

CONTRATOS. EFECTOS DE LOS CONTRATOS. INCUMPLIMIENTO DE ESTIPULACIONES CONTRACTUALES. OFRECIMIENTO DE CUMPLIR EL CONTRATO. CLÁUSULA PENAL. DOMINIO. RESTRICCIONES Y LÍMITES AL DOMINIO. PROHIBICIONES A LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS*

DOCTRINA:

- 1) *El incumplimiento a sabiendas de las estipulaciones contractuales –en el caso, respecto de las prohibiciones a la edificación de viviendas en un barrio cerrado– no puede quedar indemne porque, de encontrar respaldo jurisdiccional, implicaría distorsionar el propósito perseguido mediante ellas y promovería la vulneración de análogas disposiciones por los demás contratantes.*
- 2) *Frente al incumplimiento contractual –en el caso, respecto de las prohibiciones a la edificación de viviendas en un barrio cerrado–, previo al pago de la cláusula*

penal, corresponde conminar al cumplimiento de la prestación convenida, pues de este modo no sólo se resguarda la función compulsiva de dicha cláusula sino que también se arriba a una solución más equitativa que contempla las inquietudes de los demás contratantes y se cumple con el propósito perseguido mediante ellas, de desalentar construcciones que alteren el sentido de la urbanización.

- 3) *Las cláusulas penales –en el caso, para el incumplimiento de las prohibiciones a la edificación de viviendas en un barrio cerrado– no sólo importan una liquidación*

*Publicado en *La Ley* del 22/09/2000.

por anticipado de los daños y perjuicios que el incumplimiento de la obligación causa al acreedor, sino que tiene una función eminentemente compulsiva, pues agregan un estímulo que mueve psicológicamente al deudor a cumplir la prestación principal para eludir así la pena.

- 4) La inmutabilidad de la cláusula penal –en el caso, para el incumplimiento de las prohibiciones a la edificación de viviendas en un barrio cerrado– constituye una nota característica de este tipo de estipulaciones que reposa en el acatamiento que merece la voluntad de los particulares en la definición de sus derechos mientras no se lesione el orden público o la moral, pero no deben ser entendidos como un principio absoluto sino que debe ceder cuando entra en conflicto con los principios superiores que rigen la convivencia humana.
- 5) Para no desnaturalizar la función compulsiva de la cláusula penal –en el caso, para el incumplimiento de las prohibiciones a la edificación de viviendas en un barrio cerrado–, el monto de la cláusula debe ser superior a la presta-

ción incumplida, sin perjuicio que deba morigerarse todo exceso que resulte lesivo de la moral y no todo excedente sobre el daño efectivamente causado.

- 6) Las prohibiciones a la edificación de viviendas en un barrio cerrado no son restricciones al dominio, las que sólo pueden tener como fuente exclusiva la ley en el sentido material, sino que se trata de estipulaciones que pueden legítimamente incorporarse al contrato de compraventa, máxime cuando se las incluye en procura de una armonía o estética en determinadas zonas residenciales o para preservar el valor de las propiedades.
- 7) Las prohibiciones a la edificación de viviendas en un barrio cerrado no impiden la traslación del dominio, porque el comprador que desea acceder a una propiedad en ese específico lugar, las conoce y acepta libremente o, en su defecto, se abstiene de comprar.

Cámara Nacional Civil, Sala A, mayo 6 de 2000. Autos: “El Sol S. A. I. C. y F. c. Fulle, Roberto y otro”.