



Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 21 de Diciembre de 2022

Vistos los autos: "Recurso de hecho deducido por la parte actora en la causa Don Emilio S.A s/ recurso de queja", para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

1°) Que el día 25 de junio de 2009 las partes celebraron un contrato de compraventa de un inmueble rural por un importe de U\$S 1.000.000. En la escritura traslativa de dominio se dejó constancia de que el comprador abonó en el acto un monto de U\$S 800.000 y que el saldo de precio de U\$S 200.000 debía pagarse dentro de los 90 días siempre y cuando se cumplieran una serie de condiciones (que fueron establecidas en un instrumento separado): a) la aprobación por el Registro Público de Comercio de las reformas estatutarias de la sociedad vendedora; b) la aprobación del plano de mensura y reparcelamiento del inmueble; y c) el desistimiento en los autos "Orozco, Y. c/ Pereira, E. s/ simulación y nulidad de actos jurídicos". A su vez, el convenio estipuló una cláusula penal de U\$S 2.000 por cada día de demora del enajenante en el cumplimiento de su obligación.

Si bien las condiciones a) y c) se hicieron efectivas en los primeros 90 días, la Dirección Nacional de Catastro recién aprobó los referidos planos en marzo de 2011. Luego de un intercambio epistolar infructuoso, en julio de ese año el vendedor promovió la presente acción de cumplimiento de contrato, reclamando el saldo de precio de U\$S 200.000, con más

sus intereses. El adquirente demandado rechazó la pretensión y, además, reconvino por el cobro de la cláusula penal, por el período comprendido entre que se vencieron los 90 días de plazo y se aprobaran finalmente los planos.

2°) Que el juez de primera instancia en lo civil y comercial n° 6 de la primera circunscripción de la Provincia de Formosa hizo lugar a la demanda y rechazó la reconvención.

La Cámara Civil y Comercial confirmó el acogimiento de la acción (concluyendo que la deuda existía y debía ser abonada) y revocó la desestimación de la reconvención. Indicó que correspondía admitir la procedencia de la cláusula penal ante la demora del demandante en el cumplimiento de una de las condiciones establecidas en el contrato: la aprobación, dentro del plazo de 90 días, del plano de mensura y reparcelamiento del inmueble rural. Ello, por tratarse de una obligación sujeta a un plazo cierto, cuya mora era automática.

Contra ese pronunciamiento interpuso recurso extraordinario local la parte actora, el que fue denegado por la Alzada. El Superior Tribunal de la Provincia de Formosa rechazó el recurso de queja incoado contra la citada denegatoria de la cámara de apelaciones.

3°) Que contra la sentencia del Superior Tribunal de Formosa interpuso recurso extraordinario federal la parte actora, cuya denegación dio origen a la presente queja.



Corte Suprema de Justicia de la Nación

El apelante arguye que las obligaciones garantizadas con cláusula penal en el contrato eran de medios y no de resultado. Destaca que al vencimiento de los 90 días le hizo saber al comprador que se habían aprobado las reformas estatutarias, se había desistido del pleito oportunamente pactado y el agrimensor contratado había presentado ante la Dirección Nacional de Catastro el plano para su aprobación. Relata que, incluso, en una misiva del 10 de octubre de 2009 le aclaró al adquirente que su comunicación era al solo efecto de desvincularse de la imputabilidad de la multa pero que no exigiría el saldo de precio hasta que no se aprobaran los planos pertinentes (que en ese entonces era la única condición convenida que restaba hacerse efectiva). Añade que el plano fue finalmente aprobado el 16 de marzo de 2011, momento en el cual recién intimó al pago del importe adeudado.

En este escenario, manifiesta que es arbitraria la resolución de la cámara que: a) consideró que la cláusula penal accedía a una obligación de plazo cierto cuya mora era automática, sin contemplar la conducta desplegada, categorizándola implícitamente como una obligación de resultado (pese a que carecía de sentido que se obligase a que una autoridad administrativa dictara un acto); b) rechazó el planteo de que la demora respondía a causas ajenas y se limitó a aseverar que no había mediado en el caso un vicio de la voluntad; c) omitió cuestiones y pruebas conducentes, como el intercambio epistolar descripto, del cual se desprende el

accionar de cada una de las partes, que sirve como una pauta de interpretación del convenio; y d) no analizó la falta de perjuicio del comprador, ya que la escritura fue inscripta a su nombre, era el único legitimado para seguir con los trámites administrativos en la Dirección de Catastro y los planos aprobados recién le serían exigidos en una próxima transferencia. Colige que todo ello importa una violación a sus garantías del debido proceso y defensa en juicio.

Expone que todos estos argumentos, que no se reducen a una mera discrepancia con el criterio adoptado, fueron ignorados por la cámara al rechazar el recurso extraordinario local y por el Tribunal Superior al denegar la queja. Refiere que la sentencia recurrida, que no consideró su impacto económico y se ciñó a señalar que se trataba de cuestiones de hecho, prueba y derecho común y que las conclusiones arribadas no eran dogmáticas o antojadizas, es arbitraria. Aduce que se frustró la vía intentada sin una fundamentación idónea; esto es, sin que se explicitaran las razones por las cuales había sido acertada la desestimación de su presentación.

4°) Que esta Corte ha sostenido reiteradamente que son extrañas a la apelación federal las decisiones de los superiores tribunales de provincia que resuelven sobre los recursos extraordinarios de carácter local interpuestos ante ellos (Fallos: 308:1577, entre otros). A ello se suma que el objeto de debate en este pleito quedó circunscripto a determinar la procedencia de la cláusula penal moratoria requerida por el



Corte Suprema de Justicia de la Nación

demandado reconviniente -en tanto la admisión de la acción por el saldo de precio se encuentra firme-; planteo que remite al examen de cuestiones de hecho, prueba y derecho común, materias propias de los jueces de la causa y, en principio, ajenas a la vía del art. 14 de la ley 48.

Sin embargo, cabe hacer una excepción cuando la sentencia no constituye una derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las circunstancias comprobadas en la causa; ello, en menoscabo de los derechos de defensa en juicio y debido proceso del recurrente. En efecto, la omisión de tratar planteos conducentes y considerar prueba relevante habilita la revocación del pronunciamiento por arbitrariedad.

La cámara civil y comercial fundó la procedencia de la cláusula penal y, por ende, de la reconvención, en dos aspectos puntuales: a) la obligación de que se aprobasen los planos, de plazo cierto -90 días- y mora automática, fue incumplida (presumiendo entonces que se trataba de una obligación de resultado, en un criterio opuesto al del juez de primera instancia, que estimó que la inobservancia no le era imputable al actor y que, en todo caso, hacía falta una interpelación para constituirlo en mora); b) las cláusulas fueron negociadas por las partes sin que se haya alegado ningún vicio de la voluntad, por lo que no tenía asidero legal el intento de justificar el incumplimiento por causas ajenas.

El accionante controvertió tales conclusiones con fundamentos serios y sólidos que exigían, como mínimo, un estudio más profundo del asunto. No obstante, el Superior Tribunal de Formosa, al recibir la queja por recurso extraordinario local denegado, se limitó a señalar en forma dogmática que *"el recurso...se circunscribe a cuestiones relativas a la apreciación de los hechos, a partir de la selección y valoración que los jueces competentes realizan del material probatorio"*; que *"de la sentencia se colige que no existe tacha de arbitrariedad que se sustente en la mera disconformidad"*; que *"el análisis pormenorizado que hace la Alzada de los instrumentos, de la interdependencia que existe entre ellos, del derecho aplicable y la consecuente admisión de la reconvenición son todas cuestiones de hecho, prueba y derecho que podrán no compartirse...pero que de ninguna manera constituyen cuestiones arbitrarias, dogmáticas, inmotivadas o antojadizas"*; y que *"el escrito recursivo...no logra criticar en forma suficiente el razonamiento utilizado por el tribunal para denegar el remedio extraordinario"*.

En definitiva, el Tribunal a quo omitió, sin justificación alguna, expedirse con respecto a:

a) La naturaleza, el contenido y la extensión de la obligación. En particular, si el actor garantizaba el accionar de la Dirección de Catastro (obligación de resultado) o se comprometía a realizar ante ella, de forma diligente, las gestiones que fueran necesarias para lograr la aprobación de los



Corte Suprema de Justicia de la Nación

planos (obligación de medios que, al tener un factor de atribución subjetivo, exigía indagar la conducta desplegada y, eventualmente, la necesidad de una interpelación para la constitución en mora); todo lo cual era imprescindible para determinar si había mediado un incumplimiento. El hecho de que el instrumento firmado estableciera que *"el incumplimiento...en el plazo convenido generará una multa diaria de 2.000 dólares por cada día de demora"* no autorizaba a colegir, sin más, que la referida obligación era de resultado. Máxime, cuando implicaba que un tercero ajeno al contrato, con carácter de autoridad administrativa, cumpliera la manda;

b) Los intercambios epistolares y demás prueba demostrativa de la intención de las partes, a efectos de interpretar de buena fe el convenio y la finalidad de la cláusula penal. Al respecto, cabe destacar que el apelante contrató a un agrimensor (quien fue designado y facultado por ambos litigantes en la escritura y, según el juez de grado, habría desempeñado su labor de forma eficaz), presentó a la autoridad competente dentro de los 90 días los planos para su aprobación, hizo saber tal circunstancia a su contraparte (para desligarse de cualquier imputabilidad de la cláusula penal, alegando que no dependía de su voluntad el dictado del acto administrativo) y exigió judicialmente el saldo de precio después de finalizado el trámite respectivo;

c) Los perjuicios padecidos por cada una de las partes. Luego de la celebración del contrato, el comprador estaba en una posición favorable: tenía la posesión de las hectáreas, la

escritura traslativa de dominio y la inscripción en el registro. A su vez, aún no había abonado el 20% del precio, que estaba supeditado, entre otras cosas, a la aprobación de los planos que le servirían para una futura venta (por tratarse de una rectificación). Por lo tanto, el actor tenía un especial interés en que el trámite administrativo avanzara, para poder reclamar en sede judicial el saldo, lo que recién pudo efectivizar en el año 2011;

d) Las consecuencias del pronunciamiento en relación con la magnitud del negocio jurídico celebrado. La procedencia de la multa de U\$S 2.000 diarios por el período que va desde que se cumplieron los 90 días pactados hasta que se aprobaron los planos superaría el millón de dólares. Esto significa, que tendría un impacto económico desproporcionado y distorsivo, que desnaturalizaría el contrato de compraventa suscripto.

Todas estas cuestiones no examinadas por el Tribunal generaban interrogantes suficientes sobre los cimientos de la sentencia y, en consecuencia, ameritaban un análisis más detallado. La prescindencia de circunstancias relevantes y conducentes para la solución del litigio, que llevaron a admitir la cláusula penal (y, por ende, la reconvención), afectando en forma directa e inmediata las garantías constitucionales invocadas, habilita la descalificación del pronunciamiento por arbitrariedad.



Corte Suprema de Justicia de la Nación

Por lo expresado, se declara procedente la queja, formalmente admisible el recurso extraordinario y se deja sin efecto la decisión apelada. Con costas (art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Vuelvan los autos al tribunal de origen a fin de que, por medio de quien corresponda, proceda a dictar un nuevo fallo con arreglo a lo expresado. Agréguese la queja al principal. Reintégrese el depósito de fs. 2/3. Notifíquese y devuélvase.

Recurso de queja interpuesto por **Don Emilio S.A.**, representada por el **Dr. Rodolfo Siro González Pereira**.

Tribunal de origen: **Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Formosa**.

Tribunales que intervinieron con anterioridad: **Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Provincia de Formosa y Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 6 de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Formosa**.