizado en el monto indemnizatorio reconocido- que el vendedor recibiera en vida como parte de pago de la compraventa inmobiliaria, habida cuenta de la orfandad probatoria de los extremos oportunamente alegados (sinistro en el que perdiera la vida el señor Frank, existencia de un contrato de seguro y percepción del monto asegurado por parte del codemandado Tracanna) (fs. 535 vta.). d) Respecto a la suma reparatoria fijada en primera instancia, dio razón al planteo de los accionados en el sentido de que el fallo había violado el principio de congruencia al conceder un resarcimiento más extenso que el solicitado y previsto en el negocio (fs. 536). En este aspecto, puso de relieve la cláusula 4ª del boleto, en tanto contemplaba una penalidad (15% del monto del contrato) a cargo de la parte incumplidora. En función de ella y de lo preceptuado en el art. 655 del Código Civil, juzgó que no correspondía reconocer una indemnización más allá de la prevista como sanción por los propios contratantes (conf. arts. 655 y 1137, Cód. Civ.; fs. 536 cit.). Señaló que tampoco se observaba que la negociación hubiese transgredido los límites de un ejercicio regular de los derechos, la buena fe, la moral y las buenas costumbres que pudiera justificar la ponderación oficiosa del magistrado anterior y que, en todo caso, se estaría ante una nulidad relativa cuya declaración dependería eventualmente de la petición de la parte interesada (fs. 536 vta.). e) Finalmente, y en base al citado art. 655 del Código Civil descartó la protesta esgrimida en razón de que el juez liminar había omitido pronunciarse sobre la pretensión indemnizatoria incoada por el indebido uso del inmueble (fs. 536 vta./537).

III. Contra este último pronunciamiento se alzan los demandados mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en el que denuncian violación y errónea aplicación de los arts. 18 de la Constitución nacional; 686, 687, 725, 1197, 1198, 1204, 3262, 3263, 3264, 3267, 3279, 3280, 3232, 3410, 3416, 3417, 3451 y concs. del Código Civil; 384, 385, 386 y 394 del Código Procesal Civil y Comercial. Alegan, asimismo, absurdo en la valoración probatoria y mantienen planteo del caso federal (fs. 542/549). Se agravan, en síntesis, por la supuesta deficiencia en la integración de la litis (fs. 542 vta./545), por el acogimiento de la pretensión resolutoria (fs. 545/547) y por el quantum de la condena (fs. 547/549).

IV. Adelanto aquí que la impugnación no puede prosperar.

1. a) Alegan los presentantes que el litisconsorcio activo debió necesariamente integrarse con la señora María Fernanda Frank, restante coheredera declarada en el sucesorio de José Feliciano Frank (v. auto de fs. 63 y vta.). Apoyan esta postura en la indivisibilidad del objeto de la facultad resolutoria que no puede ser actuada prescindiendo de la voluntad de la coheredera no convocada al juicio, quien podría eventualmente optar por el cumplimiento del contrato. Citan doctrina y jurisprudencia sobre la materia (fs. 542 vta./545). En sustento de tal posición invocan la opinión de diversos autores con base en los argumentos derivados de lo estipulado por los arts. 686, 687 y 851 del Código Civil en materia de obligaciones indivisibles. En este sentido señalan que la resolución del contrato no puede ser pedida por algunos herederos del vendedor, pues podría ocurrir que la restante heredera María Fernanda Frank les reclamara el cumplimiento y el pago del saldo adeudado. Que tal imposibilidad de ejercer la facultad resolutoria frente a obligaciones indivisibles "resulta de la doctrina implícita de los arts. 687 que exige la concurrencia de la voluntad de todos los acreedores para remitir esta especie de obligaciones, y art. 851 que prescribe la inoponibilidad de la transacción hecha por un acreedor respecto de los restantes integrantes del grupo" (v. fs. 544 y vta.). Adunan que, en materia sucesoria, tales pautas emergen de lo dispuesto por los arts. 3416 y 3451 que "reconocen el derecho de todos los herederos sobre cada uno de los bienes". Que la coheredera María Fernanda Frank jamás podría ser alcanzada por los efectos de un reclamo efectuado por los demás herederos, solución que -dice- la Cámara pasa por alto bajo el argumento de que no la perjudicaría, estimando que ello no es posible de sostener cuando la nombrada se vio privada de la oportunidad de ser oída o hacer valer sus derechos (v. fs. 544 vta.).

1. b) El recurso ensayado en tales términos no puede prosperar. Sabido es que quien afirma que la sentencia viola determinados preceptos legales, no hace otra cosa que anticipar una premisa cuya inmediata demostración debe hacer en el mismo escrito, no resultando suficiente a ese fin la mera exposición de un criterio interpretativo distinto al del juzgador, sin atacar de modo eficaz los pilares del pronunciamiento impugnado y justificar idóneamente las razones en que apoya su ataque (conf. causas Ac. 89.235, sent. de 27-IV-2005; Ac. 83.804, sent. de 24-V-2006; C. 93.816, sent. de 3-X-2007; C. 97.412, sent. de 20-V-2009; C. 97.205, sent. de 3-III-2010; C. 95.457, sent. de 14-VII-2010; C. 116.804, sent. de 12-III-2014), tal es lo que aquí acontece y sella la suerte adversa de este tramo del embate. Veamos. Los demandados traen a colación una serie de opiniones de autores (fs. 543 vta./544 vta.), vertidas en torno a los arts. 686, 687 y 851 y a las obligaciones indivisibles, que poseen su principal campo de aplicación en el ámbito de las obligaciones "puramente" contractuales. Mas omiten efectuar un desarrollo de cómo las reglas que invocan operan en

el marco del proceso sucesorio. La mera cita, sin mayores explicaciones, de lo estatuido en el art. 3416 y 3451 del Código Civil (v. fs. 544 vta.) no basta a tal efecto, máxime cuando se desentienden de que la indivisibilidad del ejercicio de la facultad resolutoria que los quejosos postulan en base al primero de los preceptos citados no emerge de su literalidad. En efecto, dicho precepto establece que "Cuando muchas personas son llamadas a la sucesión, cada una tiene los derechos del autor de una manera indivisible, en cuanto a la propiedad y en cuanto a la posesión..." (art. 3416 cit.). De tal modo la norma afirma que "... La herencia es necesariamente indivisible", mas "La indivisibilidad a que se refiere el art. 3416 del Cód. Civil se aplica a la posesión hereditaria y al solo efecto del ejercicio de las acciones, por cualquiera de los herederos, para la defensa de la posesión y el dominio de la herencia o de los bienes que la componen..." (Zannoni, "Derecho Civil. Derecho de las sucesiones", ed. 1976, t. I, p. 124). La solución brindada por la Cámara en relación al tópico no se ve enervada por la mera contraposición y cita de lo normado por el art. 3416, sin otro aditamento (fs. 544 vta.). A su turno, la invocación del art. 3451 del citado cuerpo normativo luce huérfana de toda explicación o desarrollo, lo que torna insuficiente la queja ensayada sobre tal base.

1. c) Por lo demás, los recurrentes no se hacen cargo de diversas circunstancias fácticas que rodean el caso en autos. Conforme se desprende del juicio sucesorio acollarado a la presente causa, la coheredera María Fernanda Frank oportunamente solicitó que se inscriba la declaratoria de herederos respecto del bien motivo de este litigio (v. fs. 78 de la causa "Frank, José Feliciano s/ sucesión ab intestato"), lo cual también fue peticionado por los restantes coherederos (v. fs. 76 y 81), trasluciendo la voluntad de obtener el traspaso de dominio a nombre de los herederos. Ahora bien, con posterioridad a ello, la señora Haydee Esther Micucci, por sí y en representación de los coherederos Sabrina Aylen y David José Frank, denunció que el causante José Feliciano Frank, antes de su fallecimiento, había celebrado boleto de compraventa con el matrimonio Francisco Tracanna y Patricia Lozano del inmueble en cuestión. Refirió que tras intimar a estos últimos a la escrituración, solicitaba autorización a los fines de proceder a otorgar la pertinente escritura, previa retención del saldo de precio adeudado correspondiente a los menores (v. fs. 99 y 104). A ello prestó expresa conformidad la coheredera María Fernanda Frank (v. fs. 106). Concedida la pertinente autorización a los fines de reclamar y dar cumplimiento recíproco al contrato de compraventa referido (v. fs. 107/108), los aquí actores -herederos en el proceso sucesorio- hacen saber que los compradores no habían logrado obtener el crédito hipotecario requerido a fin de satisfacer el pago del saldo de precio adeudado. Adujo que datando la venta del año 2006 y en vista del alza generalizada de los precios de los inmuebles, la continuación del negocio no satisfacía los intereses de las partes, lo que había sido puesto en conocimiento de la restante coheredera interesada, por lo cual manteniéndose el incumplimiento del matrimonio Tracanna-Lozano, requirió autorización para iniciar demanda de resolución (v. fs. 111). Cierto es que el juez del sucesorio reputó innecesaria tal autorización, señalando que en su caso debía tramitarse el pertinente proceso en forma autónoma con intervención de todos los herederos interesados (v. fs. 112). Empero, si bien la coheredera María Fernanda Frank no se expidió de modo expreso sobre ello, con posterioridad fue incorporado al expediente en cuestión un oficio librado en estos autos dando cuenta de la tramitación del juicio por resolución de contrato (v. fs. 113, 116/117), y habiéndose la nombrada coheredera presentado con posterioridad y retirado el expediente en préstamo (v. fs. 120/121 y 125), no formuló objeción alguna a su respecto. Más aún, tanto en el proceso sucesorio (v. fs. 111) como en el escrito inicial de estos autos, los aquí actores denunciaron que la coheredera María Fernanda Frank se encontraba notificada de la promoción de la presente demanda (v. fs. 19), sin que los ahora impugnantes demandados hubieran desconocido tal circunstancia ni opuesto defensa alguna en orden a la ahora pregonada falta de legitimación. Basta apuntar en este sentido que no procedieron a contestar la demanda, dándose por perdido el derecho a hacerlo y siendo declarados rebeldes mediante providencia de fs. 43. Que tampoco formularon objeción alguna en este sentido al presentarse a fs. 51/59, ni en ninguna de sus numerosas presentaciones en la instancia de origen, planteando recién ante la alzada (v. fs. 491/492) la falta de anuencia o conformidad de la coheredera María Fernanda Frank para reclamar la resolución del contrato, frente a la solución adversa a sus intereses que importó la sentencia de primera instancia que acogió la pretendida resolución (v. fs. 474/476). Por lo demás, si bien tachan de dogmática la afirmación de la Cámara que entendió que "la finalidad perseguida con el proceso iniciado, no perjudica en forma alguna los derechos que le corresponden a la heredera ausente" (v. fs. 534 y 544 vta.), en su queja se limitan a alegar genéricamente que mal puede sostenerse que quedaron a resguardo sus derechos, cuando no tuvo posibilidades de participar en el juicio (v. fs. 544 vta.). Mas soslayan por completo que, según lo antes reseñado, a la coheredera María Fernanda Frank le habría sido comunicada la decisión de reclamar la resolución, hecho que no fue oportunamente desconocido por los impugnantes y que la nombrada heredera no formuló objeción alguna pese al retiro del expediente al que ya me he referido. En este contexto, la simple contraposición de criterio esbozada por los recurrentes (fs. 544 vta.) luce insuficiente a los fines de conmovier el pronunciamiento atacado (art. 279 su doct. del C.P.C.C.).

2. a) Desde otro ángulo, denuncian que el sentenciante violó los arts. 1197, 1198, 1204 y concordantes del Código Civil al hacer lugar a la pretensión resolutoria cuando no se encontraban verificadas las condiciones previstas para tornar operativa la respectiva facultad. Ello así en tanto no sólo no habrían sido oportuna y debidamente emplazados en los términos de la cláusula 4º del boleto (fs. 14/15) sino que se les reclamó una suma

superior a la que adeudaban a la fecha de remisión de las misivas obrantes a fs. 7/10 (conf. cláusula 2ª del convenio de fs. 14/15 y cláusula 2.a del convenio complementario de fs. 50; fs. 545/547). 2. b) Este argumento tampoco es de recibo. Liminarmente, cabe observar que los argumentos traídos más que a evidenciar un yerro de índole normativa se dirigen a enrostrarle a la Cámara una equívoca valoración del escrito postulatorio de la actora y de la prueba documental agregada, todas circunstancias de hecho cuya impugnación, sabido es, solo puede ser eficazmente esgrimida mediante la condigna denuncia y demostración de absurdo en la respectiva apreciación del sentenciante (conf. doct. causas C. 101.107, sent. de 23-III-2010; C. 116.851, sent. de 6-XI-2013; C. 118.266, sent. de 8-IV-2015; entre otras). Sin perjuicio de ello, y dado que los escritos se interpretan por su contenido y no por la presencia o ausencia de fórmulas sacramentales, siendo el contexto lo que determina el sentido y alcance de lo pretendido (conf. doct. C. 97.851, sent. de 28-XII-2010; C. 116.924, sent. de 7-VIII-2013; C. 118.900, sent. de 15-VII-2015), cabe igualmente abordar, desde tal perspectiva, el análisis del contenido del embate. Por este sendero, cuadra remarcar que la Cámara no desconoció el mecanismo resolutorio extrajudicial previsto en la cláusula 4ª del convenio de fs. 14/15 ni que la actora hubiese expresado que las intimaciones cursadas por carta documento no habían llegado a sus destinatarios, tal como los recurrentes evocan en esta oportunidad (fs. 545 vta.). Sin embargo, tal como reconocen los quejosos (fs. 546), el tribunal a quo ponderó que pese a ello, los accionados bien pudieron haber enervado la pretensión resolutoria consignando el saldo de precio adeudado, luego de ser notificados de la presente demanda. Argumentan centralmente los atacantes que si el contrato había sido resuelto extrajudicialmente por decisión de la señora Micucci, mal podrían haber consignado el saldo de precio de una relación negocial ya extinguida (fs. 546 y vta.). Esta tesis encierra una evidente contradicción que la torna ineficaz. En efecto, no puede lógicamente sostenerse, de un lado, que como el emplazamiento contenido en las cartas documento no llegó jamás a conocimiento de los compradores no se daban las condiciones para activar el mecanismo resolutorio contractual (fs. 545) para, a renglón seguido, pretender valerse de la circunstancia contraria, esto es, que como el contrato había sido resuelto por la vendedora, no tuvieron la posibilidad de pagar el saldo de precio adeudado luego de ser notificados de la promoción de la demanda (fs. 546 vta.), falta de pago que -vale remarcar- persiste a la fecha pese a los largos años transcurridos. Es claro entonces que el razonamiento seguido en el fallo no logra ser enervado mediante la contraposición de una línea argumental ciertamente difusa, que se ve así reducida a una simple y dogmática expresión de disconformidad con lo resuelto (art. 279, C.P.C.C.). Reiteradamente esta Corte ha expresado que es requisito de ineludible cumplimiento para el impugnante en vía extraordinaria la réplica concreta, directa y eficaz de los fundamentos esenciales en que reposa el fallo atacado, resultando por tanto insuficiente el remedio que deja incólume la decisión por falta de cuestionamiento idóneo de los conceptos sobre los que ésta se asienta (conf. doct. Ac. 87.624, sent. de 7-II-2007; C. 106.574, sent. de 4-V-2011; C. 93.799, sent. de 5-X-2011; C. 107.385, sent. de 29-VIII-2012; C. 111.115, sent. de 3-XII-2014).

3. a) Por último, se agravan los atacantes por el importe indemnizatorio reconocido. En este aspecto, aducen que la Cámara incurrió en absurdo no sólo por haber ordenado desglosar los recibos que acreditaban los pagos efectuados a la señora Micucci por fuera de las sumas previstas en el convenio sino, además, por dejar de lado la información que en tal sentido proporcionara el doctor Marcos (fs. 407), a instancias de la actora (fs. 547 vta.). Aducen que al ordenar el desglose de los recibos adjuntados por su parte (cuatro, a razón de \$ 2.500 cada uno), la Cámara incurrió en un exceso ritual manifiesto (fs. 547 vta./548). Remarcan, en cuanto a la segunda línea de ataque, la postura "formalista" adoptada por el sentenciante al descartar el valor de convicción del informe presentado por el asesor letrado de los compradores, en tanto no podía precisarse -en base al mismo- monto y fecha de los pagos, sin reparar en que dicho profesional sí aseveró que por su intermedio efectivamente se habían realizado "algunos pagos" (fs. 548). Ambas circunstancias, no ponderadas debidamente por la Cámara -a su juicio- vendrían a dar cuenta de que la señora Micucci les habría reclamado una suma superior a la adeudada (fs. 549).

3. b) La queja por el rechazo de la agregación de cuatro recibos de pago oportunamente ofrecidos como prueba por los accionados no puede estimarse, en razón de la preclusión operada al adquirir firmeza el auto que en definitiva resolvió la respectiva incidencia (fs. 527 y vta.). Tiene dicho esta Corte que las cuestiones preclusas resultan ajenas al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (conf. doct. Ac. 37.388, sent. de 7-VII-1987; C. 96.944, sent. de 6-VI-2007; C. 104.122, sent. de 2-V-2013). En cuanto a la apreciación del informe presentado por el doctor Marcos (fs. 407), no luce absurdo que la Cámara haya desestimado los pagos parciales alegados por los demandados, pues si bien dicho profesional reconoció que por su intermedio "se hicieron algunos pagos concernientes a ese acuerdo" (fs. cit.), no menos cierto es que el nombrado expresó no poder precisar los importes y las fechas de aquéllos. Es menester recordar que el vicio de absurdo no puede sustentarse únicamente en discrepancias subjetivas del interesado, tal como avizoro en la especie, puesto que aún cuando el análisis efectuado por el tribunal -sobre cuestiones de hecho y de prueba- pueda resultar opinable o discutible, esa circunstancia no es suficiente para tener por demostrado el razonamiento viciado del juzgador, habida cuenta de que lo que habilita la revisión casatoria no es cualquier equívoco o disentimiento sino que, antes bien, es necesario que se configure un desarreglo en la base del pensamiento, una falla palmaria del raciocinio, es decir, un error extremo (conf. mi voto en las causas C. 101.684, sent. de

26-VIII-2009; C. 116.483, sent. de 17-VI-2015), hipótesis que -reitero- no ha sido acreditada. V. Por lo expuesto, no habiéndose configurado las infracciones denunciadas (art. 279, C.P.C.C.), si mi opinión resulta compartida, corresponderá rechazar el presente remedio extraordinario, con costas de esta instancia a los recurrentes vencidos (conf. arts. 68 y 289, Cód. cit.). Voto por la negativa. Los señores jueces doctores de Lazzari, Pettigiani y Kogan, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Soria, votaron la primera cuestión también por la negativa. A la segunda cuestión planteada, el señor Juez doctor Soria dijo: I. El recurso extraordinario interpuesto por la parte actora tampoco ha de prosperar. II. Liminarmente cabe recordar que esta Corte puede examinar, en cualquier etapa, si se han cumplido los requisitos de admisibilidad del medio de impugnación sometido a su conocimiento (conf. "Acuerdos y Sentencias", 1975-948; 1985-III-665), por lo que la circunstancia de haberse dictado la providencia de autos para resolver no es obstáculo para que se ejerza dicha facultad (conf. Ac. 68.569, resol. de 3-XI-1998; Ac. 76.728, resol. de 7-III-1998; Ac. 91.840, resol. de 4-V-2005; Ac. 90.506, sent. de 3-VIII-2005; C. 94.731, sent. de 8-VIII-2012; entre otras). En base a esta directriz, cabe una precisión inicial respecto de la concesión del presente remedio extraordinario efectuada por la Cámara en los términos del art. 281 del Código procesal (fs. 554 vta.). En efecto, y si bien la causa fue promovida por la señora Haydée Ester Micucci por sí y en representación de sus dos hijos menores de edad (fs. 18/20 vta.), es lo cierto que al interponer el remedio extraordinario bajo examen, lo ha hecho únicamente por su propio derecho, conforme se consigna en el encabezamiento del escrito respectivo (fs. 550). Así las cosas, y siendo que del auto de concesión emerge que el alzamiento fue admitido por el a quo en favor de "los recurrentes" (fs. 554 vta.), corresponde dejar sentado que aquél ha de ser abordado -en su faz sustancial- sólo en relación a la señora Micucci, a quien cabe aquí tener por única recurrente (conf. arts. 281, 283 y concs., C.P.C.C.), sin que este criterio pueda ser enervado por la ulterior presentación personal en el expediente por parte de los hermanos Sabrina Aylén y David José Frank (fs. 575/576). III. Dicho lo anterior, cabe advertir que en el alzamiento en estudio se denuncia la violación o errónea aplicación de los arts. 519, 655 y 1137 del Código Civil (fs. 550/553). Dos son, en síntesis, las quejas planteadas: de un lado, el rechazo de un importe indemnizatorio en concepto del uso indebido del inmueble (fs. 550 vta./552) y, del otro, la contabilidad del valor de un automóvil oportunamente entregado al vendedor como parte del precio de la operación inmobiliaria (fs. 552 y vta.). 1. a) En cuanto al primero, alega la impugnante que se incurrió en una errónea interpretación del art. 655 del Código Civil y de la cláusula penal estipulada; que se viola el art. 1137 pues "... Hay una declaración de voluntad común de las partes que la E. Cámara aplica a supuestos no contemplados..."; como así también el principio de indemnización integral y el art. 519 de igual ordenamiento (fs. 550 vta./551). En abono de tales imputaciones, se pone de resalto que los suscriptores del boleto previeron una penalidad sólo para la hipótesis de falta de pago del saldo de precio, no para la indebida retención del inmueble. La desestimación de este último extremo como fuente de un deber reparatorio autónomo implicaría, en el caso, una errónea aplicación del citado art. 655, conforme lo reitera y remarca la quejosa (fs. 552). 1. b) El art. 655 del Código Civil -aplicable en la especie- establece que la pena o multa impuesta en la obligación entra en lugar de la indemnización de perjuicios e intereses cuando el deudor se hubiese constituido en mora; y el acreedor no tendrá derecho a otra indemnización, aunque pruebe que la pena no es indemnización suficiente. La Cámara, haciéndose eco de esta norma, interpretó que la cláusula penal prevista en el negocio sub examine ("... 1) En caso de incumplimiento de la adquirente respecto del pago del saldo de precio, una suma equivalente al quince por ciento del precio acordado, cantidad que automáticamente quedará en cabeza de la transmitente debiendo reintegrar el excedente dentro de los siete días de expirado el plazo, recuperando en dicha oportunidad la posesión y libre disponibilidad del inmueble..." fs. 95 vta. del exp sucesorio; 14 vta. del presente), lo cual desplazaba la consideración de todo concepto extraño a la previsión reparatoria acordada (fs. 536 vta./537). Pues bien, a tenor de lo expuesto, queda en claro que la interpretación por la cual aboga la actora no reconoce apoyatura en la letra del contrato ni en la referida norma de aplicación, mostrándose, por el contrario, solo sustentada en el interés personal por obtener un incremento del monto reparatorio. Tal estrategia de embate, sabido es, no resulta eficaz en orden a demostrar el error de derecho endilgado (conf. doct. art. 279, C.P.C.C.). Vale reiterar que quien afirma que la sentencia viola determinados preceptos legales no hace otra cosa que anticipar una premisa cuya inmediata demostración debe hacer en el mismo escrito, no resultando suficiente a ese fin la mera exposición de un criterio interpretativo distinto al del juzgador, sin atacar los pilares del pronunciamiento impugnado (conf. causas Ac. 89.235, sent. de 27-IV-2005; Ac. 83.804, sent. de 24-V-2006; C. 93.816, sent. de 3-X-2007; C. 97.412, sent. de 20-V-2009; C. 97.205, sent. de 3-III-2010; C. 116.804, sent. de 12-III-2014). 2. a) Por último, cabe abordar el planteo concerniente al cómputo del valor de un automóvil oportunamente entregado al vendedor como parte del precio de la operación inmobiliaria (fs. 552 y vta.). Esgrime la quejosa que la Cámara no reparó en el carácter ?constitutivo? del dominio en materia de automotores y que en el caso no se había verificado la respectiva transmisión. Por ello, el tribunal habría incurrido en violación de la "ley de transferencia de automotores" (fs. 552 y vta.). En base a estos conceptos, solicita la impugnante que dicho valor no sea considerado en el monto reparatorio (fs. cit.). 2. b) La construcción es insuficiente en la medida en que se desentiende del fundamento ofrecido en el fallo para sellar el rechazo de esta parcela de la apelación. En lo

tocante, y con base en el art. 484 del digesto adjetivo, señaló el a quo la deficiencia postulatoria incurrida por la interesada en cuanto al ofrecimiento de prueba de los extremos configurativos del perjuicio alegado, conforme era su carga (fs. 535 vta.). Según se ve, el embate se agota en el ensayo de una argumentación francamente ajena a la mencionada motivación del sentenciante. Así las cosas, no resulta ocioso recordar que es insuficiente la queja en que -como en el caso- no sólo no se formula una réplica de las motivaciones estructurales y definitorias del fallo sino que se omite denunciar como violadas las normas actuadas en el pronunciamiento, incumpliendo de tal modo las directivas del art. 279 del Código Procesal Civil y Comercial (conf. doct. C. 107.718, sent. de 10-VIII-2011; C. 118.299, sent. de 8-VII-2014). IV. Por lo expuesto, no habiéndose configurado las infracciones denunciadas (art. 279, C.P.C.C.), si mi opinión resulta compartida, corresponderá desestimar la presente vía extraordinaria, con costas de esta etapa a la recurrente vencida (arts. 68 y 289, Cód. cit.). Voto por la negativa. Los señores jueces doctores de Lázzari, Pettigiani y Kogan, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Soria, votaron la segunda cuestión también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se rechazan los recursos extraordinarios de inaplicabilidad de ley interpuestos. Con costas de esta instancia a las partes vencidas, cada una por su propio recurso (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Notifíquese y devuélvase.

039660E