

Contrato De Locacion Responsabilidad Precontractual Reserva De Compra Oferta Aceptacion

JURISPRUDENCIA

Contrato de locación. Responsabilidad precontractual. Reserva de

compra. Oferta. Aceptación Se rechaza la demanda por responsabilidad precontractual interpuesta por los actores, quienes habían firmado y abonado una reserva a la inmobiliaria interviniente para alquilar un inmueble y montar su negocio, habida cuenta de que si el propietario no presta consentimiento para la realización del contrato, la operación no puede realizarse ni generar ningún tipo de responsabilidad.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de noviembre de dos mil quince, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala ?D?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados ?QUIROGA JAVIER Y OTROS C/GONZÁLEZ RAÚL RAMÓN S/DAÑOS Y PERJUICIOS?, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Ana María Brilla de Serrat, Osvaldo Onofre Álvarez y Patricia Barbieri. A la cuestión propuesta la doctora Ana María Brilla de Serrat, dijo:

I.-Contra la sentencia obrante a fs. 815/825, se alza la parte demandada, quien expresa agravios a fs. 842/857 y la parte actora, quien efectúa lo propio a fs. 859/863. Corridos los traslados de ley pertinentes, los mismos fueron contestados a fs. 864/873 y 875/876 respectivamente. Con el consentimiento del auto de fs. 880 quedaron los presentes en estado de resolver.- El decisorio de la anterior instancia hizo lugar parcialmente a la demanda instaurada por Javier Quiroga y Luciana Varone, y en consecuencia, condenó a Raúl Ramón González a abonar a los actores la cantidad de pesos ... (\$...) con más sus intereses en el término de diez días de notificado bajo apercibimiento de ejecución. Impuso las costas al demandado vencido y difirió la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para el momento en que obre en autos liquidación aprobada y firme.- II.- En primer lugar, es dable destacar que en el terreno de la apreciación de la prueba, el juzgador puede inclinarse por lo que le merece mayor fe en concordancia con los demás elementos de mérito que puedan obrar en el expediente, siendo ello, en definitiva, una facultad privativa del magistrado.- Asimismo, los jueces no se encuentran obligados a seguir a las partes en todos los planteamientos, ni evaluar la totalidad de los elementos probatorios agregados al expediente sino que sólo deben hacer mérito de aquéllos que crean conducentes y de la articulaciones que juzguen valederas para la resolución de la litis. (CSJN Fallos 258: 304; 262:222; 272: 225; 278:271 y 291: 390 y otros más).- III.- Mientras que la parte actora centra sus quejas en la falta de consideración del daño patrimonial reclamado, monto concedido en concepto de lucro cesante, pérdida de chance y daño moral, la parte demandada lo hace por encontrarse disconforme con la condena establecida por ante la anterior instancia como asimismo por los montos otorgados en la sentencia en crisis.- Por una cuestión de orden metodológico me abocaré a conocer en primer lugar respecto de las quejas vertidas por el demandado González y en lo que hace a su responsabilidad en el ?sub-lite?.- IV.- BREVE RESEÑA DE LOS HECHOS: A fs. 169/190 se presentaron el Sr. Javier Quiroga y la Sra. Luciana Varone, conjuntamente con su letrado patrocinante, promoviendo demanda por daños y perjuicios con causa en la responsabilidad precontractual en que incurriera el Sr. Raúl Ramón González por la suma de \$... con más sus intereses y costas del proceso.- Relataron que a fines de mayo del año 2009 comenzaron la búsqueda de un inmueble para alquilar en el que pudieran instalar su Centro de Estética, que necesariamente debía encontrarse en la zona de Ciudad Madero. Agregaron que el día 10 de julio del año mencionado observaron que un inmueble con esas características, ubicado en la Avenida Vélez Sarfield ... se encontraba en alquiler a través de ?Anzalone Propiedades?.- Aseguraron que ese mismo día concurrieron a la inmobiliaria, en donde la alegada propietaria- Liliana Anzalone- les informó que el inmueble sería apto para los objetivos por ellos requeridos y que el dueño no tendría inconveniente con el proyecto. Adicionaron que se les hizo saber el precio pretendido por la locación y que se debía consultar al propietario acerca del destino que pretendían para el inmueble, para lo cual se les solicitó una reserva de \$...- Añadieron que el 16 de julio de 2009 abonaron la ?seña? correspondiente y al cabo de 3 días se comunicó con ellos la dueña de la inmobiliaria, informándoles acerca del consentimiento del propietario al proyecto.- Posteriormente aseveraron que visitaron el inmueble con la martillera y corroboraron que se ajustaba a su emprendimiento, lo que reforzó su voluntad de celebrar el contrato de locación.- Mencionaron el resultado de dos reuniones que mantuvieron con el dueño del inmueble en ?Anzalone Propiedades? para luego conmemorar que en el segundo de los encuentros el Sr. González manifestó expresamente su autorización para ingresar al inmueble las Fecha de firma: 03/11/2015 veces que fuera necesario para obtener fotografías, tomar medidas o realizar cualquier otra acción.- Refirieron que quince días después la ?martillera? les comunicó que la garantía estaba correcta y aceptada por lo que le requirieron firmar cuanto antes el contrato de locación debido a que el 31 de agosto desocuparían su vivienda y que estaban fijando como fecha de inauguración del Centro de Estética y Pilates el

5/09/09, por lo que el tiempo les urgía.- Señalaron que a partir de dicha fecha comenzaron a surgir diversas cuestiones relacionadas con el dueño de la casa- que hizo que la firma del contrato se fuera postergando hasta que el día 31 de agosto a la mañana, con la expresa conformidad y autorización del demandado González, un empleado de la inmobiliaria de nombre Raúl, les permitió el acceso a la propiedad para efectuar reparaciones de pintura y colocación de piso flotante.- Indicaron que ese día, a las 18 horas, la martillera Anzalone le comunicó telefónicamente a Javier Quiroga que el propietario del inmueble le había hecho saber que se negaba a suscribir el contrato pretendido. Añadieron que el Sr. González le dijo a los actores que el problema había sido por la gestión llevada adelante por la inmobiliaria y que todo podía resolverse al otro día cuando estuviera más tranquilo. Aseguran que el demandado, acto seguido, se dirigió al inmueble y de modo irrespetuoso y a los gritos echó a las ocho personas que se encontraban en el lugar.- Para finalizar, adujeron que ese mismo día debieron abandonar el inmueble que habitaban y que el 3 de septiembre, en diálogo telefónico, el Sr. González les manifestó su postura irrevocable de no efectuar la contratación prevista.- Discriminaron los daños reclamados, fundaron en derecho y ofrecieron prueba.- A fs. 206/218 se presentó el Sr. Raúl Ramón González contestando demanda y solicitando el rechazo de la misma con expresa imposición de costas a los accionantes.- Luego de plantear excepción de competencia y falta de legitimación pasiva, negó los hechos afirmados por la actora como así también la autenticidad de la documentación acompañada en el escrito introductorio.- En cuanto al fondo de la cuestión se refiere, adujo que en el mes de abril de 2009 colocó en alquiler el inmueble de su propiedad a través de la inmobiliaria José Ángel Anzalone, para lo cual firmó una autorización y entregó un juego de llaves.- Añadió que para agosto de ese año le comunicaron que había un joven interesado en la locación y que iban a proceder con el estudio de la garantía y sus antecedentes. Aseguró que luego de ello no se le hizo saber nada más y que para fines de agosto le informaron que la carpeta de aquella persona había sido aprobada, por lo que debía pasar a firmar la documentación pertinente. Relató que al arribar a la inmobiliaria le fueron propuestos una serie de operaciones, vgr una locación por la cantidad de pesos ... -en orden a evitar el pago del IVA- y un ?mutuo? para arribar a la suma que peticionara por el alquiler del inmueble, subterfugios violatorios de las leyes que obviamente no eran los previstos por su persona. Tampoco se le presentaron informes de dominio e inhibiciones de los garantes, por lo que reprochó a la inmobiliaria su falta de profesionalismo y rechazó la oferta efectuada, que se enderezaba a enmascarar parcialmente un contrato de locación bajo otra figura. Agregó que el 31 de agosto de aquel año un vecino lo llamó para informarle que había gente en el interior del inmueble, por lo que concurrió de inmediato, urgiendo a las personas que se encontraban en el salón de la casa a que se retiraran de inmediato.-

V.-RESPONSABILIDAD: a) El accionado se alza en primer término del encuadre jurídico que otorgó el Sr. Magistrado a lo que denominó ?tratativas previas?.- Aduce que la parte actora no impulsó ni logró acreditar a través del único profesional responsable (José Ángel Anzalone), los hechos que denunció en estos autos.- Afirma que no existe ninguna declaración, nota o documento emanado del corredor matriculado que justifique los hechos invocados por los demandantes. Tampoco, agrega, se halla ningún elemento que hubiera emanado de su parte.- Esgrime que resulta claro que su parte se negó a firmar un contrato ilegal remitido por la empleada de la inmobiliaria a nombre del corredor, con una garantía a su juicio inapropiada, imponiéndose un plazo comercial de treinta y seis meses con cambio de destino para el cual se ofertó la locación, en una zona, además, no apta para habilitar un comercio. A ello adiciona un ingreso subrepticio a la propiedad para efectuar mejoras en la misma cuando el contrato no se había perfeccionado.- En esta hipótesis, asegura, el sinalagma nunca se concreto y las tratativas jamás avanzaron más allá de una propuesta que no fue por él aceptada.- Establece que de la documentación acompañada si bien se advierte que existió cierta negociación entre las partes, la misma careció de entidad suficiente para asumir la característica de vínculo siquiera precontractual. Refiere que aún cuando, por vía conjetural, se asigne a tales comunicaciones el carácter de tratativas previas al contrato, lo cierto es que no se demostró la configuración de una conducta disvaliosa por parte de la demandada que autorice la imputación de la responsabilidad pretendida por los demandantes. Asevera que llama la atención que no exista contrato firmado, precontrato o carta de intención que les hubiere dado la seguridad a los actores para rescindir con tanta premura sus contratos anteriores y embarcarse en la inexistente relación contractual.- Añade que ni siquiera la martillera Anzalone se atrevió a declarar en autos que los accionantes estaban autorizados a realizar modificaciones en el inmueble, ya que el recurrente nunca prestó conformidad para que los oferentes ingresaran al inmueble para efectuar reparación alguna.- Entiende que en la ansiedad de los accionantes, se olvidaron de la necesidad de contar con el consentimiento del Sr. González, tratando de soslayarlo para obligarlo a celebrar el acto y forzar la firma de un contrato que no estaba acordado.- Adiciona que resulta inverosímil, por otra parte, que una propiedad que no estaba habilitada para uso comercial hubiera sido sujeta a intentos de reformas para localarlo a tal fin.- Enumera las circunstancias que según él fueron omitidas en el anterior pronunciamiento. Así las cosas ratifica que: el inmueble no estaba habilitado para uso comercial conforme fs. 686/687; no se había suscripto ningún contrato, precontrato o carta de intención tal como se encuentra acreditado por reconocimiento de ambas partes; no existe declaración o mensaje del corredor inmobiliario que permita creer la versión de los actores. A mayor abundamiento, quien se decía dueña de la inmobiliaria -declarante de autos- ni siquiera era corredora

matriculada y el ingreso al inmueble lo fue sin su autorización y sin la firma del contrato a realizar mejoras.- En virtud de todas las consideraciones efectuadas ¿ut supra?, requiere se revoque el pronunciamiento en crisis, y en consecuencia, se rechace la demanda intentada con costas a la contraria.- b) A esta altura del análisis corresponde destacar que si bien los actores denunciaron en el libelo introductorio que el 16 de julio del año 2009 abonaron a la martillera Anzalone la suma de pesos ... (\$...) en concepto de ¿seña? por el alquiler del inmueble sito en la Avenida Vélez Sarfield ... de la localidad de Villa Madero, Partido de la Matanza, Provincia de Buenos Aires, dicha circunstancia no ha quedado acreditada fehacientemente en autos en modo alguno. Sostiene Fassi que ¿la carga de la prueba no supone ningún derecho del adversario sino un imperativo del propio litigante, es una circunstancia de riesgo, que consiste en que quien no prueba los hechos que debe probar, pierde el pleito si de ella depende la suerte de la litis? (sic. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado Tomo II página 163).- ¿En el proceso dispositivo civil, sin perjuicio de que el juez debe obtener, dentro de lo posible, la verdad en su mayor pureza, se impone la necesidad de una solución para los supuestos dudosos...tanto las partes al desplegar su actividad, cuanto el juez al momento de dictar sentencia, tienen que tener una regla que a este último le permita determinar a quien condena o absuelve, ya que no es posible absolver la instancia...no se trata sólo de reglas para el juez, sino también de reglas o normas para que las partes produzcan las pruebas de sus hechos, al impulso de su interés en demostrar la verdad de sus respectivas posiciones? (sic. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado, Concordado y Comentado, Enrique Falcón Tomo III, Pág.145 Ed. Abeledo-Perrot).- Adviértase, en ese sentido, que los accionantes no acompañaron la copia que debieron tener en su poder, ya que el documento debió haberse otorgado en dos ejemplares firmados por el oferente y el aceptante (u oferente y corredor hasta la aceptación por parte del propietario del bien).- Sin perjuicio de ello, a fs. 33 de estos actuados se acompañó el documento mediante el cual la empleada de la inmobiliaria ¿Anzalone? les devolvió la suma que había sido depositada en concepto de ¿reserva de locación? del inmueble de referencia tal como surge claramente de su texto, y no como lo sostuvieron los accionantes en concepto de ¿seña?.- Cabe recalcar que dicho documento fue ratificado en cuanto a su autenticidad por la Sra. Anzalone al momento de prestar declaración testimonial (v.fs. 743/746).- Resulta dable recordar que los contratos de reserva son convenciones atípicas en virtud de los cuales el futuro vendedor/locador de un inmueble se compromete a mantener indisponible un bien por un cierto período a cambio de una suma de dinero que quien pretende adquirir/alquilar paga para tener preferencia mientras se negocian las condiciones de la operación, celebrándose la mayoría de las veces a través del corredor que representa al propietario (ad referéndum) conf. Sala L Rec: L 065098, 19-7-07. Es un acuerdo donde se entrega una suma de dinero, generalmente de escaso monto, para obtener por un plazo que se retire de la venta o alquiler el bien ofrecido, asegurándose -asimismo- el reservante prioridad en el contrato propuesto durante dicho periodo, que es cuando se ultimaran detalles y se efectuaran averiguaciones destinadas a concretar la operación. Caracterizada doctrina asimismo considera que el tiempo de espera resulta funcional al locador/vendedor, en orden a ponderar las condiciones de la oferta. En la mayoría de los casos es entonces el corredor quien recibe y retiene el dinero, y ante la falta de aceptación o conformidad, resulta indudable que el dinero se devolverá al oferente sin excesos ni disminuciones.- Por otro lado, y en cuanto a la aceptación de la oferta se refiere, cabe poner de manifiesto que solamente se consuma el acuerdo de voluntades cuando reúne los siguientes caracteres: a) que sea lisa y llana, es decir, que no esté condicionada ni contenga modificaciones de la oferta; b) que sea oportuna; no lo será si ha vencido el plazo de oferta, que puede ser expreso o a resultas de los usos y costumbres. La aceptación debe referirse a todos los puntos de la propuesta; basta el desacuerdo con uno solo de ellos, aunque sea secundario, para que el contrato quede frustrado antes de nacer.- Si la oferta se aceptara con modificaciones, el contrato no queda concluido; y la aceptación se reputa como una nueva oferta (llamada contrapropuesta) que debe considerar el oferente originario. Sin la aceptación de éste, no hay contrato.- El artículo 1152 del Código Civil según ley 340 y modificatorias (vigente al momento del hecho) prescribe que ¿Cualquier modificación que se hiciere en la oferta al aceptarla, importará la propuesta de un nuevo contrato?.- O sea que, cuando la oferta es modificada por el aceptante, sin haberse prestado inmediata, lisa y llanamente el consentimiento, ello importa una contraoferta y mientras no fuere aceptada por el primer ofertante no hay contrato.- Esas modificaciones pueden recaer sobre elementos esenciales del contrato o sobre cuestiones secundarias y no esenciales. En ambos supuestos debe entenderse que hay contraoferta (BORDA, G.A., Tratado de Derecho Civil. Obligaciones, t.II, N° 1215 y 1216; Piantoni, M.A, Contratos Civiles, v.I, pags. 65 y 68).- Adviértase que el propietario debió haber aceptado expresamente la oferta del interesado, pudiéndose efectuar sobre el original del recibo de reserva o sobre una nota escrita para la ocasión, circunstancia que no ha sido corroborada por ninguno de los medios probatorios desplegados sobre el presente, salvo por la declaración de la ya nombrada Sra. María Liliana Anzalone (empleada de la inmobiliaria que intervino en las negociaciones).- Si el propietario no expresó su consentimiento de manera adecuada y acabada, no se obligó y fue ajeno al negocio, por lo que no corresponde darle a la suma entregada el carácter pretendido por los accionantes.- Si el documento firmado en carácter de reserva ¿ad referéndum? fue suscripto entre una persona a título personal (locatario) y la inmobiliaria comisionada para el alquiler -tal como se dio en el caso de autos- y se le comunicó al

interesado que había sido aceptada la oferta, si la celebración del acto no se concretó -aun cuando las partes se imputaran recíprocamente la responsabilidad- sólo cabe reintegrar las sumas abonadas como reserva, que no revisten el carácter de seña en los términos del artículo 1202 del Código Civil según ley 340 y modificatorias.- Adviértase por otro lado, que tampoco puede tenerse por acreditado que las tratativas hubieran avanzado a un grado tal que habían generado en los actores la legítima expectativa de firmar el contrato de locación con el demandado, ya que tal como lo estableciera la deponente de fs. 743/746, recién el día cuando se debió haber firmado el contrato de locación los accionantes intentaron efectuar modificaciones en el inmueble del demandado sin autorización expresa del dueño de la propiedad. Cabe destacar, asimismo la actitud imprudente de los actores, quienes acicateados por el cese de una locación anterior, se embarcaron en gastos totalmente prematuros, frente a una clara situación de incertidumbre respecto del inmueble que pretendían ocupar. A mayor abundamiento, denótase que la Sra. Anzalone no se encontraba inscrita en el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Matanza a la fecha de los hechos ventilados en estas actuaciones (v.fs. 467), habiendo violado así la ley aplicable a su profesión en cuanto establece con carácter de orden público que quien pretenda ejercer la actividad de corredor inmobiliario deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente, para su debido contralor por la autoridad pertinente.- En virtud de todo ello, propongo al acuerdo hacer lugar a las quejas vertidas por el Sr. Raúl Ramón González, y en consecuencia, revocar el pronunciamiento recurrido, rechazándose la demanda interpuesta con costas de ambas instancias a los accionantes vencidos.- En atención al modo en que se propone resolver deviene abstracto conocer respecto de los demás agravios esgrimidos por ante esta alzada.- Por todo lo expuesto, voto para que: 1) Se haga lugar a las quejas vertidas por el accionado, y en consecuencia, se revoque la sentencia apelada, rechazando la demanda interpuesta.- 2) Se impongan las costas de ambas instancias a los accionantes vencidos (art. 68 del C.P.C.C.N).- 3) Se regulen los honorarios correspondientes a ambas instancias, de conformidad con lo prescripto por el artículo 279 del Código Procesal. ? 4) Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida lo dispuesto por el artículo 164 párrafo segundo del ritual y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional.- Los señores jueces de Cámara doctores Osvaldo Onofre Álvarez y Patricia Barbieri, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Ana María Brilla de Serrat, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. ANA MARIA BRILLA DE SERRAT- OSVALDO ONOFRE ÁLVAREZ - PATRICIA BARBIERI. Este Acuerdo obra en las páginas n° ... n° ... del Libro de Acuerdos de la Sala ?D?, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, ... de noviembre de 2015. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Hacer lugar a las quejas vertidas por el accionado, y en consecuencia, revocar la sentencia apelada, rechazando la demanda interpuesta; 2) Imponer las costas de ambas instancias a los accionantes vencidos. De conformidad con el presente pronunciamiento y en atención a lo dispuesto por el art. 279 del Código Procesal, teniendo en cuenta la naturaleza, importancia y extensión de los trabajos realizados en autos; las etapas cumplidas; el monto comprometido en la demanda; lo dispuesto por los arts. 1, 6, 7, 9, 33, 37, 38 y 39 del arancel y ley modificatoria 24.432; la proporción que deben guardar los honorarios de los peritos con los de los letrados y la incidencia de su labor en el resultado del pleito, se regulan los correspondientes al Dr. José Luis Viedma, letrado apoderado de la parte actora, en pesos ... (\$...) por las tres etapas del principal y en pesos ... (\$...) por una etapa del incidente resuelto a fs. 241/42; los del Dr. Fabián Raúl Rizzo, letrado patrocinante del demandado, en pesos ... (\$...) por dos etapas del principal y en pesos ... (\$...) por una etapa del mencionado incidente; los de la perito contadora María Cristina Orsanic, en pesos ... (\$...), y los del mediador Dr. Osvaldo Rubén Gambetta, en pesos ... (\$...) (conf. art. 1º, inciso g) del Anexo III del decreto 1467/11). Por la actuación ante esta alzada, se regula el honorario del Dr. Fernando José López, letrado patrocinante del demandado, en pesos ... (\$...), y el del Dr. José Luis Viedma, en pesos ... (\$...). Por la sustanciación del recurso resuelto a fs. 262, se fija la retribución del Dr. Fabián Raúl Rizzo en pesos ... (\$...) y la del Dr. José Luis Viedma, en pesos ... (\$...) (art. 14, ley de arancel 21.839). Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. Ana María Brilla de Serrat Osvaldo Onofre Álvarez Patricia Barbieri 005394E