

Compraventa Inmobiliaria Resolucion De Contrato Falta De Legitimacion Pasiva De Quien No Firmo El Boleto

JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Resolución de contrato. Falta de

legitimación pasiva de quien no firmó el boleto Se mantiene el rechazo de la demanda de resolución de contrato entablada contra la tercera citada en los términos del art. 94 CPCC, pues no fue acreditado que aquella hubiera participado en la operación.

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 1 día del mes de Diciembre del año dos mil quince, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Sala III de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes, Dres. LUIS MARÍA NOLFI y CARLOS ALBERTO VIOLINI, con la presencia del Secretario actuante, para dictar sentencia en el Expediente n° 3000, en autos caratulados: ARABIO FERNANDO LUIS C/ AVILA ALBERTO BENJAMIN S / RESOLUCION CONTRATO COMPRA / VENTA INMUEBLES. La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones de acuerdo con los artículos 168 de la Constitución y 266 del Código Procesal. PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia dictada a fs. 189 / 191 y vta. en cuanto es materia de apelación y agravios? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: doctores Carlos Alberto Violini y Luis María Nolfi. Luego de sucesivos trámites, incluido el llamamiento de "autos para sentencia", tras el sorteo, este expediente quedó en condiciones de ser votado. VOTACIÓN: A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini dijo: I.- En la sentencia dictada en estas actuaciones se FALLO: 1º) Haciendo lugar a la demanda promovida por FERNANDO LUIS ARABIO contra ALBERTO BENJAMIN AVILA por resolución de contrato y daños y perjuicios; y rechazando la misma acción intentada contra TERESA ROSA TAMBONE. En consecuencia: 2º) Tiénese por resuelto el contrato celebrado entre FERNANDO LUIS ARABIO y ALBERTO BENJAMIN AVILA. 3º) Condénase a ALBERTO BENJAMIN AVILA a restituir al actor - dentro del plazo de diez días - el inmueble objeto de la Litis. 4º) Fíjase la suma ya abonada por el demandado de pesos ... como adelanto, en concepto de indemnización de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento, de conformidad con lo acordado por las partes en el artículo quinto del contrato suscripto. 5º) Impónense las costas del proceso al demandado Avila vencido en el pleito (arts. 68 y cc. del ritual) y las generadas por la citación en el carácter de tercero de ROSA TERESA TAMBONE al accionante perdidoso (art. 68 del CPCC). Difiérese la regulación de honorarios para el momento pertinente. Regístrese. Notifíquese.- La parte actora interpuso recurso de apelación a fs. 192, se concedió libremente a fs. 193 y expresó agravios a fs. 236 / 240, no habiéndolos contestado los codemandados se le dio por perdido el derecho a fojas 242, llamándose "Autos para dictar Sentencia?." Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Dres. Carlos Alberto Violini y Luis María Nolfi. Luego de sucesivos trámites, incluido el llamamiento de "autos para sentencia", tras el sorteo, quedó este expediente en condiciones de ser votado. VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini dijo: I.- ANTECEDENTES. En prieta síntesis y en relación a lo que aquí y ahora interesa los antecedentes son los que siguen.- A fojas 32 / 35 y vta. se presenta el actor de autos iniciando demanda contra Alberto Benjamín Avila y pide se cite como tercero obligado (art. 94 CPCC) a la Sra. Teresa Rosa Tambone.- Relata que es titular de un lote de terreno ubicado en el partido de Moreno, localidad denominada La Perlita, designado según título como lote ... de la manzana ... y catastralmente como: Circ. ...; Sección ...; Manz. ...; Parcela- Con fecha 6-11-2010 suscribió un boleto de compraventa por el cual vendió a la Sra. Teresa Rosa Tambone el lote indicado supra y que dicho instrumento fue suscripto por el demandado como representante de la nombrada, quien manifestó estar investido de facultades suficientes para dicho otorgamiento y que la ratificación de lo actuado por el gestor nunca se produjo.- A fs. 64 se declara la rebeldía del demandado Avila.- A fs. 133 y vta. comparece Teresa Rosa Tambone contestando la citación que se le cursara, efectuando una negativa genérica de todos y cada uno de los hechos primero y luego detalladamente desconoce toda la documental que fuera acompañada y ofrecida. A fojas 218 y vta. se presenta el demandado Avila haciendo que cese su rebeldía a fojas 219.- II.- AGRAVIOS DE LA ACTORA. La parte actora se agravia por el rechazo de la demanda contra la tercera obligada Teresa Rosa Tambone y por la imposición de las costas a su cargo por la citación como tercero obligada de la misma.- III.- TRATAMIENTO DE LOS AGRAVIOS. Liminarmente cabe advertir que en la presente causa no corresponde aplicar la normativa del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, habida cuenta que este se aplica en forma inmediata a todos los supuestos originados a partir de su entrada en vigencia y a los que habiéndose originado en fecha anterior producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley 26.994. (art. 7 CCyC) (Ver al respecto Aída Kemelmajer de Carlucci "La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes?", paginas 28, 29, 30 y 159. Editorial Rubinzal Culzoni - Editores - Abril del año 2015). A fojas 12 obra carta documento de fecha

07-09-2011 y aviso de recepción con resultado positivo de la misma de fecha 08-09-2011 a fojas 11 , que remitiera el actor al demandado, resolviendo el contrato que los vinculara y pidiendo la restitución del inmueble , por lo tanto habiéndose cristalizado en esa fecha la resolución y el pedido de restitución , corresponde aplicar el Código Civil , pues los hechos en debate se consumaron bajo su régimen normativo .- (ver Kemelmajer de Carlucci, A., en La Ley 02/06/2015, punto IV último párrafo.; Lorenzetti, R. L., en ?Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado? T. I, p. 47 y sgtes. , Ed. Rubinzal Culzoni; SCBA, Ac. 104.168 del 11-5-2011). Entrando al tratamiento de los agravios de la accionada , cabe aclarar y dejar sentado que nuestro más Alto Tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. (Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; etc). En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso. (Fallos 274:113; 280:3201; 144:611), por lo tanto me inclinaré por las que produzcan mayor convicción, en concordancia con los demás elementos de mérito en la causa. En otras palabras, se considerarán los hechos que Aragonese Alonso llama ?Jurídicamente relevantes? (Proceso y Derecho Procesal, 1960, Ed. Aguilar, Madrid. P 971, párr. 1527), o ?singularmente trascendentes? como los denomina Calamandrei (?La génesis lógica de la sentencia civil?, en Estudios sobre el Proceso Civil, p. 369 y ss). Con piso de marcha en lo antes expuesto, entrando a los agravios del actor con respecto al rechazo de la demanda contra la Sra. Tambone es dable señalar que del boleto de fojas 8 y vta. si bien la misma surge como compradora , no esta suscripto por ella y no se individualiza en el cuerpo del mismo que la persona firmante actuó en su representación y ni siquiera se indica quien es el firmante a fojas 8 vta. , con ello va dicho que lo manifestado por la actora no es correcto.- (arts.910,918,1.146 , 1.198 y ccs. Cód. Civil).- La confesión ficta de los codemandados y la rebeldía decretada del Sr. Avila no basta para tener por probada la representación de este último con respecto a la Sra. Tambone , pues como antes dije del boleto nada surge y la citada al contestar demanda a fojas 133 y vta. negó ese boleto.- (art. 354 inc. 1º CPCC).- Puntualmente en lo que respecta a la prueba de posiciones , es relevante tener en cuenta que no es necesario que la prueba de posiciones se encuentre corroborada por otro medio probatorio, sino que como lo prescribe el art. 415, el magistrado debe tener en consideración al dictar la sentencia las absoluciones de posiciones , juntamente con las demás rendidas en el expediente y atribuirle pleno valor, si no se encuentran desvirtuadas por elementos probatorios incorporados al expediente . ?Beider c. Bourgaud s/ sumario? del 22.11.83; ?Cosentino José María c/ Cohn de Harari N. S. S/ daños?, expediente nro. 197.990; ?Zsdan Stella Maris c/ Transporte Automotores La Plata s/ daños?, expediente nro. 184.405. En el mismo sentido: CNCiv Sala A 20.10.81, LL 1982-C,148; id. Sala C, 10.11.76, Rep. ED 11-762 sum. 10; id. Sala D, 7.6.91, ?Revista Doctrina Judicial?, 1992-1-321; id. Sala F, 21.9.77, ED 77-324; CNEsp.CivCom Sala I, 7.9.87, LL 1988-C,31, id. Sala IV, 22.10.79, Raped, 13-701, sum. 18). La confesión ficta aquí pierde valor pues se encuentra desvirtuada por elementos probatorios acompañados por el propio actor , - ver boleto de fojas 8-, a mas de sus propios dichos al interponer demanda a fojas 32 vta. ?...la ratificación de lo actuado por el gestor nunca se produjo...?, lo que lo imbrica con innegable efecto vinculante en la doctrina de los propios actos .- Ha dicho la SCBA: ?Nadie puede ponerse en contradicción con su anterior conducta deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz.? SCBA LP C 119358 S 01/07/2015 Juez PETTIGIANI (SD).- Con ello va dicho que el actor debió probar esa representación de la Sra. Tambone que aduce, pues era carga probatoria que recaía sobre su parte y no lo hizo.- (art.1.935 Cód. Civil y arts. 375 y 384 CPCC).- Ha dicho la SCBA: ?De acuerdo a lo normado por el art. 375 del Código Procesal Civil y Comercial, quien reclama tiene la carga de aportar la prueba de sus afirmaciones o sea probar los hechos constitutivos del derecho que invoca.? SCBA LP C 102648 S 18/05/2011 .- Con piso de marcha en lo antes expuesto , quien invoca un hecho ? la representación de la Sra. Tambone ? debe probarlo, no pudiéndosele exigir a la accionada como pretende la actora la prueba del hecho negativo .- Es por ello que el juez de grado rechazó la acción entablada contra la tercera citada en los términos del art. 94 CPCC , pues surge claro la falta de participación de la Sra. Tambone , por lo que no tiene legitimación pasiva en estos obrados .- Queda claro entonces que el accionante no probó que la Sra. Tambone sabia que el codemandado Avila estaba haciendo algo en su nombre (art. 1874 Cód. Civil) , por lo que no quedó probado la existencia del mandato tácito o aparente a que hace referencia el actor.- (art. 375 CPCC).- Consecuentemente el rechazo de la acción intentada contra la Sra. Teresa Rosa Tambone tal cual lo resolviera el Sr. juez de grado es correcta y propongo al acuerdo sea confirmada .- En cuanto a la queja por la imposición de las costas a cargo de la accionante por la citación como tercero de la Sra. Teresa Rosa Tambone , debo decir que atento como se resolvió la cuestión anterior es correcta la aplicación de las costas , por haber citado el actor a alguien que carecía de legitimación pasiva , hecho este que conoció desde el mismo momento de interponer la demanda (ver fojas 32 vta.) y es mas aún , el boleto de fojas 8 y vta. - acompañado por la actora - , no fue suscripto por la Sra. Tambone , ni se sabe quien es el firmante del boleto , ni a quien representa ese firmante desconocido , con lo que queda muy claro que no se trataba de cuestiones dudosas de derecho- (art. 68 , 94 , 375 y 384 CPCC). Ha dicho la jurisprudencia : ? Al haber quedado demostrado que la citación del tercero devino improcedente, las costas que se devengaron deben ser a cargo de la parte que promovió la intervención estéril, habida cuenta que

queda de toda evidencia, un exceso en la defensa en detrimento del derecho ajeno.? CC0201 LP B 81822 RSI7496 I 28/03/1996
Carátula: Porteros Raúl c/Sastre Aldo s/Ds.y Ps. Magistrados Votantes: Sosa-Crespi. Con ello va dicho que las costas generadas por la citación de la Sra. Teresa Rosa Tambone , en carácter de tercero obligado (art. 94 CPCC) , deben ser impuestas al actor , tal cual lo decidió el magistrado de la instancia anterior .- Propongo pues su confirmación y consecuentemente el rechazo de este agravio . (art. 68 CPCC).- Atento lo resuelto supra corresponde el rechazo de los agravios de la actora y la confirmación de la sentencia en crisis.- IV.- COSTAS DE ALZADA.- En atención a la propuesta precedente, propongo al Acuerdo la imposición de las costas de alzada a la parte actora , por su condición de vencida , no existiendo ninguna circunstancia de excepción que autorice el apartamiento al principio objetivo de la derrota (art. 68 del rito).- Es jurisprudencia consolidada de la SCBA que: ?El principio rector genérico consagrado en el art. 68 1er. párrafo del Código Procesal, cuyo fundamento reside, básicamente, en el hecho objetivo de la derrota y en la correlativa necesidad de resguardar la integridad del derecho que la sentencia reconoce a la parte vencedora y si no hay razones válidas para apartarse, debe respetarse pues, en caso contrario, los gastos realizados para obtener ese reconocimiento se traducirían, en definitiva, en una disminución del derecho judicialmente declarado.? SCBA, L 84607 S 27-2-2008. Por los fundamentos expuestos en los considerados precedentes, A ESTA PRIMERA CUESTION VOTO POR LA AFIRMATIVA. A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN: El Sr. Juez Dr. Luis Maria Nolfi, aduciendo las mismas razones, dio su voto también POR LA AFIRMATIVA A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, el Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini dijo: En mérito al resultado de la votación que antecede, el pronunciamiento que corresponde dictar es: 1.-CONFIRMAR la sentencia en crisis, en todo lo que decide y ha sido materia de recurso de apelación y agravios .- 2.- IMPONER las costas de Alzada a la actora vencida, difiriendo las regulaciones de honorarios para su oportunidad (arts.68 CPCC y arts.31,51 conc. y coinc. Ley 8904).- ASI LO VOTO. A LA MISMA SEGUNDA CUESTIÓN, El Sr. Juez Dr. Luis Maria Nolfi, aduciendo las mismas razones, dio su voto en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente, SENTENCIA Mercedes, ... de Diciembre de 2015. Y VISTOS CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, y jurisprudenciales, ha quedado establecido que la sentencia dictada a fs. 189 / 191 y vta. , es justa y debe ser confirmada.- POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede; SE RESUELVE: 1.-CONFIRMAR la sentencia en crisis, en todo lo que decide y ha sido materia de recurso de apelación y agravios.- 2.- IMPONER las costas de Alzada a la actora vencida, difiriendo las regulaciones de honorarios para su oportunidad.- REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE. 005963E