

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: Diez.-

En la ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca a los 26 días del mes de marzo de dos mil veinticinco, se reúne en Acuerdo la Sala de Recursos Ordinarios y Extraordinarios de esta Corte de Justicia de la Provincia, integrada en estos autos por los Señores Ministros titulares Dres. FABIANA EDITH GOMEZ, JOSE RICARDO CACERES y CARLOS MIGUEL FIGUEROA VICARIO, bajo la presidencia de la Dra. FABIANA EDITH GOMEZ, Secretaria Dra. DELIA ISABEL ARIAS, para conocer en el Recurso de Casación interpuesto en los autos Corte N° 04/24, “MURAL S.R.L. c/ MERCADO, Regina Elena s/ Incumplimiento de Contrato s/ CASACION”, el Tribunal se plantea las siguientes cuestiones a resolver:

1) ¿Es procedente el Recurso de Casación interpuesto? En su caso, ¿qué pronunciamiento corresponde? -----

2) Costas. -----

Practicado el sorteo correspondiente, conforme el acta obrante a fs. 33, dio el siguiente orden de votación: Ministros Dres. JOSE RICARDO CACERES, FABIANA EDITH GOMEZ y CARLOS MIGUEL FIGUEROA VICARIO. -----

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr. Cáceres dijo:

A fs. 4/13 vta. la parte actora por intermedio de apoderado interpone recurso de casación en contra de la sentencia N° 39/23 dictada por la Cámara de Apelación de Primera Nominación, invocando la causa establecida en el inc. “c” del art. 298 del C.P.C.C.- -----

Comienza el relato de los hechos, expresando que el día 16/11/2017 entre Mural S.R.L y Regina Elena Mercado celebraron un contrato de compraventa inmobiliaria respecto de un inmueble ubicado en la ciudad de

Catamarca. Que establecieron el precio del mismo en la suma de U\$S 400.000, a pagar en 3 cuotas; la primera de U\$S 176.000 se abonaría entre el 1/11/17 y el 10/11/17, la segunda por la suma de U\$S 112.000, entre el 01/02/18 y el 10/02/18 y la tercera de U\$S 112.000 entre el 01/04/18 y el 10/04/18. Se pactó que una vez pagado el precio en las fechas consignadas, se otorgaría el título traslativo de dominio y la posesión al comprador, dejando establecido en la cláusula sexta una cláusula penal compulsoria de U\$S 200 diarios, que luego fue dejada sin efecto por las partes, pactándose además un pacto comisorio expreso fijándose para el caso, el derecho de la vendedora a quedarse con lo percibido en concepto de indemnización, en el supuesto que el contrato fuera resuelto por incumplimiento de la parte compradora. Afirma, que los pagos fueron efectuados en plazos y montos diferentes a los acordados, que entre el 10/11/17 y el 20/11/18 la compradora hizo ocho pagos por la suma de U\$S 266.370,41 y que el día 15/03/19 la vendedora resolvió el contrato por incumplimiento de todos los plazos, comunicándolo al comprador. Que ante ello contestó, rechazando la existencia de la mora denunciada y solicitando la restitución del precio pagado hasta el momento, pero como no obtuvo una respuesta favorable, dedujo la demanda de restitución, por la cual solicitó, como pretensión principal la restitución de lo pagado descontándose solamente los perjuicios moratorios más los daños y perjuicios sufridos y como pretensión subsidiaria la morigeración de la cláusula penal pactada. Señala que en primera instancia se hizo lugar a la demanda de restitución del precio reclamado por la actora, aunque por una suma mucho menor. Para así resolver, se consideró que la compradora al momento de la resolución, se encontraba en mora, por lo que habiéndose establecido una cláusula penal compensatoria, la misma fue morigerada hasta el 50% del valor del contrato, por lo que se ordenó la restitución del resto del precio en pesos, sin actualización ni intereses. Apelada la sentencia por ambas partes, en Cámara se confirmó lo resuelto en primera instancia añadiéndose la cuestión de la

actualización e intereses. Contra dicha sentencia se deduce el presente recurso de casación.-----

Invoca el recurrente como primera cuestión, que la sentencia es arbitraria por incongruencia porque traspasa el principio dispositivo, toda vez que so pretexto de aplicar el principio *iuria novit curia*, modifica las cuestiones propuestas por las partes. De este modo, haciendo primar la interpretación judicial, se deja de lado el alcance y sentido que las partes le dieron a las cláusulas contractuales, en especial la sexta. Y ello porque, las partes acordaron que dicha cláusula no fue estipulada como cláusula penal. Que el texto de dicha cláusula no dice “quedarse con el precio percibido”, sino que dice “quedarse con lo percibido en concepto de indemnización” De este modo aduce, que ante la demanda de restitución la demandada bien pudo ampararse en la interpretación de que la cláusula sexta tenía naturaleza de cláusula penal más, sin embargo, su posición fue contraria y ello con el fin de evitar la posibilidad de que la misma sea morigerada. De allí, que sostenga que los jueces no tuvieron en cuenta que el contrato es ley para las partes, que si éstas, de común acuerdo establecieron que la cláusula sexta no fue estipulada como cláusula penal, dicha voluntad debió ser respetada y ello por encima de cualquier otra interpretación, máxime si no hay un interés superior de orden público que atender. Que en el caso se debió considerar, que la cláusula en cuestión, era una simple estipulación que permitía al vendedor no restituir el precio y retenerlo en concepto de indemnización de los daños y perjuicios, si acreditaba su efectiva producción al momento del distracto. Por lo tanto, la sentencia impugnada decide fuera de los límites permitidos, al imponer la aplicación de una cláusula penal que ambas partes negaron haber convenido, ocasionándole un gravamen concreto, pues le permitió a la vendedora quedarse con el precio pagado en concepto de daños y perjuicios, cuya producción y cuantía no fue demostrada. Por estas razones, la parte recurrente solicita la revocación de la sentencia.-----

A fs. 15/17 obra contestación de la contraria, quien solicita por los motivos que allí expone, el rechazo del recurso promovido. -----

A fs. 22 el tribunal resuelve declarar “prima facie” formalmente admisible el recurso interpuesto. -----

A fs. 27/31 se agrega el dictamen del Sr. Procurador, con lo que previo llamamiento de autos, la causa queda en condiciones de ser resuelta. ---

Siendo ello así, he de recordar que a través del presente recurso de casación la parte actora -compradora- solicita la revocación de la sentencia aduciendo el vicio de arbitrariedad por incongruencia. Básicamente, esgrime que tanto el juez de primera instancia como el Tribunal de Alzada realizaron una interpretación de las cláusulas consignadas en el contrato de compraventa de manera totalmente desajustada a la intención que ellas tuvieron cuando lo celebraron. -----

En particular, cuestiona que la cláusula sexta sea interpretada como una cláusula penal, que establezca ante el incumplimiento, sanciones automáticas sin requerir prueba de los daños. Insiste que la intención de las partes fue clara desde un principio, que negaron la existencia de la cláusula penal con el fin de evitar su morigeración y que ante el incumplimiento lo único controvertido era la determinación de la indemnización de los daños y perjuicios. Que la sentencia impugnada no respetó los límites impuestos, pues haciendo una interpretación contraria a lo convenido, le permitió a la vendedora quedarse con el precio percibido en concepto de daños y perjuicios, sin haber demostrado su efectiva producción.-----

Como se observara se deduce el presente recurso de casación introduciendo el vicio de arbitrariedad por incongruencia, aduciendo básicamente el recurrente que el Tribunal so pretexto de aplicar el principio iura novit curia, modifica las cuestiones planteadas y discutidas por las partes, arribando a una

interpretación de los términos del contrato, en forma contraria a lo convenido por ellas.- - - - -

No interpreto que ello pueda ser así calificado, pues de los términos de la sentencia extraigo el juicio analítico que elabora el tribunal, que ateniéndose a la literalidad de las palabras expresadas en el contrato y a la integridad de todo su contenido, arriba a una conclusión coherente, razonada y suficientemente fundada, que respeta, sobre todo, los derechos de las partes y las disposiciones normativas aplicables. - - - - -

Pretender calificar de incongruente el análisis que realiza el tribunal, porque al interpretar una cláusula del contrato no lo hace del modo pretendido por el recurrente, sino en el contexto que correspondía, a fin de lograr un justo equilibrio contractual, no autoriza a descalificar por arbitraria la sentencia. - - -

De principio conviene recordar que todo lo atinente a la celebración, interpretación, existencia del contrato celebrado es una típica cuestión de hecho, ajena en principio al ámbito de este recurso extraordinario.- - - - -

Que invocándose en el caso el vicio de arbitrariedad, he de señalar que el mismo requiere la demostración efectiva del error grave y manifiesto que se comete en la conceptualización, juicio o raciocinio al analizar, e interpretar o valorar las pruebas o elementos fácticos, es decir, una interpretación irrazonable e incoherente de lo pactado entre las partes.- - - - -

De allí entonces, que la interpretación del contrato celebrado sea en principio tarea que recae sobre las partes, puesto que sin duda serán ellas las que mejor conocen su intención. Más, sin embargo, -entiendo- que, si surgen desacuerdos, como en el caso y las partes no logran ponerse de acuerdo sobre la interpretación del mismo, será la judicatura la encargada de interpretar el contrato respetando las reglas legales y principios de interpretación contractual.- - - - -

Y en esa tarea observo, que los jueces de grado sin salirse de la plataforma fáctica fijada, han determinado el sentido de las cláusulas consignadas en el contrato; no encontrándose en absoluto vinculados por la denominación asignada por las partes ni por la interpretación que ellas pudieran formular, sino por la naturaleza, sentido y efecto de las estipulaciones pactadas en el marco legal del contrato celebrado.-----

Por lo que, la cuestión de la resolución por el incumplimiento de cualquiera de las partes y sus consecuencias, ha sido previsto expresamente en la cláusula sexta del contrato y es sobre el sentido y alcance de dicha estipulación que las partes no logran ponerse de acuerdo generando el presente desacuerdo.-----

De allí que en estricta correspondencia con los hechos sucedidos y las pretensiones deducidas, el Tribunal comienza el análisis recordando que la determinación del significado de las manifestaciones de voluntad de las partes y de las pruebas, debe buscar reflejar fielmente la intención de aquellas, respetando el marco jurídico y los principios básicos que rigen la materia.-----

Pues el contrato debe interpretarse según la intención de las partes, más sin embargo dicha interpretación, no puede contrariar la ley. Por lo tanto, las cláusulas del contrato deben interpretarse en conjunto, íntegramente, en su totalidad, para garantizar coherencia y armonía entre todas sus disposiciones, respetando el principio de buena fe.-----

En este punto he de detenerme para apuntar, que el tribunal considerando que lo esencial fue la intención implícita que tuvieron las partes cuando consignaron la cláusula sexta, toda vez que su objetivo fue garantizar el cumplimiento de la obligación principal, arriba a la conclusión de que lo verdaderamente relevante no era la denominación otorgada sino el efecto, función y finalidad que se pretendió con ella.-----

Y de ese modo analizan que la cláusula sexta impuso una sanción, multa e indemnización para el caso de incumplimiento.- - - - -

Así, la función compulsoria y la finalidad sancionatoria de la cláusula fue considerada especialmente por el tribunal para concluir que la misma podrá ser clasificada como cláusula penal, independientemente de cómo la denominan las partes.- - - - -

Y en tal contexto, aplicaron las normas y principios de interpretación contractual, evaluando la intención real de aquellas, la literalidad de las cláusulas y la función práctica que cumplen. Y habiendo verificado los incumplimientos en que incurrió la compradora, determinaron que el monto percibido por la vendedora era excesivo en relación con los daños causados; por lo que decidieron su reducción, en el porcentaje consignado en la sentencia. Nunca dudaron de que los incumplimientos de la compradora -en cuanto al monto de las cuotas y fecha de vencimientos establecidas-, produjeron daños moratorios a la vendedora. Por lo que, aferrándose estrictamente a lo convenido por las partes, entendieron que si “...*los contratantes pactaron las consecuencias respectivas que tendrían que afrontar cada una si se producían incumplimientos... lo único que quedaba era poner en marcha el mecanismo preestablecido en la cláusula sexta, el que servía de garantía o resguardo plenamente consensuado.*- - - - -

Dicha forma de analizar las cuestiones, -en mi opinión- debe ser respaldada, toda vez que entiendo, el Tribunal priorizando el análisis objetivo del contrato por sobre las declaraciones subjetivas de las partes, arriba a una conclusión suficientemente razonada y fundada en las constancias que obran en la causa como en las normas y principios que rigen el caso.- - - - -

Por lo que, si mis colegas comparten lo expuesto, propongo por los motivos señalados, rechazar el recurso de casación por improcedente y confirmar la sentencia en los puntos que han sido materia de agravios. Así voto.- - -

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, la Dra. Gómez dijo:

Comparto y adhiero a la solución propiciada, como lo propone a la Sala, el voto inaugural del Dr. Cáceres y emito mi voto en idéntico sentido. Así voto. -----

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr. Figueroa Vicario dijo:

I.- Conforme acta de sorteo de la Sala de Recursos Ordinarios y Extraordinarios de esta Corte de Justicia, el suscripto ha sido desinsaculado en tercer término para emitir voto en esta causa (fs.33). -----

Que doy por reproducida la relación de causa del voto inaugural, a los efectos de evitar repeticiones innecesarias. Me aparto de la decisión final emitida por el Sr. Ministro Dr. José Ricardo Cáceres, con adhesión del voto de la Sra. Ministra Dra. Fabiana Edith Gómez, de rechazar el Recurso de Casación, interpuesto por la parte actora en contra de la Sentencia Definitiva N° 39, de fecha 27 de noviembre de 2023, dictada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, de Minas y del Trabajo de Primera Nominación, por los fundamentos que desarrollaré en mi pronunciamiento.-----

II.- Este Tribunal reiteradamente ha sostenido, que el Recurso de Casación, que abre esta instancia extraordinaria, no es una tercera instancia, todo lo contrario, en esta oportunidad procesal se controla lo decidido, donde hay motivos específicos reglados en forma expresa, es decir, que el debate se circunscribe sólo en el ámbito de los motivos permitidos por la ley. -----

Bajo estas directivas, aplico el examen de los recaudos formales, sin perjuicio del dictado de la Sentencia Interlocutoria N° 04/2024, que se exhibe a fs. 22/22 vta. de autos, que es una declaración de admisibilidad prima facie. De la compulsa del memorial recursivo (fs. 04/13vta.), se corroboran

cumplidos los requisitos de su procedencia, por lo que se avanza sobre los agravios que desarrolla en su memorial recursivo. -----

III.- Expone el Casacionista, que la Sentencia de la Cámara es arbitraria al no reunir las condiciones mínimas necesarias para satisfacer el derecho a la jurisdicción. Cita jurisprudencia de esta Corte de Justicia, para fundar su agravio, que el acto jurisdiccional no puede mantenerse como tal porque el judicante no brinda razón suficiente y fundado en su sola opinión personal se pronuncia haciendo caso omiso a los extremos legales y fácticos del caso objeto de resolución. -----

Por su parte, sostiene que el fallo no explica porque motivo hace primar la interpretación judicial por encima de la interpretación que las propias partes hicieron del contrato, respecto del carácter y naturaleza de la cláusula sexta del contrato. -----

Afirma que la Cámara de Apelación, “traspasa el límite impuesto por el principio dispositivo y el de la congruencia, bajo el pretexto de aplicar el principio de iuria novit curia; es decir, la directriz que faculta al juez a determinar la regla de derecho que corresponde aplicar al caso concreto, con independencia de lo sostenido por las partes.” (fs. 9). -----

Se agravia porque la decisión judicial viola el principio dispositivo, el principio de congruencia, el principio de Iura Novit Curia, dado que no puede modificar las cuestiones propuestas por las partes a decisión judicial, con cita de doctrina y jurisprudencia. -----

IV.- Avocado al análisis de la causa, inicialmente daré tratamiento al fundamento que involucra al Principio de Congruencia y sus implicancias con los Principios de Iura Novit Curia y Dispositivo. -----

IV. a - Que nuestro sistema dispositivo, establece que debe existir conformidad entre lo decidido por el tribunal y lo que ha sido petitionado

por las partes. Recepcionado en nuestro Código de Rito, en el art. 34 dentro de los deberes de los jueces: inc. 4º “Fundar toda sentencia definitiva o interlocutoria, bajo pena de nulidad, respetando la jerarquía de las normas vigentes y el principio de congruencia.” En la Sección 5º en el Procedimiento Ordinario en Segunda Instancia, el art. 277, poderes del tribunal. Establece a modo de regla: “El tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia. (...)”-----

En cuanto a su aplicación en la segunda instancia, se destaca por una mayor rigurosidad en los límites, que se encuentran fijados por las pretensiones deducidas en primera instancia y la expresión de agravios, no puede resolver la alzada cuestiones que han quedado firmes, en resguardo a las garantías constitucionales de defensa en juicio y propiedad. Esto, implicaría un menoscabo al derecho de defensa, si el tribunal de alzada da tratamiento a capítulos no esgrimidos en primera instancia, dado que altera los términos en que quedó trabada la litis. - - -

Con respecto a los alcances de este principio, se sostiene que “La apelación abre la jurisdicción del tribunal de alzada con los límites dados por los capítulos litigiosos propuestos por el inferior y no por la sentencia apelada. - - -

Por tanto, a los efectos de resolver sobre la justicia de dicha sentencia, el tribunal debe fallar de acuerdo con los términos en que ha quedado trabada la litis y los elementos de juicio que tuvo a su disposición el aquo.” (...) El objeto del proceso en la segunda instancia es el mismo de la primera, fijado por el actor en su pretensión (o el demandado en su reconvención) y delimitado por las defensas del demandado. (...) la limitación no alcanza ni a los fundamentos de derecho, que pueden variar tanto las partes como el tribunal a quem, por el principio iura novit curia, (...). Aldo Bacre (*Recursos Ordinarios y Extraordinarios*, Buenos Aires, La Rocca, 2010, 2º edición actualizada, p.273). -----

IV. b - En esta inteligencia, en el debido ejercicio de la competencia jurisdiccional, se impone la armonización del principio de congruencia, con el principio iuria curia novit, el que se mantiene en la segunda instancia, “el tribunal debe seleccionar la norma jurídica aplicable al caso sometido a resolución. Y en la aplicación de la norma seleccionada, debe el juez, como aspectos específicos de tal tarea, calificar adecuadamente la relación jurídica sustancial (o realidad fáctica) que vincula a las partes, como también las pretensiones planteadas. Todo ello, dentro del marco de los pedimentos de las partes y hechos alegados y debidamente probados – es decir, respetando el principio de congruencia –, y con prescindencia de la fundamentación jurídica y calificaciones que ellas hayan realizado”. Roberto G. Loutayf Ranea – Ernesto Solá (“La Sentencia de Segunda Instancia” Tratado de los Recursos, Rubinzal Culzoni, Santa Fé, 2013, Tomo II p. 256).- - - - -

Nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación, se pronunció en este sentido “el principio según el cual la jurisdicción del órgano ad quem se abre en función del alcance de la apelación, no obsta a que el mismo se pronuncie conforme a la regla iura novit curia, es decir que ha de realizar la calificación jurídica que corresponde de las pretensiones deducidas en el juicio, pues la misión de la justicia es aplicar el Derecho independientemente de los planteos de las partes”(Loutayf Ranea – Ernesto Solá – Obra citada, p. 259). - - - - -

En base a estas directrices, se desprende del contenido del memorial de la demanda promovida por Mural S.R.L. que la pretensión principal era la restitución del precio, con descuento de los perjuicios moratorios y de los daños y perjuicios que se probasen en el proceso, expresando como pretensión secundaria o subsidiaria la morigeración judicial de la cláusula en cuestión. De tal forma quedó fijado por Sentencia Interlocutoria N° 298, para la parte actora ítem b) (fs. 128/130). - - - - -

De allí que la pretensión expuesta por el actor, de morigeración judicial, en virtud del art. 794 del C.C.y C., implica la existencia de una cláusula penal. -----

Posteriormente, el casacionista reconoce que fue una “elección negar el carácter de cláusula penal” con la intención de evitar el progreso de la “petición de morigeración introducida como pretensión subsidiaria en la demanda” (fs. 10 vta.). -----

La alegada estrategia procesal a la que refiere y reconoce el casacionista no puede modificar el contenido del contrato celebrado entre las partes. He reseñado las expresiones en donde niega la cláusula penal, por una cuestión de estrategia procesal, más no por su contenido, el que determina su naturaleza jurídica. -----

Entonces, en virtud del principio dispositivo son las partes la que delimitan la cuestión a decidir y sus aspectos (tema decidendum) no pudiendo el Juez excederse en el fallo de las alegaciones de las partes en sus escritos constitutivos del proceso. El tribunal de alzada, no se extralimita cuando en su decisión, confirma la calificación como cláusula penal y aplica la morigeración del art. 794 del C.C.y C., que fuera peticionada por la parte actora. -----

IV.c - Este criterio interpretativo, es el adoptado en mi pronunciamiento en la causa Corte N°055/2017 "Anzolini, Eugenio Antonio c/ Estado Provincial s/ Accidente de Trabajo s/ Recurso de Casación", S.D. N° 30/18, en el que se rechazó la casación, exponiendo que: “Analizando el fallo que se pretende poner en crisis, el mismo, hace mérito de su competencia con los límites impuestos por el agravio, y en los términos de los artículos 277 y 278 del ordenamiento de forma, habida cuenta que se expide, dando razón de sus argumentaciones, sobre los capítulos propuestos, sin que sea óbice, que en su análisis, dé mayor argumentos para ratificar la decisión del inferior. Lo reprochable,

no es que refuerce los argumentos del inferior, sino que se hubiera expedido sobre cuestiones no introducidas en los memoriales recursivos y que no hubieran sido objeto de planteo ante el inferior. (...) El Tribunal de Alzada, en el tratamiento del recurso de apelación, en virtud del principio de la plenitud de la jurisdicción, al haberse abierto la instancia que al mismo corresponde, adquiere plena competencia sobre el objeto de la litis (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación: Enrique M. Falcón, tomo III pág. 523, 2da. Edición) por supuesto, con los límites impuestos por los arts. 277 y 278 del CPCC.” - - - - -

Mientras que es otro el supuesto, cuando nos encontramos ante una sentencia incongruente, tal como enseña la doctrina, es una sentencia irregular que otorga más de lo pedido (ultra petita), algo fuera de lo pedido (extra petita), u omite decidir sobre un punto esencial (citra petita). (Bacre, obra citada, p. 387). Tal como se presentó en el precedente Corte N° 012/18 “Dargoltz, Irma Amalia c/ Milazzo Molinari, Elisabetta Blanca - s/Desalojo y Cobro de Pesos - s/Recurso De Casación”, S.D. N° 38/19, en el que se hizo lugar al Recurso de Casación de forma parcial, dado que la alzada resolvió sobre puntos no propuestos por la parte actora en su apelación de sentencia, como el monto de la deuda de alquileres y la limitación temporal de la aplicación de la multa, cuando el fallo había quedado firme sobre estas peticiones. Por lo que sostuve: “En el caso de autos, lo resuelto por el Tribunal casado infringe los límites de su competencia, en primer término, por cuanto lo resuelto no fue puesto en consideración por la recurrente Dargoltz y en segundo término, lo decidido y modificado, se encontraba firme para las partes y no podía, so pretexto de ejercer su jurisdicción en lo referente a lo decidido por la Sra. Juez inferior sobre la causa de consignación de llaves.”- - - - -

Los precedentes de esta Corte de Justicia en los que se casó la sentencia por su incongruencia, son excepcionales: “López, Marcos Javier A. C. Barros, Antonio María s/ Beneficios Laborales - s/ Recurso De Casación” - S.D. N°

08/18; “Aranda, Alicia Aurora c. Corporación Catamarqueña S.A. s/ Beneficios Laborales - s/ Recurso Casación” - S.D. N° 37/19. -----

Por último, remarcar que el recurso de apelación a diferencia de la Casación, es “ordinario” y “positivo”, por tanto, el tribunal de alzada tiene plenitud de conocimiento para: “-resolver sobre el fondo del litigio (revocando, total o parcialmente, o confirmando); - para analizar todas las cuestiones de hecho y prueba producidas en primera instancia; - para modificar los argumentos jurídicos (aplicando el principio iura curia novit)”. (Bacre, obra citada, p. 281). -----

En tal inteligencia, no se configura la vulneración al principio de congruencia, al guardar conformidad lo decidido con lo peticionado en la Sentencia Definitiva N° 39, por lo que no es de recibo el agravio desarrollado por el recurrente. -----

V.- Ahora bien, el recurrente, también funda la causal de arbitrariedad invocada contra la Sentencia de Cámara N° 39/23, en la falta de motivación, refiriendo a que no brinda razón suficiente y es sustentada en opinión personal, haciendo caso omiso a los extremos legales y fácticos del caso. -----

En los agravios de la apelación sostuvo que no establecía ninguna relación de proporción entre la supuesta falta cometida y el monto de la multa, decidiendo sin referir en modo alguno al valor de las prestaciones y circunstancias del caso, ni al abusivo aprovechamiento de la situación del deudor, como lo requiere el artículo 794 del C.C.y C. -----

Sentado ello, de la lectura de la sentencia de primera instancia, se resuelve proceder a la morigeración de la cláusula pactada, expresando: “(...) la delicada situación económica que atraviesa el país (alta inflación), considero procedente morigerar la cláusula reduciendo la misma al 50% del monto por el que se efectuó la venta” (fs. 180). -----

De allí, que se alude genéricamente al fenómeno de la inflación, no se practica razonamiento o cálculo matemático para poder sostener determinado valor, no se refiere a ningún índice inflacionario, nada en absoluto. - - -

V.a- En la segunda instancia, en oportunidad de resolver el agravio expresamente invocado por el recurrente, en la falta de motivación suficiente para decidir sobre el porcentaje de la pena. Se sostiene: “*d) Así las cosas, hay que tener en cuenta como circunstancias relevantes del caso, que la compradora pagó aproximadamente el 66% del precio, pero también, por el otro lado, que la demandada -si bien no entregó nunca la posesión en virtud de lo válidamente convenido en las cláusulas tercera y quinta del boleto- tuvo indisponible el inmueble en cuestión durante el período transcurrido desde la firma del boleto (16/11/2017) hasta que decidió resolver el vínculo (15/03/2019), cuando el último pago cancelatorio del precio debió haberse concretado hasta el 10/05/2018 (cfr. f. 72). Vuelvo a señalar que, **hasta esa fecha, 10/05/2018, la parte actora había pagado aproximadamente la mitad del precio pactado** (cuando debió completar el pago total). En ese cuadro de situación, no me parece excesivo ni desproporcionado lo resuelto en el fallo apelado al morigerar la pena pactada en la cláusula sexta reduciéndola a la mitad (el 50%) del monto fijado en el contrato para la venta del bien. **Es lo que la accionada aproximadamente percibió dentro de los plazos fijados conforme el texto del contrato, de buena fe, sin que pueda admitirse como justo que deba devolver sumas recibidas en el marco de un contrato formal y válidamente celebrado, que no se cumplió como se debía sólo por exclusiva decisión y responsabilidad de la contraparte (hoy actora). Por lo señalado, el planteo de la accionante de que el fallo permite un enriquecimiento sin causa de la demandada por la aplicación de una multa de U\$S 200.000 es inadmisibile y debe ser desestimado.**” (el remarcado es propio). - - - - -*

Al respecto, observo que la fundamentación aportada para confirmar la reducción de la cláusula penal al 50% del precio del valor del inmueble, se aparta de las condiciones que establece el art. 794 del CC y C. segundo párrafo. La norma que faculta excepcionalmente al juez a modificar la cláusula establecida entre las partes, establece determinados elementos que deberán verificarse para que proceda la reducción. -----

A saber, la doctrina enseña que la norma se configura de tres elementos: “*el elemento objetivo* (desproporción entre el monto de la pena y la gravedad del incumplimiento, había cuenta del valor de las prestaciones); el *primer elemento subjetivo* (la situación de inferioridad del deudor; v.gr. necesidad, ligereza, inexperiencia) y el *segundo elemento subjetivo* (el aprovechamiento por parte del demandado de la situación de inferioridad del obligado).” Ramón Daniel Pizarro, Carlos Gustavo Vallespinos (Tratado de Responsabilidad Civil, Segunda Edición Ampliada y Actualizada, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2024, pág. 407/408). -----

De modo que si examinamos la fundamentación de la Sentencia de Alzada, se puede concluir que la decisión de morigerar la pena al 50% se explica, en que al tiempo en que debía haberse cancelado la totalidad del precio del inmueble, el vendedor había percibido aproximadamente el 50% del precio convenido y de allí que considera que debe quedarse con ese porcentaje. -----

Este es, en mi criterio un déficit de motivación en el que incurre el decisorio de la Cámara de Apelaciones, que torna arbitraria la Sentencia Definitiva N° 39/23. -----

V.b- Enfatizo, que debieron ponderarse las circunstancias del caso: desde que se celebró la compraventa inmobiliaria, la parte acreedora, conservó la posesión, es decir que no sufrió su desapoderamiento, y fue recibiendo pagos parciales, que totalizaron el 66% del precio total y finalmente al optar por la resolución del contrato pudo disponer libremente de su inmueble. -----

Aunado a ello, se hace referencia a un tiempo en que el inmueble, objeto de la compraventa, estuvo indisponible para el vendedor, a pesar de haber conservado su posesión. Más, no se explica ni acredita como ese tiempo de 16 meses (desde el 16/11/2017 al 15/03/2019), validan una pena del 50% del precio de venta de un inmueble. -----

En este orden de ideas, conforme los valores que denunció la parte demandada, propietaria del inmueble, a la fecha de la venta generaba un precio locativo que oscilaba entre \$40.000 a \$50.000 mensuales, y el precio de venta aproximado en \$18.000.000, (fs. 87). -----

Entonces, si practicamos el cálculo: \$50.000 (supuesto valor locativo) x 16 meses (tiempo de indisponibilidad) = \$800.000 (total) lo que representa el 4.4% del precio aproximado de venta \$18.000.000.-----

Es menester remarcar que al tratarse de una cláusula penal justamente por sus funciones compulsoria e indemnizatoria, la pena establecida debe superar al daño que puede producirse por el incumplimiento y además la pena es fijada de forma previa sin necesidad de probar el daño. Sin embargo, como se explicará en el acápite correspondiente de este pronunciamiento, corresponde tener la referencia en el supuesto de desproporción excesiva. -----

Avanzando en este razonamiento, si el vendedor, pretendía quedarse con U\$S 266.370,41 el 66% del precio de venta (U\$S 400.000) y en virtud de la morigeración judicial, se convalida que se quede con el 50% esto es U\$S200.000, a mi entender subsiste con evidencia la desproporción entre la pena y la prestación incumplida (falta de pago del precio), la morigeración practicada en medida alguna aporta equidad al caso. -----

Es pertinente referir a las sumas reales que arrojan estas operaciones para poder mensurar la trascendencia de la desproporción del monto

con la gravedad de la falta que sancionan, habida cuenta el valor de las prestaciones, ponderar las circunstancias del caso, y que se configure un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor. -----

V.c- No soslayo, que la facultad de morigeración tiene un carácter excepcional y debe ser ejercida con extrema prudencia. Sin embargo, no puedo pasar por alto el desequilibrio que se evidencia con la aplicación de la pena, el vendedor se quedaría con U\$S 200.000.- (dólares estadounidenses doscientos mil), el 50% del precio total del inmueble, por la frustración de un contrato de compraventa, en el que transcurrieron 16 meses desde su celebración, tiempo en el que fue percibiendo pagos parciales y conservó la posesión del bien. -----

VI.- Sentado lo dicho, corresponde avanzar y pronunciarse sobre la forma que se procederá a morigerar la cláusula contractual. -----

Sabido es que no existe una pauta legal concreta del parámetro que corresponde adoptar por el juez para la morigeración de las penas excesivas, si las condiciones que establece la ley para que proceda la facultad excepcional. -----

El artículo 794 del CCyC establece las pautas para que se proceda a la morigeración de la cláusula penal, *cuando su monto desproporcionado con la gravedad de la falta que sancionan, habida cuenta del valor de las prestaciones* (elemento objetivo) *y demás circunstancias del caso, configuran un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor* (dos elementos subjetivos). --

En cuanto a la exigencia de acreditación de estos recaudos legales, para que proceda la facultad del juez de reducir la pena establecida entre las partes, nuestra Corte de Justicia de la Nación, dejó sentado su criterio: *“La existencia de “abusivo aprovechamiento” surge incontestablemente de los hechos, sin posibilidad de razonamiento o de prueba en contrario, cuando la diferencia en más derivada de la aplicación de la pena es en sí misma y objetivamente*

exorbitante; ello es lo que ocurre cuando la cláusula debatida supone una multiplicación por varios miles de los valores reales adeudados.(...) hipótesis en que el aprovechamiento abusivo e ilícito nace de las cifras y de la naturaleza de las cosas, que excluyen toda posibilidad de alegación o prueba en contrario..." (del Considerando 7º en “Sigma Octantis SRL c/Hansung AR SA”, Fallos: 324:1449, reiterada en “Alberto Luis Lucchini SACIF. c/ Macrosa Crothers Maquinarias SACIFIA. s/ cobro de pesos”, Fallos: 313:1461). -----

Que el actual artículo 794 del Código Civil y Comercial unificado mantiene lo que disponía el artículo 656 del CC reformado por la ley 17.711, por lo que es adecuado seguir la doctrina desarrollada por la CSJN en la materia. Por tanto, la CSJN hace predominar el elemento objetivo, que establece la norma, para determinar el aprovechamiento abusivo, cuando la desproporción es manifiesta, o como dice la Corte Federal, surge incontestablemente de los hechos sin posibilidad de razonamiento o de prueba en contrario, que ese aprovechamiento nace de las cifras y de la naturaleza de las cosas. -----

Este es el supuesto que se verifica en el caso bajo examen, el monto de la pena que se convalida, con la Sentencia en crisis, es del 50% del precio total del inmueble, que equivale a U\$S 200.000.- (dólares estadounidenses doscientos mil) por el incumplimiento del pago del 34% del precio que representaban U\$S133.629,59, además desde que se celebró hasta que se resolvió transcurrieron 16 meses en los que conservó la posesión del inmueble, que fue percibiendo pagos parciales que totalizaron el U\$S 266.370,41 y que optó por resolver el contrato, de allí que se determina el aprovechamiento abusivo del acreedor respecto del deudor. -----

Sentado ello, en cuanto al porcentaje de la pena, que correspondería reducir, sin violentar la función indemnizatoria de la cláusula convenida entre las partes. Considero útil, valerme de precedentes jurisprudenciales,

que guardan analogía con el sub examine. Que la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, sala I, en el caso “De Figueiredo, Francisco c. Fontana, Juan M.” (19/10/1999. TR LALEY AR/JUR/304/1999) que se refería a un boleto de compraventa suscripto por las partes, en el que se había acordado una cláusula penal que establecía: "la falta de pago de dos cuotas consecutivas cualquiera sea la causa que la motiva dará derecho a la vendedora, a dar por rescindido este contrato con la pérdida de las sumas abonadas por el comprador a favor del vendedor en carácter de indemnización". La Cámara expresó que, no existían dudas de que la cláusula penal que establece que el comprador pierde las sumas abonadas a favor del vendedor, es excesivamente onerosa, pues si se tiene en cuenta que la operación de compraventa fue estipulada por un total de U\$S 20.000, no era justo que el actor reciba como indemnización más de la mitad del monto total de esa operación. Esa multa penal, sin hesitación alguna desnaturaliza la función propia que el ordenamiento le tiene asignada, y refleja una actitud del acreedor reñida con las buenas costumbres o contraria a los límites impuestos por la buena fe. Se remarcó, que en estas operaciones, los usos y costumbres determinan que se abona el 30% del valor total de la operación a la firma del boleto. (Considerando 4°). -----

Se resolvió realizar una quita a la suma percibida por el actor, que es el 30% del precio pactado (arts. 652, 656, Cód. Civil), monto que implica un sacrificio patrimonial del deudor y que no atenta contra el interés que el acreedor persigue en la cláusula del contrato. -----

En otro precedente, de la Cámara 5° de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba. “Morales, Ana María c. Frontera, María Vanesa s/ ordinario – cumplimiento / resolución de contrato – recurso de apelación.” (25/11/2014. TR LALEY AR/JUR/68863/2014). Este caso también se enmarca en un contrato de compraventa con cláusula penal, que establecía: "Si la compradora

inconcurriere al acto de escrituración a cumplir sus obligaciones y pagar el saldo adeudado, perderá todas las sumas de dinero abonadas anteriormente a la vendedora, a favor de éste último". El actor reclamó que se efectivice la misma, cláusula que fuera reducida por la Juez de primera instancia, en el entendimiento de que era excesiva la cláusula penal porque el actor mantuvo el alquiler del local y no había sufrido desapoderamiento del mismo ni imposibilidad de lucrar con el mismo. Asimismo, la sentenciante había destacado que el monto de la multa, que configura un 66,66% del precio total de la venta, resulta un abuso inaceptable que importaría un enriquecimiento sin causa y contrario a la buena fe. -----

La Cámara de Apelaciones, en cuanto a lo que interesa, resolvió que la reducción de la cláusula penal a la mitad de lo pagado, esto es, un 33% del contrato oportunamente celebrado, debía ser mantenida y el agravio debía ser rechazado. -----

Por último, traigo a colación, el pronunciamiento de la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci, en la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza, sala I, en el caso "Fundación San Pio X c. Cencosud S.A." del 30/09/2009. En el que expresa que los jueces argentinos insisten en que la facultad morigeradora debe ser ejercida "en forma prudente y con criterio restrictivo", proceden a la reducción de oficio, cuando el exceso se muestra notorio o evidente. Para el ejercicio de esta facultad judicial con esos alcances se invocan diversos argumentos: (a) el imperio de la justicia conmutativa y las exigencias que fluyen de los principios ético-jurídicos que surgen de las normas que se refieren a la buena fe, la moral, las buenas costumbres (Cám. Civ y Com. de San Martín, sala II, 9/5/2000, La Ley Bs. As., 2001-139; Cám. Civ. y Com. Morón, sala II, 25/3/2004, La Ley Bs. As. 2004-1029; Cám. Civ y Com. 2º Santiago del Estero, 15/11/2001, La Ley Noroeste 2002-815); (b) razones de equidad, esenciales a la función judicial; (c) La idea de que la cláusula penal configura una sanción razonable para castigar el

incumplimiento y no una fuente indebida de lucro (Cám. Nac. Com. sala A, 18/4/2001, LA LEY, 2001-E, 621 y Doc. Jud. 2001-3-110; Cám. Nac. Com. Sala A, 2/10/2000, LA LEY, 2001-B, 682). - - - - -

Que de acuerdo al artículo 2° de nuestro Código Civil y Comercial Argentino, la ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento. En este caso, se aplica el art. 794 del C.C. y C. y en razón del diálogo de fuentes se constata la vulneración de principios fundamentales de nuestro ordenamiento jurídico, como el Principio de Buena fe, la Equidad, el Abuso del Derecho. - - - - -

En razón de los fundamentos desarrollados me pronuncio por reducir la pena al 30% del precio de venta del inmueble. Por tanto, la demandada deberá devolver a la parte actora el excedente de ese porcentaje. - - - - -

VII.- En base al razonamiento expuesto, me pronuncio por la admisión parcial del recurso de casación interpuesto por la parte actora Mural S.R.L. en contra de la Sentencia Definitiva N° 39, de fecha 27 de noviembre de 2023, dictada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, de Minas y del Trabajo de Primera Nominación. En consecuencia, se resuelve reducir la cláusula penal pactada por las partes en el 30% del precio de venta del inmueble. Por tanto, la parte demandada deberá devolver a la accionante el monto excedente en el plazo de 30 días, con aplicación de intereses a calcularse conforme tasa activa promedio del Banco de la Nación Argentina desde el día 02 de marzo de 2020 y hasta la fecha del efectivo pago, en planilla a realizar por la parte interesada. Es mi voto. - - - - -

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr. Cáceres dijo:

Conforme al resultado obtenido, las costas corresponden a la recurrente vencida. Así voto. -----

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, la Dra. Gómez dijo:

Una vez más, adhiero a lo expresado por el Sr. Ministro que inaugura el acuerdo, Dr. Cáceres, respecto a la presente cuestión, votando, en consecuencia, en el mismo sentido. Es mi voto. -----

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr. Figueroa Vicario dijo:

Costas en el orden causado. Es mi voto. -----

En mérito al Acuerdo de Ministros que antecede, oído el Sr. Procurador General en su dictamen N° 164/24 y por mayoría de votos,

LA CORTE DE JUSTICIA DE CATAMARCA

(con la disidencia del Dr. Figueroa Vicario)

RESUELVE:

1) Rechazar el recurso de casación interpuesto por la parte actora, en contra de la Sentencia Definitiva N° 39, de fecha 27 de noviembre de 2023, dictada por la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial, de Minas y del Trabajo de Primera Nominación y, en consecuencia, confirmar la misma.-----

2) Costas a la recurrente vencida. -----

3) Hágase saber a la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial, de Minas y del Trabajo de Primera Nominación que deberá transferir los depósitos judiciales obrantes a fs. 2/3 de autos, a la cuenta “Ley N° 4347 de Casación”, que gira bajo el folio N° 23037 del Banco de la Nación Argentina –Suc. Ctca.- -----

4) Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto se practique en la instancia pertinente.-----

5) Protocolícese, notifíquese y, oportunamente, bajen los autos a la Cámara de origen. -----

Presidente: Dra. Fabiana Edith GOMEZ.

Ministros: Dr. José Ricardo CACERES.

Dr. Carlos Miguel FIGUEROA VICARIO (En disidencia)

Secretaria: Dra. Delia Isabel ARIAS.