

Danos Y Perjuicios Demora De La Escritura Carga De La Prueba Del Dano Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Demora de la escritura. Carga de la prueba del

daño. Rechazo de la demanda Se mantiene el rechazo de la demanda de daños por la demora en escriturar, pues cuando el actor se constituyó en cesionario del boleto, el plazo de entrega de la unidad ya estaba vencido y sabía que el plazo se había demorado y, a pesar de ese detalle, tuvo interés en adquirir los derechos derivados de dicho boleto. En Buenos Aires, a 02 días del mes de noviembre del año 2015, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala 7ª de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: "Pili, Edgar Darío c/ RTG Obras SA s/escrituración" y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Kiper dijo:

I.- Contra la sentencia dictada en primera instancia (fs. 341/4), que no hizo lugar a la demanda por la cual la actora pretendía los daños y perjuicios derivados de la demora en el otorgamiento de la escritura traslativa de la propiedad de un inmueble, expresan agravios la tercera citada (fs. 393/401) y la actora (fs. 407/13). La demandada contestó el traslado conferido del memorial de la actora a fs. 416/7. La tercera citada se agravia, fundamentalmente, de los honorarios regulados a su letrada, que estima bajos, y a los de la parte actora, que considera excesivos. También califica de esa forma los regulados a la perito. Asimismo, considera arbitraria su condena en costas. Con respecto a esta presentación, señalo que la referida tercera dedica extensos párrafos para cuestionar los honorarios. A fs. 402 se resolvió que las cuestiones vinculadas con "las regulaciones de honorarios no serán tenidas en cuenta, toda vez que no fueron materia de apelación específica". Por ende, nada debo examinar sobre estas cuestiones no impugnadas cuando correspondía. La parte actora se agravia del rechazo de la demanda de escrituración y de daños y perjuicios con relación al inmueble que adquirió por cesión de derechos de la anterior compradora. Discrepa con la conclusión del a quo en el sentido de que al haber recibido la posesión del inmueble sin haber formulado ninguna reserva, y de haberse realizado la cesión una vez que el plazo ya estaba vencido, las obligaciones originarias fueron modificadas por las partes, sin derecho a reclamo. Señala que el documento en el que se formalizó la entrega de la posesión fue confeccionado por la demandada, sin tener la posibilidad de discutirlo; que no tenía elección. Además, entiende que la entrega de la posesión no liberaba a la vendedora del cumplimiento del plazo para escriturar. Impugna también la imposición de las costas en el orden causado. Surge de las constancias de autos que Edgar Darío Pili, promovió una demanda por escrituración contra RTG Obras SA, en relación con el inmueble sito en la Avda. Congreso ..., piso ...º depto ... de esta ciudad. Asimismo solicitó la indemnización por daños y perjuicios por incumplimiento del deudor. La demandada le vendió a Liliana María Trujillo el inmueble de que se trata mediante boleto de compraventa suscripto el 14 de diciembre de 2.006. El 12 de junio de 2.008, con la conformidad de la empresa vendedora, Liliana María Trujillo le cedió los derechos del boleto de compraventa por el valor de U\$S En dicha cesión se dejó constancia de que todas las cuotas del saldo de precio habían sido saldadas. Tomó posesión dos años más tarde de lo estipulado en el boleto de compraventa, es decir, el 24 de noviembre de 2.009 y la escritura se otorgó tiempo después, ya iniciado el proceso. La demandada se allanó a la escrituración requerida y solicitó el rechazo de la demanda de daños y perjuicios, con costas a la actora. El juez decidió que la pretensión de condenar a escriturar se había tornado abstracta. Lo cierto es que cuando el actor se constituyó en cesionario del boleto, el plazo de entrega de la unidad ya estaba vencido y sabía que el plazo se había demorado. El boleto de compraventa fue celebrado el 14 de diciembre de 2006, y la cesión el 12 de junio de 2008, ya vencido el plazo. El cesionario no podía ignorar que el plazo estaba vencido, y a pesar de ese detalle tuvo interés en adquirir los derechos derivados de dicho boleto. Debo inferir, coincidiendo con el a quo, que al no formular reserva alguna, consintió la situación. Posteriormente, el 24 de noviembre de 2.009, actora y demandada suscribieron un "acta de posesión y acuerdos conexos" (fs. 330) donde el comprador recibió "de conformidad y sin observaciones" la posesión de la unidad fijándose una nueva fecha de escrituración y dejándose sin efecto la anterior, una vez finalizado y aprobado el plano de subdivisión. Este acto fue el que significó el rechazo de la demanda de daños y perjuicios. El actor, aquí apelante, expresa que no tuvo posibilidad de negociar en dicho acto, por lo que no deben asignársele los efectos mencionados. No considero atendible su postura. Aún aceptando que no podía discutir con éxito el texto del acuerdo, bien pudo antes enviar una nota haciendo saber su intención de reclamar los daños derivados del atraso, o bien negarse a recibir la posesión y reclamarla por otra vía (v.gr.: judicial), lo cual hubiera impedido la extinción de la obligación de su contraria. Si bien, conforme lo dispuesto en los arts. 673 y 742 del Cód Civil, el acreedor no puede ser obligado a recibir pagos parciales, si acepta un pago incompleto sin hacer reserva de reclamar las diferencias de modo fehaciente en el acto de recibir el pago que se le ofrece, se entiende que aquél tiene efectos cancelatorios por aplicación de la regla prevista en el art. 624 del mismo cuerpo legal. Desde otro

enfoque, no se ha demostrado que en el acto de entrega de la posesión haya estado viciada la voluntad del actor, ni que la otra parte se haya aprovechado de su situación. Al ser así, a lo sumo podría interpretarse a su favor alguna cláusula dudosa, pero no desconocer sus términos claros y categóricos. En cuanto al otorgamiento de la escritura pública, se lee en la cláusula segunda del mencionado acuerdo que sería formalizada una vez finalizado y aprobado el plano de subdivisión por el ente que corresponda?, y que la nueva fecha de escrituración deja sin efecto lo pactado oportunamente entre partes, de plena conformidad? (fs. 330, cit.). Por más esfuerzos que realice el apelante, es indudable que aceptó prorrogar el plazo para otorgar la escritura y también la justificación de la obligada a hacerlo. No puede ahora ir en contra de sus propios actos. Los contratos deben ser interpretados de buena fe y de acuerdo a lo que razonablemente las partes entendieron, y en el caso la cláusula es muy clara. A mayor abundamiento, señalo que según el informe del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, el plano ..., fue registrado el 7 de junio de 2011, y la escritura se otorgó el día 24 de noviembre de 2011 (ver fs. 248/52), lo que demuestra que no era posible el otorgamiento del instrumento público al tiempo de iniciarse la demanda. También a mayor abundamiento, debo decir que la actora ya tenía la posesión del inmueble, lo que hace desaparecer la posibilidad de sufrir perjuicios, en tanto tenía el uso y goce, y podía obtener una renta si lo deseaba. No necesito explicar que para alquilar un departamento no es necesario ser dueño, ya que puede hacerlo el poseedor, máxime si cuenta con un boleto. Lo que quiero decir es que si la demora en el otorgamiento de la escritura de adquisición del derecho real causó un perjuicio adicional, desvinculado con la entrega de la posesión, la actora debió acreditarlo concretamente, lo que en el caso no sucede. El daño alegado es meramente conjetural y, por lo tanto, no resarcible (ver Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala G, Tuñón, Viviana Mabel c. Banco de Galicia y Buenos Aires Sociedad Anónima, 12/07/2010, LA LEY 2010-E-213). Se ha resuelto por otra Sala, en un caso que guarda similitud con el presente, que cuando la posesión del bien ha sido dada al adquirente y lo único que resta es el otorgamiento de la respectiva escritura traslativa del dominio, no corresponde indemnizar al comprador por la demora en escriturar si no se prueba que efectivamente algún perjuicio ha surgido de esa tardanza (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, Melillo, Pablo N. c. Convivencia Coop. de Viviendas Ltda., 22/12/1998, LA LEY 1999-C-752, DJ 1999-3-295). Por lo expuesto, considero que los agravios no pueden prosperar. Resta examinar los agravios de la actora y de la citada como tercero respecto de la imposición de las costas en el orden causado. La actora pidió la citación de la cedente del boleto, y se ha demostrado que ello no era conducente, ninguna responsabilidad podía atribuirle, aun cuando se aceptase que hubo demora en la entrega de la posesión y de la formalización de la escritura. La cedente había sido liberada de responsabilidad y, además, era un tema ajeno a sus obligaciones. Por lo tanto, considero que debe hacerse cargo la actora de las costas vinculadas a dicha citación. Si el citado como tercero, en el marco de un proceso de daños, fue excluido de responsabilidad de manera total, ninguna carga de costas puede colocarse en su cabeza, las que deberán ser afrontadas por la parte que instó dicha citación (conf. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala M, Guerra, Raúl Alfredo y otro c. Costilla, Francisco Enrique y otro, 13/11/2007; sala H, S., J. B. c. Espejar S. A., 29/5/1997, LA LEY 1999-C-722; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala C, Frigorífico Moreno S.A. c. Banco Do Brasil y otros, 3/3/2006). Quien fuera citado como tercero a un proceso, no debe soportar las costas de su indebida citación, para lo cual necesitó recurrir a patrocinio letrado, correspondiendo en consecuencia imponerlas a quien requirió la intervención. En cuanto a las costas del rechazo de la demanda, aun cuando sea exacto que no se había otorgado la escritura al momento de inicio, teniendo en cuenta el allanamiento, y lo decidido sobre los daños y perjuicios, considero que no hay razones de peso para modificar lo resuelto por el a quo. Por lo expuesto, propongo que se modifique la sentencia apelada y que se impongan a la actora las costas por la citación del tercero, y que se la confirme en todo lo demás que decide; con costas de esta instancia a la actora vencida. El Dr. Fajre y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, ... de noviembre de 2015. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I.- modificar la sentencia apelada, e imponer a la actora las costas por la citación del tercero, II.- confirmar en todo lo demás que decide; con costas de esta instancia a la actora vencida. III.- A fin de tratar los recursos deducidos a fs. 351, 354, 357/9 y fs. 360/1, contra las regulaciones de honorarios de fs. 344/vta., se tendrá en cuenta el objeto de las presentes actuaciones y el interés económicamente comprometido resultante del capital reclamado en la demanda (cfr. fs. 84), conforme lo resuelto por el fallo plenario de este fuero dictado en autos Multiflex SA c/ Consorcio Bme. Mitre 2257 s/sumario? (ED 64- 250), como así también la naturaleza del proceso y su resultado, etapas procesales cumplidas y el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión, considerando además lo dispuesto por los artículos 1, 6, 7, 8, 9, 10, 19, 33, 37, 38 y conchs. de la ley 21.839 -t.o. ley 24.432-. No resulta de aplicación, en la especie, proceder de conformidad con lo dispuesto por el art. 279, en tanto el presente pronunciamiento confirmó, en lo sustancial, el fallo apelado, modificando únicamente la imposición de costas por la citación del tercero a juicio, cuestión ésta accesoria al principal. La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido reiteradamente que los

honorarios y demás costas procesales son accesorios del capital y que aquélla condición de accesoriedad es el elemento dominante que los rige (cfr. CSJN, "Vilela Cuello", cit. en Highton-Arean, Código..., T. 5, pág. 369, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2006). En este sentido, se ha dicho que, cuando la sentencia fuere confirmatoria, las facultades del ad quem se deben limitar solamente a considerar los agravios esgrimidos contra las costas y los honorarios fijados por el a quo, si los hubiere, y a pronunciarse sobre las costas y honorarios por los trabajos de segunda instancia (art. 14, ley 21.839) (Falcón, Código..., T. II, p. 442, ed. 1998). En lo que hace específicamente al monto del proceso se destaca que esta Sala entiende que, de conformidad con lo establecido por el art. 19 de la ley 21.839, debe considerarse como monto del proceso a los fines arancelarios al capital de condena con más los intereses reclamados y reconocidos en la sentencia (autos "Prevención Aseguradora de Riesgos del Trabajo SA c/Medina Juan José y otros s/cobro de sumas de dinero" del 27/09/11). No obstante, cabe aclarar que ello se refiere al supuesto en que los intereses fueron no sólo objeto de reclamo sino que fueron reconocidos en la sentencia (art. 19 de la ley 21.839). En cambio, en el caso de demanda rechazada debe atenderse al capital reclamado en ella, no correspondiendo incluirlos en la base del cálculo de los honorarios. Tampoco corresponde proceder, en esta instancia, acorde lo preceptuado por el art. 32 del Arancel, en atención a la forma en que se resolvió el presente proceso en lo referente al reclamo por escrituración, sin que ello signifique desconocer, en modo alguno, la labor profesional llevada a cabo por las profesionales sobre este aspecto -la cual será valorada acorde a lo dispuesto por el art. 6, incs. b a f) del citado cuerpo normativo-. A mayor abundamiento, se destaca que no han existido agravios específicos sobre este tópico -concretamente, sobre la falta de observancia del procedimiento reglado por el art. 32-, recordando que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha entendido arbitrario, por exceso de jurisdicción, un pronunciamiento por el cual se modificó infundadamente la base regulatoria fijada en primera instancia, aspecto del fallo que no había sido objeto del recurso y quedaba por ello fuera de la competencia apelada (17/03/1998, "Banco Florencia S.A. c/Modern Plastic S.A."; cit. en Ure, Carlos E., Finkelberg, Oscar G., "Honorarios de los Profesionales del Derecho", ed. LexisNexis, Buenos Aires, 2004). Sentado todo ello, corresponde señalar que el Tribunal de Alzada se encuentra facultado -como Juez del recurso-, a efectuar una nueva valoración acerca de los requisitos de admisibilidad o no para la apertura de la vía recursiva. En el caso particular, la presente demanda fue rechazada, con costas de primera instancia en el orden causado (cfr. fs. 344, punto III), a excepción de las correspondientes a la citación del tercero, conforme lo que se ha resuelto precedentemente. Por ende, corresponde concluir que la parte actora carece de legitimación para discutir el honorario del letrado de la demandada RTG Obras S.A., debiendo circunscribirse la apelación de fs. 359/9 al monto de los estipendios fijados en favor de los restantes profesionales. Finalmente, el agravio tendiente a que se tome la mitad del monto reclamado como base regulatoria no encuentra asidero legal alguno en la ley específica, por lo que deberá estarse a la doctrina que emerge del fallo indicado en el párrafo primero del presente punto. Sobre aquella base y por resultar elevados, se reducen a la suma única y total de PESOS ... (\$...), en conjunto, los honorarios establecidos a favor de las Dras. Carolina Alejandra Maggiani Piñeiro y Vanesa Mariana Fernandez, letradas apoderadas de la parte actora en las tres etapas del proceso, correspondiendo la suma de PESOS ... (\$...) para cada una de ellas. A su vez, por ser igualmente elevados, se reducen a la suma de PESOS ... (\$...) los honorarios de la Dra. Elsa D. Ghiano, letrada patrocinante de la tercera citada en las tres etapas del proceso. En cuanto a los honorarios de la perito arquitecta, se valorará la entidad y complejidad de las cuestiones que fueron sometidas a su dictamen, extensión y calidad de la labor profesional desarrollada así como lo previsto por el art. 478 del CPCC. En virtud de ello y por resultar elevados, se reducen a la suma de PESOS ... (\$...) los honorarios de la arquitecta Bárbara Rita Constantinidis. En virtud de lo normado por el Dec. 1467/2011, Anexo III, art. 1, inc. f), por ser elevado, se reduce a la suma de PESOS ... (\$...) los honorarios de la mediadora interviniente, Dra. Alicia Angélica Moro. IV.- Por sus actuaciones en la Alzada que culminaran con el dictado de la presente, regúlanse los honorarios de la Dra. Carolina Alejandra Maggiani Piñeiro en la suma de PESOS ... (\$...); los de la Dra. Elsa D. Ghiano en la suma de PESOS ... (\$...); y los del Dr. Fernando José Antonini en la de PESOS ... (\$...) (Art. 14 del Arancel). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper.

006075E