



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

C-125949-1

"A. J. L. c/ G. O. A. s/ Resolución de
contrato (otros sumarios)"
C. 125.949

Suprema Corte de Justicia:

I. En el marco del juicio que por resolución de contrato y daños y perjuicios promovió el señor J. L. A. -hoy su heredera, señora E. M. A. (v. proveído de 15-IX-2021)- contra el señor O. A. G., la magistrada a cargo del Juzgado Civil y Comercial n° 6 del Departamento Judicial de La Matanza hizo lugar a la pretensión incoada declarando, consiguientemente, resuelto el contrato de compraventa celebrado por las partes el día 12 de agosto de 1.999 respecto del inmueble sito en la calle ..., departamento ..., de la localidad de Isidro Casanova, partido de La Matanza. Como derivación de la solución adoptada, dispuso: a) condenar al vendedor accionante a entregar al comprador demandado la cantidad que resulte de pesificar la suma de dólares estadounidenses treinta y nueve mil cuatrocientos (usd 39.400), percibidos en concepto de saldo de precio (conforme. cálculo determinado en el considerando "VI" del fallo); b) ordenar al señor G. a restituir al señor A. la posesión del inmueble *supra* identificado dentro de los treinta días de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento, con más la suma de pesos cuarenta mil (\$40.000), más intereses, en concepto de daños y perjuicios; e) rechazar la reconvenición deducida por el accionado G.; f) imponer las costas de acuerdo a lo establecido en el apartado "VIII" del pronunciamiento y, g) diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez allegadas pautas actualizadas para su determinación -conf. arts. 46 y 27 inc. "a" de la ley 8.904- (v. sentencia de 26-II-2019).

Apelada dicha decisión por las partes que integran la relación procesal de autos (v. expresiones de agravios ambas fechadas el 29-XI-2019), y previo conferir vista a la señora Fiscal de Cámara departamental -oportunamente evacuada mediante escrito de 25-VI-2020-, se abrió la competencia revisora de la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y de Familia de esa jurisdicción territorial, en lo sustancial, resolvió: a) revocar parcialmente el fallo de origen en cuanto hizo lugar a la acción de resolución del contrato

celebrado entre los aquí contendientes y, como corolario, dejar sin efecto las obligaciones recíprocas impuestas en lo que puntualmente se refiere a la devolución del saldo de precio, a la restitución de la posesión del inmueble de marras y a la indemnización por daños y perjuicios; b) decretar de oficio la nulidad parcial de la cláusula n° 8 del contrato de adhesión glosado a fs. 14/15 vta.; c) confirmar el rechazo de la reconvención que en concepto de daños y perjuicios entablara el demandado señor G. y, g) imponer las costas de ambas instancias en el orden causado -art. 68, segundo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial- (v. sentencia de 23-XII-2020).

Para decidir en el sentido apuntado, y estrictamente en lo que a los fines recursivos interesa destacar, la alzada principió por indicar que: *“(...) en el presente caso se configuró una evidente relación de consumo entre el demandado G. O. A. en su carácter de comprador del departamento y el actor A. J. L. titular registral de las distintas unidades que componen el inmueble con destino a viviendas multifamiliar...”* (v. pág. 18 de la sent. cit).

Ahora bien, sentada la conclusión que antecede, sostuvo a continuación que: *“El vendedor actor violó al suscribir el boleto de compraventa glosado a fs. 17/8, el deber de información adecuada y veraz y las condiciones de trato equitativo, protegidos por la ley de consumo. En efecto, en la cláusula 6° se pactó textualmente: “Venta libre de todo gravamen, con todos los impuestos abonados hasta la fecha”. Resulta que se probó en autos que sobre el inmueble en construcción pesaba un gravamen hipotecario que el vendedor ocultó y no informó adecuada y verazmente de su existencia al consumidor, calificando a su conducta reprochable como inequitativa”* (v. pág. 19 sent. cit.).

No obstante lo cual, tuvo presente la circunstancia de que: *“el actor canceló la hipoteca el 23/4/2.004, inscripta en el Registro de la Propiedad inmueble en fecha 17/6/2.004 (según fs. 86/89). Y (...) a partir de esta última fecha, por los efectos de publicidad “erga omnes” (es decir frente a terceros) que producen las inscripciones registrales, cesó el derecho o facultad del deudor de rehusarse al pago de las cuotas adeudadas...”*, quien, en consecuencia, se encuentra constituido en mora desde el año 2.004 hasta la fecha del dictado de la presente, presumiéndose su culpa -art. 512 C.C.- (v. pág. 21



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

C-125949-1

sent. cit.).

Contemplados los antecedentes fácticos de mención, el sentenciante de grado llegó a la conclusión de que: “(...) *habría una suerte de culpa recíproca, porque las dos partes han incurrido en conductas culposas...*”, interpretación que, en su criterio, torna improcedente la resolución del contrato pretendida en el escrito postulatorio de la acción, así como también, los daños y perjuicios reclamados.

En otro orden de consideraciones, el órgano de apelación actuante analizó los agravios articulados por la parte demandada dirigidos a poner al descubierto supuestos incumplimientos de la parte vendedora (aquí actora) en los siguientes aspectos: finalización de la obra (v. apart. “IV. b.1º”), exceso de unidades construidas (v. apart. “IV. b”), embargos existentes sobre el inmueble (v. apart. “IV. c”), incumplimientos administrativos (v. apart. “IV. d”) y la prestación de servicios esenciales (v. apart. “IV. e”)-.

Luego de lo cual, destacó que: “(...) *la única excepción de incumplimiento contractual opuesta por la demandada en contra de actor fue considerada “ut supra”, en el tópico IV.a) [huelga recordar que es aquella referida a la violación del deber de información con respecto a la existencia del gravamen hipotecario] a la cual me remito por honor a la brevedad. Ahora, en la Alzada a fs. 518/529 pretende oponer la “exceptio non adimpleti contractus” en contra de otros incumplimientos del accionante y que no fueron articulares como defensa en la presente “litis” ni propuestas ni sometidas -estas cuestiones- a consideración de la Sra. Jueza de Primera Instancia. De este modo, el art. 272 del Cód. Proc. dispone que el Tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia, sin perjuicio que desde los aspectos de fondo dichas defensas no fueron articuladas en la etapa oportuna por la parte de la demandada, de allí que sus agravios al respecto devienen improcedentes, desde los aspectos jurídicos de fondo y de forma, toda vez que en su oportunidad (en la etapa extrajudicial previa y dentro del marco del intercambio epistolar) no se le hizo saber al adversario la expresión de su voluntad jurídica defensiva, sus alcances y efectos (art. 18 de la C. N. y 15 de la Const. de la Pcia., de Bs. As.)”.*

Por otra parte, la alzada se abocó al análisis de la cláusula n° 8 del boleto de

compraventa suscripto entre los señores A. y G., y entendió que dicha estipulación “(...) impone abusiva y arbitrariamente a cargo de los adquirentes de las unidades funcionales la obligación de hacer, consistente en subdividir a su exclusivo cargo el inmueble propiedad horizontal, es decir la confección del P. H., por considerarla abusiva al desnaturalizar las obligaciones del predisponente (art. 988 inc. “a” del C. C. C. y art. 37 inc. “a”, e inc. “c”, segundo apartado de la L D.C.) y la que por su contenido, redacción, o presentación no es razonablemente previsible (art. 988 inc. “c” del C.C. C.), toda vez que la ejecución de dicha obligación, como ya se dijo está a cargo exclusivo del vendedor-constructor, conforme el curso natural y ordinario de las cosas y la experiencia de la vida diaria”, por lo cual encontró procedente declarar de oficio la nulidad parcial de la misma (v. pág. 25, sent. cit).

Por último, abordó la pretensión resarcitoria reclamada por el accionado rechazando su procedencia *"sobre la base de que el mismo no acreditó la existencia de dichos daños invocados, incumpliendo la carga procesal (...) La demandada no produjo ningún medio probatorio idóneo a esos efectos. Todo lo contrario, fue declarada negligente en la producción de sus pruebas ofrecidas y en su oportunidad desistió de otros medios probatorios. Por otra parte el quejoso ensaya el argumento de que el daño resulta acreditado 'in re ipsa'. Interpreto y aprecio que refiere al daño moral; empero se olvida de que para prosperar ese daño 'in re ipsa', es necesario probar la consumación de un acto o hecho ilícito, a los efectos de su presunción, sin que esto último se haya comprobado..."* (v. pág. 29 de la sent. cit).

Resta señalar que, *obiter dicta* remarcó el juzgador de grado que: *"(...) resulta, irrazonable, imprudente, inequitativo, inoportuno, abusivo, inmoral y no ajustado de derecho, pretender la resolución del contrato de marras, cuando el comprador abonó más del 64% de precio de compra y se encuentra en posesión del inmueble hace más de 20 años (con 'animus domini' y 'corpus')"* (v. pág. 31 sent. cit).

II. Dicho pronunciamiento fue objeto de embate por parte del demandado señor G. quien -con asistencia letrada-, dedujo recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. escrito electrónico de 4-II-2021), cuya concesión -y luego de reiterados planteos de



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

C-125949-1

suspensión de plazos formulados por el señor A. G. -, dispuso el órgano de grado en la resolución de fecha 5-VII-2022.

Arribadas las actuaciones a la sede casatoria, esa Suprema Corte procedió a conferirme vista del remedio procesal articulado en los términos de lo prescripto por el art. 52 de la ley 24.240; art. 27 de la ley 13.133 y art. 283 del Código Procesal Civil y Comercial (v. resolución de 16-VI-2023).

III. A los fines de responderla, estimo conveniente partir por enunciar, en ajustada síntesis, los argumentos en los que el recurrente funda el progreso del intento revisor incoado, a saber:

Dirigido esencialmente a desmerecer el acierto de la solución arribada en torno a la improcedencia de la excepción de incumplimiento contractual, invoca la existencia de los vicios de absurdo y contradicción en el razonamiento seguido por el tribunal de grado, como así también, errónea interpretación y aplicación del art. 272 del Código Procesal Civil y Comercial.

Explica, en dicho sentido, que si el Tribunal no encontró óbice procesal alguno para declarar de oficio la nulidad parcial de la cláusula 8º del contrato suscripto por las partes pese a que dicha petición no fue introducida por su parte al contestar demanda ni al reconvenir, mal puede descartar el tratamiento de la excepción de incumplimiento contractual fundado que que la misma no fue oportunamente esgrimida.

Así las cosas, y en el afán de demostrar la configuración de la anomalía invalidante que atribuye deslizada en el razonamiento sentencial, enfatiza el recurrente que la *exceptio non adimpleti contractus* fue introducida en tiempo y forma y así, según su ver, lo entendió la parte actora al no cuestionar la admisibilidad formal de su consideración en la instancia de origen,

Enlazado con la queja anterior, se agravia de que el fallo se aparte de las constancias obrantes en autos, pues soslayó considerar que en su escrito de réplica se encargó de denunciar la comisión de otras irregularidades además de la hipoteca existente al momento de la venta. Cita, en su apoyo, un extracto de la aludida presentación que reza: “*Asimismo, al momento de llevarse a cabo la venta del inmueble el mismo no respetaba ninguna*

normativa municipal vigente, como asimismo los servicios eran prestados en condiciones vedadas por cuestiones de seguridad -por los propietarios de los mismos”.

En otro orden de consideraciones, sostiene que el órgano de apelación actuante transgredió el art. 1.201 del Código Civil, en tanto tuvo por acreditado el estado de mora del vendedor accionante y, sin embargo, desestimó la justificación del incumplimiento de las obligaciones derivadas del negocio jurídico que los une.

Como colofón, peticona a esa Suprema Corte que haga lugar a la acción de reconvencción por daño moral e imponga las costas exclusivamente al actor.

IV. La ajustada reseña de agravios que antecede permite adelantar que el remedio procesal deducido no puede prosperar.

Así es, del caso es recordar que interpretar los escritos constitutivos del proceso y establecer los términos en que quedó planteado el litigio constituyen facultades privativas de los jueces de la instancia ordinaria y su decisión al respecto sólo puede ser revisada en la sede extraordinaria en la medida en que se impute y compruebe absurdo en la interpretación llevada a cabo en la sentencia acompañada de la denuncia de violación al principio de congruencia (conf. S.C.B.A., causas C. 121.283, sent. de 07-III-2018; C. 119.405, sent. de 11-VIII-2020 y C. 122.549, sent. de 17-V-2021, entre muchas más), vicio que si bien ha sido denunciado en la pieza recursiva bajo examen, no se avizora, sin embargo, configurado en la especie.

Me explico. El recurrente, abroquelado en su particular posición subjetiva, soslaya acreditar el error palmario, grave y manifiesto que anticipa, arribando entonces incólume a esta sede extraordinaria el fundamento central del pronunciamiento en crisis, esto es: que del contenido del escrito de contestación de demanda y reconvencción (v. fs 70/73vta) se desprende que la única excepción de incumplimiento contractual planteada por el señor G. para justificar el propio se encuentra fundada exclusivamente en el ocultamiento de un gravamen hipotecario que pesaba sobre el inmueble al momento de su adquisición. Y que el resto de las inobservancias a las obligaciones contraídas, tales como el exceso de unidades construidas, los embargos vigentes sobre el inmueble, la ausencia de plano de subdivisión en propiedad horizontal, las discrepancias de destino y superficies de las unidades funcionales



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

C-125949-1

construidas, recién fueron introducidas por el interesado ante sus estrados, circunstancia que -más allá de su somera consideración- se erige en valladar para ingresar en su conocimiento y correlativa resolución por imperio de lo prescripto por el art. 272 del ordenamiento procesal adjetivo.

En consonancia con lo expuesto, y luego de repasar la inveterada doctrina de esa Suprema Corte que predica el rechazo del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley “*en que el argumento del embate ensayado por el quejoso se desentiende del fundamento de la sentencia, dejando sin controvertir las premisas que resultan basales en el fallo impugnado*” (conf. S.C.B.A. causas C. 118.448, sent. del 29-IV-2015; C. 120.231, sent. del 24-VIII-2016 y C. 118.779, sent. del 19-X-2016, entre otras), tengo para mí que las alegaciones recursivas formuladas por el señor G. a los fines de rever lo resuelto devienen indefectiblemente ineficaces a la luz de lo dispuesto por el art. 279 del Código Procesal Civil y Comercial.

Igual destino adverso ha de correr la crítica enderezada a cuestionar la mora imputada al ahora recurrente. Veamos.

Tras valorar con atención y detenimiento la prueba documental arrimada al proceso, el órgano de apelación interviniente sostuvo que: “*(...) el actor canceló la hipoteca el 23/4/2.004, inscripta en el Registro de la Propiedad inmueble en fecha 17/6/2.004 (según fs. 86/89). Y según mi opinión jurídica, a partir de esta última fecha, por los efectos de publicidad “erga omnes” (es decir frente a terceros) que producen las inscripciones registrales, cesó el derecho o facultad del deudor de rehusarse al pago de las cuotas adeudas (...) Que según C. D. glosada a fs. 54 el actor intima al demandado el pago de las cuotas adeudas, con la cual queda constituido en mora (art. 509 del C. C.), haciéndole saber que en razón de no haberle notificado consignación alguna de las cuotas no abonadas en término, lo intima a que le abone la totalidad de las sumas adeudadas. Intimación de pago reiterada a través de la C. D. cuya pieza corre agregada a fs. 56 (fecha 24/sep./2.004). El demandado se encuentra constituido en mora, presumiéndose de tal modo su culpa (art. 512 de C. C.) frente a su incumplimiento contractual y que al persistir pertinazmente en su negativa a pagar las cuotas*

devengadas en forma y modo desacertado, constituye ello como ya se dijo, un verdadero abuso de derecho (...) durante este tiempo, no ofreció ni se allanó a cumplir, ni mucho menos promovió demanda alguna por consignación judicial de suma de dinero, todo ello con el objeto de demostrar la buena fe de su voluntad de cumplir, que estuvo ausente”.

En tal sentido, no es ocioso tener en cuenta que determinar el estado de mora de las partes, analizando para ello lo estipulado en el convenio vinculante y la conducta de los contratantes en tanto supone un juicio basado en la prueba producida, constituye una típica cuestión de hecho, detraída del ámbito de la casación, salvo el supuesto excepcional de absurdo (conf. S.C.B.A. causas Ac .54.160, sent. de 22-II-1994; C. 95.436, sent. de 11-XI-2009 y C. 99.429, sent. de 22-II-2012, e.o.).

En el *sub-lite*, el agraviado no exhibe adecuadamente la pregonada ilogicidad del fallo, única capaz de habilitar el acceso de esa Suprema Corte al conocimiento y revisión de la sentencia en lo que a esta temática concierne. Y es que, lo itero una vez más, éste no logra sobrepasar el umbral de la mera discrepancia subjetiva en esta materia privativa de la judicatura de grado, limitando su crítica a exponer el desacuerdo con la solución alcanzada sobre la base de su particular opinión acerca de cómo debió juzgarse su conducta frente al incumplimiento del actor, técnica que, sabido es, luce insuficiente para evidenciar el desvío lógico que se atribuye al pronunciamiento a los fines de acometer el reexamen del razonamiento en él plasmado (conf. S.C.B.A. doct. causas C. 121.756, sent. de 13-VI-2018; C. 120.989, sent. de 11-VIII-2020 y C. 123.265, sent. de 30-XII-2020, entre muchas más).

V. Las reflexiones hasta aquí expuestas resultan por sí bastantes, a mi modo de ver, para que esa Suprema Corte proceda a desestimar el progreso de la vía de impugnación sometida a su conocimiento.

La Plata, 29 de noviembre de 2023.



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

C-125949-1

Digitally signed by
Dr. CONTE GRAND, JULIO
MARCELO
Procurador General de la
Suprema Corte de Justicia
PROCURACION GENERAL -
PROCURACION GENERAL
Procuracion General

29/11/2023 10:46:54

