

## Danos Y Perjuicios Incumplimiento Contractual Imposibilidad De Escriturar Responsabilidad Del Corredor Dano Moral

### JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Incumplimiento contractual. Imposibilidad de escriturar. Responsabilidad del corredor. Daño moral  
Se revoca la sentencia de grado, acogiendo la demanda de daños y perjuicios por incumplimiento del contrato de compraventa por imposibilidad de realizar la escritura, pese a haberse pagado la totalidad del precio.

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 6 días del mes de Marzo de 2015, se reúnen en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes de la Pcia. de Buenos Aires, Dres. EMILIO ARMANDO IBARLUCIA y ROBERTO ANGEL BAGATTIN, con la presencia de la Secretaria actuante, para dictar sentencia en el Expte. N° SI-115068, en los autos: ?SOSA LUIS ALBERTO C/ CABANA RICARDO H Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL (SIN RESP. ESTADO)?.-

La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones esenciales de acuerdo con los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del C.P.C.- 1º.) ¿Es justa la sentencia apelada? 2º.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Dres. Emilio A. Ibarlucía y Roberto A. Bagattin.- VOTACION A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. Emilio A. Ibarlucía dijo: I.- La sentencia de fs. 288/97 es apelada por la parte actora, que expresa agravios a fs. 314/22, los que no son contestados. Cumplida la medida para mejor proveer dispuesta a fs. 327, y vencido el plazo otorgado a las partes para hacer las observaciones al respecto, los autos se hallan en condiciones de ser fallados. II.- 1- El sr. Luis Alberto Sosa promovió demanda contra los sres. Ricardo Héctor Cabana y Mario Federico Sirch por indemnización de los daños y perjuicios sufridos como consecuencia del retraso en la inscripción de la escritura traslativa de dominio del inmueble ubicado en la calle 47, entre las calles 18 y 20 de Mercedes, unidad funcional n° ... del polígono ... del plano de subdivisión .... Dijo que el 4/04/86 adquirió el inmueble por boleto de compraventa al sr. Cabana en su carácter de corredor público, quien actuó en representación del sr. Sirch, de quién certificó que era el propietario del bien, y que lo había autorizado a realizar la operación. Expresó que se pagó la totalidad del precio pactado, cancelándose el 20/10/86, según constancia obrante en el boleto. Continuó narrando que hizo múltiples llamadas telefónicas y presentaciones en la oficina de Cabana para que se llevara a cabo la escrituración, y lo intimó a ese fin mediante carta-documento del 29/04/92 con resultado negativo. Habiéndose enterado de que había inconvenientes con la escrituración de las unidades porque había fallecido uno de los ?propietarios? de apellido Pisoni, que tenía catorce herederos. Aclaró que hasta ese momento creía que el propietario era Sirch. Ante tal situación - continuó - solicitó un informe de dominio en el Registro de la Propiedad, del cual resultó que el inmueble estaba a nombre de Juan Antonio Pisoni, Ricardo Bautista Tamango, Horacio Antonio Tamango y Clelia Margarita Tamango de Bonnet. El 20/04/86 - explicó - los mencionados habían otorgado reglamento de copropiedad conforme ley 13.512, designando a Sirch como administrador, pero sin facultades para realizar actos de disposición, razón por la cual a su criterio su actuación constituía un acto de administración fraudulenta y de abuso de confianza. Respecto de Cabana, sostuvo que había incumplido sus deberes como corredor público. Continuó diciendo que el 5/04/94 su abogada intimó por carta documento a los demandados al pago de una indemnización por los daños y perjuicios causados por la actitud dolosa incurrida mediante el boleto de compraventa. El 29/04/94 Sirch contestó rechazando sus términos, evadiendo su responsabilidad pero ratificando la intervención de Cabana. Como consecuencia de ello, promovió una denuncia penal por abuso de confianza, administración fraudulenta y estelionato, que terminó con un Sobreseimiento Provisorio dictado por la Cámara Criminal y Correccional Departamental. Solicitó reparación por: a) daño emergente, b) daño moral, c) gastos por honorarios en sede penal, d) gastos de poder notarial, e) gastos de fotocopias y carta-documento. 2.- El sr. Héctor Ricardo Cabana contestó la demanda pidiendo su rechazo. Luego de la negativa de los hechos expuestos en la misma, dijo que en 1985 Mario F. Sirch había comprado a Ricardo B. Tamagno, Héctor A. Tamagno, Clelia M. Tamagno y Juan A. Pisoni, el inmueble identificado como Circ. I, Sec. C, Mz. 255, Parc. 11, patida 3968 de Mercedes, personas con las que certificó las condiciones de esa venta, corroborándole que se había realizado y que se había pagado la totalidad del precio. Continuó narrando que el inmueble se dividió en propiedad horizontal según escritura pasada ante el escribano Adolfo Ferreiro, de lo que derivaron las unidades funcionales nros. ..., ... y .... La unidad ... fue escriturada a favor de Sirch el 30/04/86, y la unidad ... a favor de Héctor Borrajo el 17/07/86. La unidad ... fue vendida mediante el boleto de autos a Sosa, a quien se le dio la posesión del mismo. Dijo que el 20/10/86 Sosa canceló el saldo de precio y se acordó con los sres. Tamagno y Pisoni las condiciones de otorgamiento de la escritura. Anoticiado de ello Sosa, manifestó que debía esperar que se le otorgara un crédito para afrontar los gastos. Así las cosas - continuó -, no tuvo más noticias hasta que el 29/04/92 recibió una carta-documento por la que se lo intimaba a

escribir, lo que era improcedente dado que no era el vendedor de la unidad. En el mes de abril de 1994 el actor lo intimó nuevamente mediante carta-documento a abonar una indemnización de daños y perjuicios, imputándole una actitud delictiva. Sirch contestó rechazando los términos, que estaba todo dispuesto para el otorgamiento de la escritura, que sólo debían normalizarse las obras que Sosa había realizado en el terreno, las que no contaban con planos y autorizaciones respectivas, y le propuso una escribana para llevar a cabo el acto. Sosa no contestó y realizó en cambio una denuncia penal. En cuanto al encuadramiento jurídico, sostuvo que su relación con Sirch era la de mandatario-mandante y que aquel ratificó su actuación. Respecto de su vinculación con Sosa, fue la propia de corredor público, habiendo cumplido sus obligaciones. Expresó que tanto Sosa como Sirch mediante el boleto asumieron obligaciones de hacer (otorgamiento de la escritura), y que sólo en el caso de que esta resultara de cumplimiento imposible, podría resolverse en daños y perjuicios. Manifestó que no habiendo degenerado la relación en un hecho criminal, por imperio del art.1107 del C.C., no podía enfocarse la cuestión como de responsabilidad extracontractual. En relación a su responsabilidad, dijo que era de tipo contractual (locación de servicios), habiendo asumido una obligación de medios, incumbiendo al actor la prueba de haber omitido todas las diligencias apropiadas para su cumplimiento (art. 512 C.C.), estando vedado el encuadramiento en factores de atribución objetivos. Dijo que como corredor no había habido incumplimiento de su parte, que el actor no había sido molestado en el uso de la propiedad, que no era cierto que respecto de las otras unidades hubiera habido problemas para su escrituración. Expresó que Sirch había adquirido el inmueble mediante boleto, por lo que tenía capacidad para disponer de las unidades, y que no hubo diferencias en cuanto a las calidades del lote vendido. Su actividad como corredor - adujo - había terminado con la firma del boleto y la percepción del saldo de precio por el vendedor, por lo que carecía de legitimación pasiva en autos. Expresó también que el actor nunca había intimado por escrituración, por lo que la acción de daños no estaba habilitada. Discutió la procedencia de los daños reclamados. 3.- Contestó la acción el sr. Mario F. Sirch oponiendo en primer lugar la prescripción. En subsidio, pidió el rechazo de la demanda. Luego de la negativa de los hechos expuestos en la misma, dijo que era constructor, que se dedicaba a la realización de obras y que compraba y vendía inmuebles. Así, compró el inmueble a los hermanos Tamango y a Juan Antonio Pisoni, el que fue dividido en propiedad horizontal el 10/03/84, del cual derivaron tres unidades. Reconoció el boleto firmado por Cabana en su nombre con el actor, por lo que todo lo actuado era de su responsabilidad. Expresó que se le otorgó la posesión a Sosa, y que siempre estuvo a su disposición para que se llevara adelante la escritura traslativa de dominio, pero el actor nunca tuvo disposición para ello, sino que lo intimó por daños y perjuicios y le inició una causa penal. En tal sentido dijo que el actor no podía llevar a cabo la escritura porque había construido más de lo permitido por el plano y que estaba en violación a la ley de propiedad horizontal. Manifestó que el actor se hallaba alcanzado por la doctrina de los propios actos, dado que nunca lo puso en mora, por lo que la demanda carecía de fundamento. Invocó el art. 1201 del C.C., y sostuvo que no se cumplía con el art. 1204 porque la actora no podía hacerlo. Adujo que no había habido delito penal por lo que, por obra del art. 1107 del CC., debía encuadrarse la relación como contractual. Discutió la procedencia de los daños reclamados. Finalmente dedujo reconvenición por escrituración y por daños por injurias vertidas en juicio. 4.- A fs. 157 el juez interviniente rechazó dar trámite a la reconvenición deducida, resolución que quedó firme. 5.- Abiertos los autos a prueba y producida la misma, se dictó sentencia, rechazándose la prescripción opuesta y la demanda, ambas con costas. Para así decidir el juez sostuvo que lo único que se había acreditado en autos era la ausencia de escrituración pero que ello no era suficiente para que procediera la acción indemnizatoria articulada. Ello porque, si bien el actor había probado haber pagado la totalidad del precio, no había acreditado que tuviera el dinero para afrontar los gastos de la escrituración, maximizado ello por el hecho de que ni siquiera en la demanda se procuró obtener la misma. Agregó que no se había probado que los accionados hubieran actuado con dolo o culpa, toda vez que en la causa penal se había demostrado que Sirch no había obrado como administrador sino como adquirente por boleto del inmueble, y Cabana había verificado ello. Tampoco - dijo el juez - se había acreditado la relación de causalidad entre el hecho denunciado y los daños y perjuicios pretendidos. Finalmente dijo que el contrato había indicado el camino a seguir en caso de incumplimiento de alguna de las partes, lo que el actor no hizo, y, habiendo optado por el camino equivocado, no había producido la prueba necesaria. III.- En la expresión de agravios el actor aclara que se encuentra en trámite ante el mismo Juzgado un expediente por escrituración contra Juan Antonio Pisoni y otros, el que, por la cantidad de herederos del propietario y la complejidad de las diligencias pendientes se encuentra paralizado. Seguidamente, en síntesis, expresa que los contratos tienen fuerza obligatoria y que, ante el cumplimiento imposible, surge el derecho a percibir una indemnización, de acuerdo al principio constitucional del derecho a la reparación. IV.- 1.- Tratamiento diferencial de la responsabilidad endilgada a los dos demandados. Se persigue en autos hacer responsable a los dos demandados por la frustración de la escrituración del inmueble objeto del boleto de compraventa cuya copia obra a fs.30. Sin embargo, no puede analizarse la eventual responsabilidad de ambos sobre la base del mismo plexo jurídico. En efecto, está fuera de discusión que el demandado Cabana actuó en nombre del demandado Mario Federico Sirch al firmar el citado boleto. Por lo tanto la responsabilidad de Sirch debe analizarse desde la óptica del cumplimiento

contractual, teniendo en cuenta, claro está, que su actuación no derivó en delito de derecho criminal (art. 1107 C.C.). Por el contrario, la responsabilidad de Cabana - descartado que hubiera obrado en nombre propio como vendedor - debe analizarse en función de su actuación como corredor público en la operación. Por lo tanto, trataré por separado las responsabilidades atribuidas a cada uno de ellos.

2.- Responsabilidad de Mario Federico Sirch. Como ha sido expuesto al referenciarse los antecedentes de la causa, al contestar la demanda esta parte reconoció que Cabana firmó el boleto en su nombre y se hizo responsable de las obligaciones asumidas como parte vendedora en dicho contrato. Se comprometió, entonces, a escriturar el inmueble a favor del comprador una vez abonado la totalidad del precio (cláusula 3ra.). Está reconocido por esta parte que el actor canceló el saldo de precio el 20/10/86. Por lo tanto, era su obligación concretar la escritura traslativa de dominio a favor del actor cuando este se lo pidiera (cláusula 6ta; arts. 1185 y 1187 C.C.). Según el actor, requirió la firma de la escritura verbalmente en varias oportunidades. Ello no se ha probado en autos, pero sí que intimó a Cabana por carta documento del 29/04/92; copia de fs. 45), intimación esta mal dirigida dado que debió hacerla a Sirch, sin perjuicio de que, al tratar la responsabilidad de Cabana, analizaré los efectos de esta misiva. Recién intimó a Sirch - y también a Cabana - el 12/04/94, pero no a escriturar sino directamente a abonarle una suma por daños y perjuicios por la imposibilidad de llevarse a cabo el acto escriturario al no ser aquel titular del inmueble (copias de fs. 47 y 46vta.). Sirch contestó diciendo que Sosa había suscripto un boleto por un terreno baldío, el que, edificado, no contaba con planos aprobados regularizados según propiedad horizontal, final de obra y revalúo, lo que dificultaba la escrituración. Asimismo rechazó su imputación de no ser titular del inmueble, ya que - adujo - contaba con un boleto de compraventa otorgado por los titulares. Propuso una escribana determinada, diciendo: ¿a la cual habrá de dirigirse para fijar día y hora? pues el escribano designado en el boleto había fallecido (copia a fs. 48). El actor no contestó, optando por hacer una denuncia por estafa, lo que dio lugar a la causa penal que tramitó ante el Juzgado en lo Correccional n° 6 Departamental - que corre por cuerda -, donde se dictó con fecha 5/11/96 un sobreseimiento provisorio por la Exma. Cámara del fuero (fs. 183/97). Frustrada la vía penal, el actor optó directamente por iniciar la acción de autos, pidiendo resarcimiento por daños y perjuicios por la dilación en la concreción de la escritura traslativa de dominio. Cabe analizar, por lo tanto, si el actor puso en mora al demandado Sirch por medio de la carta-documento entregada el 12/04/04 (art. 509 2do. párr. C.C.), o, si por el contrario, este enervó los efectos de tal intimación con la derivación a una escribana para que se llevara a cabo el acto. Al respecto, en primer lugar es de recordar que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe (art. 1198 C.C.), lo que especialmente tengo en cuenta por las siguientes razones. Sirch no era el titular dominial del inmueble - ni al celebrarse el boleto ni al recibir la carta-documento -, como reconoció al contestar esta misiva. Por lo tanto, había dos formas para que se pudiera realizar la escritura traslativa de dominio a favor del actor. La primera, que antes de ello los titulares de dominio le transfirieran el bien a su nombre, de forma que pudiera hacer lo propio a favor del actor. La segunda, que comparecieran a firmar la escritura los titulares dominiales. Ninguna de las dos variantes era posible de llevarse a cabo cuando contestó la carta-documento (29/04/94). Ello así porque uno de los titulares de dominio - Juan Antonio Pisoni - había fallecido el 31/12/89 (fs. 3 de los autos ¿Pisoni, Juan Antonio y otra s. Sucesiones? que tengo a la vista). Su esposa - Celina Carlota Di Yacovo de Pisoni -, a su vez, había fallecido el 20/12/93 (fs. 4 de los mismos autos). La declaratoria de herederos de ambos recién se dictó el 30/06/95, estableciéndose como herederos a varios sobrinos (fs. 168/69 de los mismos autos). Por consiguiente, es evidente que al mes de abril de 1994 no había posibilidad alguna de que se llevara a cabo el acto escriturario. Ni siquiera puede decirse que pudiera hacerse poco después de la declaratoria de herederos, dado que el sucesorio pasó por interminables trámites, además de nuevos fallecimientos de herederos. Esta imposibilidad de escriturar explica la tramposa respuesta de Sirch en la carta-documento, donde lo derivó a una escribana, sin fijar fecha alguna para el acto escriturario. Destaco que Sirch no podía ignorar - al mes de abril de 1994 - que Pisoni había fallecido, no sólo porque ello había tenido lugar cuatro años y medio antes, sino porque Sosa así lo consignó expresamente en la carta-documento. Por lo demás, tenía Sirch la obligación de averiguar si todos los titulares de dominio estaban en condiciones de firmar la escritura, dado que se había comprometido contractualmente a que el dominio del inmueble se transfiriera a nombre de Sosa, quien hacía mas de cinco años le había pagado la totalidad del precio. Dice el juez en la sentencia apelada que, si bien se ha acreditado el pago de la totalidad del precio, no se ha probado que el actor tuviera el dinero para solventar los gastos de escrituración. Esta aseveración implica invertir la carga de la prueba en transgresión a lo prescripto por el art. 375 del C.P.C.. En efecto, quien introdujo tal defensa fue el codemandado Cabana al contestar la demanda; por lo tanto le cabía a esta parte - y no al actor - probar ese presupuesto de hecho de su defensa (art. 375 2do. párr.). Lo mismo cabe decir respecto de la defensa introducida por Sirch al contestar la demanda, consistente en que por medio del boleto se había vendido un terreno baldío, Sosa había construido y no contaba con planos aprobados, de forma tal que no estaba en condiciones de escriturar. No se desprende del boleto que se haya vendido un terreno baldío sino una unidad funcional sujeta al régimen de la ley 13.512 (cláusula 1ra.), lo que se condice con los planos obrantes en autos acompañados por el demandado Cabana. Por lo demás, la prueba de que no se podía escriturar debido a la construcción hecha

por Sosa estaba a cargo de quien opuso tal defensa (art. 375 2do. párr. C.P.C.). Finalmente, destaco que el codemandado Sirch no aportó prueba alguna de que él o la escribana que indicara tuvieran en su poder todos los elementos necesarios para llevarse a cabo la escrituración. Ni siquiera ofreció como prueba la declaración testimonial de la escribana (fs. 109vta.). En síntesis: Sirch se comprometió a escriturar el inmueble a favor de Sosa una vez pagada la totalidad del precio; no aportó prueba alguna de que ello fuera imposible por culpa del actor; cuando contestó la carta-documento que le remitiera Sosa lo derivó a una escribana, sin fijar fecha alguna para el acto escriturario, el que, por lo demás, no podía llevarse a cabo dado que uno de los titulares de dominio y su esposa habían fallecido mucho tiempo antes, y la declaratoria de herederos no estaba dictada. Ello se corrobora con la declaración testimonial de fs. 219, y con las testimoniales de fs. 38, 123 y 124 de la causa penal (arts. 456 y 384 CPC). Actuó, en consecuencia, de mala fe en la ejecución del contrato (art. 1198 C.C.). Resta analizar si hizo bien Sosa en intimar por medio de la carta-documento del 5/04/94 directamente a pagar indemnización de daños y perjuicios, o, si por el contrario, debió intimar a escriturar. Entiendo que a esa altura de las cosas, con uno de los titulares de dominio fallecido casi cinco años antes y su esposa cinco meses atrás, con ocho herederos declarados, estaba totalmente justificado que pretendiera un resarcimiento de daños, renunciando a la escrituración. Sirch pudo haber salvado la situación si, actuando de buena fe, lo hubiera intimado a escriturar en una fecha y lugar determinado y la escrituración hubiese fracasado por culpa del actor. Pero no obró así, sino que sólo derivó la cuestión a una escribana, ya que sabía - o debía saber - que era imposible que el acto se llevara a cabo. Dice el juez en la sentencia que, de acuerdo a la cláusula quinta del boleto, el actor tenía la opción entre exigir el cumplimiento del contrato o resolver el mismo, y no habiendo elegido ninguna de las dos, la demanda no puede prosperar. El razonamiento no responde a la causa por la cual se accionó en la demanda. Efectivamente, allí se pidió por los daños y perjuicios ?ocasionados a raíz de la dilación o retraso en la inscripción de la escritura traslativa de dominio? (fs. 49vta.). Es decir, no se accionó por los daños sustitutivos de la falta de escrituración (art. 1187 C.C.), sino por los sufridos con motivo de la dilación en la concreción de la escritura. En definitiva, la demanda es por los daños causados por la morosidad del deudor en el cumplimiento de su obligación (arts. 508, 511 y concordantes arts. 576, 628, 505, 512, 625, 628 del C.C.). El problema consiste en cuáles son esos perjuicios. Pero esta cuestión - la naturaleza del daño y su extensión - será tratada una vez resuelta la cuestión de la responsabilidad de ambos codemandados.

3.- Responsabilidad de Ricardo H. Cabana. La responsabilidad endilgada a este codemandado se funda en el incumplimiento de sus deberes como corredor público. Si bien esto fue afirmado en la demanda sin dar un fundamento jurídico, el principio ?iura novit curia? (art. 165 inc. 6 C.P.C.), impone a esta Sala brindar el encuadramiento jurídico correcto. La actuación de Cabana como corredor público en la operación que motiva el presente juicio fue precisamente esgrimida por él como argumento defensivo (fs. 74vta., p. V). Por lo tanto está fuera de discusión. Se impone, en consecuencia, analizar su proceder en la órbita contractual (corretaje) a la luz de la ley 10.973, que reglamenta esa profesión en la provincia. En primer lugar debe señalarse, aunque suene obvio, que el corredor es un intermediario entre dos partes que desean realizar una operación de compraventa. Por consiguiente, no puede un corredor actuar simultáneamente como intermediario y representante de una de las partes. Aunque ello no está contemplado entre las prohibiciones expresas del art. 53 de la ley, está implícito en la naturaleza de la función del corredor, lo que surge tanto de esa norma como de las obligaciones que el art. 52 de la ley le impone. En efecto, se desprende de estas disposiciones que el corredor debe guardar equidistancia de las partes para brindarles la mayor seguridad posible sobre las condiciones y la seguridad del negocio que están realizando. La primera infracción, entonces, incurrida por el codemandado Cabana es haber actuado en un doble carácter reñido totalmente con la ley que regula su actividad. Pero, además, incurrió en la violación de obligaciones expresas. El art. 52 inc. a), entre otras obligaciones, establece que el corredor debe ?proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad?. Es evidente que no cumplió con este deber dado que de ningún lado surge que haya puesto en conocimiento del comprador que los titulares del inmueble eran personas distintas del sr. Mario Federico Sirch, a quien dijo representar. La misma norma prescribe que el corredor debe ?comprobar la existencia de los instrumentos que acrediten el título invocado por el comitente?. No consta en ningún lado que haya llevado tal comprobación, poniéndolo en conocimiento previo del interesado comprador. Establece también el artículo que, ?en el caso de tratarse de compraventa, cuando fuesen bienes inmuebles, deberá recabarse la certificación del Registro de la Propiedad sobre la inscripción de dominio de los gravámenes y embargos que reconozcan aquéllos, así como las inhibiciones anotadas a nombre del enajenante...?. Nada de esto fue cumplido. Prescribe también la norma: ?En todos los casos deberá dejarse constancia en el contrato, del número y fecha de expedición de los certificados y situación que surja de los mismos?. No surge ello del contrato de autos. Mas adelante establece que los ejemplares de los boletos de compraventa de inmuebles deben archivarlos anualmente. Tampoco surge de autos que se haya cumplido. Dijo esta Sala en las causas n°113.072 (?Fuentes y ot. c. González?, sentencia del 16/09/2010, [www.laleyonline.com.ar](http://www.laleyonline.com.ar), AR/JUR/4971/2010) y 113.693 (?Mangoni c. Ramponi? del 11/01/11), que el deber impuesto por el inc. 4) del art. 52 (?proponer los negocios con exactitud, precisión claridad?) a los corredores tiene por objeto que las partes interesadas antes de llevar a cabo una operación tengan un exacto y preciso conocimiento de los riesgos que la misma

pueda tener. De ahí que el intermediario deba brindar a quien se interese como comprador la información más completa posible acerca de la titularidad del bien y los gravámenes que pudieran pesar sobre el mismo. ¿La culpa del deudor en el cumplimiento de la obligación - dice el art. 512 del C.C. - consiste en la omisión de aquellas diligencias que exigiere la naturaleza de la obligación, y que correspondiesen a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar?. En el caso, un mínimo de diligencia en el cumplimiento de los deberes a su cargo (incs. 4 y 5 del ap. a) del art. 52 de la ley 10.973) obligaba al corredor a advertir exhaustivamente, con exactitud y precisión a los actores acerca de quienes eran los titulares dominiales del inmueble (además de las condiciones de dominio), y dejar constancia de ello en el contrato, tal como exige la norma indicada. Adujo también en su defensa Cabana que el actor en su momento no escrituró dado que debía esperar que se le otorgara un crédito para solventar los gastos. Caben las mismas consideraciones hechas al tratar la responsabilidad de Sirch: en tanto presupuesto de hecho de su defensa tenía la carga de probar tal circunstancia (art.375 2do. párr. C.P.C.), y ninguna prueba produjo al respecto (art. 384 C.P.C.). Reconoció haber recibido la carta-documento enviada por el actor el 29/04/92, pero adujo que ello fue improcedente dado que no se hallaba legitimado para otorgar en nombre propio la escritura traslativa de dominio. Tiene razón al respecto, pero es de advertir que no obró de buena fe (art. 1198 C.C.), dado los deberes que le imponía su actuación como corredor en la operación y las circunstancias del caso (¿personas, tiempo y lugar?, conf. art. 512 C.C.). En efecto, ni siquiera contestó la carta-documento y no realizó gestión alguna para facilitar que el actor pudiera escriturar el bien a su nombre. Reconoció tal comportamiento al contestar la demanda diciendo: ¿... mi gestión había concluido con la firma del boleto y el cobro del precio que le fue otorgado en su oportunidad al sr. Sirch? (fs. 73vta.). Si no había cumplido con ninguna de las obligaciones legales impuestas por la ley que regula la actividad de los corredores públicos, facilitando que se llevara a cabo una operación sumamente riesgosa para el comprador (quien pagó la totalidad del precio), lo menos que debía hacer, obrando con la buena fe y diligencia que impone el art. 1198 del C.C., era agotar las gestiones necesarias ante el vendedor para que la escritura pudiera concretarse. Concluyo, entonces, que el codemandado Cabana es responsable por no haber cumplido las obligaciones impuestas por la ley 10.973. V.- Indemnización de daños reclamada. Como ya se adelantó, se reclamó en la demanda reparación por los daños ocasionados por la dilación o retraso en la inscripción de la escritura traslativa de dominio. Ahora bien, el detalle de los daños se efectuó en el p. VII) de la demanda, los que trataré por separado. 1.- Daño emergente. Nada explica la demanda acerca de este rubro (se limita a su enunciación junto con una suma atribuida) y los accionados se opusieron a su procedencia (fs. 78vta. y 107). En estas condiciones es imposible su consideración. Es de señalar que la denuncia de los daños y su estimación no escapa a las exigencias del art. 330 del C.P.C. - lo que indudablemente no se ha cumplido -. Ello es indispensable para que la parte demandada ejerza su derecho de defensa, y para la evaluación que el juez debe hacer en la sentencia. Por consiguiente debe desestimarse este rubro. 2.- Daño moral. Respecto de ambos demandados estamos ante responsabilidad contractual. Es de aplicación, por ende, el art. 522 del C.C.. Como ha dicho esta Sala en la causa n° 113.693 arriba citada, de acuerdo a esta norma, en caso de inejecución contractual la ley faculta al juez para acordar o no el resarcimiento del daño moral, según que de la índole del hecho y de las circunstancias concurrentes resulte justificada la reclamación del damnificado. En materia de daño moral queda a criterio del juez acordar o rechazar la reparación, no por cierto caprichosamente, sino de acuerdo a las particularidades que presente cada situación concreta (Mayo, Jorge, comentario al art. 522 en ¿Código Civil? dirigido por Belluscio y coordinado por Zannoni, Tomo 2, Ed. Astrea, Bs. As., 1993, pág- 733; Caseaux y Trigo Represas, ¿Derecho de las Obligaciones?, Tomo I, Ed. La Ley, Bs. As. 2010, págs. 418/419) Refiriéndose al término ¿podrá? del art. 522 C.C., entienden Caseaux y Trigo Represas (ob. cit., pág. 418) que la solución legal parece justa, sobre todo si se tiene en cuenta que en el ámbito contractual, lo que resulta de ordinario afectado no es nada más que el interés económico, y sólo excepcionalmente se ocasiona un agravio moral. Los autores dan cuenta de numerosos fallos de nuestros tribunales que, en forma uniforme, se han expedido en el sentido de que en materia contractual, el resarcimiento del daño moral debe ser interpretado con criterio restrictivo, para no atender reclamos que respondan a una susceptibilidad excesiva o que carezcan de significativa trascendencia jurídica, quedando a cargo de quien lo invoca la acreditación del perjuicio que se alega haber sufrido. (ver nota 268, pág. 419). Los conceptos expuestos sobre el criterio restrictivo del daño moral en el ámbito contractual y la necesidad de su acreditación por el reclamante, son propugnados también por la S.C.B.A (Ac. 89068 S 18-7-2007; C 96271 S 13-7-2011, entre otros). También ha dicho esta Sala en la causa citada que los lineamientos precedentes son los generales para toda pretensión de reparación del daño moral en materia contractual, pero que si volvemos a lo dispuesto en el art. 522 C.C., lo relevante para el juez son las particularidades de caso concreto. Estas particularidades influirán en la prueba porque si bien en general el daño moral en el ámbito contractual debe ser probado, hay casos particulares de responsabilidad contractual donde el daño moral puede surgir de los hechos mismos. Es decir, las mismas bases fácticas del caso permitirán inferir o presumir con bastante certeza el daño moral alegado. No está demás partir del concepto de daño moral. Si bien muchas han sido las definiciones dadas por la doctrina, puede recordarse una fórmula sencilla y clara: el daño moral es toda alteración disvaliosa del bienestar psicofísico de una persona,

aclarándose que la alteración no solamente es dolor sino que puede consistir en profundas preocupaciones, estados de aguda irritación, que exceden lo que por dolor se entiende afectando el equilibrio anímico de una persona, sobre el cual los demás no pueden avanzar (Stiglitz, Gabriel A. y Echevesti, Carlos en ?Responsabilidad Civil? dirigido por Mosset Iturraspe, Jorge y coordinado por Kemelmajer de Carlucci, Aída, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1992, pág. 242). Llevadas estas premisas al caso de autos, entiendo que es procedente el reconocimiento de la reparación del daño moral por las razones que a continuación expongo. Como se ha dicho al analizar la responsabilidad, los demandados no actuaron de buena fe de acuerdo a lo que exigía las circunstancias del caso. El accionado Cabaña incumplió sus obligaciones como corredor de la operación al no proporcionar al actor una acabada información sobre los verdaderos titulares de dominio del inmueble y cuando fue intimado para que se concretara la escritura traslativa de dominio, no sólo no contestó sino que ninguna gestión hizo para intentar solucionar el problema. Por su parte el demandado Sirch, al ser intimado por carta-documento, se limitó a proponer una escribana, ocultando que uno de los titulares de dominio y su esposa habían fallecido hacía mucho tiempo, de forma tal que era imposible que la escritura se llevara a cabo. Tal es el hecho generador y sus circunstancias (art.522 C.C.). Fácil es presumir la preocupación, aflicción, angustia y perturbación anímica sufrida por el actor desde que tomó conocimiento de que la escritura no podría llevarse a cabo, imposibilidad que se ha prolongado hasta el día, luego de casi veinte años de la firma del boleto. Las dificultades para escriturar surgen en forma palmaria de la mera lectura de la sucesión ?Pisoni? y de los autos ?Sosa c/ Pisoni s/ escrituración? que tengo a la vista por las razones ya referidas. Surge de los hechos mismos (?res ipsa loquitur?). Propongo, en consecuencia, fijar la suma indemnizatoria de \$ ... por este concepto. 3.- Gastos profesionales en sede penal. No corresponde acceder a este pedido dado que la causa iniciada por la denuncia penal formulada por el actor terminó con el dictado de sobreseimiento provisorio (art. 382 inc. 3° C.P.P. vigente al momento de los hechos) (fs. 183/94), luego convertido en definitivo por resolución del 18/07/07. 4.- Gastos de poder notarial, fotocopias y carta documento. Corresponde acceder a este reclamo dado que se trata de gastos necesarios incurridos por el actor, con motivo de la conducta incurrido por los demandados. Siendo razonable la suma pedida, propongo su fijación en la suma de \$ .... 5.- Intereses.

La suma acordada deberá intereses a la tasa pasiva promedio informada por el Banco Central de la República Argentina en la página [www.bcra.gov.ar](http://www.bcra.gov.ar) (que coincide con la que surge de la página del Colegio de Abogados de la Provincia [www.colproba.org/liquidaciones/calcular](http://www.colproba.org/liquidaciones/calcular)) , desde la mora (29/04/94, conf. carta documento de fs. 48) hasta el cumplimiento del plazo de 10 días de notificada la presente para abonar la liquidación que resulte, y de ahí en adelante hasta el efectivo pago la tasa activa para las ?restantes operaciones en pesos? que suministra la página [www.scba.gov.ar](http://www.scba.gov.ar) (conf. esta Sala, causas nros. 114.989 del 25/11/14 y 110.738 del 24/02/15, entre otras). VI.- Responsabilidad ?in solidum? o concurrente. Es menester aclarar que los demandados responderán solidariamente dado que se trata de obligaciones indistintas, concurrentes o ?in solidum?, que consisten en aquellas que tienen un mismo acreedor e identidad de objeto, aunque diversidad de causa y de deudor (Llambías, ?Obligaciones?, T. II, Perrot, 1979, p. 594; Borda, ?Obligaciones, La Ley, 2008, 9na. ed., T. I, p. 459; Cazeux-Trigo Represas, ?Derecho de las obligaciones?, T. II, La Ley, 4ta. ed. act., 2010, p. 393 y ss.; S.C.B.A., Ac, 47.780, 31/08/93; AC. 54.369, 5/12/95; AC. 61.429, 8/07/97; Ac. 57.980, 17/08/99; Ac. 77.12, 27/12/01, C. 89.530, 25/02/09; C. 93.918, 4/11/09, entre otras; esta Sala, causa n° 113.072 del 16/02/10; causa n° 110.684 del 28/12/06, entre otras). En el caso, la responsabilidad de Sirch deriva del incumplimiento del contrato de compraventa y la del corredor Cabana del incumplimiento del corretaje inmobiliario. Ambos deben responder indistintamente por ?el todo?; sus obligaciones concurren al mismo objeto por distintas fuentes. VI.- Costas. Si mi voto es compartido, las costas en ambas instancias deberán ser soportadas por los demandados vencidos (arts. 68 y 274 C.P.C.. VOTO POR LA NEGATIVA. El señor juez Dr. Roberto A. Bagattin, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. Emilio A. Ibarlucía dijo: De acuerdo a cómo ha quedado votada la cuestión anterior, el pronunciamiento que corresponde dictar es: 1°.- Revocar la sentencia apelada, y en consecuencia condenar a los demandados Héctor Ricardo Cabana y Mario Federico Sirch a abonar al actor la suma de \$ ..., más los intereses a la tasa pasiva promedio informada por el Banco Central de la República Argentina en la página [www.bcra.gov.ar](http://www.bcra.gov.ar) (que coincide con la que surge de la página del Colegio de Abogados de la Provincia [www.colproba.org/liquidaciones/calcular](http://www.colproba.org/liquidaciones/calcular)) , desde la mora (29/04/94, conf. carta documento de fs. 48), hasta el cumplimiento del plazo de diez días de notificada la presente para abonar la liquidación que resulte, y de ahí en adelante hasta el efectivo pago la tasa activa para las ?restantes operaciones en pesos? que suministra la página [www.scba.gov.ar](http://www.scba.gov.ar) 2°.- Imponer las costas de ambas instancias a los demandados vencidos. ASI LO VOTO.- El señor juez Dr. Roberto A. Bagattin, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado resuelto que la sentencia apelada debe ser revocada.- POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede, SE RESUELVE: 1°.- Revocar la

sentencia apelada, y en consecuencia condenar a los demandados Héctor Ricardo Cabana y Mario Federico Sirch a abonar al actor la suma de \$ ... , más los intereses a la tasa pasiva promedio informada por el Banco Central de la República Argentina en la página [www.bcra.gov.ar](http://www.bcra.gov.ar) (que coincide con la que surge de la página del Colegio de Abogados de la Provincia [www.colproba.org/liquidaciones/calcular](http://www.colproba.org/liquidaciones/calcular)), desde la mora (29/04/94, conf. carta documento de fs. 48), hasta el cumplimiento del plazo de diez días de notificada la presente para abonar la liquidación que resulte, y de ahí en adelante hasta el efectivo pago la tasa activa para las ?restantes operaciones en pesos? que suministra la página [www.scba.gov.ar](http://www.scba.gov.ar) 2°.- Imponer las costas de ambas instancias a los demandados vencidos.. NOT. Y DEV.- 004985E