

Consignacion Compraventa Inmobiliaria Precontrato Con Opcion A Compra Incumplimiento Del Vendedor

JURISPRUDENCIA

Consignación. Compraventa inmobiliaria. Precontrato con opción a compra. Incumplimiento del vendedor. Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda de consignación de sumas de dinero, en el marco de una operación de compraventa inmobiliaria fallida. En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 23 días del mes de Febrero del año dos mil dieciseis, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces de la Sala Tercera de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes, integrada por los DRES. CARLOS ALBERTO VIOLINI y LUIS MARIA NOLFI, con la presencia del Secretario actuante, para dictar sentencia en el Expediente n° 3233, en autos caratulados: "MATEO ROBERTO RAMON C / SZEMET DIEGO ALBERTO Y OTROS / CONSIGNACION DE SUMAS DE DINERO?". 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. 323 / 330 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 Maria 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: 1.- En la sentencia dictada en estas actuaciones se FALLO: ?Declarando que la suma de U\$S 20.000 depositada en autos según da cuenta la boleta de fs.24 debe ser reintegrada a la demandada Ernestina Mazzucotelli, quien reviste calidad de acreedora del Sr.Roberto Ramón Mateo, imponiendo las costas a este último por las razones expuestas en los considerandos que anteceden. Oportunamente regularé los honorarios de los profesionales intervinientes. Notifíquese. Regístrese.- La parte actora interpuso recurso de apelación a fojas 334, concedido libremente a fojas 335 expresó agravios a fojas 344 / 346 y vta. - A su turno Diego Alberto Szemet apeló a fojas 336 concediéndosele a fojas 337 y expresó agravios a fojas 350 / 355 y vta. No habiendo contestado las partes el traslado de los agravios se le dio por perdido el derecho a fojas 357, llamándose Autos para dictar sentencia - 2.- LOS AGRAVIOS DE LAS PARTES.- La actora alza su queja por la imposición de las costas. Funda su agravio en lo que aquí y ahora interesa diciendo: ?...que no dispuso de los fondos entregados y al enfrentarse con dos accipiens reclamantes derivó su destino a que fuera la autoridad judicial que declarara a quien de ellos les correspondía. Dice que solicitó la intervención de un mediador, con resultado negativo. Por su parte Diego Alberto Szemet, en su expresión de agravios, se queja en prieta síntesis aduciendo que la sentencia resulta arbitraria, toda vez que concluye que las partes suscribieron un contrato de reserva, en que tan solo el se comprometió a indisponer del inmueble por un periodo determinado a cambio de una suma de dinero, desconociendo que efectivamente las partes sellaron un acuerdo de voluntades respecto de la compraventa inmobiliaria del inmueble de su propiedad. Se queja asimismo de las conclusiones a que arriba el juez de la instancia anterior (inexistencia de arrepentimiento en los términos del art. 1202 CC), consecuentemente de la interpretación que el juez de grado efectúa con respecto al contrato que unió a las partes.- 3.-) 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 68 obra carta documento remitida por la Sra. Mazzucotelli al Sr. Szemet con fecha 14-03-2008 donde pide el reintegro de los U\$S 20.000 y a fojas 70 obra carta documento del Sr. Szemet al martillero Mateo de fecha 18-03-2008 donde aduce que quedó sin efecto la autorización de compra el 16-03-2008 y pide se le entreguen los U\$S 20.000 dinero de su exclusiva propiedad desde la mencionada fecha.- Con fecha 18-4-2008 se declina la instancia de mediación, por lo que el actor de autos Martillero interviniente en la operación procede con fecha 22-05-2008 a consignar los U\$S 20.000 (ver fojas 24), a los efectos de que sea la justicia que defina este tema.- Por lo expuesto habiéndose cristalizado en esas fechas la relación que unió a las partes, quedando solo pendiente la devolución o no de la reserva, 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 las partes, 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. Con piso de marcha en lo antes expuesto y en atención a que la Sra. Mazzucotelli ha triunfado en la instancia de origen, va de suyo que carecen de interés para alzarse contra la sentencia y consecuentemente no pueden recurrir. No obstante ello, siendo que el Sr. Szemet y el martillero Mateo apelan la sentencia del iudex, corresponde que todas las defensas planteadas por la Sra. Mazzucotelli, queden sometidas a esta instancia y deban ser tratadas como si hubiera habido una adhesión de la misma. La jurisprudencia se ha expresado en este sentido diciendo: "Ha dicho la Corte local que el ganador no está potenciado para incoar un embate contra el fallo que en su parte resolutive no le causa agravio, pero si el vencido lo ataca, todas las defensas planteadas por él quedan sometidas a la Cámara, y deben ser tratadas inexcusablemente por ella, como si hubiera habido una "adhesión" de quien resultó ganancioso." (CC0002 AZ 36924 RSD-6-96 S 18-3-1996. Autos: Lucas, Francisco c / Recchia, Domingo s / Daños y perjuicios). Entrando ahora a los agravios de las partes trataré primeramente por razones de buen orden los agravios del Sr. Szemet.- a) Agravios del Sr. Szemet. Cabe recordar que estamos ante un precontrato, en el que el vendedor Sr. Szemet se comprometió durante un plazo determinado desde el 02- 3 - 2008 hasta el 16-03-2008, contra entrega de una suma de dinero (U\$S 20.000) a no enajenar el inmueble motivo de autos a un tercero, de modo tal que al vencimiento de esa fecha se opera la caducidad automática si no se concreta definitivamente la venta. Como se sabe Rudolf von Ihering había limitado la duración del período precontractual al que va desde la emisión de la oferta hasta la celebración del contrato. La doctrina posterior a partir de Faggella amplió el campo de acción desde el momento en que los precontratantes comenzaron las tratativas del negocio, hasta el perfeccionamiento de este o hasta la ruptura definitiva de las negociaciones preliminares.-(ver . "Dei periodi precontrattuale e della loro vera e esatta costruzione scientifica?", en "Studi giuridici in onore di Carlo Fadda", Napoles 1906.) La redacción del convenio de fojas 5 denota la provisionalidad propia de la reserva que allí se convino, ya que ambas partes asumieron el alea que representaba la concreción definitiva de la compraventa y por lo tanto sujetaron el perfeccionamiento de la operación a tal acto.- De la prueba colectada en autos surge: A fojas 68 la Sra. Mazzucotelli remite carta documento al Sr. Szemet con fecha 14-03-2008 donde le hace saber que las construcciones no han sido declaradas con conocimiento del mismo al momento de suscribir la orden de compra e indicando que queda sin validez la orden de compra de fecha 02 - 03 - 08, pidiendo restitución de los U\$S 20.000. A fojas 69 con fecha 18-03-2008, el Sr. Szemet contesta esta carta documento negando que no tenga validez la orden de compra de fecha 02 - 03 - 08 y que no existen irregularidades referentes a la documentación requerida para la operación y le indica que la seña por ella entregada es de su propiedad y se encuentra en poder del martillero Mateo.- (art.375 CPCC).- Destaco que los U\$S 20.000 entregados por la Sra. Mazzucotelli, lo fueron en concepto de reserva y no de seña (ver fojas 5).- A fojas 70 obra carta documento del Sr. Szemet dirigida al Martillero Mateo donde indica: "habiendo quedado sin efecto, el día 16- de marzo de 2008 la autorización de compra que le otorgara la Sra. Mazzucotelli...?" A fojas 216 / 226 obra fotocopia autenticada de la escritura de Venta a favor del Sr. Szemet, N° 189 de fecha 6-12-2005 otorgada por el notario Maximiliano Molina titular del registro N° 15 de Morón, surgiendo de la misma a fojas 218: "...la UNIDAD FUNCIONAL CIENTO CINCUENTA Y SEIS tiene una superficie cubierta de 28 metros cuadrados ...?.- A fojas 213 / 215 obra plano aprobado por la municipalidad de Moreno con fecha 12-09-08, de fecha posterior a la orden de compra, a las cartas documentos que sellaron la suerte de la operación e incluso con posterioridad a la denuncia penal en causa IPP 238.281.- (art. 375 y 384 CPCC). En autos ha quedado demostrado, la fecha de la orden de compra (02 - 03 - 08) y la conformidad del Sr. Szemet, al pie de la misma (ver fojas 5 y fojas 75 vta. de autos).- Asimismo quedo probado lo aseverado por la Sra. Mazzucotelli en su carta documento de fojas 68 que acompañara el Sr. Szemet a su contestación de fojas 75 / 81, es decir construcción que no ha sido declarada a la fecha que el Sr. Szemet deja sin efecto la autorización de compra, (16 de marzo de 2008).- (art.375 CPCC).- Lo expuesto es conteste con lo que surge de la orden de compra (fojas 5), - que la aprobación de los planos de obra estarán a cargo de la parte vendedora - a la fecha que da por concluido el plazo el Sr. Szemet no estaban aprobados, recién fueron aprobados el 12-09-2008.- Con ello va dicho que si el Sr. Szemet deja sin efecto la orden de compra el 16-03-2008, es el responsable único y exclusivo de la frustración de la operación, justamente porque la documentación para la firma del boleto y escritura traslativa de dominio no estaba completa, a esa fecha por la falta de aprobación del plano. Consecuentemente no existió arrepentimiento por parte de la Sra. Mazzucotelli, existió falta de cumplimiento del Sr. Szemet con lo pactado. (art. 1201 Cód. Civil).- En el sub iudice es inequívoco que Sr. Szemet, sabía que existían construcciones no declaradas, hecho que impedía la realización del contrato de compraventa y la escritura traslativa de dominio a favor de la Sra. Mazzucotelli y no obstante ello la íntima por carta documento (ver fojas 69 de autos).- Resalto que no ha primado la buena fe en el Sr. Szemet. (art.1198 Cód. Civil). Ha dicho al respecto nuestra jurisprudencia: "La "buena fe" importa comportarse como lo hace la gente honesta, con

lealtad y rectitud. En las relaciones jurídicas del tipo rige el concepto de "buena fe-lealtad" o "buena fe objetiva" que impone el deber de actuar con lealtad y rectitud, tanto en las tratativas como en la celebración y ejecución. Este principio de la buena fe objetiva implica la recíproca lealtad de conducta, que debe acompañar al negocio en todas sus fases. De la observancia de esta "buena fe-objetiva" se deriva: que el acreedor no puede pretender más en el ejercicio de su crédito, ni el deudor puede rehusarse y dar menos en el cumplimiento de su obligación. La buena fe lealtad impone para los contratantes, en el marco de la probidad de comportamiento apuntada, evitar toda conducta artera, solapada o abusiva en la etapa de ejecución del contrato, de manera de permitir a la otra parte el cumplimiento de sus obligaciones propias, sin la sorpresa de articulaciones intempestivas o, a fuerza de legales, ejercitadas en forma abusiva, fuera de lo que era de esperar en el marco de la relación. CC0002 SM 54361 RSD-32- 4 S 24-2-2004. .- Con piso de marcha en lo antes expuesto, teniendo presente que el precontrato ?opción de compra? quedo subordinada a un plazo, vencido el cual no se celebró el boleto de compraventa - que se insertó como una condición suspensiva - no nacen obligaciones y por ende debe considerarse a la obligación como si nunca se hubiere formado, debiendo restituir la reserva entregada, a la persona que no fue la causante de no poder firmar ese boleto de compraventa, es decir a la Sra. Mazzucotelli. (arts. 539 y 548 del Código Civil).- Por todo lo expuesto propicio al acuerdo confirmar la sentencia apelada - si bien con distintos fundamentos -, rechazando el recurso deducido por el Sr. Szemet .- b) Agravios del Martillero Roberto Ramón Mateo .- Se queja esta parte por la imposición de las costas . Funda su agravio en lo que aquí y ahora interesa diciendo : ?...que no dispuso de los fondos entregados y al enfrentarse con dos accipiens reclamantes derivó su destino a que fuera la autoridad judicial que declarara a quien de ellos les correspondía . Dice que solicitó la intervención de un mediador, con resultado negativo. Analizados estos obrados se comprueba que el Martillero Mateo es responsable por su obrar negligente, imprudente y por haber obrado con desidia e impericia, tanto en los actos preparativos del precontrato ?orden de compra? como cuando la confeccionó y relacionó a las partes con su firma en dicho instrumento .- Una operación de la importancia y complejidad como la que surge de la orden de compra de fojas 5, merecía un poco mas de dedicación por parte del profesional actuante .-. De haber procedido así, el martillero Mateo hubiera sorteado todo lo que dio origen a estos actuados, sin embargo este eligió el llenado de un pre impreso, con las consecuencias jurídicas que ello trajo.-(art. 902 Cód. Civil) La ley Ley 10.973 que reglamenta el ejercicio de su profesión dice en su art. 52 : ? Son obligaciones de los Martilleros y Corredores Públicos: a) DE LOS CORREDORES:... 4. Proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad..?. El profesional actuante con su proceder dejo a las partes expuestas a un conflicto judicial que terminó en este proceso, cuando de haber actuado con prudencia y con un mínimo de diligencia se hubiera evitado.-(arts. 902 concordantes y coincidentes del Código Civil ; artículos 375, 384, y concordantes del CPCC).- Todo lo que realizó luego de la confección de la orden de compra deviene abstracto, pues el daño lo ocasionó al no observar lo que su profesión le exige para este tipo de actos.- Entiendo que a lo sumo la actitud del actor se imbrica con innegable efecto vinculante con la doctrina de los propios actos, y en derecho no se puede oponer como defensa la propia torpeza .- La SCBA se ha dicho que : ? Es principio general del derecho que nadie puede alegar su propia torpeza, y que el derecho de defensa no ampara comportamientos negligentes.? SCBA, B 69478 S 11-3-2009.- Con ello va dicho, que las costas deben imponérsele en forma exclusiva y excluyente al actor, debiendo confirmarse lo resuelto por el juez de grado en este aspecto y rechazarse los agravios de esta parte (art. 68 CPCC) .- III.- COSTAS DE ALZADA.- De acuerdo a la propuesta que formule en los considerados precedentes, las costas de esta alza se imponen al actor (art. 68 del CPCC).- 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 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: 1º.- CONFIRMAR - si bien con distintos fundamentos - la sentencia en crisis, en todo lo que fue materia de apelación y agravios.- 2º.- IMPONER las costas de Alzada a la actora, difiriendo las regulaciones de honorarios para su oportunidad. (arts. 68 del rito, y arts. 31, 51 conc. y coinc. Ley 8904). ASI LO VOTO. A LA MISMA SEGUNDA CUESTIÓN, El Sr. Juez Dr. Luis María Nolfi, aduciendo las mismas razones, dio su voto también en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Mercedes, de Febrero de 2016 Y VISTOS CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado establecido que la sentencia dictada a fs. 323 / 330 y vta. es justa y debe ser confirmada . POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede; SE RESUELVE: 1º.- CONFIRMAR - si bien con distintos

fundamentos - la sentencia en crisis , en todo lo que fue materia de apelación y agravios.- 2º.- IMPONER las costas de Alzada a la actora , difiriendo las regulaciones de honorarios para su oportunidad. REGÍSTRESE. NOTIFÍQ UESE Y DEVUELVA SE.

006549E