



Corte Suprema de Justicia de la Nación

Resolución n° 2284/00

Expte. n° 2.338/99

Buenos Aires, 19 de Diciembre de 2000.-

Visto y Considerando:

1.- Que la firma Palacio Atucha S.A. solicita el pago del importe de U\$S 300.000, en concepto de saldo de la operación de compraventa del inmueble ubicado en Bmé Mitre 718/20, de esta ciudad, sus intereses, y el del proyecto de la obra. Sostiene que, de acuerdo con su oferta, ese importe debía ser entregado como un aporte de su parte a la obra de reciclaje del edificio; que esa obra no se ejecutó por razones no imputables a esa firma; y, en definitiva, persigue que se cancele íntegramente el precio estipulado en su oferta.

2.- Funda el reclamo en distintas piezas de la siguiente documentación. a) La resolución n° 249, de fecha 24 de marzo de 1993; de ella menciona el considerando que se refiere a que la oferta de Palacio Atucha preveía, para el caso que se le adjudicasen los trabajos, la inversión de U\$S 300.000; y cita el art. 3°, en cuanto estableció que esa cantidad sería aportada por la vendedora, conforme con su oferta. b) El acta-acuerdo, firmada "ad referendum" el 25 de marzo de 1993, la cual regulaba los trabajos de adecuación y establecía la forma y condición de ejecutar la documentación técnica; según el peticionario, esa acta "dejó una vez más en claro el carácter del importe de U\$S 300.000, deducido del

precio de venta como aporte para la obra, en su punto tercero".

c) El informe de la SIGEN; de éste cita el párrafo que refiere al aporte mencionado cuando lo da por concretado; y lo aseverado por ese organismo, en el sentido de que la documentación técnica que entregó era apta para efectuar la obra. d) La resolución n° 689/93, que no ratificó el acta-acuerdo mencionada; expone que su dictado significó el rechazo de la oferta, y como consecuencia de ello, la imposibilidad para el peticionario de cumplir con "la condición acordada".

3.- Que es preciso recordar los antecedentes de la resolución n°249/93, mediante la cual se aceptó la última propuesta de Palacio Atucha, pues, junto con las resoluciones nos. 144/93 y 189/93 -que fueron dejadas sin efecto en ese acto-, permiten diferenciar dos situaciones, a saber:

a) las resoluciones nos. 144/93 y 189/93 aceptaron propuestas que incluían -en forma indivisible- la compraventa y la locación de obra, pues, tanto en una como en otra se incluyeron en el precio \$ 500.000 en concepto de "refacciones" a realizar por la vendedora;

b) en cambio, la resolución n° 249/93 aceptó dos operaciones de una misma propuesta: la compraventa -por el precio total de US\$ 3.000.000-, y la locación de obra. Por esta última, la vendedora recibiría el importe de \$ 300.000, correspondiente a la parte que afrontaría esta Corte sobre unas reformas que se fijaron en \$ 600.000, o sea, que la vendedora cobraría el 50% de esas reformas que ella se comprometió a hacer en su totalidad. Tanto es así que la compraventa se perfeccionó sin inconvenientes, mediante la pertinente escritura traslativa de

RESOLUCION
1. 2284/00



EXpte. Nº 2338 199
ADMINISTRACION GRAL.

Corte Suprema de Justicia de la Nación

dominio -por el importe de U\$S 3.000.000-, lo que no ocurrió con la obra.

4.- Que ello establecido, corresponde destacar que la celebración del acta-acuerdo que regulaba la ejecución de la obra "ad referendum" de esta Corte importó someter su eficacia a un hecho futuro e incierto, con lo cual el acuerdo, por sí mismo, no pudo traer aparejada consecuencia alguna para las partes en tanto no mediara el acto de refrendo (fallos 314:491).

5.- Que ello no obstante, cabe precisar que ese acto no se otorgó porque el peticionario incrementó injustificadamente el presupuesto de la obra hasta llegar a uno de \$ 997.485,50, según surge del informe de la SIGEN (ver fs. 217/229 del expte.514/93). Dicho organismo se expidió sólo en los aspectos técnicos de la cuestión -como así lo destaca-, de modo que la afirmación relativa a que el vendedor "integró la suma de \$ 300.000 en concepto de aporte a la obra" y que "dicha suma quedó en poder del comprador en concepto de saldo por la operación de compra"; así como todas aquéllas que no respondieran al propósito de emitir una opinión técnica, carecen de relevancia cuando no están corroboradas por los hechos y documentación acreditados en la causa. Es este el caso, respecto al reintegro de esa suma, pues, más allá de que la peticionaria no aporta ninguna documentación que acredite el pago, el Poder Judicial no percibió ningún importe que deba devolver (ver informe de la Dirección de Administración Financiera a fs. 22).

6.- Que, por otra parte, la firma Palacio Atucha, en su condición de vendedora, suscribió la escritura

traslativa de dominio sin efectuar salvedades sobre el precio de su oferta; y, tampoco se concilia su pretensión con el hecho de que el aporte a la obra de U\$S 300.000 formara parte del precio de la venta cuando sólo era propietaria del edificio de Bartolomé Mitre 718/720, y las refacciones incluían también las del ubicado en Maipú 92/98.

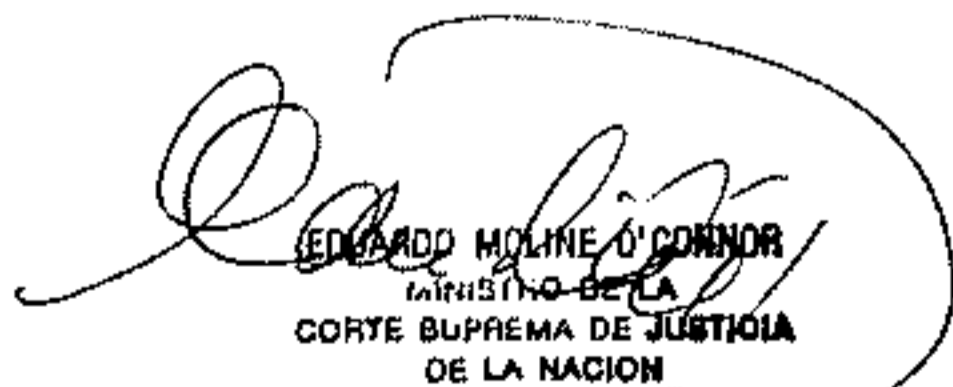
7.- Que, en cuanto a lo reclamado por la documentación técnica de la obra, si bien la SIGEN informó que los planos presentados eran aptos como documentación adecuada para materializarla, nunca existió convención que estipulara la encomienda de un proyecto con prescindencia de su ejecución, ya que cabe considerar que si en el acta-acuerdo se había establecido que debía acompañar la documentación de la obra -en base a la ya formulada por la administración- (cláusula segunda), ello constituía una obligación accesoria a su realización. Por lo demás, la documentación a la que se refiere la peticionaria debió ser completada o re-elaborada por la ex Prosecretaría de Arquitectura, y ese organismo oportunamente se la reintegró (ver informe a fs. 43/44 y 158).

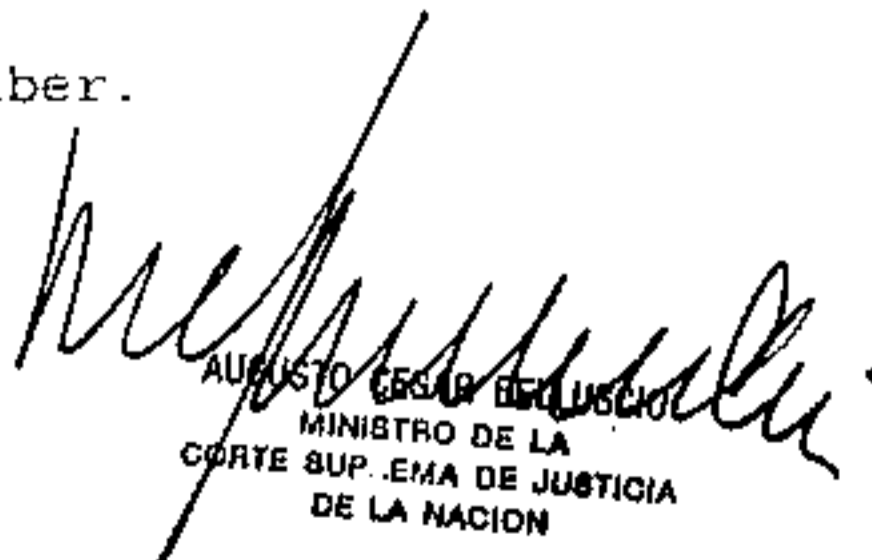
Por ello,

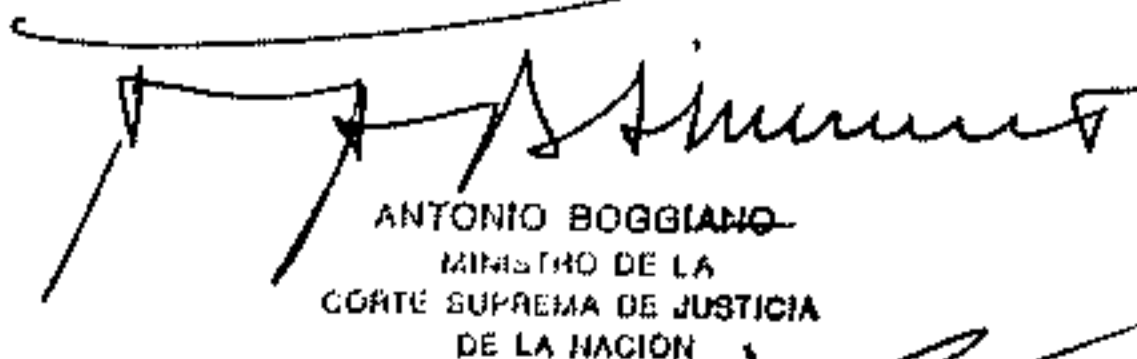
SE RESUELVE:

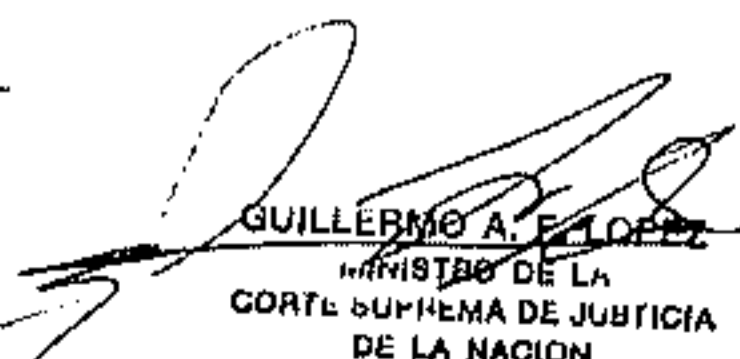
No hacer lugar a lo solicitado por la firma Palacio Atucha S.A.

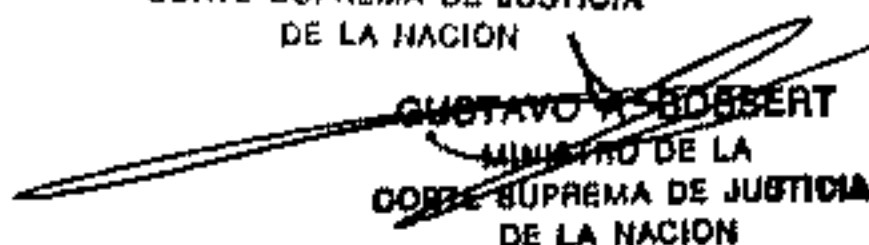
Regístrese y hágase saber.


EDGARDO MOLINÉ O'CONNOR
MINISTRO DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
DE LA NACION


AUGUSTO CÉSAR BELUSCIO
MINISTRO DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
DE LA NACION


ANTONIO BOGGIANO
MINISTRO DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
DE LA NACION


GUILLERMO A. F. LOPEZ
MINISTRO DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
DE LA NACION


GUSTAVO A. BOBBERT
MINISTRO DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
DE LA NACION