

**Expte. 13-04892848-4/1 "BUS-
CEMI MARTIN JAVIER EN J°
3452/30661 ROJAS CUELLAR BE-
NITO PEPE c/ BUSCEMI MARTIN
JAVIER p/
CIÓN" P/REC. EXT. PROV."**

SALA PRIMERA

EXCMA. SUPREMA CORTE:

Comparece el demandado Martín Javier Buscemi, e interpone Recurso Extraordinario de Provincial contra la sentencia dictada por la Primera Cámara de Apelaciones en lo Civil de la Segunda Circunscripción Judicial en los autos N° 3452 "*Rojas Cuellar Benito Pepe c/ Buscemi Martín Javier p/ Escrituración*".

I.- ANTECEDENTES:

Benito Pepe Rojas Cuellar deduce demanda ordinaria por escrituración y consignación contra Martín Javier Buscemi respecto de un terreno que la parte demandada le vendió al actor el 03/10/2.011 mediante boleto de compraventa, por el que se pactó un precio total de \$59.000, de los cuales \$19.000 fueron abonados de contado y el resto se pactó en 40 cuotas iguales, mensuales y consecutivas de \$1.000; habiendo pagado hasta la fecha de la demandada la suma total de \$38.000 y consignando la suma de \$22.829,43 mediante depósito judicial correspondiente a cuotas adeudadas e intereses según liquidación acompañada.

Relata que recibió del demandado una carta documento N°41011839-3 despachada el 29/01/2.014 por la cual le notificaba que el contrato celebrado con su parte quedaba rescindido argumentando la mora en el cumplimiento de pago de las cuotas, pretendiendo hacer aplicable para el caso el artículo 1.203 del Código Civil (pacto comisorio expreso) atento a que era la normativa que regía al momento de la relación negocial. Agrega que para el caso de contratación en cuestión (venta de inmuebles fraccionados en lotes y plazo) es de aplicación las Leyes N°14.005, modificada por la Ley N°23.266.

Destaca que conforme el artículo 7 de la Ley N°14.005 modificada por la Ley N°23.266 establece que el comprador podrá reclamar la escrituración después de haber satisfecho el 25% del precio y otorgamiento. Agrega que esta facultad es irrenunciable y nulifica toda cláusula en contrario pudiendo el vendedor exigir garantía hipotecaria por el saldo del precio.

Refiere que cuando recibió la primer carta documento enviada por el demandado ya había cancelado más del 64,4% y el Sr. Buscemi había recibido \$19.000 con anterioridad a la fecha de la celebración del boleto de compra venta.

Agrega que continuaron las cartas documentos con el hoy demandado en las que este último insistía con la rescisión del contrato queriendo hacer valer el pacto comisorio, a lo que su parte se oponía en tanto ya había cancelado más del 25% del precio de contratación superando el 50% (65,5%) del precio total, por lo

que el planteo debía resolverse a la luz de las Leyes N°14.005 y 23.266 que claramente establecen en el artículo 7 que una vez que el comprador haya satisfecho el 25% del precio, el vendedor debe entregar la escritura.

Corrido el traslado de ley, contesta el demandado, solicitando el rechazo de la demanda interpuesta.

La sentencia de primera instancia rechaza la pretensión deducida, en razón de considerar que el actor no había acreditado los presupuestos básicos de la acción de escrituración o de los daños y perjuicios. Que resultaba improcedente la consignación tardía del dinero adeudado ya que el contrato se encontraba resuelto en virtud del pacto comisorio expreso y no resultaban reunidos los requisitos para la aplicación de la Ley N°14.005.

La parte actora interpone recurso de apelación.

La Cámara de Apelaciones, admite el recurso interpuesto por la actora, y en consecuencia admite la demanda considerando que resulta de aplicación la Ley N°14.005 y sus modificatorias, ley de orden público y complementaria del Código Civil.

II.- AGRAVIOS:

Alega la recurrente que la sentencia adolece de notoria arbitrariedad, en tanto el tribunal aplica la Ley 14.005 a un caso que no corresponde aplicar, dictando una sentencia con

fundamento en derecho no aplicable y fallando en ciertos aspectos sobre cuestiones no pedidas por las partes, convirtiéndose en incongruente y resultando contraria a los artículos 148 y 149 de la Constitución de la Provincia y 17, 18 y 28 de la Constitución Nacional.

Afirma que la sentencia es injusta, valorada como arbitraria, incongruente, insostenible e inadmisibile, que incurre en una grave dispensa judicial toda vez que se observa alterado el acto volitivo del juzgador al dictar una sentencia inexacta e insuficiente en su fundamentación, lo que se trasluce en haber aplicado incorrectamente la ley al caso de autos, haberla interpretado mal y haber fallado en forma incongruente en los aspectos relativos al daño.

Asevera que la arbitrariedad de los jueces de cámara radicó en la incongruente e ilógica interpretación que hicieron del texto de la Ley 14.005 la que se efectuó de modo aislado y fuera de contexto, limitándose a encuadrar el ámbito de aplicación de la ley solo al artículo 1 cuando deberían haberlo hecho en conjunto con todo el plexo normativo.

Agrega que la arbitrariedad se introduce desde el principio del análisis del caso en la interpretación del contrato de compraventa celebrado entre el actor (comprador) y demandado (titular vendedor) que es el negocio jurídico base y de allí en más fueron analizando en forma aislada las palabras del artículo 1 de la Ley N°14.005 para llegar a la conclusión que la norma sí debía aplicar al caso en contradicción a

los previsto por la verdadera aplicable (Código Civil Velezano) vigente al momento de la celebración del contrato (03/10/2.011) como a su extinción (enero de 2.014).

Manifiesta que el juez de Cámara se basa solamente en tres puntos o frases que emanan del artículo 1 de la Ley 14.005, para determinar sin más trámite, que esa es la ley que debe aplicar al caso, prescindiendo del Código Civil vigente al momento de la celebración del contrato base.

III.- CONSIDERACIONES

Este Ministerio Público Fiscal estima que el recurso extraordinario interpuesto debe ser rechazado.

En cuanto al vicio de incongruencia alegado por la recurrente, V.E. tiene dicho que: *"Existe incongruencia cuando la sentencia resuelve asuntos no planteados o se pronuncia sobre cuestiones no debatidas, lo cual implica arbitrariedad por haberse sobrepasado los márgenes de razonables de la función judicial. La regla general de esta causa de arbitrariedad es escoger un criterio ajeno a lo debatido por las partes, extralimitando las posibilidades jurisdiccionales, de tal forma que el juez se expide sobre temas no sometidos a su decisión, fallando "ultra petita" (cuando esta modalidad prohibida) o extra petita (si otorga algo no reclamado por las partes, como cuando la sentencia se funda en una defensa no alegada."* (Expte.: 105865 - AJALLA ZEBALLOS EN J

7.607 AJALLA ZEBALLOS, FELIPE ESTEBAN C/CONSOLIDAR ART S.A. P/ACCIDENTE S/ INSCONSTITUCIONALIDAD de fecha: 07/05/2014).

Aplicando dichos conceptos a la presente causa, no se advierte la incongruencia alegada. En efecto, y tal como destaca al Juez A Quo, más allá que las partes hayan previsto el pacto comisorio expreso, convenido un boleto de compraventa y que la falta de pago en tiempo y forma daría derecho al vendedor a resolver unilateralmente el contrato pudiendo reclamar la restitución del inmueble, quedando el precio pagado a la espera de ser reintegrado en un 50%, hay que determinar qué porcentaje del precio pactado pagó el actor a fin de discernir si el pacto comisorio resulta en el caso nulo o si goza de virtualidad para resolver el contrato.

En el caso y conforme los recibos acompañados, la sentencia de Cámara analiza las pruebas acompañadas y determinó que la suma de todos los recibos arriba a \$23.000, importe al que debe adicionarse la suma de \$19.000 que ya se había pagado, también en cuotas antes de la suscripción del contrato de compraventa, lo que asciende a la suma de \$42.000.

Por tanto, siendo la suma total la de \$59.000 se había pagado un 71,19% al tiempo que el demandado Sr. Buscemi envía la carta documento comunicando la voluntad de resolver el contrato invocando pacto comisorio expreso.

Por lo expuesto y analizada la causa, esta Procuración General considera acertada

la interpretación del negocio contractual, al que debe aplicarse la normativa invocada por la Cámara de Apelaciones (Ley 14.005) en tanto aún cuando una parte hubiera sido depositada en un pago igualmente regiría la normativa de orden público.

En atención a ello la doctrina ha destacado que : "Por ello, la exigencia de la ley 14.005 debe ser interpretada de manera que su aplicación no quede reducida a un estrecho número de ventas. Queda, pues, cumplido el recaudo tanto cuando la totalidad del precio se paga en cuotas, como cuando sólo se difiere de ese modo el pago de un saldo, cualquiera sea su importancia" (cfr. Código Civil y Leyes Complementarias, Belluscio Augusto, Eduardo Zanoni, Tomo 6, página 587).

La decisión en crisis no padece de arbitrariedad, al no apartarse de las constancias de autos o de condecir con ellas, o del buen sentido y de la sana crítica en la apreciación de los hechos y pruebas, y la aplicación del derecho a la presente causa. (Cfr: Sagüés, Néstor, Derecho Procesal Constitucional. Recurso Extraordinario, t. 2, pp. 256 y 262).

En este sentido, se subraya que V.E. ha sostenido que la tacha de arbitrariedad requiere que se invoque y demuestre la existencia de vicios graves en el pronunciamiento judicial consistentes en razonamientos groseramente ilógicos o contradictorios, apartamiento palmario de las circunstancias del proceso, omisión de considerar hechos y pruebas decisivas o carencia ab-

solita de fundamentación (L.S. 188-311; 188-446; 192-206; 209-348; entre numerosísimos fallos), y que el recurso de inconstitucionalidad es un remedio excepcional ante hechos que la muestren manifiesta, contundente, no siendo procedente cuando sólo media una crítica o ante la mera discrepancia con el fallo impugnado, pues de lo contrario se haría de aquel una instancia ordinaria contraviendo todo el sistema constitucional recursivo (L.S. 157-398; L.A. 84-257; 89-357; 91-143; 94-343).

Si bien la quejosa ha tachado de arbitraria a la resolución en crisis, no ha evidenciado, fehaciente ni suficientemente (Cfr: Sa-güés, Néstor Pedro, Derecho Procesal Constitucio-nal, Recurso Extraordinario, t. 2, p. 195; vid. tb. C.S.J.N., 9/12/86, E.D. 121-276), la con-figuración concreta, acabada y certera de su plan-teo. En realidad, discrepa, o disiente, con las conclusiones a las que arribó la Cámara en su sen-tencia cuestionada.

V.- DICTAMEN

Por todo lo dicho, en conclusión y de conformidad a los artículos 3, 27, 28 inciso 1 y 29 de la Ley 8.911, esta Procuración General entiende que habría que rechazar el recurso extra-ordinario provincial planteado.

DESPACHO, 30 de marzo de 2.021.-



D^o HECTOR PRAGAPANE
Fiscal Adjunto Civil
Procuración General

