

Lote Adquirido En Subasta Publica Pliego De Bases Y Condiciones Anulacion Del Remate Accion De Escrituracion

JURISPRUDENCIA

Anulación del remate. Acción de escrituración

Lote adquirido en subasta pública. Pliego de bases y condiciones.

Se confirma la sentencia que rechazó la acción de escrituración de un lote adquirido por subasta pública con más los daños derivados de la anulación del remate, por entender que el proceso de enajenación del inmueble se encontraba sujeto a las cláusulas del pliego respectivo y -por ende- condicionado a la aprobación de la subasta por parte de la entidad vendedora.

En Buenos Aires, a los 27 días del mes de febrero de 2015, se reúnen en Acuerdo los Señores jueces de la Sala II de esta Cámara para dictar sentencia en los autos del epígrafe. Conforme el orden de sorteo efectuado, la doctora Graciela Medina dice: I. A fs. 45/51 se presentó el Sr. Ricardo Armando Fregona, iniciando la presente acción contra la Empresa de Ferrocarriles Argentinos, a fin de que se le reconozca su derecho como comprador de lote n° 16, manzana 2720, de la ciudad de Santa Fe, Provincia de Santa Fe, y en consecuencia se proceda a la escrituración del mencionado inmueble, o bien una indemnización substitutiva por los daños y perjuicios padecidos como consecuencia del actuar de la demandada.

Comentó que el 8 de junio de 1985, el Departamento de Inmuebles y Explotaciones Colaterales de la Empresa de Ferrocarriles Argentinos, llevó a cabo una subasta pública a fin de vender 91 lotes en terrenos situados en la ciudad de Santa Fe. Narró que en dicha fecha se concretó la venta de 79 lotes ofertados y entre ellos se encuentra el n° ..., de la manzana ..., cuya escrituración el actor pretende y por el que abonó en dicho acto el 10% del precio, debiendo cancelar el saldo pendiente al aprobarse la subasta. También reseñó que erogó el 3% en concepto de comisión que exige la ley. Señaló que tiempo después -el 18/09/1985- el accionante recibió una carta documento emanada del Departamento de Explotaciones Colaterales de la empresa accionada, mediante el cual le notificaban la anulación del acto de remate, con la oferta de devolución de las sumas abonadas en concepto de seña y comisión. Dicha misiva fue replicada rechazando la propuesta ofrecida. Por ello, tiempo después -junto con otros compradores- promovió recurso administrativo, el que fue desestimado el día 30 de octubre de ese mismo año, por el entonces interventor de Ferrocarriles Argentinos. En el mismo sentido, el entonces Ministro de Obras y Servicios Públicos desestimó el recurso de Alzada interpuesto en virtud del referido rechazo.. Indicó que la anulación del acto fue fundada en la intención de la Dirección Provincial de Energía de Santa Fe de adquirir en forma directa y en block los terrenos subastados. Ello en razón de la variación de la situación económica del país que tornaba bajos los precios surgidos de la subasta. Por tal motivo, el actor sostuvo que el principio de buena fe debe imperar en toda relación contractual y considera que en autos se encuentra vulnerado. Finalmente, mencionó las incomodidades y los gastos en los que incurrió como consecuencia del obrar de la accionada, como así también la indisponibilidad de las sumas dinerarias entregadas en concepto de seña y comisión. Por último, peticiona el daño moral padecido y solicita el acogimiento de la demanda con costas. Al progreso de dichas pretensiones se opuso la empresa demandada negando los hechos invocados por su contraria y pidiendo su rechazo. Al respecto señaló que el resultado de la subasta se encontraba sujeto a la libre aprobación por parte de la empresa ferroviaria de conformidad a lo estipulado en la cláusula 8° del ?pliego de condiciones de venta y formas de pago?, que fue ampliamente publicado y conocido por parte del demandante. Afirma que el Sr. Fregona, rechazó el cobro del reintegro de la seña y la comisión e inició un expte. administrativo que fue resuelto en forma negativa. Ferrocarriles Argentinos cumplió con el procedimiento previsto, sin omitir ninguna formalidad (ver fs. 81/85vta.). II. Concluido el período probatorio y agregados los alegatos de ambas partes, el señor magistrado de primera instancia, en el pronunciamiento de fs. 462/466vta. tras sintetizar adecuadamente los términos sustanciales de la relación procesal conformada por la demanda y el responde; resolvió el rechazo de la pretendida acción de escrituración en función de que el proceso de enajenación de los lotes se encontraba sujeto a parte de la entidad vendedora. A su vez rechazó los otros rubros reclamados como daños, esto es a) daño material, b) daño moral y c) la diferencia entre el precio total actualizado ofrecido en la subasta y el que tenga el inmueble en la actualidad. En consecuencia, consideró que la demanda resultaba procedente únicamente respecto del reintegro de las sumas erogadas por el actor en ocasión de la subasta -posteriormente anulada- en concepto de seña y comisión. En relación a las costas devengadas en el proceso las fijó en un 20% a la actora y en el 80% restante a la demandada dadas las particularidades del pleito. III. Dicho decisorio fue materia de apelación por ambas partes (fs. 470 y fs. 472). A fs. 484/495 expresó agravios la parte actora, los que no merecieron réplica de la contraria; y a fs. 500/502 presentó su memorial la Administración de Infraestructuras Ferroviarias Sociedad del Estado, contestados a fs. 508/510vta.

El Sr. Fregona, se queja por cuanto el señor magistrado de la anterior instancia no valoró con acierto los hechos anteriores y posteriores a la subasta donde se detectan situaciones reñidas con la buena fe, carente de toda decencia que pactó un remate que después no aprobó. En ese sentido, critica el rechazo de la indemnización pretendida por los daños denunciados, sin ponderar que la

acción de resarcir surge de la mera existencia de un acto ilícito. Afirma que se está frente a una persona de derecho privado y no sujeta a la observancia de reglamentaciones administrativas en la concreción del negocio -ver fs. 493-. Agrega que no existen elementos en la causa que permitan inferir -como lo sostuvo el señor juez- que la condición a la que estaba sujeta la operación haya sido efectivamente notificada a los interesados en la compra de los terrenos, antes, durante o inmediatamente después de la subasta. Se agravia del rechazo de los rubros indemnizatorios pretendidos, y por último entiende que como le asiste razón en torno a todos los puntos controvertidos, las costas deberán ser impuestas a su contraria (fs. 484/495). La accionada formula los agravios que siguen: 1) la improcedencia de la condena recaída en su contra, correspondiente al reintegro de las sumas en concepto de comisiones, en virtud que tal comisión fue percibida por el Colegio de Martilleros -tal como luce en el recibo de fs. 25- y no por la demandada; y 2) sostiene que las costas debieron ser impuestas a la actora en su calidad de vencida, en tanto los montos que se reconocen no revisten el carácter de indemnización sino de devolución. Además, se debió ponderar que la acción de escrituración y el reclamo indemnizatorio, fueron rechazados en su totalidad (ves fs. 500/502).

IV. Ante todo, me interesa recordar que el Tribunal no está obligado a seguir todas las argumentaciones que se le presenten, ni a examinar cada una de las probanzas aportadas a la causa sino sólo las conducentes para resolver el conflicto. Me atengo así a la jurisprudencia que considera que esta metodología de fundamentación de las sentencias judiciales es razonable, extremo que implica su compatibilidad con los principios y garantías constitucionales (conf. C.S. Fallos: 265:301; 278:271; 287:230; 294:466, entre muchos otros).

V. Teniendo en cuenta la cuestión traída a conocimiento de la Alzada, es apropiado puntualizar que en lo relativo al tema sustancial aquí articulado, fue examinado por la Sala en la causa n° 1856/93 ?Rabazzi Edelmira Celina c/ Administración de Infraestructuras Ferroviarias Soc. del Estado ADIF S.E. s/ escrituración? que ha sido considerada por el Tribunal en el Acuerdo del 26/11/2014; Asimismo, respeta tal proporción juntamente con el expediente n° 7429/1992 ?Nabte Jorge c/ Administración de Infraestructuras Ferroviarias Soc. Est. s/ Cumplimiento de Contrato? de fecha 10/12/2014. En esas condiciones, tal como se decidió en la causa n° 1856/1993 ?Rabazzi Edelmira Celina c/ Administración de Infraestructuras Ferroviarias Soc. del Estado ADIF S.E. s/ escrituración?, estudiado en el Acuerdo de hoy, doy aquí por reproducido lo expuesto en la citada causa n° 1856/1993, con exclusión del primer párrafo del considerando VI del mencionado fallo (se acompaña copia certificada de la misma).

VI. En lo referente a la queja de la demandada, en lo que respecta al pago de los gastos de comisión efectuados por el accionante, debo mencionar que de la lectura del escrito de contestación de demanda obrante a fs. 81/85vta., se observa que dicha parte no opuso dicho argumento. Por ello, debo decir que de conformidad con el principio establecido en el artículo 277 del Código Procesal, las potestades decisorias del órgano judicial de segunda instancia se encuentran limitadas al conocimiento de aquellas cuestiones que hayan sido oportunamente sometidas a la decisión del juez de grado (conf. Farsi, S.C. ?Código Procesal Civil y Comercial Comentado?, 2ª. Ed. T.I, pág. 729, n° 1677; Colombo- Kiper, ?Código Procesal Civil y Comercial Anotado?, T. III, pág. 189/190). Igualmente es apropiado señalar que la regla general que consagra la norma legal antes citada guarda coherencia con la naturaleza jurídica del recurso de apelación, pues éste no importa un nuevo juicio en el cual sea admisible la deducción de pretensiones ajenas a las que fueron objeto de debate en la instancia anterior, motivo por el cual este Tribunal se encuentra impedido de conocer en la materia propuesta en el memorial de agravios analizado por no haber sido una petición propuesta al juez de primera instancia, lo cual veda el entendimiento de la alzada por carecer del primer grado de jurisdicción (conf. esta Sala, causas números 5278/01 fallada el 8/9/05 y sus citas, N° 10.783/00 fallada el 20/10/06 y N° 2539/97 fallada el 24/11/06). En la misma línea se ha dicho que al Tribunal le está vedado, por expreso mandato legal, pronunciarse sobre cuestiones que no fueron propuestas al conocimiento y resolución del juez de primera instancia, comportando el planteo en el memorial de agravios un caso de reflexión tardía que obsta a su consideración. En la alzada no es posible suplir la negligencia procesal alterando la igualdad entre las partes en el juicio (art. 34, inc. 5, apart. ?III?, del CPCC) máxime cuando, en definitiva, se trata de la propia conducta discrecional observada por el propio interesado (conf. Corte Suprema, Fallos 252:208; 255:283; 258:299 y 298:220, entre otros). No es dudoso sostener, entonces, que el tema planteado por la accionada en el memorial de fs. 500/502, no integró las proposiciones en las que fundó su defensa cuando en fs. 81/85vta. respondió la demanda promovida en su contra, de modo que ha quedado marginado de la litis no siendo posible su tratamiento sin comprometer el derecho de defensa de la parte actora, el cual tiene raigambre constitucional (confr. esta Sala, causa 5278/01 ya citada).

Ahondando más en el asunto, en el capítulo V del escrito de defensa de la accionada caratulado ?La verdad de los hechos? expuso que le envió una carta documento al Sr. Fregona, donde le notificaron que el remate fue anulado y que el monto abonado le sería girado a su domicilio. También comentó que a partir de dicho momento el actor se negó a cobrar dicho reintegro de la seña y la comisión pagados e inició un expediente administrativo en el que se resolvió en forma negativa al planteo peticionado, decidiéndose conforme las condiciones de venta y la legislación aplicable. Así también narró que: ?Dentro del pliego de condiciones de venta y formas de pago que obra a fs. 39/41 publicado y conocido por los futuros adquirentes y no cuestionados se expresa: cláusula 8 ª el resultado del remate quedará condicionado a la aprobación de la entidad vendedora circunstancia que será comunicada

dentro de los 50 días corridos desde la fecha de su realización...´ y cláusula 9: ´cuando la adjudicación deba anularse o se reputa rechazada sin culpa del adquirente, le será devuelta la seña y comisión abonada, sin derecho a reclamación alguna en concepto de intereses, indemnización o indexación...´ (ver escrito a fs. 83/84vta.). Por lo tanto y toda vez que ello se encuentra debidamente acreditado en la prueba documental reservada en autos a fs. 410, donde se acompañó el expediente administrativo n° 108/1985 de la Empresa de Ferrocarriles Argentinos -Departamento de Inmuebles y Explotaciones Comerciales- (ver folios 39/40, donde se establecen las ´condiciones de venta y forma de pago´, específicamente los artículos 8 y 9; y carta misiva del folio n° 305, de las mencionadas actuaciones administrativas) no corresponde hacer lugar al agravio propuesto por la demandada. VII. Por las consideraciones expuestas y en base a lo desarrollado propongo, confirmar la sentencia en cuanto fue materia de recursos y agravios. Y en lo que se refiere a la imposición de las costas, deberán ser abonadas por su orden atento las razones dadas en la resolución del 26/11/2014, en la causa n° 1856/93 ?Rabazzi Edelmira Celina c/ Administración de Infraestructuras Ferroviarias Soc. del Estado ADIF S.E. s/ escrituración? (art. 68, segunda parte, del Código Procesal). Los doctores Ricardo Víctor Guarinoni y Alfredo Silverio Gusman, por razones análogas a las expuestas por la doctora Graciela Medina, adhieren a su voto. En virtud del resultado que instruye el Acuerdo que antecede, esta Sala, RESUELVE: confirmar la sentencia en cuanto fue materia de recursos y agravios. En lo que respecta a la imposición de costas, deberán ser abonadas por su orden atento las razones dadas en la causa n° 1856/1993 ?Rabazzi Edelmira Celina c/ Administración de Infraestructuras Ferroviarias Soc. del Estado ADIF S.E. s/ escrituración? del 26/11/2014 -cuya copia certificada se acompaña- (art. 68, segunda parte, del C.P.C.C.N.). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

RICARDO VÍCTOR GUARINONI ALFREDO SILVERIO GUSMAN GRACIELA MEDINA
000698E