

**Compraventa.** Venta de inmuebles. Nulidad de cláusulas contractuales. Lesión subjetiva. Falta de acreditación. Vicios ocultos del inmueble vendido. Vicio aparente. Posesión de la cosa sin reserva alguna. Responsabilidad del vendedor. Improcedencia. Omisión de acreditar un vicio del consentimiento para que se declare la nulidad. Contrato de adhesión\*

Hechos:

*El actor apeló la resolución que rechazó la acción promovida por nulidad de las cláusulas del contrato de compraventa de un inmueble, por considerar no acreditado el instituto de lesión invocado en la demanda. La Cámara confirmó la decisión recurrida.*

Doctrina:

- 1) *Corresponde rechazar la demanda tendiente a anular las cláusulas del contrato de compraventa de la unidad funcional de un in-*

*mueble, toda vez que no se acreditaron los requisitos que justifican la aplicación de la teoría de la lesión alegada, pues la falta de prueba pericial respecto a la tasación del inmueble impide verificar la existencia de una desproporción entre el precio pagado y el valor real en plaza del mismo.*

- 2) *El vendedor de la unidad funcional de un inmueble está liberado de responsabilidad por vicios aparentes, toda vez que el comprador aceptó su posesión sin reserva ni protesta, pagó las cuotas*

\*Publicado en *La Ley* del 24/8/2004, fallo 107.930.

del precio durante cuatro años y contrató servicios de terceros para encarar la terminación de dicho inmueble.

- 3) *A los efectos de declararse la nulidad de las cláusulas de un contrato de compraventa de inmueble, no basta con argumentar que aquél era un contrato de adhesión, pues el comprador estaba*

*obligado a acreditar que su voluntad estuvo viciada para el consentimiento por haber recibido la posesión del bien, y ello no fue probado en las actuaciones.*

Cámara Nacional Civil, Sala A, febrero 24 de 2004. Autos: “Figueras, Leonardo c. Almagro Construcciones S. A.”

2ª Instancia. — Buenos Aires, febrero 24 de 2004.

¿Es justa la sentencia apelada?

La doctora *Luaces* dijo:

I. La sentencia de fs. 454/462 desestimó la defensa de prescripción opuesta por la emplazada con costas en el orden causado. Asimismo, rechazó la demanda promovida por don Leonardo Figueras, comprador de la Unidad del piso 7º “H” del inmueble de la calle La Rioja 138, por nulidad de diversas cláusulas contractuales integrantes del respectivo boleto de compraventa y daños y perjuicios, admitiendo, en cambio, la reconvencción por escrituración deducida por la vendedora “Almagro Construcciones S. A.”, con costas al actor. En consecuencia, declaró caducos los plazos fijados en ese sinalagma con cargo al comprador de pagar en el plazo de diez días el saldo de precio adeudado y sus intereses, y condenó a escriturar dentro de los treinta días bajo apercibimiento de declarar resuelta la operación con pérdida de las sumas entregadas y obligación de entregar el inmueble desocupado.

Apeló el Sr. Figueras cuyo memorial de fs.473/91 fue replicado por la demandada reconviniendo a fs.492/494.

II. Más allá de recordar que en la tarea de formar su convicción los jueces no tienen el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para considerar las cuestiones conducentes, (conf. art. 386 del Código Procesal; Fenochietto-Arazi, *Código Procesal... comentado y concordado*, tomo 2, pp. 357 y sus citas), debería coincidirse en que el examen pormenorizado de la testimonial y pericial contable en que insiste la recurrente no alcanza para modificar las conclusiones a que se ha arribado en el decisorio apelado. Es que, en efecto, de conformidad con las reglas de la sana crítica, una adecuada aplicación de las normas que definen los institutos de la lesión o del abuso del derecho invocados en el escrito inicial de demanda permite apreciar que en modo alguno se han acreditado en autos los presupuestos fácticos indispensables para consagrar cualesquiera de las soluciones que allí se pretenden.

En cuanto al primero, la norma del artículo 954 del Código Civil alude tanto a los aspectos subjetivos relativos a la situación de inferioridad del contratante, como a la “ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada” y a la “notable desproporción de las prestaciones”, elemento este objetivo del acto le-

sivo que en modo alguno se ha acreditado en la especie. A falta de la indispensable prueba pericial de tasación del inmueble practicada por experto en la materia, no se entiende cómo podría juzgarse la existencia de una desproporción entre el precio pagado según el contrato y el valor real en plaza aun cuando se le sumara lo desembolsado en concepto de trabajos adicionales de terminación del departamento, fondo de reserva e IVA. La pericial contable sólo se ha expedido en lo que es materia de su incumbencia, vale decir, en cuanto a los montos que efectivamente se abonaron y el saldo adeudado por el actor, de donde resulta que el precio básico de la operación de acuerdo al boleto de compraventa fue pactado en U\$S 27.600, habiéndose abonado un total de U\$S 14.214 restando la suma de U\$S 13.386. De ahí que los testimonios rendidos en autos que aluden a una hipotética falta de información al momento de contratar y las constancias del beneficio de litigar sin gastos donde se indicó que el actor padece una discapacidad física, son ciertamente insuficientes para arribar a una solución como la que se pretende en tanto no se avizora la concurrencia de aquel factor objetivo de la desproporción de las prestaciones.

Bien vale destacar aquí, al igual que en otros precedentes, que se trata de un inmueble a estrenar que, por lo general, tienen valor superior a los usados y que, según la operatoria descripta en autos, la demandada construía y vendía unidades financiándolas en más de 100 cuotas mensuales (con una cláusula claramente beneficiosa para los compradores que garantizaba que las cuotas a pagar en moneda extranjera mantendrían la misma proporción medida en dólares existente a la fecha del boleto en la proporción del 72% del salario de un capataz de la construcción), lo que implica asumir riesgos mayores que seguramente se reflejan en el precio de venta (conf. CNCiv, Sala “H”, voto del Dr. Kiper en R. n° 356.410 del 8/5/03 autos “Basili, Leónida Argentina c. Almagro Construcciones s/ Nulidad de Cláusulas contractuales”).

Ahora bien, la especial modalidad convenida obliga también a desestimar el resto de las pretensiones en que se insiste en esta Alzada. Basta para ello con recordar que, según fue pactado, el precio se abonaba mediante la entrega de U\$S 690 a la reserva, otro tanto a la firma del boleto y el saldo de U\$S 26.220 en 190 cuotas mensuales: 10 a la firma del boleto, 10 al momento de la posesión y 83 de \$138 cada una. Si como surge de lo actuado, el boleto data del mes de junio de 1991 y la posesión se entregó el 24 de agosto de 1992 no puede sino concluirse que el comportamiento posterior del comprador tiene el sentido indudable de consentir sin reservas la recepción de la cosa, que le impide ulteriormente fundar el incumplimiento de la emplazada en vicios que, de haber existido, eran aparentes para esa época y, no obstante, continuó pagando las cuotas del precio desde esa fecha de 1992 hasta abril de 1996 en que abonó la cuota n° 83 (ver pericia contable de fs. 420).

De acuerdo con el boleto de compraventa debería entregarse una unidad con destino a vivienda y su construcción se ajustaría a las especificaciones técnicas que las partes suscribían conjuntamente con el boleto. De las mismas, obrantes en copias a fs. 11 y vta., resultó que los pisos de los departamentos

quedarían preparados con una carpeta “apta para colocar sobre ella” los pisos, en cuanto a las cocinas y baños las instalaciones eran provistas “hasta la llave de paso”, la yesería de paredes y cielorraso estarían “preparados para pintar”, los revestimientos preparados también “para aplicar sobre ellos” con pegamento los azulejos, la instalación eléctrica se realizaría desde planta baja “hasta” el tablero seccional de cada departamento, etc. De lo que resulta que efectivamente la demandada sólo se había comprometido a la construcción de las unidades con una instalación básica que debía complementarse con las tareas que luego debieron contratar los compradores con otras empresas de los ramos pertinentes. Esta especial forma de contratación podría haber dado lugar a desinteligencias y a reclamos si efectivamente no hubiera sido la que tuvieron en miras las partes al celebrar el sinalagma. Sin embargo, la aceptación de la posesión sin reserva ni protesta, el pago de las cuotas del precio durante 4 años y, lo que es más aún, la contratación de los servicios de terceros para encarar la terminación de la unidad, están revelando una conducta incompatible con el ejercicio posterior de un derecho sobre el cual no se asentó protesta alguna, lo cual torna abstracto dilucidar si los aspectos faltantes eran o no “detalles de terminación” o si afectaban las condiciones de habitabilidad (conf. CNCiv, Sala C, voto del Dr. Galmarini en L. n° 304.059 del 31/5/01, en autos “Brigante, Carlos A. c. Almagro Construcciones s/ Nulidad de Cláusulas Contractuales”). Tal como con acierto se lo señaló en este precedente jurisprudencial (que remite al anterior del Dr. Posse Saguier, del 2/5/00 y del Dr. Alterini del 2/11/2000 –L. n° 270.164 y L. n° 294.617–), dicha interpretación resulta obligatoria para los jueces del Fuero desde que el Tribunal ha establecido como doctrina plenaria que “el recibo de la posesión sin reserva, sin haberse celebrado la escritura de compraventa, libera al vendedor de la responsabilidad por vicios aparentes” (conf. CNCiv. en pleno, *in re* “Cipoletti, Luis A. c. Barracas S. A.” del 10/12/82, public. en *ED*, 102:482 y sigtes. –*La Ley*, 1983-A, 338–) porque, pese a lo que pretende la recurrente, la aplicación de esa doctrina plenaria no está restringida a casos en que se hubiere controvertido la existencia de los denominados vicios redhibitorios. Es que, la aplicación de la normativa establecida al respecto en el Código Civil lo fue al solo efecto de analizar allí la responsabilidad del vendedor por los denominados vicios aparentes que son precisamente los que fueron advertidos a la toma de la posesión en la especie y, no obstante, no dieron lugar al oportuno reclamo que debió haber articulado el comprador. Se dijo entonces que el Código Civil al tratar el tema relativo a las obligaciones de dar cosas ciertas “... establece un régimen en el cual la entrega de la posesión es el hito que marca la producción de diversas consecuencias entre las que se puede mencionar la asunción de riesgos por parte del comprador y la atribución de frutos a éste”. De ese principio se desprende así que la recepción sin reserva alguna implica la liberación de la responsabilidad del vendedor en cuanto a ese pago y “... Se renuncia así tácitamente a la acción a que pudiera dar lugar la entrega de una cosa defectuosa o incompleta” conforme a lo prescripto en el artículo 873 del Código Civil. Distinta sería la solución en caso de haber un vicio de la voluntad en la celebración del acto que

oportunamente hubiere sido invocado, lo que aquí no se hizo. No resta sino concluir en que la conducta posterior del comprador, que ya he puesto de relieve, fue concordante con la recepción de la posesión sin reservas a punto tal que continuó con el pago de las cuotas del precio por espacio de 4 años, lo que corrobora la solución a que se arriba por aplicación de aquella doctrina obligatoria.

En ese sentido cabría considerar también aquí que las mismas razones valen para desestimar la acción de daños y perjuicios puesto que, si como se lo ha acreditado en autos, "... la actora recibió la posesión del departamento prometido en venta sin cuestionar su estado que, además, había asumido conforme las especificaciones técnicas a él agregadas, si ratificó la operación casi un año después de la entrega y si amplió el boleto en abril de 1994, asumiendo el IVA..." (ver párrafo cuarto de la fs. 468 de la sentencia apelada) no cabe luego ponderar los defectos de la unidad relacionados con la construcción en general o las instalaciones eléctricas, sanitarias, etc. para otorgar una suma indemnizatoria como se pretende.

A análoga conclusión cabe arribar respecto del "abuso del derecho" y, como es obvio, en torno a la nulidad de cláusulas del contrato en tanto se trata de cuestiones directamente relacionadas con la terminación de la unidad funcional y sus condiciones de habitabilidad. La aceptación de la posesión de la cosa sin reservas y la conformidad para hacerse cargo de los trabajos de terminación, por lo visto, desbaratan las pretensiones formuladas en ese sentido. Por lo demás, el contenido de las cláusulas contractuales de referencia, sea en cuanto a las condiciones de habitabilidad de la vivienda o respecto de la prohibición de suspender los pagos comprometidos, se refieren a derechos disponibles en los que no estuvo afectado el orden público ni han sido utilizados en la especie en forma abusiva que se hubiere tornado en el ejercicio antifuncional de los derechos (conf. voto del Dr. Galmarini en el precedente antes citado de la Sala C de este Tribunal). En el mismo orden de ideas, no basta con argumentar que se trataba de contratos de adhesión, puesto que cualesquiera fueren las desinteligencias o ambigüedades que pudieren surgir de sus términos, el hecho de haber recibido la posesión, lo que implica haberse precavido del estado de la construcción conforme a lo pactado, obligaba a acreditar que la voluntad había estado viciada para el consentimiento, circunstancia esta que no concurrió en la especie, conforme así se ha encargado de destacarlo reiteradamente el actor en oportunidad de replicar la defensa de prescripción articulada por su contrario.

Finalmente, tampoco cabe aquí argumentar en torno a la "Defensa del consumidor" puesto que esta cuestión no fue introducida oportunamente en la instancia de grado (conf. artículo 277 del Código Procesal) y, además, la ley respectiva n° 24240 fue sancionada y promulgada con fecha posterior (la sanción data del 24/3/93 y fue publicada en el B. O. 26/4/93). De todos modos, más allá del contenido de los instrumentos, mal podría concluirse que hubo transgresión del deber de información o de la buena fe cuando se celebraron sin vicio de la voluntad y, con posterioridad, la conducta del comprador vino

a corroborar que la modalidad de construcción pactada fue la que efectivamente se había tenido en miras al contratar. En tales condiciones, no ha habido violación del derecho constitucional a una vivienda digna, alegado por el actor, que justifique el apartamiento de los compromisos asumidos para adquirirla (conf. CNCiv, Sala G, voto del Dr. Bellucci, en Libre n° 327.218 del 10/10/2001 en “Meyer, Ma. Esther c. Almagro Construcciones...”; Sala I, voto de la Dra. Borda, en autos “Cortellacci, Delia c. Almagro Construcciones” del 4/4/00; voto del Dr. Posse Saguier en la Sala C, del 2/5/2000, antes citado, entre otros).

En consecuencia y porque las circunstancias de la especie, conforme a las pruebas arrojadas en estos obrados, difieren de las que dieran lugar a la decisión a que se arribara en el precedente que cita la actora en su memorial (Sala D de la Cámara Civil, voto del Dr. Mercante, en “Velázquez c. Almagro s/ Nulidad de Cláusulas Contractuales” de fecha 4/8/2003), propondré al Acuerdo que se confirme la sentencia apelada en lo sustancial que decide, con costas de Alzada a la recurrente perdedora por no configurarse razones de excepción para apartarse del principio general de la derrota que consagra el artículo 68 del Código Procesal.

III. La recurrente cuestiona asimismo la decisión que distribuyó las costas en el orden causado respecto de la improcedente defensa de prescripción opuesta por su contraria.

El ordenamiento procesal vigente adhiere al principio generalmente aceptado en la legislación nacional y extranjera cuyo fundamento reside básicamente en el hecho objetivo de la derrota como base de la imposición de la condena en costas. Y aunque el referido principio no es absoluto, ya que el propio Código Procesal contempla distintas excepciones, algunas impuestas por la ley y otras libradas al arbitrio judicial, tal como lo dispone el artículo 68 en su segundo párrafo, esta Sala tiene decidido que la sola creencia subjetiva de la razón probable para litigar no es por sí suficiente para eximir del pago de las costas al perdedor, pues es indudable que –salvo hipótesis de actitudes maliciosas– todo aquel que somete una cuestión a los tribunales de justicia es porque cree tener la razón de su parte, mas ello no lo exime del pago de los gastos del contrario si el resultado no le es favorable. Sólo es admisible esta causal de eximición frente a las características peculiares y dificultades del asunto, pero en tales supuestos, la razón probable para litigar debe encontrarse avalada por elementos objetivos de apreciación de los que se infiera la misma sin lugar a dudas (conf. CNCiv., esta Sala, L. N° 112.907 del 11/8/92 y sus citas; R. n° 150.684 del 4/7/94, entre otros).

En la especie, en que la demanda tiende a la declaración de nulidad de cláusulas supuestamente leoninas del contrato, a la disminución del precio y al pago de los daños y perjuicios consecuentes, ninguna duda arroja la aplicación del artículo 4023 del Código Civil. La pretensión se fundó, en efecto, en las disposiciones de los artículos 954, 1071 y 1198 del Código Civil, de modo que tratándose de acciones de naturaleza contractual que no están sujetas a los plazos más cortos que se prevén para los casos de violencia, intimidación, dolo,

error, falsa causa o simulación (conf. art. 4030 del Código Civil), la cuestión no justificaba un apartamiento del principio general de la derrota del artículo 68 del Código Procesal (conf. Sala K, R. n° 52.427/98 del 16/8/00, autos “Babiche c. Almagro Construcciones s/ Ordinario”).

Propondré, en consecuencia, que se revoque este aspecto del decisorio apelado imponiendo las costas de la defensa de prescripción desestimada a la emplazada perdidosa, con costas de Alzada a su cargo (art. 68 citado).

IV. Voto, en definitiva, para que se confirme la sentencia apelada en lo principal que decide, con costas de Alzada a la recurrente perdidosa, modificándola únicamente en lo que hace a las costas de la defensa de prescripción desechada, que deberán ser soportadas por la demandada reconviniendo perdidosa. Debería diferirse la regulación de los honorarios profesionales para cuando se haga lo propio en la instancia de grado.

Los doctores *Molteni* y *Escuti Pizarro* votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por la doctora *Luaces*.

Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede se confirma la sentencia de fs. 454/462 en lo principal que decide, con costas a la recurrente perdidosa modificándosela sólo en cuanto a las costas de la defensa de prescripción desechada que deben ser soportadas por la demandada reconviniendo perdidosa. Difiérese la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad. — *Ana M. Luaces*. — *Hugo Molteni*. — *Jorge Escuti Pizarro*.