



8

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-120955-1

“Chiesino, Roxana Helena c/
Thiara S.A s/ Escrituración”
C. 120.955

Suprema Corte de Justicia:

La Magistrada a cargo del Juzgado de Primera instancia en lo Civil y Comercial n°1 de San Isidro, en el marco del juicio que por escrituración incoara Roxana Helena Chiesino contra “Thaiara S.A.”, hizo lugar a la demanda y condenó a la firma demandada a otorgar a favor de la actora la correspondiente escritura pública de dominio respecto del inmueble afectado a propiedad horizontal y las unidades complementarias que se encargó de identificar ubicados en la localidad de Martínez, Partido de San Isidro. Dispuso igualmente que la actora abonara en ese acto el saldo de precio que ascendía a la suma de pesos treinta y un mil (\$31.000). Impuso las costas a la demandada reconviniente en su calidad de vencida (fs. 514/517 vta.).

Recurrido el decisorio por las partes actora (fs. 521 con expresión de agravios obrante en fs. 527/530 y réplica de la

contraria en fs. 537/538) y demandada (fs. 523), desistiendo ésta última de su embate en fs. 535, a su turno, la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial departamental, resolvió modificar la sentencia atacada en el sentido de aplicar en la especie la cláusula penal acordada en el boleto de compraventa condenando a “Thaiara S.A.” a abonarle a la actora una indemnización de pesos cien (\$100) por cada día de incumplimiento, desde el 14 de septiembre de 2009 -fecha en que se rechazó la carta documento obrante a fs. 8-, hasta el momento de la escrituración (fs.540/547 vta.). Impuso las costas de Alzada a la sociedad demandada en su condición de vencida.

Para resolver en el sentido adelantado, liminarmente consideró el Tribunal de aplicación al caso, por tratarse de una relación de consumo entre actora y demandada, el supuesto de excepción a la irretroactividad de la ley previsto por el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación -vigente a partir del 1° de agosto de 2015-. Sentado ello, afirmó que siendo que el negocio jurídico reconocido por las partes es una compraventa, resulta innegable el derecho que le asiste a la actora a escriturar el bien adquirido. Acto seguido, se abocó a analizar si la vendedora



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-120955-1

incumplió oportunamente su obligación de otorgar escritura, atento al pedido que se aplique la multa convenida en el boleto, concluyendo que habiendo optado la actora por reclamar el cumplimiento del contrato, envió al efecto varias cartas documento a la demandada y al escribano designado a los domicilios consignados en el boleto de compraventa base de la acción, sin conseguir que ninguna de ellas fuera recibida por su destinatario.

Consideró injustificado el retardo de la empresa demandada para otorgar la escritura pues no había razón que le impidiera cumplir con su obligación, toda vez que los trámites de subdivisión y reglamentación de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal habían finalizado con fecha 16 de octubre de 2009, siendo que era ese el límite para formalizar la escritura (arts. 1 y cc. de la Ley 24.240 y mod.). Y con relación al notario destacó que el mismo no practicó ninguna citación habiendo la compradora reclamado la escrituración, en los términos pactados, tanto a dicho profesional como al vendedor, sin haber obtenido respuesta alguna.

En ese orden de ideas -agregó-, ante la demora

injustificada en el cumplimiento de la obligación de escriturar, cobra vigencia la cláusula penal acordada por las partes para el supuesto de incumplimiento, considerando razonable que se devengue la penalidad a favor del adquirente desde la fecha en que se rechazó la carta documento de fs. 8 (14 de septiembre de 2009), hasta el momento de la escrituración.

Contra dicho pronunciamiento se alzó la sociedad demandada "Thaiara S.A.", mediante apoderado, a través de recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs.551/564 vta.) cuya concesión fue dispuesta en la instancia ordinaria en fs. 573.

Denuncia la quejosa que la sentencia de Cámara incurre en arbitrariedad manifiesta respecto de la legislación de fondo vigente y de la legislación provincial y de la actividad probatoria producida, vulnerando la garantía de defensa en juicio consagrada por el art. 18 de la Constitución Nacional. Asimismo, viola el principio de congruencia y la buena fe contractual.

Considera infringido el art. 16 de la Constitución Nacional, los arts. 957, 958, 960, 961, 966 y 1031 del Código Civil y Comercial. Señala que lo resuelto por el Tribunal no constituye una apreciación razonada y congruente de la prueba



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-120955-1

producida en autos, como así de la aplicación al fallo de lo prescripto por el CCyCN, puntualmente con respecto a las normas más favorables al consumidor en la relación de consumo habida entre actora y demandada (art. 7).

A su juicio, la sentencia asienta prácticamente su conclusión en la supuesta intención de escriturar de la actora basada en misivas enviadas a la demandada con resultado negativo, y en la relación de consumo habida entre la demandada y la señora Chiesino lo que la llevó a aplicar la nueva normativa del CCyCN. Desarrolla a continuación su interpretación de los hechos y la prueba producida en autos, reiterando que la venta del departamento a escriturar no configura una relación que merezca el amparo de la Ley de Defensa del Consumidor y de las normas protectorias que al respecto establece el CCyCN pues se trata de una operación realizada entre una empresa familiar perteneciente al señor Hugo Darío Lischinsky -Presidente de la demandada "Thiara S.A"-, y quien fuera su pareja al momento de suscribir el boleto de compraventa, la actora Rosana H. Chiesino.

Afirma que la multa convenida en la cláusula sexta del mismo está constituida para beneficiar al cumplidor, y

consecuentemente castigar al incumplidor, por lo que en el caso o los dos cumplieron o incumplieron, de manera que según su apreciación resulta injusto y violatorio de las garantías constitucionales que la multa le sea impuesta a uno solo -en autos, la demandada-. Concluye que de confirmarse dicho aspecto del pronunciamiento cuestionado la sociedad recibiría como saldo de precio la suma de \$31.000 a valor histórico, mientras que por otra parte se vería constreñida a pagar una multa que a la fecha del decisorio asciende a la cantidad de \$242.000, soportando además algunos gastos de un departamento que ni ocupa ni posee, como ser las expensas.

Por lo dicho, sostiene que el Tribunal al haber decidido de la manera indicada ha incurrido en arbitrariedad manifiesta y absurdo, pues ha omitido valorar el material probatorio en su integridad y dentro del contexto general, toda vez que pruebas que analizadas aisladamente pueden suscitar reparos, complementadas entre sí, pueden generar convicción.

Ahora bien, llegan en vista las presentes actuaciones con el objeto de que la Procuración General en su condición de jefatura del Ministerio Público asuma la intervención que



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-120955-1

legalmente le corresponde en orden a lo normado por los arts. 52 de la Ley 24.240 y 27 de la Ley 13.133 (v. fs. 584).

Y si bien esta inobservancia, debiera ser evitada en un futuro, para prevenir con ello eventuales nulidades, y especialmente para poder cumplir con la finalidad de control y resguardo de los intereses públicos involucrados en esta materia, en el particular, no tengo objeciones ni reparos que formular respecto de la legalidad del trámite seguido en la causa, por lo que seguidamente procederé a dictaminar con relación al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido por la sociedad demandada.

Abocado a la tarea encomendada, y partiendo del análisis a los antecedentes reseñados, se deduce con claridad que lo que plantea el recurrente a través de su queja, es la revisión de cuestiones de hecho y valoración de la prueba efectuada por el Tribunal en el pronunciamiento cuestionado para arribar a la solución atacada. Y al respecto, resulta oportuno recordar, que es doctrina de esa Suprema Corte, aplicable en la especie, que las cuestiones de hecho como las denunciadas, no pueden ser abordadas en la instancia extraordinaria, salvo que a su respecto

se invoque y demuestre que el tribunal de grado ha incurrido en absurdo (conf. Ac. 82.770, sent. de 24-IX-2003; Ac. 88.304, sent. de 29-XII-2004; Ac. 82.656, sent. de 30-III-2005; Ac. 93.583, sent. de 22-III-2006; Ac. 95.950, sent. de 21-V-2008, Ac.104,371, sent. del 14-IX- 2011, entre otras).

Ahora bien, el vicio de absurdo hace referencia según doctrina legal de V.E. a la existencia en la sentencia atacada de un desvío notorio, patente o palmario de las leyes de la lógica o a una grosera desinterpretación material de la prueba producida. No cualquier error, ni la apreciación opinable, discutible u objetable, ni la posibilidad de otras interpretaciones, alcanzan para configurarlo, sino que es necesario que se demuestre un importante desarreglo en la base del pensamiento, una anomalía extrema, que debe ser eficazmente denunciada y demostrada por quien la invoca (conf. causas C. 100.963, sent. del 25-XI-2009; C. 104.899, sent. del 14-IX-2011), y cuyo incumplimiento por parte del recurrente provoca la insuficiencia del intento revisor (conf. causas C. 96.866, sent. del 6-V-2009; C. 101.221, sent. del 24-V-2011). Esto significa que aún infiriendo que la impugnante denuncie el absurdo en la valoración de la prueba -soslayando la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-120955-1

falta de cuestionamiento por la recurrente de la errónea aplicación del art. 384 del C.P.C.B.A.- a partir de lo manifestado en fs. 559 y vta., Pto. V), acerca de que lo resuelto en la sentencia no constituya una apreciación razonada y congruente de la prueba producida y que resulta arbitraria la valoración parcial y errónea de las pruebas rendidas, ello no resulta suficiente si no logra demostrar cómo y por qué se ha producido dicho error palmario en el razonamiento sentencial. Es que conforme inveterada doctrina legal de V.E. cuyos conceptos comparto, *"...no cualquier error, ni la apreciación opinable, ni la posibilidad de otras interpretaciones, alcanzan para configurar el absurdo sino que es necesario que se demuestre un importante desarreglo en la base del pensamiento, una anomalía extrema, una falla palmaria en los procesos mentales, para que se evidencie la irracionalidad de las conclusiones a que se ha arribado."* (conf. S.C.B.A., causas C. 117.714, sent. del 06-VIII-2014; C. 118.825, sent. del 15-VII-2015; C. 120.100, sent. del 28-XII-2016; e. o.) Y a ello se ha añadido no sólo la necesidad de su eficaz denuncia sino además la de su fehaciente demostración por quien lo invoca, pues *"en definitiva: al recurrente no le alcanza con argumentar*

que el hecho, la valoración de la prueba, la interpretación de los hechos probados, la relación dialéctica entre los hechos y las normas, etc., pudo ocurrir o hacerse de otra forma, tanto o más aceptable, en cambio, le resulta indispensable demostrar que, de la manera que lo afirma la sentencia, no pudo ser” (conf. S.C.B.A., causas citadas).

Por otra parte no se advierte del desarrollo argumental realizado por el órgano decisor, que el encuadre normativo que vincula a la actora y la empresa demandada en una relación de consumo y bajo la órbita del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (art. 7 CCyCN) no sea razonable en su aplicación al caso.

Tampoco se evidencia que la sentencia impugnada se aparte de las reglas de la sana crítica judicial, que arribe a una solución contraria a las reglas de la lógica y la experiencia, como tampoco que se haya violado el principio de buena fe ni la garantía del debido proceso legal, toda vez que con sus manifestaciones la recurrente no ha logrado demostrar -a mi juicio- de que manera se produjeron las infracciones alegadas.

Lo sucintamente expuesto resulta suficiente, en mi



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-120955-1

apreciación, para recomendar a esa Suprema Corte rechace el
recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que dejo
examinado en los términos precedentemente referenciados (conf.
art. 289 del C.P.C.B.A.).

Tal es mi dictamen.

La Plata, 23 de febrero de 2017.

JUAN ANGEL DE OLIVEIRA
Suprocurador General
Suprema Corte de Justicia

