

Escrituración Fideicomiso Inmobiliario Fiduciario Demandado Rechazo De La Pretensión Buena Fe Código Civil Y Comercial De La Nación

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Fideicomiso inmobiliario. Fiduciario demandado.

Rechazo de la pretensión. Buena fe. Código Civil y Comercial de la Nación

Se rechaza la demanda de escrituración, que fuera dirigida contra la demandada en calidad de titular del bien cuando esta suscribió el boleto de compraventa en carácter de fiduciaria, pues si bien la sociedad accionada no aclaró su carácter de fiduciaria al responder o enviar misivas o al labrarse un instrumento notarial no importa que deba interpretarse que lo hacía en un carácter distinto de aquel en que había concurrido al celebrar el boleto, entendiéndose que no se alteró el principio de buena fe en la contratación, en los términos de las previsiones de los arts. 9 y 991 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En la ciudad de Mendoza a los catorce días del mes de setiembre de dos mil quince, reunidas en la Sala de Acuerdos de la Primera Cámara Civil de Apelaciones las Sras. Juezas de Cámara Marina Isuani y Alejandra Orbelli, no así Silvina Miquel por encontrarse en uso de licencia, trajeron a deliberación para resolver en definitiva los autos N° 192.484/50.755, caratulados "ESCANES, ARIEL C/ ACRECER S.A. P/ ESCRITURACIÓN?", originarios del Décimo Noveno Juzgado Civil, de la Primera Circunscripción Judicial, venidos al Tribunal por apelación de la actora a fs. 194, contra la sentencia de fs. 187/190. De conformidad con lo ordenado en el art. 160 de la Constitución Provincial, planteándose las siguientes cuestiones a resolver:

Primera cuestión: ¿Es justa la sentencia? En su caso, qué solución corresponde?

Segunda cuestión: costas. Practicado el sorteo de ley arrojó el siguiente orden de votación: Isuani, Orbelli y Miquel. Sobre la primera cuestión propuesta la Sra. Juez Marina Isuani dijo:

I.- Que vienen estos autos a esta alzada en virtud del recurso de apelación interpuesto por el actor Ariel Felipe Escanes contra la sentencia de grado en la que se desestimó la demanda por escrituración promovida por su parte contra Acrecer S.A., se impuso costas y se reguló honorarios. II.- A fs. 354/356 se presenta la parte actora y expresa agravios, en cuanto entiende que es arbitraria, por haber omitido aplicar doctrina y normativa, haciendo caso omiso a la teoría o doctrina de los actos propios. Aduce que el comportamiento anterior del demandado había generado en su mandante una apariencia, como lo sostiene el inferior en los considerandos, pero que a la hora de resolver, se premió y toleró ese cambio de actitud, perjudicando patrimonialmente al actor. Indica que en el fallo apelado, al tratarse el punto de la imposición de las costas, se sostiene que "... se advierte de las diversas cartas documentos acompañadas, que el demandado ha generado en el Sr. Escanes una apariencia de ser el obligado a la escrituración...?", "... Todo ello ha generado en el Sr. Escanes una apariencia razonable para litigar en contra del demandado, que en todo momento en las tratativas extrajudiciales se comportó como el obligado a ello...?", disponiendo la aplicación de costas en el orden causado. Cuestiona que el sentenciante, en su fallo acepta ese comportamiento asumido por el demandado en forma extrajudicial, asumiendo que ese comportamiento ha generado en el actor una apariencia razonable para litigar en su contra, pero que sin embargo resuelve a favor del accionado, convalidando un comportamiento contrario a la buena fe a la cual se había obligado contractualmente. Señala que la demandada nunca invocó que actuaba en representación del Fideicomiso, ni en el expediente N° 124.202 por Consignación, incorporado a la causa como A.E.V., que tuvo como actor y demandado a las mismas partes, ni en los intentos extrajudiciales de evitar el pleito, a través de las cartas documento cursadas entre las partes o a través de la actuación de la notaria designada por su parte para la escrituración. Menciona que la demandada nunca invocó como fundamento de su negativa que ella no era la obligada en tanto y en cuanto era fiduciaria de un fideicomiso y que carecía de personalidad jurídica para ello, sino que por el contrario, sus obligaciones para con el actor fueron reconocidas. Resalta que de la propia presentación del demandado cuando contesta la demanda plantea un allanamiento parcial a las pretensiones del actor. Considera que de lo expuesto surge que ha existido una evidente contradicción entre la conducta asumida por la demandada antes y la que invoca ahora, en violación al principio de buena fe y al contrato celebrado entre las partes a la luz del art. 1198 y siguientes del Código Civil; tendiente a eludir sus responsabilidades contractuales, en perjuicio del actor. Por otra parte, afirma que debió tener en cuenta en inferior al resolver es que el fideicomiso en cuestión había fenecido por haber concluido su plazo, en razón de que de las constancias del contrato acompañado a fs. 70 se observa que en el acápite VIII-b-4) "El Plazo?", dice que el fideicomiso fenecerá por vencimiento de plazo el 30/09/2001 o antes, en oportunidad en que se escriture el último lote. Interpreta que su parte no podría demandar a la sociedad como fiduciaria de un contrato cuya vigencia había finalizado. También invoca el apelante es que, según afirma, el a quo tampoco tuvo en cuenta que la firma Acrecer S.A., al mismo tiempo que fiduciaria del fideicomiso constituido es beneficiaria del mismo, por lo que el comportamiento asumido por la demandada al invocar la falta de legitimación pasiva es una actitud reñida con la buena fe, que obligaba al sentenciante a exigir el deber de prudencia, razón por la cual estima que es resultaba obligada y legitimada para otorgar la escrituración demandada. Finalmente, estima que la sentencia

también resulta arbitraria en el punto referido a que su parte resulta ser la más débil de la contratación en su carácter de usuario de bienes y servicios en la relación de consumo con la demandada. Argumenta que la falta al deber de información que se ha mencionado, a cargo de quienes son proveedores de bienes y servicios, implica una violación del mandato constitucional contenido en el Art. 42 de la Carta Magna. IV.- A fs. 216 se notifica del traslado de la expresión de agravios de la actora al demandado Acrecer S.A, quien no contesta V.- A fs. 235 se llaman autos para sentencia. VI.- La sentencia apelada La magistrada señaló que, en el caso en examen, la actora promueve demanda de cumplimiento de contrato contra Acrecer S.A., a fin de que se le ordene otorgar escritura traslativa de dominio a su nombre de un inmueble ubicado en el conjunto habitacional privado denominado ?ALDEA DE TORREBLANCA?, sito en el Distrito Km 11 de Guaymallén, Mendoza. Para resolver como lo hizo, la jueza ?a-quo' valoró el material probatorio, consideró que la excepción de falta de legitimación pasiva deducida por la demandada Acrecer S.A., al sostener que debió demandársela en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso que celebró con el actor el boleto de compraventa obrante a fs. 4, dado que en ese carácter posee la propiedad de los bienes fideicomitidos. Explicó que, conforme surge de la prueba instrumental acompañada, no cabe dudas que el contrato que firmó el actor fue una compraventa, resultando claramente establecido en que carácter contrata el demandado Acrecer S.A., el que lo hace en el rol de fiduciaria del Fideicomiso Acrecer I. Manifiesta que, corresponde remitirse al contrato de Fideicomiso Acrecer I, acompañado por el demandado a fs. 43/81, celebrado entre Alfonso Morales Torrealba en su carácter de fiduciante y la Sociedad Acrecer S.A., como fiduciaria, encargada de la venta y administración de los lotes del ?Complejo Aldea Torreblanca?, bien fideicomitado, que se ceden y transfieren en propiedad fiduciaria por parte del fiduciante al fiduciario, en los términos de la ley 24.441 y disposiciones concordantes del C. Civil. Entiende que, dados esos parámetros, es que si bien el Fideicomiso no resulta sujeto pasivo del reclamo que se ventila en la presente causa, sí resulta ser responsable Acrecer S.A. como fiduciario del mismo, pero no en forma aislada de dicha figura como se ha demandado en la causa. Concluye en que, de las constancias y pruebas acompañadas al expediente, especialmente la demanda obrante a fs. 9/12, surge que la presente acción se entabla en contra de Acrecer S.A., sin aclaración alguna, cuando en realidad dicha sociedad nunca vendió ni asumió obligación alguna respecto del actor, sino como fiduciaria del Fideicomiso Acrecer I y solo en esa calidad estaría facultada al otorgamiento de la correspondiente escritura. VII.- Tratamiento del recurso de apelación Adelanto mi opinión desfavorable a la procedencia del recurso incoado. La demandante no se hace cargo de controvertir, del modo requerido por el art. 137 del C.C., el argumento central del fallo, consistente en que Acrecer S.A. celebró el contrato de compraventa base de la pretensión como fiduciario del Fideicomiso Acrecer I y no como titular del dominio pleno del bien, por lo que era ése el carácter en que debió ser demandado a escriturar, por lo que ?nunca vendió ni asumió obligación alguna respecto del actor, sino como fiduciaria del Fideicomiso Acrecer I y sólo en esa calidad estaría facultada al otorgamiento de la correspondiente escritura, la cual se reclama en la causa?. La recurrente funda su recurso centrando sus argumentaciones más bien en el comportamiento de la demandada de autos, extrajudicial, que nada habría dicho en relación a no ser la obligada a escriturar al ser emplazada a tal acto. Sostengo, coincidiendo con la solución dada en el grado, que nada puede justificar la revocatoria del fallo la invocación de la teoría de los actos propios, formulada por el recurrente. No advierto que la conducta del accionado vulnere sus propios actos anteriores, como tampoco el principio de buena fe en la contratación, impuesto por el art. 1198 del C.C., reiterado en las actuales previsiones de los arts. 9, 991y concs. del C.C.C.N., sancionado por Ley 26.994. Es de toda claridad que del propio contrato celebrado entre las partes, que constituye la base de la pretensión planteada en autos, acompañado por el propio actor al demandar a fs. 21, surge que Acrecer S.A. suscribió el contrato de compraventa del inmueble supra individualizado, como fiduciaria del Fideicomiso Acrecer I, y en cumplimiento de la manda respectiva. En el artículo primero del contrato se consigna clara y expresamente tal circunstancia, y se expresa que el inmueble vendido es parte de las tierras registradas a nombre de la fiduciaria, como asiento ... de la Matrícula registral N°... y N°..., de Folio Real. Se consigna que el precio de la compraventa es retirado por Lucio Agnic Construcciones S.A., como beneficiario del fideicomiso, otorgando recibo a Acrecer Sociedad Anónima para imputar a sus cuentas como beneficiario. En tales condiciones, no se explica cómo la actora puede afirmar en su libelo recursivo que la sentencia en recurso hace caso omiso a la teoría de los actos propios, fundado en el comportamiento extrajudicial del accionado o, incluso, en el asumido en autos n° 124.202 seguidos entre las partes por consignación, asumiendo que el mismo ha generado en el actor una apariencia de ser éste el obligado a la escrituración, fundamento con el cual la juez de grado impuso costas en el orden causado. Invoca parte de los instrumentos acompañados al proceso como fundamento de su argumentación. Alega que la demandada eludió siempre su responsabilidad contractual de escriturar y que ésta nunca invocó como fundamento de su negativa que no era la obligada en tanto y en cuanto era fiduciaria de un fideicomiso. La argumentación vulnera, contrariamente a lo que afirma el recurrente, sus propios actos anteriores, deliberados y jurídicamente relevantes, lo que resulta inadmisibles. La calidad en que Acrecer S.A. suscribió el contrato de compraventa no admite duda alguna, ya que de sus claros términos surge que la sociedad actuó como fiduciaria del fideicomiso Acrecer I. Las particularidades del dominio fiduciario han sido detalladamente delineadas por la juzgadora de grado, conforme a

la Ley 24.441 que rigió la contratación, por lo que no puede interpretarse sino que todas las actuaciones posteriores a su firma lo fueron en el carácter en que suscribió el instrumento. De ningún modo puede sostenerse que, porque no aclaró la sociedad accionada, al responder o enviar misivas, o al labrarse un instrumento notarial, que actuaba como fiduciaria, deba interpretarse que lo hacía en un carácter distinto de aquél en que había concurrido al celebrar el boleto de compraventa, ya que aquél era el único modo en que podía obrar, atento los términos del contrato, no sólo en las actuaciones extrajudiciales sino llegado el momento de escriturar. Ergo, no comparto tampoco, por los mismos argumentos, la imposición en costas resuelta en la sentencia en crisis, pero ello no ha sido motivo de recurso. En relación al vencimiento del contrato de fideicomiso, alude la recurrente a que no pudo demandar a Acrecer S.A. como fiduciario dada la extinción temporal del fideicomiso. La argumentación no resiste el mínimo análisis. Lo expuesto implicaría aceptar que el vencimiento del fideicomiso convierte a Acrecer S.A. en titular del dominio pleno del bien facultado a escriturar por sí, tesis a todas luces inadmisibles. A mayor abundamiento destaco que la argumentación resulta novedosa, ya que es introducida en esta instancia pero no formó parte de los hechos introducidos al proceso en la etapa de la traba de la litis, que circunscriben el ámbito del pronunciamiento judicial. De tal modo, tal razonamiento, además de lo dicho en el párrafo anterior, resulta improponible en esta sede. La misma crítica corresponde efectuar en relación a la restante argumentación del recurrente fundada en que Acrecer S.A. es beneficiaria del fideicomiso, que también constituye un planteo nuevo, ajeno a la plataforma controversial de primera instancia. De todos modos, mal podría justificar lo dicho la revocatoria del fallo, ya que del capítulo octavo, pto. VIII, a-3, surge que son beneficiarios del fideicomiso: a) la entidad ?Lucio Agnic Construcciones Sociedad Anónima?, por la expectativa sobre el precio de las viviendas que se incorporen a las tierras, b) ?Acrecer Sociedad Anónima?, por la retribución que le corresponda por su rol de fiduciaria que se establece en el 0,5% del precio de enajenación de cada lote, del modo calculado en esa cláusula articulado y, c) Alfonso Morales Torreblanca, por su expectativa sobre el precio de venta de las tierras, que se estipula en ese acuerdo, designando incluso éste beneficiarios sustitutos. Por ello, mal podría sostenerse que tal calidad de co-beneficiario, lo convierte en sujeto pasivo de la obligación de escriturar el bien. Debe advertirse que en la cláusula IX se dispuso que, en desempeño del rol de fiduciaria, Acrecer S.A. ostentaría como tal el dominio imperfecto de las tierras fideicomitadas. Por ello, mal puede ser demandada a escriturar como si ostentare el dominio pleno propio de las previsiones de los arts.2505 y cons. del C.C.. En la cláusula IX-I, se designaron, incluso, fiduciarios sustitutos, de conformidad a lo previsto en el art. 10° de la Ley 24.441. En consecuencia, el único carácter en debió promoverse la acción en contra de la demandada, es en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Acrecer I, carácter en el que comprometió el bien en compraventa conforme contrato ya referido, y en el que pudo ser condenada a escriturar. Baladí es sostener, a esta altura del razonamiento, que una sentencia que condenara a la demandada a escriturar el bien, como fiduciaria del fideicomiso, resultaría incongruente con la pretensión formulada en autos, en cuanto a sus elementos subjetivos. La alusión a la normativa consumerista en modo alguno obsta a la solución que propongo, ya que no existe en el caso cuestión interpretativa o de deficiencia de información, tal como alega, ya que los términos en que Acrecer S.A. celebró el contrato de compraventa surgen con meridiana claridad del boleto incorporado por su parte al demandar. No puede atribuirse a la demandada omisión de información alguna, en ese contexto. Por lo expuesto, el recurso de apelación incoado debe ser rechazado. Así voto. La Sra. Juez Alejandra Orbelli adhiere, por sus fundamentos, al voto que antecede. Sobre la segunda cuestión la Sra. Juez Marina Isuani dijo: Las costas deben imponerse a la recurrente vencida (art. 36 inc. I del C.P.C.). Así voto. La Sra. Juez Alejandra Orbelli adhiere, por sus fundamentos, al voto que antecede. Con lo que se dio por concluido el presente acuerdo, dictándose sentencia, la que en su parte resolutive dice así: SENTENCIA: Mendoza, 14 de setiembre de 2.015. I.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 194 contra la sentencia dictada a fs. 187/190, la que se confirma íntegramente. II.- Imponer las costas a la recurrente vencida (arts. 35 y 36 del C.P.C.). III.- Diferir la regulación de honorarios hasta que se practique en primera instancia. NOTIFÍQUESE Y BAJEN. Dra. Marina Isuani -Juez de Cámara- Dra. Alejandra Orbelli -Juez de Cámara- SE DEJA CONSTANCIA QUE LA PRESENTE RESOLUCION ES FIRMADA POR DOS MAGISTRADOS ATENTO A ENCONTRARSE DE LICENCIA LA Dra. SILVINA MIQUEL (ART. 88 Ap. III del C.P.C. LEY 3800) Dr. Marcelo Daniel OLIVERA -Secretario- Correlaciones Código Civil y Comercial de la Nación - Ejercicio de los derechos. Arts. 9 a 14 Código Civil y Comercial de la Nación - Arts. 990 a 993

004422E