

Danos Y Perjuicios Contrato De Reserva Lealtad Y Buena Fe Responsabilidad Del Corredor Inmobiliario Gravámenes Sobre El Inmueble

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Contrato de reserva. Lealtad y buena fe.

Responsabilidad del corredor inmobiliario. Gravámenes sobre el inmueble Se mantiene la sentencia que acogió la demanda de daños y perjuicios, pues surge acreditada la responsabilidad del corredor inmobiliario demandado por su accionar negligente y rayano con una actitud temeraria, consignando que el inmueble estaba libre de gravámenes al momento de la firma de la reserva.

En la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los doce días del mes de Mayo de dos mil quince reunidos en la Sala III del Tribunal, los señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores Juan Manuel Castellanos y Eugenio A. Rojas Molina, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "MONARDI, HORACIO C/ CZABANYI, ADRIAN S/ DAÑOS Y PERJUICIOS?" habiéndose practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Const. de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código de Procedimientos Civil y Comercial), resultó que debía observarse el siguiente orden; Dres.: CASTELLANOS-ROJAS MOLINA, resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES Ira.: ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 334/344? 2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTION: el señor Juez doctor Castellanos dijo: I.- A fs. 232 la parte demandada apeló el decisorio de fs. 334/344, recurso que fue concedido libremente a fs. 352 y fundado con la expresión de agravios obrante a fs. 369/372 vta., replicado por la contraria a fs. 376/381.- La sentencia en crisis hizo lugar a la demanda entablada por Horacio Monarsi y Claudia Ovando contra Adrián Czabanyi e Inmobiliaria Adrián, atribuyéndoles exclusiva responsabilidad en su carácter de corredor inmobiliario interviniente por haber ocultado tanto en el "recibo de reserva provisorio e intransferible por venta" (fs. 3 del juicio por escrituración que corre por cuerda) como en la cláusula 5° del boleto de compraventa (fs. 2 de dichas actuaciones) que el bien inmueble sito en la calle A. Costa ... de la localidad de Morón se encontraba gravado por una hipoteca y demás embargos, habiendo asegurando en tales piezas que la operación se llevaría a cabo en base a títulos perfectos y libre de todo gravamen. Consecuentemente condenó a estos últimos a abonarle a los actores la suma de \$... (\$... para cada uno de ellos), con más los intereses calculados según la tasa que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de depósito a 30 días (tasa pasiva) en sus distintos periodos de aplicación desde la fecha de notificación de la carta documento de fs. 259 (14/05/1999) hasta la fecha del efectivo pago. Impuso las costas a los demandados en su calidad de vencidos, y difirió la regulación de honorarios para la oportunidad prevista en el art. 51 del Dec. Ley 8904/77.- II.- Independientemente del orden en que fueron expuestos los agravios traídos por los demandados, el eje del recurso reposa en la exclusiva responsabilidad que se le atribuye al Sr. Adrián Czabanyi por su intervención en el negocio jurídico al no haber hecho saber a los actores las condiciones dominiales del inmueble ofrecido a la venta al momento de la firma del recibo provisorio de fs. 3 obrante en los autos "Monardi c/ Marthaler s/ Escrituración" (que corren por cuerda) donde efectivamente se consignó que "...la operación se concretará en base a títulos perfectos, libre de todo gravamen..." (sic). Entienden los codemandados recurrentes que la a quo malinterpretó tales pautas en tanto tales condiciones (libre de todo gravamen) deben entenderse al momento de escriturar. Ello en tanto desde su óptica, el comprador podría perfectamente adquirir el bien y hacerse cargo de los gravámenes que pueden pesar sobre él. Expone que la a quo no reparó en los dichos de la testigo Liscia quien dio a entender que los actores estaban en conocimiento de los gravámenes que pesaban sobre la propiedad.- En otro renglón agrega que los actores tampoco acreditaron fehacientemente no haber estado al tanto de la situación descripta. De esta forma refiere que estamos en presencia de "los dichos de uno contra otro" (sic). Concluye aludiendo a la mala fe incurrida por la parte actora, quien al no haber podido obtener el dinero en tiempo oportuno, generó reclamos de toda estirpe. Peticiona que esta Alzada deje sin efecto la responsabilidad atribuida, como asimismo los efectos que de ella derivan. En otro fragmento de su exposición cuestiona el progreso del reclamo por daño moral, atacando en forma supletoria la cuantía fijada por tal concepto, resultándole excesivo. Resalta que al tener la parcela su origen de una relación contractual debe sopesarse el reclamo con carácter restrictivo.- Desde su óptica, tanto los aquí actores como la vendedora (Sra. Marthaler) han tenido culpa en la frustración del acto escriturario. Agrega que desde el año 1998 los actores no realizaron ninguna actividad para obtener la escritura. Solicita el rechazo de la partida y en subsidio su reducción.- Finaliza su exposición cuestionando la fecha a partir de la cual la a quo ha computado el inicio del curso de los intereses, esto es, el 14/05/1999, fecha de notificación de la carta documento obrante a fs. 259 de los autos que corren por cuerda. Requiere su modificación y se compute la mora a partir de la fecha de notificación de la demanda que dio origen a las presentes actuaciones.- III.- Por una cuestión de orden lógico, corresponde adentrarme en primer término a dar tratamiento al agravio central del recurso, esto es la atribución de responsabilidad endilgada al demandado y luego, de corresponder, abordar el

resto de los agravios impetrados. Para tal proceder, y en tren de lograr una interpretación clara del planteo es de mérito efectuar un breve resumen de los antecedentes de la causa. Con sustento en el instrumento que a fs. 3 de los autos ?Monardi c/ Marthaler s/ escrituración? -que en este acto se tienen a la vista- intitulado ?RECIBO DE RESERVA PROVISORIO E INTRANSFERIBLE POR VENTA?, la parte actora reclama indemnización por daños y perjuicios al demandando Adrián Czabanyi, -titular de la inmobiliaria Adrián- quien intervino como agente inmobiliario en la operación de compraventa del inmueble propiedad de la Sra. Patricia María Marthaler asegurando que la operación se concretará libre de todo gravamen, habiéndosele ocultado al momento de la suscripción de la reserva y del boleto de compraventa de fs. 2 -ambos en el año 1998- que el bien estaba hipotecado y tenía un embargo trabado, situación de la cual tomara conocimiento recién en el año 1999 al efectuar averiguaciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, no pudiendo formalizar el acto escriturario en tiempo y forma tal como se había establecido en el boleto de compraventa, obligándolo a iniciar el juicio de escrituración.- A continuación haré una síntesis de los elementos aportados en el expediente y determinar si se encuentra acreditada la responsabilidad que se le atribuye al demandado en los términos señalados, ponderando sólo aquellas que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa (cfr. arts. 375 y 384 del CPCC).- Veamos: -A fs. 55/57 el demandado acompañó copia de la sentencia dictada en sede penal donde a fs. 57, 1° párrafo (fs. 41/42 vta. de la causa en dicha sede) se transcribe la declaración recibida a tenor del art. 308, 5° párrafo del CPP. De allí se extrae que ?...Con relación a la existencia de gravámenes sobre el inmueble, manifiesta que el deponente lo sabía y también se lo hizo saber al comprador. Que con relación al recibo de venta provisorio que el deponente firmó y en el cual se especificó que la operación se concretaría en base a títulos perfectos y libre de todo gravamen, así sería, toda vez que la señora Marthaler vendía el inmueble porque no podía continuar pagando la hipoteca y al recibir el saldo de precio cancelar la hipoteca?. -A fs. 58/62 contestó demanda Adrián Czabanyi por derecho propio y por inmobiliaria Adrián. Allí reconoce que se apersonó a la inmobiliaria el Sr. Monardi y le ofreció comprar la propiedad en USS ..., abonando 11 cuotas de \$... y en la última el saldo del precio. Que frente a la conformidad de la vendedora, Sra. Marthaler, se firmó la reserva y luego el boleto. Afirma que al momento de efectuar la reserva y obviamente al suscribir el boleto los potenciales compradores sabían que el inmueble estaba gravado con una hipoteca, no sólo porque él mismo se lo dijo sino que se enteraron por las charlas previas que tuvieron con la propietaria. Agregó que es común en el mercado inmobiliario que si la deuda es menor al precio de venta, el hecho de estar hipotecado o embargado no es óbice para su concreción. Reconoce que la apreciación ?libre de gravámenes? era correcta, justamente porque así sería al momento de escriturar.- A fs. 119 absuelve posiciones Czabanyi a tenor del pliego de fs. 117 en respuesta a la 3° posición que dice ?sí el 11 de mayo se realizó en la inmobiliaria Czabanyi la reserva de venta a favor del Sr. Monardi, Horacio respecto del inmueble sito en Abel Costa ..., Pdo. Morón?, respondió ?sí es cierto?. A la 4° que dice ?se estableció que la operación se concretaría en base a títulos perfectos, libre de todo gravamen...?. respondió que ?...al momento de la venta se hacía libre de todo gravamen, no en la reserva, como es de práctica.? A la 5° (reformulada) que dice ?SI EN LA INMOBILIARIA A SU CARGO SE REALIZAN LAS VENTAS DE INMUEBLES LIBRE DE TODO GRAVAMEN?, responde ?NO ES CIERTO?. A la 8° posición que dice ?el boleto de firmado en tal fecha fue redactado en la inmobiliaria Czabanyi?, respondió ?sí es cierto?. A la 10° que dice ?de la redacción del boleto de compraventa surgía que la vendedora declaraba no estar inhibida para la disponibilidad de sus bienes?, respondió ?sí es cierto, siempre al momento de la venta?. Y finalmente a la 12° que dice ?la inmobiliaria Adrián Czabanyi tenía conocimiento de los gravámenes que afectaban la propiedad adquirida?, respondió ?SÍ ES CIERTO? (mayúscula, resaltado y subrayado agregado). Al ampliar el pliego aclaró que los gravámenes que afectaban a la propiedad fueron notificados a Monardi antes de la firma de la reserva. -A fs. 121/3 absuelve el Sr. Monardi a tenor del pliego de fs. 120 quien expuso que al momento de celebrar el boleto de compra venta no tenía conocimiento que la propiedad estaba hipotecada. Que es descabellado pensar lo contrario pues ninguna entidad crediticia le habría otorgado préstamo alguno para adquirir la propiedad bajo estas condiciones. Aclara que la Sra. Marthaler recién 20 días antes de la finalización de los plazos establecidos en el boleto le indicó tales circunstancias. Autos: ?Monardi c/ Marthaler s/ Escrituración? (acollaradas al presente): -A fs. 3, obra original en poder del actor un ejemplar del recibo de reserva provisorio e intransferible por venta firmado el día 11/05/1998.- Allí el accionante entrega a la inmobiliaria Adrián la suma de \$... en concepto de reserva de compra de una finca sita en A. Costa ... de la localidad de Morón, estableciendo que la operación se concreta en base a las condiciones allí establecidas (forma de pago, gastos de escritura, costos de revalúo y demás ítems). Acto seguido, se deja aclarado que la operación se concretará en base a títulos perfectos, libre de todo gravamen, con los impuestos y servicios pagos a la fecha de posesión, fijándose un plazo para escriturar de 365 días contados desde la fecha de firma del boleto definitivo. -A fs. 21/23 la actora acompañó informe de dominio emitido el 14/05/1999 por el RPI donde puede apreciarse en la columna b) (gravámenes, restricciones e interdicciones) la inscripción de una hipoteca del año 1993 a favor de Inés Silvana Villar por la suma de \$... (asiento 1 y 2) -cuya copia certificada del mutuo hipotecario obra a fs..- y un embargo en autos ?Bocannera c/ Marthaler s/ ejecutivo? del año 1995 (asiento 3), sin que se encuentren canceladas, conforme la columna c). -A fs. 96 la allí demandada y vendedora de la propiedad, Sra. Marthaler al

momento de contestar demanda manifestó que la deuda que motivara el embargo estaba cancelada, sólo que faltaba el levantamiento de la medida en el registro y agrega que ambas situaciones (embargo e hipoteca) fueron puestas en conocimiento de la inmobiliaria interviniente.- -A fs. 151/152 se agregó informe del Registro de la Propiedad Inmueble donde consta que recién en el año 2000 se levantó el embargo trabado en autos ?Bocanera c/ Marthaler s/ Ejecutivo? [(asiento 1, columna c)]. -A fs. 209 consta el testimonio brindado por el aquí demandado, Eduardo Adrián Czabanyi, de profesión comerciante-martillero, quien en respuesta a la 5° pregunta efectuada a viva voz que dice ?si acostumbra a pedir certificados de dominio e inhibición para las operaciones de compraventa?, manifestó que sí, pero acto seguido, en respuesta a la pregunta 6° que dice ?SI EN ESTA OPERACIÓN EN PARTICULAR PIDIÓ LOS CERTIFICADOS PRECEDENTEMENTE RELACIONADOS?, CONTESTÓ QUE ?NO, PORQUE NO LO CONSIDERO NECESARIO, toda vez que no era una operación inmediata (...) era una operación a doce meses (...) no los pidió, pero sí conocía que la propiedad tuviera una deuda pequeña, la misma consistía en un préstamo que había solicitado la Sra. Marthaler y esto lo sabe por el motivo que la Sra. Marthaler se lo había dicho (...) agrega el dicente que la Sra. Marthaler le comentó que a raíz de la deuda pesaba sobre el inmueble una hipoteca y por ese motivo vendía, antes del boleto se le aclaró al comprador que esta señora tenía una deuda?. Reconoce que lo llamaron del Banco de Boston sin recordar si fue antes o después de los plazos fijados en el boleto. El marco legal especial que regula la actividad del corretaje en la Provincia es la ley 10.973, debiendo estarse a su redacción original, cuyo texto se sancionó en el año 1990, puesto que las importantes reformas introducidas por la ley 14.085 datan del año 2009, es decir con posterioridad a la firma de la reserva de compra (art. 3 del CC).- Reza el art. 50, ap. b) de la ley 10.973 (texto original) ?que el corredor debe realizar todos los actos propios del corretaje y la intermediación, poniendo en relación a las partes para la conclusión del contrato proyectado por su comitente?. A su turno el art. 52, ap. a), inc. 4. (T.O.) ?dispone que el corredor debe proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad. El inc. 5 establece que debe comprobar la existencia de los instrumentos que acrediten el título invocado por el comitente.?. Y el inc. 13 ordena conservar los certificados e informes de las cosas o derechos que se vendan con su intervención. El Código de Comercio por su parte vigente al momento de la firma de la reserva, estipulaba en su art. 98 (derogado por ley 25.028, B.O. 29/12/1999) que ?Los corredores propondrán los negocios con exactitud, precisión y claridad, absteniéndose de hacer supuestos falsos que puedan inducir en error a los contratantes. Si por este medio indujeren a un comerciante a consentir en un contrato perjudicial, serán responsables del daño que le hayan causado?. He de comenzar recordando que la operatoria de compraventa donde interviene un corredor o martillero encargado de comercializar el bien inmueble tiene diferentes etapas que van desde la oferta de la propiedad que hace la inmobiliaria por orden (mandato) del titular-vendedor hasta la formalización del negocio jurídico que se instrumenta con la escritura traslativa de dominio. En el interregno hasta arribar a la escritura, conforme la práctica comercial habitual donde intervienen agentes inmobiliarios usualmente existen etapas bien diferenciadas pero concatenadas entre sí sujetas a plazos y condiciones (reserva de compra ad referendum y boleto de compraventa), cada una generadora de deberes y obligaciones a cargo de cada una de las partes, por lo que debemos escindirlos -aunque analizándolos armónicamente- a fines de no caer en equívocos que conlleven a interpretaciones disímiles. Haré una somera referencia a los llamados contratos de reserva. Tiene dicho la jurisprudencia del fuero a nivel nacional que ?Son contratos atípicos, en virtud de los cuales el futuro vendedor se compromete a mantener indisponible el inmueble por un cierto período, a cambio de una suma de dinero. El futuro comprador paga para que dicha cosa sea retirada de la venta mientras se negocian las condiciones de la operación y para tener preferencia en la adquisición...?. (conf. CNCiv., Sala F, 22/8/78, en "Revista del Notariado", 762-2386; CNCiv., Sala H, "Frías, Patricia del Valle c. Cañardo, Hernando", 06/07/2.006, publicado en LA LEY, 2006-F, 376 -DJ, 2006-3-809, citas a las que se hizo referencia en autos Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala L ?Rizzo, Atilio c. Shenk S.R.L. y otros - 19/07/2007?, publicado en DJ 09/01/2008). En el mismo sentido esta Sala se ha expedido refiriendo que ?El término reserva debe interpretarse en forma literal. Implica la obligación que recae en el corredor inmobiliario de retirarlo de la venta por un plazo determinado, ad referendum de la aprobación del vendedor, de modo tal la parte interesada en la compra y el propietario que lo ha ofertado a la venta arreglen los plazos, modo de pago y demás condiciones para la futura celebración del boleto, o en su caso, directamente la escritura?.- (mi voto en causa de esta Sala 58.622, R.S. 77/11). En opinión del maestro Morello se configura un contrato preliminar preparatorio, precontrato o promesa de contrato debiendo discurrir acerca de cuál ha sido la verdadera inteligencia que las partes le han querido asignar. Y como tal no debe quebrantarse la lealtad que deben guardarse recíprocamente en las tentativas y tratativas previas a la concertación de los contratos. Es por tales razones que no debe restársele eficacia pues ello conllevaría a la apertura de una peligrosa puerta a toda clase de abusos y debilitar la seriedad del tráfico comercial (autor citado en ?El Boleto de Compraventa?, pág. 252/253, Librería Ed. Platense, año 2008; en idéntico sentido Trigo Represas-López Mesa citando a Mosset Iturraspe en ?Tratado de Responsabilidad Civil?, Tomo II, pág. 625/626, Ed. La Ley, año 2004).- Bajo tales lineamientos genéricos debemos comprender la naturaleza jurídica que tiene la reserva de compra como instrumento formador de la voluntad de las partes orientada a celebración de un negocio jurídico futuro como es la

compraventa de un inmueble, debiendo analizarse e interpretarse los términos en que la misma fue propuesta, la existencia de condiciones suspensivas -suscripción del boleto de compraventa y escrituración-, los efectos jurídicos que tiene entre quienes la suscriben mientras la misma se encuentre vigente.- Claro que la reserva de compra ad referendum se perfeccionó en el caso de autos con la aceptación tácita por parte de la persona que oferta (propietario del bien objeto del interés del potencial comprador) al firmarse cuatro días después el boleto de compraventa, donde queda finalmente establecido entre las partes (vendedor y comprador) la obligación recíproca de escriturar que finalmente fue ordenada por vía judicial seis años después de haberse firmado la reserva y el boleto.- De la redacción de la pieza que instrumenta y formaliza la reserva de compra y en los puntos que interesan se desprende: *la presente operación (de compraventa) se concretará en base a títulos perfectos, libre de todo gravamen, con los impuestos, tasas y servicios pagos a la fecha de posesión.- *la escritura sería otorgada ante el escribano Suhilar o el designado por el banco dentro de los 365 días a contar de la fecha de la firma del boleto definitivo.- La reserva fue suscripta por el potencial comprador y por el titular de la inmobiliaria Adrián -conforme lo reconoce el propio demandado tanto al contestar demanda a fs. 58/62 de estos actuados, como así también al prestar declaración testimonial a fs. 209 del juicio de escrituración.- Es decir que la reserva la toma el agente inmobiliario actuando por sí mismo en el ejercicio de su actividad específica -normalmente sin invocar apoderamiento alguno- y para dar traslado de la oferta al vendedor, quien puede aceptarla o no. En caso de aceptarla, las partes deben suscribir el boleto de compraventa. (Solari Costa, Osvaldo, ¿La reserva de compra inmobiliaria?, LL. 2000-B, 117, Obligaciones y Contratos Doctrinas Esenciales Tomo V, 333 Tomo V 01/01/2009, 333).- En síntesis: a la fecha de vencimiento del plazo para escriturar (14/05/1999), esto es, 365 días desde la fecha de firma del boleto, aún persistían los gravámenes que afectaban la propiedad, conforme el informe al que hiciera referencia.- He de rescatar que en respuesta a la pregunta 8º de su declaración testimonial del juicio de escrituración que reza: ¿por qué motivo en el boleto al redactar puso libre de inhibición por parte de la vendedora?, respondió que ¿...que si el gravamen no es superior al monto de la venta no hay ningún tipo de impedimento para efectuarlo?. A la pregunta 9º que dice ¿por qué no se consignó en el boleto que el inmueble estaba hipotecado, si lo sabía? respondió ¿por que se habló antes de firmarlo con el comprador y con la sra. que vendía de que dicha deuda existía...?. Finalmente en respuesta a la primera repregunta que dice ¿si en algún momento se habló cuando iba a ser cancelado y cuando el crédito hipotecario?, el Sr. Czabanyi respondió ¿...que podía cancelarlo antes con un crédito personal o al efectuarse la venta que es cuando se presenta el acreedor a cobrar?. En consecuencia con todos los elementos de prueba a los que se hicieran referencia, entiendo acreditada la responsabilidad del demandado por su accionar negligente y rayano con una actitud temeraria, consignando una información que no era real, esto es, que el inmueble estaba libre de gravámenes al momento de la firma de la reserva, contrariando lo estipulado por los art. 52, inciso b), 52, inciso 4) y 5) de la ley 10.973 a los que ya hiciera referencia.- Es decir, es el agente inmobiliario quien en esta etapa preliminar de acercamiento de las partes -conforme el deber de obrar con lealtad y buena fe- debió haber sido claro al redactar los enunciados del instrumento a fin de que la parte interesada en la compraventa del bien tenga un cabal conocimiento de todas las vicisitudes que rodean al negocio jurídico que se encamina a partir de esta primera etapa, más aún cuando se dejó establecido que la respectiva escritura será otorgada por el escribano Suhilar o el ¿designado por banco?. Frente a ello, debió haberse representado la posibilidad de que el interesado en la compra intentaría tomar un préstamo, no pudiendo desconocer las condiciones que imponen las entidades bancarias -y los mutuantes, en caso que opte por otra vía- para admitir la solicitud en cuanto a que el bien debe estar libre de gravámenes, rememorando que fue el mismo demandado quien le sugirió la posibilidad de tomar un crédito, conforme sus propias manifestaciones emitidas al contestar demanda donde expuso que ¿conversando con el Sr. Monardi sobre distintas posibilidades, una de ellas fue la de adquirir la propiedad de marras (...) abonando once cuotas (...) y en la cuota 12 el saldo del precio (U\$S...), ya que durante dicho lapso de un año podía gestionar un crédito a dichos efectos.? Zavala Rodríguez afirma que la obligación del corredor de proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad es la aplicación del principio de buena fe que debe regir en todos los actos jurídicos, y agrega que el corredor está más obligado a obrar conforme a esos principios morales, porque aproxima a dos personas que confían en él (autor citado por Esper, Mariano en ¿La obligación del corredor inmobiliario de informar con precisión?, nota 18), publicado en La Ley On Line, cita AP/DOC40/2012). El mismo autor rescata el imponderable aporte de Messineo, quien destacó que el mediador (es decir el corredor) debe comunicar a las partes las circunstancias conocidas de él relativas a la valoración y a la seguridad del negocio que pueden influir sobre la conveniencia o no de la conclusión de mismo (ob. cit, nota 19) (subrayado y resaltado agregados).- No sólo no alertó de los gravámenes, sino que por el contrario, consignó que se haría libre de ellos, hecho que evidentemente alentó a la interesada en seguir con la operatoria, comprometiéndose a firmar el boleto de compraventa, pagar una suma de U\$S ... y diez de U\$S ... conforme lo pactado en la reserva de compra, siendo el demandado Czabanyi quien recibiera los pagos -cfr. lo reconociera en su declaración testimonial de fs. 209/201, respuesta a la pregunta 10 del proceso de escrituración-, emitiendo asimismo los recibos pertinentes cuyos originales lucen a fs. 4/13 del juicio de escrituración, conforme él mismo lo reconociera en su declaración testimonial del fs. 209 vta. in fine

(respuesta a la pregunta 10°).- Hubiera sido de un obrar prudente y diligente informar por escrito en el mismo instrumento si las deudas garantizadas con la hipoteca y el embargo estaban saldadas y, en su caso, informarle en términos claros cual era la deuda pendiente y cuando se cancelaría, ello a sabiendas de las consecuencias que tal proceder podría ocasionar (cfr. art. 902 del CCiv.) (criterio expuesto por la CCC, Sala I del Dpto. Judicial Mercedes, en causa ?Fuentes?, del 16/09/2010).- Como expuso el Doctor Ibarlucía en su voto: ?LA EXISTENCIA DE UNA HIPOTECA IMPLICA UNA VOZ DE ALARMA PARA CUALQUIER COMPRADOR INTERESADO? (causa citada en párrafo anterior).- De esta forma el intermediario desfiguró la realidad de los hechos asentando presupuestos inexactos.- Por otro lado Czabanyi, reitero, estaba al tanto de la posibilidad de que el actor solicitaría un préstamo bancario (lo que finalmente ocurrió, conforme constancia de fs. 14/15 del juicio de escrituración y declaración testimonial en dichos autos a fs. 209, respuesta a la tercera y cuarta pregunta).- Debe ponderarse que si bien la reserva de venta resulta ser una tratativa preliminar del negocio jurídico resulta ser un instrumento de vital relevancia, pues de haber conocido de inicio que el bien estaba embargado e hipotecado le hubiera permitido al interesado la posibilidad de elegir en forma voluntaria suscribir o no dicha reserva, a sabiendas de las consecuencias que pudiesen derivar a futuro, retaceando información de vital importancia para quien pretende embarcarse en una operación de esta naturaleza.- De haber obrado como un buen hombre de negocios y habiendo reconocido que estaba al tanto de los gravámenes, debió haber alertado al comprador, más allá de las presuposiciones y apreciaciones subjetivas que deslice respecto de la poca relevancia que esta situación revestía, pues para quien no opera regularmente en este tipo de negocios, circunstancias como la apuntada hubiese sido determinante para la toma de decisiones y elegir entre continuar o no con las tratativas. Fueron finalmente los propios actores quienes acercándose a la fecha para escriturar, recabaron información al Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia (informe de fs. 21/23 del juicio de escrituración), cuya ausencia en el momento oportuno les impidió conocer y asumir las características y consecuencias de la operación que se iba a concretar. En lo atinente a la justificación aludida por la demandada a lo largo del presente proceso -y de la escrituración- con el norte puesto en eludir su responsabilidad intentando convencer al Tribunal que la parte actora estaba en pleno conocimiento de la estado registral y los antecedentes dominiales del inmueble al momento de la firma de la reserva (y obviamente también del boleto por ser posterior a aquella), basta remitirse a los términos generales sentados por el art. 375 del CPCC en cuanto establece que incumbe la carga de la prueba a quien afirme la existencia de hechos controvertidos correspondiendo probar el supuesto de hecho de la norma o las normas que invocare como fundamento de su pretensión. En autos era el demandado quien debió probar sus afirmaciones, pues las meras invocaciones no son suficientes; y no hay testimonios ni elemento alguno que tenga por demostrado tales extremos.- En lo que respecta al testigo Liscia, cuya declaración de fs. 165 de estos actuados pone de resalto el recurrente en su expresión de agravios para reforzar su defensa, de su atenta lectura no advierte en modo alguno que los actores hayan tenido conocimiento fehaciente de la existencia de gravámenes.- En sintonía con los fundamentos esgrimidos, el demandado tuvo un obrar antijurídico al incumplir en forma consciente y deliberada las obligaciones que el código sustantivo y la legislación especial imponen para el desarrollo de su actividad profesional, entendiendo que la sentencia de la instancia liminar deviene ajustada a derecho en este punto; en consecuencia corresponde desestimar el agravio. (arts. 87, inc. 1°, 98 y 218 del CCom -texto anterior a la reforma de la ley 25.028-; art. 52, ap a), inc. 4, 5 y 13 de la ley 10.973 [B.O. 13/11/1990]; 375, 384, 456 y ccdtes del CPCC; 511, 512, 625, 902, 903, 1071 in fine, 1109, 1137, 1198 1873, 1874 y ccdtes. del CC).- **RUBROS INDEMNIZATORIOS: DAÑO MORAL:** La judicante de la instancia liminar admitió esta parcela del reclamo indemnizatorio fijando la suma de \$... distribuido en partes iguales entre ambos actores. El recurrente lo entiende improcedente y en forma subsidiaria requiere que este Tribunal disponga su reducción a justos límites.- ?El daño moral importa, una minoración en la subjetividad de la persona, derivada de la lesión a un interés no patrimonial. O, con mayor precisión, una modificación disvaliosa en el espíritu, en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, consecuencia de una lesión a un interés no patrimonial, que habrá de traducirse en un modo de estar diferente de aquel al que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial?. (mi voto en causas 49.935 R.S. 18/04; 57.112 R.S. 46/09, autos ?Sioli, O.D. c/ Instituto Nacional de Servicios Sociales para jubilados y pensionados s/ daños y perjuicios? [S.D]).- Por su parte Bustamante Alsina expresa: ?... En relación a la responsabilidad originada en el incumplimiento de los contratos (...) no basta que se invoque la existencia de un agravio moral, ni, desde luego, se exige su prueba, absolutamente imposible por la índole del mismo que reside en lo más íntimo del alma, aunque se manifieste por signos exteriores que pueden no ser su auténtica expresión. La ley defiere al arbitrio judicial la invocada existencia de un agravio moral, y corresponderá al prudente juicio de los magistrados en cada caso admitirlo o no, según ?la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancia del caso?.- (Conf. BUSTAMANTE ALSINA, Jorge TEORÍA GENERAL DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL, Ed. Ab. Perrot págs. 250-251, citado en mi voto, causa 57.112 R.S. 46/09, [S.D.], ya referida). Es que si bien en general el daño moral en el ámbito contractual debe ser probado, hay casos particulares de responsabilidad contractual donde el daño moral puede surgir de los hechos mismos. Es decir, las mismas bases fácticas del caso permitirán inferir o presumir

con bastante certeza el daño moral alegado. La jurisprudencia nacional entiende que sólo procederá indemnizar el daño moral cuando el juez advierta una torpeza particularmente calificada del deudor en el acaecimiento del hecho que genera su responsabilidad, pues de lo contrario no tendría razón de la limitación que para su procedencia establece se determina en el art. 522 del Cód. Civil. (CNCOM, Sala A, Oliva, Rubén C. c. Círculo de Inversores S.A. de Ahorro para fines determinados del 17/03/2004, publicado en DJ 23/06/2004, 588).- La actora justificó su reclamo en la turbación padecida en el ámbito espiritual sufrido por no poder concretar el negocio jurídico, haberse visto sometido a seis años de proceso...? (sic).- Entiendo que en el caso se ha configurado un daño moral puesto que el obrar antijurídico del demandado ya analizado actuó como nexo causal de aquél. Las particularidades del caso revisten la entidad suficiente para tenerlo por acreditado. Es que, siguiendo la letra del art. 522, en base a la facultad que allí se establece, entiendo procedente la reparación por daño moral hacia quienes desde el comienzo fueron contratantes de buena fe de un negocio que fue propuesto originariamente por el demandado bajo condiciones que no eran veraces, brindando información que a la postre resultó inexacta, ocultándole la realidad de los hechos, ocasionando que con su actuar negligente en la etapa inicial sembrase confianza en los interesados para continuar el camino hacia la adquisición definitiva del bien, firmando el boleto de compraventa y abonando una suma considerable de dinero a lo largo de un año, sumado a la imposibilidad de escriturar en el plazo convenido, debiendo judicializar su reclamo, posponiendo la concreción de la operación recién después de seis años de iniciado el trámite. Es de presumir la preocupación, aflicción, angustia y perturbación anímica que la actora debe haber vivido desde que se enteró sobre los gravámenes e impedimentos que pesaban para que la operación llegara a buen término. (CCC, Sala I del Dpto. Judicial Mercedes en causa MANGONI NOEMI MARIA C/ RAMPONI ELVIRA INES S/ COBRO SUMARIO DE SUMAS DE DINERO? del 11/10/2011. Jueces votantes: Bagattin-Ibarlucía). Todas estas circunstancias, apoyadas en las citas jurisprudenciales y doctrinarias referidas me llevan a proponer la confirmación de la sentencia tanto en torno a la procedencia como al monto estipulado, por entenderlo ajustado a derecho y acorde a las circunstancias del caso. Así lo decido. (arts. 165 y 375 del CPCC; 520, 522 y ccdtes. del CCiv.) FECHA DE MORA (cómputo de intereses): La a quo estableció el día 14/05/1999 como fecha de mora, esto es, la fecha de notificación de la carta documento dirigida a Inmobiliaria Adrián? cuya copia certificada obra a fs. 259 de los autos caratulados Monardi c/ Marthaler s/ Escrituración? -original a fs. 17- por entender que era éste justamente el momento en que la actora exteriorizara su toma de conocimiento respecto de los gravámenes que pesaban sobre el inmueble. El punto de partida para el curso de los intereses es la notificación del traslado de la demanda, si se trata de un incumplimiento de obligaciones de fuente contractual y no habiendo fehaciente interpelación previa, pues la morosidad del accionado se configura allí a contar de la notificación del traslado de la acción (cfr. CNCIV, Sala B, 25/10/2004 en autos Arozamena c/ Burgueño?, citado por Lopez Mesa, en Código Civil...?, T. I, pág. 592, nota 2604, Ed. Lexis Nexis).- En autos, en lo que refiere a la fecha de inicio del cómputo de los intereses, si bien el accionante en la pieza de fs. 17 (CD ...) del juicio de escrituración transcribe el contenido de la carta documento que le remitiera a la vendedora del bien inmueble, Sra. Marthaler -fs. 16- donde se la intima a levantar la hipoteca y el embargo, lo cierto es que de la compulsión de dicho proceso no se advierte que la misma haya sido recepcionada por su destinatario; nótese que ni siquiera se acompaña el recibo conforme?. Si bien en la demanda se ofreció prueba informativa al correo argentino a fin de que certifique su autenticidad (fs. 51 vta.), los oficios diligenciados por la parte actora a fs. 174 y 220, sólo requieren a la oficina postal que se informe sobre la autenticidad de las CD de fs. 19, 20 y 23 bis, requerimiento cumplido a fs. 176 y 225 pero nada dicen respecto de la carta documento de fs. 17. Es que La interpelación defectuosa no provoca la mora del deudor?. (Conf. WAYAR Ernesto C. "Tratado de la mora", pág. 401, Ed. Lexis Nexis). Por otro lado, sólo a mayor abundamiento, tampoco puede retrotraerse al momento de la firma de la reserva de compra, pues ante la falta de apelación de la parte actora se incurriría en una reformatio in peius, desmejorando la situación procesal de la parte accionada (arts. 266 y 272 del CPCC). Por todo lo expuesto para que se configure la interpelación requerida por el art. 509, 2º p. del Cód. Civil la fecha de la mora ha de ser la notificación de la demanda en las presentes actuaciones, siendo ésta el 09/08/2007, día en que quedó notificado el demandado Adrián Czabanyi del traslado de la demanda (cédula de fs. 64/vta.). En consecuencia, desde aquel momento comienza el cómputo de los intereses moratorios conforme las pautas estipuladas en la resolución atacada y que no fueran materia de agravio. (art. 509, 2º del CCiv.), revocándose de tal forma el decisorio apelado en este punto. Así lo decido. Voto, en consecuencia, PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA.- A la misma cuestión el Señor Juez Doctor ROJAS MOLINA, por iguales fundamentos votó también PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA.- A LA SEGUNDA CUESTION, el señor Juez doctor Castellanos, dijo: Conforme se ha votado en la cuestión anterior, corresponde revocar parcialmente el fallo atacado en cuanto a la fecha de mora, la que se fija el día de notificación del traslado de la demanda (09/08/2007, cfr. cédula de notificación de fs. 64/vta.), confirmándose todo cuanto más decide y fuera materia de agravio. Las costas de Alzada deberán quedar impuestas a la demandada que resulta sustancialmente vencida (art. 68 del CPCC). Deberá quedar diferida la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 51 del Dec. Ley 8904/77).- ASI LO VOTO. El Señor Juez, Doctor Rojas Molina por los mismos

fundamentos, votó en análogo sentido. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Morón, 12 de Mayo de 2015.- AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad se revoca parcialmente el fallo atacado en lo que refiere a la fecha de mora, la que se fija el día de notificación del traslado de la demanda (09/08/2007, cfr. cédula de notificación de fs. 64/vta.), confirmándose todo cuanto más decide y fuera materia de agravio. Las costas de Alzada se imponen a la demandada que resulta sustancialmente vencida (art. 68 del CPCC). Se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 51 del Dec. Ley 8904/77).- EUGENIO A. ROJAS MOLINA
JUEZ JUAN MANUEL CASTELLANOS JUEZ Ante mí: MAURICIO JANKA Secretario de la Excma. Cámara de
Apelación en lo Civil y Comercial Sala III del Dpto. Judicial Morón 003092E