

Recurso De Inconstitucionalidad Instancia Extraordinaria Improcedencia Normas De Derecho Comun Prehorizontalidad

JURISPRUDENCIA

Santa Fe, 10 de diciembre del año 2.013.

VISTA: La queja por denegación del recurso de inconstitucionalidad interpuesto por la actora contra la sentencia 31, del 28 de febrero de 2013, dictada por la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de Rafaela en autos ?LLOMPART, FABIÁN GONZALO CONTRA PARQUE YRIGROYEN S.A. Y OTROS -ORDINARIO- (EXPTE. 322/08)? (Expte. C.S.J. CUIJ N°: 21-00508996-1); y, CONSIDERANDO: 1. Mediante sentencia 31, del 28 de febrero de 2013, la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de Rafaela rechazó los recursos de nulidad y apelación de la parte actora contra la resolución de baja instancia que había dispuesto el rechazo de la demanda tendente a la resolución de contrato y a la restitución de su precio con más intereses (cfr. fs. 25/34v.). Contra el pronunciamiento de la Alzada, la accionante interpone recurso de inconstitucionalidad, tachando de arbitraria aquella decisión. Como primera causal descalificante del fallo, expresa que la sentencia carece de fundamento normativo. Es que, explica, la Cámara omitió considerar el incumplimiento por parte de los demandados de los recaudos establecidos en la ley 19724. Especialmente, destaca que ninguna de las obligaciones previstas en los artículos 1, 2, 8, 10 y 12 de la mencionada ley fueron cumplidas ni en el año 1997 ni en el 2013. Expone que se trata de una norma de orden público y vigente, con la salvedad de lo dispuesto en la ley 20276, ajena a la situación planteada en el ?sub lite?. Para avalar su postura, cita jurisprudencia plenaria de la Cámara Nacional Civil (?Cotton? y ?Alvear 1.850?; cfr. fs. 103/107v.). Con base en esos pronunciamientos, insiste en la omisión de la Cámara de considerar que los demandados no habían cumplido con la afectación del inmueble al régimen de prehorizontalidad, con la inscripción del respectivo boleto y con la transferencia del dominio pleno. Explica que los accionados pergeñaron una maniobra para eludir la aplicación de la ley 19724. Así, dice que se constituyó una sociedad comercial al solo efecto de construir un edificio; que se vendieron acciones societarias representativas del capital social pero ?en realidad se les dice a los futuros accionistas que equivale a un valor proporcional al porcentaje de cada una de las unidades a construir? (f. 109v.); que integrado el capital, se comenzó a construir el edificio; que otorgado el final de obra, se afectó al régimen de propiedad horizontal; que una vez subdividido el inmueble, se liquidó la sociedad comercial, adjudicando los inmuebles obtenidos entre los socios; que aprobada la liquidación de la sociedad se efectuó su partición, otorgándosele a cada socio las unidades equivalentes a su cuota residual. Observa que la parte demandada debería haber informado al accionante que no iba a adquirir un inmueble sino acciones que luego ?de un itinerario capcioso se traducirían eventualmente en un inmueble? (f. 109v.). Desde otra perspectiva, denuncia la arbitraria negación de un hecho acreditado en la causa. Es que -asegura- en el voto que lidera el acuerdo se expuso que el actor ?no ha dicho nada? en torno a los incumplimientos de los demandados. Mientras que su parte en fechas 8 de mayo de 2003 y 28 de mayo de 2004 intimó a los accionados y el 8 de julio de 2004 promovió medidas preparatorias de juicio ordinario. Toda esa documentación, señala, fue deliberadamente soslayada para concluir que la actora jamás había invocado el cumplimiento de la ley 19724. En esa línea, dice que se negó el perjuicio sufrido por el actor al punto de atribuirle que su reclamo era abusivo siendo que su parte no pudo adquirir el dominio sobre el inmueble a pesar de haber pagado el precio acordado. De tal manera, manifiesta, se incurrió en arbitrariedad al contradecirse las constancias de la causa. A su vez, expresa que resulta arbitraria la aseveración de la Cámara en torno al cumplimiento de la ley 13512. Observa que la Vocal de primer voto expresó otro hecho falso consistente en que el actor incurrió en abuso de derecho, ?dado que el inmueble se encontraba ya afectado a la Ley N° 13512? (f. 112). Sobre el tópico, señala la impugnante que no existe constancia que acredite que el inmueble haya sido efectivamente afectado al régimen previsto en la ley referida. Agrega que se omite explicar en qué momento ocurrió esa vicisitud; incluso, dice, se podría entender del pronunciamiento que el estado de horizontalidad ya se encontraba en el año 1997, lo cual, sería un absurdo. Niega la existencia de un documento calificado como ?solicitud de inscripción del plano de mensura, unión y subdivisión en el régimen de propiedad horizontal que data del 18/12/2.003?; siendo que el informe del Escribano Curi expresa que al día 20.09.2004 no se puede afectar el inmueble al régimen previsto en la ley 13512 (f. 113). Critica que se califique como ?abuso de derecho? el reclamo ante el incumplimiento de los demandados siendo que en reiteradas oportunidades se explicaron los impedimentos para ejercer la opción de cumplimiento del boleto de compraventa y que se trata de una facultad discrecional surgida del mismo artículo 505 del Código Civil. En todo caso, razona, esa calificación podría atribuirse si la demandada hubiera ofrecido la entrega de la posesión y la escrituración en tiempo oportuno; situación que aclara no ocurrió en el ?sub judice?. Por otra parte, manifiesta que no se decidió una cuestión articulada, incurriéndose en un pronunciamiento ?cita petita? toda vez que se planteó que los demandados no habían cumplido con las dimensiones prometidas en el boleto de

compraventa. En concreto, señala que la unidad adjudicada tiene 34,73 metros cuadrados mientras que las medidas anunciadas eran de 39,75 metros cuadrados. Sobre la cuestión, de haberse aplicado el artículo 1346 del Código Civil, se hubiera declarado procedente el reclamo resolutorio. Asimismo, denuncia arbitrariedad por prescindencia de la confesional de la sociedad Parque Yrigoyen S.A. a través de su presidente y de la absolución de posiciones del codemandado Rubén Radyk. Destaca tramos de esas declaraciones y extrae de allí la prueba del fraude a la ley 19724 y el incumplimiento a la transmisión del dominio. En conclusión, manifiesta que la sentencia atacada no satisface el derecho a la jurisdicción y lesiona específicamente los artículos 5, 14, 17, 30 y concordantes de la Constitución nacional así como los artículos 6, 7, 8, 15 y concordantes de la Constitución provincial (cfr. fs. 98/118).

2. Mediante resolución 188 del 30 de julio de 2013, el A quo denegó el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por juzgar que no se había cumplido la carga de propuesta y de mantenimiento de la cuestión constitucional (fs. 62/67). Tal denegación motivó la presentación directa de la recurrente ante esta Corte (fs. 72/94).

3. Aun si se superase por vía de hipótesis la ausencia de planteo oportuno de la cuestión constitucional, igualmente debe señalarse que la presente queja no ha de prosperar. Es que a pesar de que en su escrito de interposición del recurso de inconstitucionalidad la compareciente invoca arbitrariedad de índole fáctica y probatoria por falta de fundamentación, la postulación impugnativa, pese al matiz constitucional que aspira otorgarle, deja traslucir tan sólo su desacuerdo con la solución dada al "sub lite" por la Cámara que, en una postura adversa a sus pretensiones, avaló la decisión de rechazar la demanda del Juez de grado. En efecto: El A quo explicó la relación jurídica subyacente en autos: ?El contrato suscripto entre las partes es un boleto de compraventa inmobiliaria en la cual el Sr. Rubén Radyk (...) vende al Sr. Llompart (...) un local comercial a construir sobre un terreno de propiedad de 'Parque Irigoyen S.A.', razón ésta por la cual el presidente de dicha sociedad se compromete a ceder la parte proporcional indivisa del terreno al adquirente, una vez finalizadas las obras? (f. 32). A partir de allí, la Alzada -con cita de precisas constancias de la causa- destacó que ?El actor pagó la totalidad del precio y en mayo de 2003 se le entregó la posesión de la unidad adquirida, de la cual ha hecho uso y goce ya que se ha acreditado que la ha alquilado a partir del 15/09/2001? (f. 32). Frente a esta argumentación, la recurrente expone sus agravios con pretendida entidad constitucional objetando el incumplimiento de las previsiones de ley 19724 y resaltando que la operatoria se efectuó en fraude a esa normativa de orden público. Sin embargo, cabe reparar en que la Cámara trató el asunto diciendo que si la ley referida tiene como fin la protección de los intereses de los compradores al momento de la celebración de la compraventa y de la construcción del inmueble y en el caso se había cumplido con el régimen de propiedad horizontal, carecía de sentido la integración de este aspecto como base de la pretensión de resolución de contrato (f. 32v.). De lo expuesto, se colige que la cuestión planteada encierra una mera discrepancia sobre el alcance de una norma de derecho común (ley 19724) ajena a la instancia extraordinaria (cfr. A. y S. T. 244, pág. 294). Tampoco la accionante demuestra una situación de arbitrariedad axiológica ni bien se repara en que la Alzada tuvo especialmente en cuenta que la actora había recibido la posesión del inmueble en debido tiempo. En orden al agravio sustentado en la falta de cumplimiento de la obligación de escrituración, la Cámara abordó la cuestión, indicando que en el boleto no se preveía un plazo para tal obligación, que no quedó debidamente acreditado que Radyk hubiese sido puesto en mora en debida forma y que en el lapso comprendido entre las medidas preparatorias del 8 de julio de 2004 y el inicio del juicio principal ya se estaba dando cumplimiento a las etapas previas y necesarias a los fines de la afectación del inmueble al régimen de la ley 13512. Además, el A quo agregó que la situación podría, a lo sumo, ?haberle dado derecho a reclamar judicialmente la escrituración? (cfr. fs. 32v. y 33). Ante esta argumentación, la recurrente no persuade acerca de su arbitrariedad; así, no convence, por ejemplo, de que hubiera plazo estipulado en el contrato para la escrituración o que se hubiera constituido en mora a Radyk a esos efectos. En cambio, en su planteo se aprecia su fuerte disconformidad con la decisión de la Alzada mas sin conseguir acreditar liminarmente la configuración de un supuesto de arbitrariedad. Por otra parte y sobre la queja vertida en torno a la ausencia de tratamiento del supuesto incumplimiento de las dimensiones del inmueble entregado, cabe apuntar que la Cámara abordó el asunto poniendo de resalto que Llompart había recibido el local ?sin realizar objeción alguna? y especialmente se destacó que ?en el boleto, al describir el local, se mencionan los metros cuadrados pero aclarándose que ello es aproximado? (f. 32). Este crucial argumento fue soslayado en el memorial introductor de la vía extraordinaria, alegándose esencialmente violación a lo dispuesto en el artículo 1346 del Código Civil; por ende se dejó incólume aquel razonamiento basado en el instrumento fundante de la relación jurídica. En suma, por lo hasta aquí expuesto, se advierte que toda la línea argumental de la quejosa evidencia la mera discrepancia con el criterio con que el Tribunal a quo analizó las circunstancias fácticas de la litis conforme las traducían las constancias de autos y aplicó las normas que estimó pertinentes; ámbito que resulta ajeno a esta instancia extraordinaria ya que -independientemente del grado de acierto o error en lo decidido- no se acredita que, en tal faena, los Juzgadores desbordaran los límites interpretativos de la normativa aplicable, ni que omitieran dar suficientes fundamentos para rechazar la pretensión de la actora que permita tener por configurada una cuestión constitucional. De allí que, pretender abrir los estrados de esta Corte a modo de una tercera instancia ordinaria que revea lo decidido por la Alzada, implicaría desconocer la naturaleza del remedio extraordinario intentado, que tiene por objeto

únicamente el control de la adecuación de las sentencias al orden jurídico fundamental. Por las razones expuestas, la Corte Suprema de Justicia de la Provincia RESUELVE: Rechazar la queja interpuesta y declarar perdido para la recurrente el depósito efectuado (art. 8, ley 7055). Regístrese, hágase saber y remítanse copias al Tribunal de origen. FDO.: GASTALDI ERBETTA NETRI SPULER FERNÁNDEZ RIESTRA (SECRETARIA) Correlaciones: Ley 19724 - BO: 13/7/1972 Cita digital: