

Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires

21 de septiembre de 2011

Vivas, Nelson David c. Grupo Farallón Desarrollos Inmobiliarios S.R.L. s/ vicios  
redhibitorios

**TEXTO COMPLETO**

**A C U E R D O**

En la ciudad de La Plata, a 21 de septiembre de 2011, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Genoud, Pettigiani, de Lázzari, Soria, Negri, Hitters, Kogan, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 100.854, "Vivas, Nelson David contra 'Grupo Farallón Desarrollos Inmobiliarios S.R.L.' Vicios redhibitorios".

**A N T E C E D E N T E S**

La Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Quilmes revocó la sentencia de primera instancia, declarando la incompetencia del juez de origen y ordenando el archivo de las actuaciones.

Se interpuso, por el apoderado de la parte actora, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley.

Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente

**C U E S T I Ó N**

¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

**V O T A C I Ó N**

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Genoud dijo:

I. El juzgado de primera instancia desestimó la excepción de incompetencia incoada por la parte demandada (fs. 594/595 vta.).

Apelada la decisión, la Cámara departamental la revocó y declaró la incompetencia del juez de origen ordenando el archivo de las actuaciones (fs. 672/677).

Para fundar lo resuelto, señaló que la competencia territorial surge de la copia del boleto de compraventa celebrado entre las partes (anexo a fs. 645/662), en el cual someten la dilucidación de eventuales controversias a la órbita de la justicia ordinaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En tal virtud, entendió que la prórroga de jurisdicción allí pactada debe cobrar operatividad en el sub examine. Se valió para decidir de tal modo de un argumento central: se trata de una materia objeto de acuerdo, por no exceder el interés de las partes en tanto involucra cuestiones de índole exclusivamente patrimonial.

Se ocupó de analizar los efectos del contrato de compraventa desestimando los argumentos vertidos por la actora que, en su conteste de fs. 621/629, alegó que "... habiéndose suscripto la escritura traslativa de dominio, no existen cuestiones relacionadas con el boleto, pues éste agotó su vida útil..." (v. fs. 627). En relación a ello, afirmó el a quo que la compraventa es un contrato consensual y no formal, aún cuando tenga por objeto la transmisión de inmuebles, porque la escritura pública es un requisito de transferencia del dominio pero no del contrato en sí.

Desde esa perspectiva, destacó que las obligaciones que motivan el reclamo del actor surgen del citado boleto, cuya referencia y remisión en la escritura pública llevan a inferir que integra inescindiblemente la misma. Aún más -indicó- es el propio actor quien impetra que se oficie al escribano interviniente para la remisión del boleto de compraventa adjunto en la escritura traslativa de dominio.

En el recorrido de la interpretación que debe prevalecer en el régimen contractual, recordó que las partes se deben no sólo aquello que han estipulado sino todo aquello que en cada situación "... impone la buena fe..." (fs. 675 vta.). El respeto de dicha regla, erigida en un principio general de inalterable valor ético, es fuente de creación de especiales deberes de conducta exigibles de acuerdo con la naturaleza de la función jurídica y la finalidad perseguida por los contratantes a través de ella.

Finalmente, destacó la importancia de la búsqueda de la verdad jurídica objetiva en la resolución de las controversias y, bajo ese prisma, juzgó ajustada a derecho la medida para mejor proveer ordenada por la alzada (v. fs. 638). Sin perjuicio de lo cual no soslayó que el requerimiento se vincula a una probanza no producida en autos pero ofrecida por ambas partes.

II. Contra lo decidido, interpone recurso de inaplicabilidad de ley el apoderado de la actora (fs. 681/702) en el que denuncia la violación de los arts. 5, 16, 17, 18, 19, 31 y 33 de la Constitución nacional; 10, 11, 15, 25, 31 y 171 de la Constitución provincial; 10, 1184 inc. 1, 9 y 19, 1185, 1198, 1323, 1326, 2505, 2524, 2602, 2609, 2164, 2167

del Código Civil; 34 incs. 4 y 5, ap. c, 36 inc. 2, 68, 272 y 347 inc. 1 del Código Procesal Civil y Comercial. Alega asimismo la vulneración de la doctrina de esta Corte provincial. Plantea la cuestión federal.

Los agravios del recurrente se vinculan con diferentes parcelas del pronunciamiento, a saber:

a) El dictado de la medida de mejor proveer por el a quo, por entender que excede el ámbito de sus facultades. Califica a la misma de violatoria de su derecho de defensa, del derecho de igualdad de las partes y de los principios de preclusión e indisponibilidad de las formas.

b) La aplicación de los arts. 1184 y 1185 del Código Civil resulta arbitraria e ilegal y no se ajusta a la opinión autoral que se cita como mayoritaria. Por el contrario, la temática ha suscitado las más arduas discusiones en el ámbito doctrinal. Se aparta igualmente de la doctrina legal de esta Corte.

c) La absurda apreciación de la prueba que lleva a concluir al tribunal de apelación que la escritura refiere y remite al boleto de compraventa, cuando en realidad esa circunstancia no surge de tal elemento de convicción.

d) La imposición de costas de ambas instancias a su cargo, no obstante que la Cámara procedió a revocar el decisorio del juez de grado

III. El recurso debe prosperar.

a) El tribunal a quo declara la incompetencia del juzgador de origen sustentándose en la cláusula de prórroga de jurisdicción convenida por las partes en el ya citado boleto de compraventa. Conforme a la misma, las controversias que eventualmente se suscitaren entre los contratantes "... serán dirimidas en los Tribunales ordinarios de la ciudad de Buenos Aires, renunciando a cualquier jurisdicción que pudiese corresponderles..." (v. fs. 674).

Como basamento de su decisión, rechazando el planteo del apelante tendiente a cuestionar la validez de aquel instrumento, sentencia que la escritura pública celebrada a posteriori refiere y remite reiteradamente al complejo núcleo obligacional plasmado en el boleto de compraventa. A partir de tal entendimiento, concluye que este instrumento privado "... integra inescindiblemente la misma..." (v. fs. 675). Aduna a ello que es el propio actor quien solicita que se oficie al notario actuante a fin de que "... remita fotocopia certificada del boleto de compraventa agregado en la escritura..." (fs. 675 y vta.).

b) Considero conveniente tratar, en primer lugar, la cuestión referida a la

naturaleza jurídica del boleto de compraventa, materia que ha sido aprehendida por el juzgador de grado como dato esencial a la hora de resolver la situación expuesta.

Y ello por cuanto lo que a su respecto se decida podrá, eventualmente, tornar abstractos los demás agravios que trae la recurrente en orden, principalmente, a la manera en que la documental que sirve para fundar lo decidido (boleto de compraventa) fuera incorporada a la litis a partir de la disposición, por parte de la alzada, de una medida para mejor proveer.

c) En tal sentido considero, como lo adelantara, que asiste razón a la recurrente en cuanto a que lo resuelto por el a quo no se ajusta a derecho.

Tiene dicho esta Corte que "los arts. 1185 y 1187 del Código Civil, acuerdan al boleto de compraventa los efectos propios de un contrato preliminar por el que las partes se han obligado recíprocamente a hacer escritura pública y la escrituración ulterior al boleto opera con eficacia traslativa, en tanto integra las formas exigidas y se erige en un 'título suficiente' para transferir el dominio" (Ac. 42.565, sent. del 19-VI-1990; Ac. 69.336, sent. del 17-V-2000).

Comparto tal noción de que el boleto de compraventa inmobiliaria es un contrato preliminar o precontrato, válido como tal, en el cual las partes se obligan a celebrar el contrato definitivo de compra y venta, mediante el otorgamiento de la escritura pública prescripta en el art. 1184 inc. 1º del Código Civil (conf. Lafaille, "Contratos", p. 242; Salvat-Acuña Anzorena, I, nº 149, p. 130; Gatti-Alterini, "Régimen jurídico del boleto de compraventa", "La Ley", 143-1149).

El art. 1185 del Código Civil, al establecer que los contratos no quedan concluidos como tales mientras la escritura pública no se haya firmado, se erige como argumento decisivo para adoptar tal solución definitiva.

Por ello entiendo que asiste razón a la recurrente en cuanto afirma que "no existe ultraactividad del boleto más allá de la firma de la escritura" (fs. 697 vta.).

También asiste razón a la recurrente en cuanto alega que el a quo incurrió en absurdo al evaluar la escritura traslativa de dominio (fs. 699/700), tiempo en que la alzada hubo de concluir que en diversos pasajes de dicha escritura se hacía mención al mismo boleto de compraventa suscripto por las partes (fs. 675) cuando, en realidad, lo que menciona reiteradamente el escribano autorizante es un antecedente (boleto) dado entre dos partes que no son las involucradas en la litis (Pulte S.R.L. y Abril S.A.).

d) Tal como lo adelantara al estructurar mi voto, el modo de resolución que propongo torna abstractos los demás agravios que trajera a esta instancia

extraordinaria la recurrente.

e) Es en virtud de todo lo expuesto que debe revocarse la sentencia recurrida, manteniéndose en consecuencia la competencia atribuida al juzgador de grado inferior (art. 5, C.P.C.C.).

Con costas a la vencida (art. 69, C.P.C.C.).

Voto por la afirmativa.

El señor Juez doctor Pettigiani, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Genoud, votó también por la afirmativa.

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor de Lázzari dijo:

Debo distanciarme de los votos precedentes.

Parto de una idea diversa en relación a la naturaleza del boleto de compraventa y por tanto las consecuencias que de tal concepción se extraen difieren de lo sostenido por mis colegas.

1. Tal como lo expresa Morello, el boleto de compraventa privado no constituye un contrato preliminar en el sentido que la doctrina citada por mis colegas lo indica. Así, los arts. 1185, 1186 y 1187 del Código Civil no son óbice para considerarlo como un verdadero contrato de compraventa en firme, serio y definitivo, perfecto en sí mismo, esto es como contrato de compraventa, y que la exigencia de la escritura pública (art. 1184, inc. 1), es un requisito formal que hace al modo de adquisición del dominio, con independencia de la compraventa en sí. Por tanto no existen dos actos o negocios jurídicos sucesivos, el uno presupuesto o antecedente del otro, pues ya con el boleto las partes han quedado enlazadas como verdaderos comprador y vendedor, en razón de haberse dado expresa y recíproca conformidad respecto de la cosa y del precio. El otorgamiento de la escritura no hace sino ejecutar el contrato de compraventa ya concluido el que, para nuestro sistema positivo, aún tratándose de inmuebles no deja de ser consensual (art. 1323, Cód. Civ.; Morello, Augusto M., "El Boleto de compraventa inmobiliaria", t. 1, Abeledo-Perrot, 3ra. ed., 1981, p. 43).

De allí que pueda considerarse que la escritura pública no es otra cosa que la forma de cumplimiento de una de las obligaciones que nacen con el boleto de compraventa. (Art. 1323 del Cód. Civil).

2. Lo dicho brevemente hasta aquí me lleva a coincidir con el a quo.

Si dentro de las obligaciones asumidas al momento de suscribir el boleto se encontraba la de prorrogar la jurisdicción para el caso de que existiera algún litigio

proveniente de dicha compraventa (fs. 645/662), ella permanece incólume por más que la escritura traslativa de dominio se haya concretado. La ausencia de referencia en tal escritura de una voluntad contraria de las partes a dicha prórroga hace subsistir el acuerdo. De este modo, las obligaciones asumidas en el boleto no se evaporan o desaparecen por el mero hecho de que una de ellas se haya concretado (la de efectuar escritura traslativa del dominio).

En este sentido, resultaría impropio obligar a las partes a reiterar permanentemente y en todo momento lo que ya fuera acordado oportunamente, esto es, que aceptaron prorrogar la jurisdicción sobre lo concerniente al negocio. Ninguna "ultraactividad" se pretende en el caso, solo la "actividad" de un acuerdo que continúa vigente (fs. 697 vta.).

Lo dicho me inclina por sostener que la convención relativa a la prórroga de jurisdicción se mantiene vigente en el caso por lo cual debe confirmarse la sentencia de Cámara.

3. En cuanto a los diversos agravios referidos a la medida para mejor proveer (que posibilitó la incorporación de una copia certificada del boleto de compraventa en el que surge expresamente la prórroga), debe tenerse en cuenta que exceden el límite del recurso en examen, ya que los mismos se vinculan con una cuestión procesal previa a la sentencia (conf. causa L. 49.370, sent. del 16-XI-1993).

Por otra parte, la disconformidad con la medida para mejor proveer dispuesta por el a quo fue oportunamente tratada en la sentencia, sin que lo expresado en el recurso altere el sólido fundamento ofrecido por la Cámara en el sentido de que el instrumento en cuestión fue ofrecido como prueba por ambas partes y resulta un elemento indispensable en la búsqueda jurídica objetiva a la cual está compelido todo tribunal.

Por lo expuesto voto por la negativa.

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Soria dijo:

1. El recurso habrá de prosperar.

a. En el sub lite, se debate la operatividad del art. 25 del boleto en la cual las partes expresaron que "se someten, para cualquier controversia relacionada con el presente, a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de Buenos Aires, renunciando expresamente a cualquier jurisdicción que pudiese corresponderles" (v. fs. 662).

b. Ahora bien, a fin de dilucidar la cuestión planteada -en mi opinión- no resulta menester ingresar al análisis de la naturaleza jurídica del boleto. Veamos.

Aun cuando se interprete, como entiende el tribunal a quo, que el boleto de compraventa no pierde virtualidad y comporta, en sí mismo, un contrato de compraventa perfecto, siendo la escritura una simple exigencia a los fines de la adquisición del derecho real de dominio, no es dable soslayar que en la especie la operación celebrada fue posteriormente plasmada en la escritura pública en la que no se reiteró la prórroga en debate.

Siendo ello así, en rigor, lo que cabe aquí determinar es si dicha cláusula -que, vale aclarar, al ser autónoma e independiente con respecto al objeto del negocio jurídico no constituye un elemento esencial del contrato de compraventa (art. 1323, 1326 su doct. del Cód. Civ.)- debe reputarse subsistente o no cuando, como en el caso, tal pacto no fue contemplado en la posterior escritura otorgada en cumplimiento de las obligaciones contraídas en el boleto originario.

Al no reiterarse en la mentada escritura surge, cuanto menos, un estado de duda sobre si los contratantes consideraron que dicha prórroga había de sólo de regir la relación jurídica durante el tramo previo al otorgamiento del instrumento público o si -por el contrario- las partes mantuvieron su voluntad de someter sus conflictos a la decisión en extraña jurisdicción. En este contexto, cabe inclinarse por la no subsistencia de tal prórroga.

Dos órdenes de consideraciones me llevan a tal solución.

De un lado, vale recordar que el art. 1 del Código Procesal Civil y Comercial al autorizar la prórroga de competencia territorial, en los asuntos exclusivamente patrimoniales, requiere la "conformidad de partes". A su turno, el art. 2 del citado ordenamiento establece, en lo que aquí interesa, que la prórroga se operará si surgiere de convenio escrito mediante el cual los interesados manifiesten explícitamente su decisión de someterse a la competencia del juez a quien acuden.

Resulta evidente que al efecto se requiere la concurrencia de voluntad bilateral.

En la especie, no media coincidencia en torno a la subsistencia o no de tal prórroga y siendo que debe primar un criterio restrictivo debido al carácter excepcional que reviste el pacto en cuestión, ante la situación planteada en el caso debe aplicarse en plenitud las reglas establecidas en el Código Procesal Civil y Comercial.

Del otro, refuerza tal parecer la índole del vínculo que ligara a las partes el cual, al decir de la propia Cámara resulta un contrato complejo al haber adquirido la actora un lote en un club de campo con una serie de obligaciones y restricciones al dominio (v. fs. 675), relación entablada entre un particular consumidor -el aquí actor- y una

empresa constructora -Grupo Farallón Desarrollos Inmobiliarios S.R.L.- instrumentada en un contrato con cláusulas predispuestas.

Pues bien, tal como expresara al votar la causa C. 91.452, "Choqui", fallada el 17 de noviembre de 2008, en estos supuestos la interpretación ha orientarse en el sentido más favorable al consumidor, de conformidad con lo normado por los arts. 3 y 37 de la ley 24.240 (conf. Dictamen del Procurador nacional, al que adhiriera la Corte federal, in re, "Plan Ovalo S.A. de Ahorro para Fines Determinados c/ Giménez, Carmen E. s/ ejec. hipotecaria", sent. de 18-X-2006).

2. Por las razones expuestas, que estimo suficientes a fin de resolver la cuestión debatida, voto por la afirmativa.

Los señores jueces doctores Negri, Hitters y Kogan, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Soria, votaron también por la afirmativa.

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

#### S E N T E N C I A

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, por mayoría de fundamentos, se hace lugar al recurso extraordinario interpuesto, se revoca la sentencia impugnada y, en consecuencia, se rechaza la excepción de incompetencia, con costas (arts. 68, 69 y 289, C.P.C.C.).

El depósito previo efectuado (fs. 680 y 716), deberá restituirse al interesado.

Notifíquese y devuélvase.

EDUARDO JULIO PETTIGIANI

EDUARDO NESTOR DE LAZZARI

HECTOR NEGRI

DANIEL FERNANDO SORIA

JUAN CARLOS HITTERS

LUIS ESTEBAN GENOUD

HILDA KOGAN

CARLOS E. CAMPS

Secretario