

Escrituración Designación De Escribano Reconvención Del Vendedor Rechazo

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Designación de escribano. Reconvención del vendedor. Rechazo. Se mantiene la sentencia que hizo lugar a la demanda de escrituración y rechazó la reconvención deducida, pues no se probó que el actor dilataba la escrituración por carencia de dinero para afrontar el saldo de precio o los honorarios y gastos de escribanía. En la ciudad de San Justo, Provincia de Buenos Aires, a los 13 días del mes de octubre de dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo Ordinario, los Señores Jueces de la Excelentísima Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial La Matanza para dictar pronunciamiento en los autos caratulados: ?VALLINA PABLO C/ DOVENA MIG UEL DANTE Y OT S/ ESCRITURACION? (Causa n° 4338/1) habiéndose practicado el sorteo pertinente -art.168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires-, resultó que debía ser observado el siguiente orden de votación: Dr. POSCA- TARABORRELLI, resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1°) ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? 2°) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

VOTACION A LA PRIMER CUESTION PLANTEADA EL Dr. RAMON DOMINGO POSCA dijo: I.- La sentencia apelada: A fs. 203/215 la Sra. Juez de grado resolvió hacer lugar a la demanda promovida por Pablo Vallina contra Dovená Miguel Dante y Liliana Beatriz Jorda y en consecuencia resolvió condenar a los últimos a que en el plazo de treinta (30) días de ser citado por el notario a designarse por la actora, suscriba la escritura traslativa del dominio y haga efectiva la entrega de posesión del bien inmueble designado según título como unidad funcional número dieciocho, integrada por los polígonos cero uno-cero nueve, dicha unidad es parte de la finca sita en la ciudad de Ramos Mejía, partido de la Matanza, Provincia de Buenos Aires, con frente a la calle General Guemes N°172/74/76, lote 13 manzana ?A?. Identificado catastralmente: Circ.II, Sección A , Manzana 26, parcela 4, Subparcela18, polígonos 01-09, inscripta en la matrícula 240/18, y de no cumplir los accionados la condena en el lapso indicado, la escritura pertinente se suscribirá judicialmente en los términos del art. 510 del C.P.C.C.; 2) en igual plazo, abonen a la parte actora la suma de \$ 1.304,3; b) que la parte actora abone, al momento del acto escriturario señalado, la suma de U\$S 37.100. Impuso las costas a la parte demandada perdidosa y difirió la regulación de honorarios profesionales para una vez que obren en autos las pautas necesarias para ello. (arts. 27 inc. "a", 46 y conchs. del D.L. 8.904/77). A fs. 211/vta. la parte actora plantea aclaratoria a, solicitando se incluya en la sentencia lo relativo al rechazo de la reconvención de los demandados que no ha sido admitida y apela la sentencia. A fs. 219 se hace lugar a la petición de la actora y se resuelve suplir la omisión del decisorio de fs. 203/2015, en el sentido que deberá incluirse en el tópic en cuestión el rechazo de la reconvención por daños y perjuicios deducida por la parte demandada. A fs.222 el Sr. Miguel Dante Dovená apela la sentencia recaída en los presentes, haciéndolo la Sra. Liliana Beatriz Jorda a fs. 223 y concediéndose ambos recursos a fs. 224. A fs. 226 se radicarón las presentes por prevención ante esta Sala Primera, poniéndose los autos en secretaría para que los recurrentes expresen agravios a fs. 227 pto. I A fs. 228/ 237 vta. los apelantes expresan agravios. A fs. 240 pto. II se advierte que la Sra. Juez de grado no se ha expedido respecto del recurso de apelación planteado por la actora a fs. 218, por lo que se ordena la suspensión del trámite de las presentes y la remisión al Juzgado de origen. A fs. 241, se concede libremente el recurso de apelación interpuesto por la actora. Devueltos que fueran los presentes a esta Alzada, a fs. 245 se reanuda el trámite de los mismos, y se llama a la parte actora a expresar agravios. A fs. 249/250 la actora presenta la fundamentación de su recurso. A fs. 251 se corre traslado de las piezas de fs. 228/237 vta. Y 249/250 a todas las partes intervinientes en el presente proceso, el que no ha merecido réplica por ninguna de ellas (ver fs. 252) A fs. 252 pto. II se llaman los Autos para dictar Sentencia, practicándose finalmente el orden de estudio y votación de la presente a fs. 253. A fs. 568/570 la citada en garantía contesta el traslado conferido, no haciéndolo la demandada y parte actora por los que se le ha dado por decaído el derecho que han dejado de utilizar (ver fs. 572) Finalmente, a fs. 572 pto. III se llaman los autos para dictar sentencia practicándose el sorteo de orden de estudio de los presentes a fs. 573. II. Los agravios expresados por los demandados, Sres. Miguel Dante Dovená y Liliana Beatriz Jorda. A fs. 228/237 vta. Los demandados expresan agravios. Se quejan por el rechazo de la reconvención impetrada por su parte, lo que evidenciaría la errónea valoración efectuada por la Sra. Juez de grado. En primer lugar, sostienen que mal puede conferirse el valor de notificación fehaciente a las misivas de fs. 6/9, toda vez que no sólo no fueron recepcionadas por su parte, sino que además, han sido remitidas en forma extemporánea por el actor reconvenido a los plazos que oportunamente se establecieron en el boleto de compraventa suscripto, toda vez que el plazo para escriturar era de 50 días corridos a partir de la firma de ese boleto. En segundo lugar, se queja por la valoración del testimonio del testigo Roy Germán Alejandro Dombrecht, toda vez que entiende que lo expresado por la Sra. Juez de grado en su decisorio no se condice con el mismo. En tercer lugar se queja por la afirmación de la sentencia apelada en cuanto a que no está probado que el

actor carecía del dinero para abonar el saldo restante que adeudaba de la operación de marras, toda vez que de los dichos del testigo ya aludido precedentemente, ello carecería de fundamentación. En cuarto lugar, manifiestan que conforme surge de las constancias obrantes en autos, se aprecia que han efectuado por su parte todas las acciones tendientes a lograr la escrituración del bien de marras y el motivo que los eximiera de las obligaciones acordadas fue el vencimiento del plazo para escriturar, siendo que por culpa exclusiva de la contraria, no se ha podido concretar tal acto. En quinto lugar, sostienen que las declaraciones de los testigos González Romero, Simantob y Dombrecht Ratzmann dejan acreditado todas las conductas y acciones efectuadas por su parte tendientes a lograr la escrituración del inmueble y el incumplimiento e impedimento de la parte compradora, el actor reconvenido en autos. En sexto lugar se agravian en cuanto se ha afirmado en la sentencia apelada que no se ha demostrado daño alguno sufrido por su parte. Aducen que han sufrido serios daños por la falta de concreción en tiempo y forma de la venta del inmueble, toda vez los apelantes necesitaban contar con el dinero total de la venta para adquirir otro inmueble. En séptimo lugar se quejan por la conclusión del fallo apelado en cuanto se ha atribuido a su parte la no efectivización de la obligación de escriturar, reiterando su postura en relación a la valoración de la prueba por ellos introducidas. Por último, se quejan por entender que no se ha tenido en cuenta que el actor no ha aportado medios de prueba acerca de las cuestiones que ha introducido en autos y que daban fundamento de su acción. Solicita se revoque la sentencia apelada.

II. 2 Los agravios expresados por la parte actora. A fs. 249/250 la parte actora expresa agravios. Manifiesta que se ha omitido imponer a los vencidos las costas de la reconvenición rechazada. Agrega que si bien es cierto que al imponerse las costas del juicio a la demandada, puede entenderse que las mismas comprenden a las originadas en el rechazo de la reconvenición, ello podría ser interpretado diversamente por el magistrado, por lo que su petición se impone como acto de responsabilidad profesional, para evitar una eventual consecuencia desfavorable para su cliente.

III. La solución La parte demandada ha consentido la sentencia apelada en cuanto condena a los vendedores a escriturar el inmueble controvertido. Los agravios se trazan en torno al rechazo de la reconvenición por daños y perjuicios.

III. 1 El daño cierto Se advierte en la lectura de los agravios efectuados por los vendedores codemandados que no hay suficiente crítica con relación a los alegados perjuicios que afirman haber experimentado por la demora en la escrituración, dilación que atribuyen a los compradores. La escrituración es un acto cuya concreción no esta diferida exclusivamente a la voluntad de una sola de las partes puesto que constituye una obligación que grava al unísono a ambos contratantes. Los apelantes ciñen su pretensión en un planteo que resulta abstracto y desvinculado de la prueba del daño cierto que debe explicar los alcances del menoscabo. En este aspecto la sentencia apelada esta suficientemente fundada. No basta con referencias a testigos que escuetamente han declarado sobre vicisitudes de la escrituración para fundamentar un perjuicio económico por su demora en la concreción cuando los vendedores tampoco han insinuado con antelación al plazo contractual establecido una expresa intención de dar certeza a la designación del escribano. Si bien en el boleto de compraventa se ha estipulado que el comprador ha de designar al escribano, nada impedía que los vendedores si temían algún perjuicio económico arbitraran las comunicaciones pertinentes con la parte compradora, a los efectos de dar certeza al acto pendiente. La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires ha decidido: ?Para el derecho la prueba del daño es capital: un daño no demostrado carece de existencia, no siendo resarcibles los daños hipotéticos o los eventuales.? (SCBA LP C 99513 S 06/05/2009 ?Videla, Waldemar Severo c/Gómez, Silvia Andrea y otro s/Daños y perjuicios?; SCBA LP Ac 89056 S 03/08/2005 ?Codino, Rubén Osvaldo c/Dowelanco Argentina S.A., Dow Química Argentina S.A. s/Daños y perjuicios?SCBA LP Ac 52191 S 05/07/1996 ?Ramírez, Ramona Margarita c/Aguirre y Cía. S.R.L. y otro s/Daños y perjuicios? SCBA LP Ac 45463 S 30/04/1991 ?Pozzi, María Ester y ot. c/Gaskin, Carlos Alberto s/Daños y perjuicios? SCBA LP Ac 46042 S 23/04/1992 ?González, Clemente Luis c/Ruttiman, Walter y ot. s/Escrituración? JUBA B21448) En efecto, los vendedores codemandados al reconvenir por daños y perjuicios en forma escueta sostienen que la falta de escrituración es responsabilidad exclusiva del comprador y solicitaron que en la sentencia se actualice el valor del inmueble. (Ver fs. 39 vta. y fs. 43/vta). El boleto de compra venta suscripto con fecha 29 de noviembre de 2011, según su cláusula segunda, la escrituración fue establecida a los cincuenta días del contrato y por ante el escribano a designar por el comprador quien se obligaba a hacer saber a las partes el escribano designado y el lugar y fecha de su intervención. (Ver fs. 24/vta). Más adelante y a requerimiento de la señora juez de grado, los demandados estiman el monto pretendido por la reconvenición. (Ver fs. 52; 61/62 y 63/64). Ambos vendedores en escritos separados coinciden en estimar el monto de la reconvenición en la suma de \$ 712.000. Por incumplimiento contractual reclaman \$ 312.000. Argumentaron que con motivo del incumplimiento de los compradores y la falta de venta del inmueble, se vieron seriamente perjudicados porque al quedar pendiente la escrituración, se ha impedido que el inmueble fuera enajenado a otras personas. Además por tal concepto reclaman la suma de \$ 400.000. (Ver fs. 61/vta. y fs.63/64). El planteo es frágil y carece de cimientos para sustentarse. De esta forma lo ha interpretado la señora juez de grado. Los agravios no revierten la solución originaria.

La demora en escriturar no satisface por si sola la justificación del daño cierto. La señora juez de grado ha sostenido, sin certera crítica en los agravios, la dinamización de la carga de la prueba cuando hay reconvenición. ?En la presente acción, resulta

claro que el actor debe probar, por un lado, su derecho a escriturar, a su favor, el bien inmueble en cuestión, y por el otro lado, el incumplimiento de tal obligación por omisión en el obrar de los demandados. Y por su parte, estos últimos, deben demostrar su falta de responsabilidad en el incumplimiento de la obligación indicada; y asimismo, atento la reconvencción articulada por ellos a fs. 39 vta. pto. VI, 43/43 vta. pto. VI y fs. 61/64, deberán probar los daños y perjuicios que tal circunstancia les ocasionó?. (Ver sentencia apelada fs. 209 vta). Debe tenerse en cuenta que la señora juez de grado ha señalado que ?los demandados al reconvenir no han acompañado documental alguna?. (Ver sentencia apelada fs. 209 vta). Se disipa la inacción que le atribuye la demandada al actor respecto a que fue permisivo en activar la designación de escribano y la materialización del acto escriturario, que como se sabe constituye una deber pendiente para cada parte del contrato, al no estar ceñida la obligación a una de ellas en particular. En este aspecto ha sido correcta la valoración formulada en la instancia de origen respecto a las cartas documentos cuyo original obra a fs. 6/9 del expediente sobre medidas cautelares y cuyas copias simples se adjuntan a fs. 20/23 de las presentes actuaciones. Ha señalado la señora juez de grado: ?Al respecto, cabe señalar que mediante las mismas, el actor intimó a ambos demandados, para que dentro del término de 48 horas, se proceda conforme lo acordado en el boleto de compraventa en análisis, cumplimentando así, su obligación de notificar de manera fehaciente a la parte vendedora - aquí accionados - de quien resultaría ser la escribanía interviniente en el acto jurídico pertinente?. ?Asimismo, es dable indicar, que conforme surge de dichas misivas las cuales resultan ser auténtica atento lo informado a fs. 119, han sido diligenciadas, con fecha 31 de marzo de 2012, en debida forma en la calle Cube 10 y 13, N° 2224 del Partido Belén de Escobar, Provincia de Buenos Aires, domicilio denunciado oportunamente por los accionados en el boleto precedentemente indicado? ?En este punto cabe señalar que resulta exacto lo expuesto por el accionante a fs. 13 vta. respecto que: ?...Estas cartas no fueron recibidas por encontrarse cerrado el domicilio, sin perjuicio de que tampoco fueron retiradas, pese al aviso dejado por el correo...? - ver fs. 6/7 del Exp. N° 15575-?. (Ver sentencia apelada fs. 211). ?En tal inteligencia, no resulta de menor importancia destacar que atento cuanto surge de las declaraciones testimoniales obrantes a fs. 124 y fs. 125, la demandada -Jorda - residía en el ?...Barrio Cube, Partido de Escobar...? y ?...Localidad de Escobar, barrio Cube?. (Ver sentencia apelada fs. 211). ?En consecuencia, considero que atento lo indicado en los párrafos precedentes, queda demostrado en autos, la voluntad que tuvo el actor al enviar los instrumentos en mención, de seguir adelante con la ejecución del contrato en análisis?. (Ver sentencia apelada fs. 211). Entiendo que estos párrafos de la sentencia apelada que están suficientemente fundados en constancias objetivas del expediente sobre medidas cautelares que se tiene a la vista, no han sido rebatidos con eficacia en los agravios que solo recorren un ámbito de mera discrepancia. El apelante consintió la sentencia en este aspecto. La reglamentación indica que no siendo factible entregar la carta documento, se deja un aviso de visita para que el destinatario concurra a retirar el envío en la oficina de correo más cercana a su domicilio. A las 24 horas se realiza un segundo intento de entrega de la carta documento y si ello no fuera factible se deja un segundo aviso de visita. En caso de no presentarse el destinatario dentro de los 5 días hábiles a partir de la entrega del segundo aviso de visita, el envío es devuelto al destinatario. La parte demandada no probó que tal aviso no se haya efectuado. En efecto, el informe efectuado por Correo Argentino, con fecha 07/08/2014, acredita que la Carta Documento 263644648 - fecha de imposición y de hora 31/03/2012, ?Salió a distribución los días 04 y 05/03/2012 siendo devuelta por el agente distribuidor con la observación ?CERRADO CON AVISO?, razón por la cual (vencido el plazo de guarda), fue reexpedida al domicilio del remitente?. La oficina de correos, respecto de la carta documento 263644651 de fecha de imposición y hora 31/03/2012 informa también que ?Salió a distribución los días 04 y 05 siendo devuelta por el agente distribuidor con la observación ?CERRADO CON AVISO?, razón por la cual (vencido su plazo de guarda), fue reexpedida al domicilio del remitente?. (Ver fs. 119). Al respecto, acertada jurisprudencia tiene dicho que la dificultad material para concretar la entrega de la carta documento girada por el empleado a su empleador, la cual no fue entregada dejando constancia el correo de la existencia de "domicilio cerrado con aviso", solo resulta imputable al destinatario ya que en tal caso, la no recepción, resulta de un hecho atribuible a la negligencia de éste y cabe tener por cumplida la notificación (Cam. Nac. Trab., "García, Raquel N. c/Weigands, Jorge", 16/08/95, DT 1995-B, 2260, La Ley Online: AR/JUR/ 4246/1995; en igual sentido, del mismo tribunal, sala II, 07/07/06, "Lima, Guido A. c/ Vesubio S.A.", Cita La Ley Online: AR/JUR/6079/2006; sala IV, "López Salas, José Luis c/ Itayai S.A.", 28/02/13, D.T. 2013 (septiembre), 2325, Cita Online: AR/JUR/4709/2013; sala II, "Centurión, María Isabel c/ Tecsyscom S.A., 28/06/10, La Ley Online: AR/JUR/28223/2010; sala I, "Nuñez, Miguel A. c. Valued S.A.", 17/09/2004, DJ 2005-1, 221, La Ley Online AR/JUR/3733/2004; sala IV, "Araujo, Osvaldo Marcelo c/ America Conforter S.R.L.", 27/03/09, La Ley Online: AR/JUR/9311/2009; sala VII, "Benítez, Verónica Marcela c/ Avanzada en Odontología S.R.L. y otro" , 13/07/07, La Ley Online: AR/JUR/6684/2007; sala II, "Botto, Graciela Mirta c/ Autopistas Urbanas S.A.", 29/11/06, La Ley Online:AR/JUR/8890/2006; sala IV, "Mercado, Nelfy c/ Salaya, Silvina Y.", 28/04/06, D.T. (noviembre), 1694, La Ley Online: AR/JUR/2164/2006; sala I, "Ayala, Cristina L. c/ Violante de Labriola, María E y otro", 26/06/92, D.T. 1993-A, 68; La Ley Online: AR/JUR/7/1992; sala V, "Refojos, Hugo G. c/ Transportes Perpen S.A.", 06/03/92, La Ley Online, AR/JUR/2800/1992, entre otros). Desde que la intimación fue

dirigida al domicilio donde el actor prestaba su labor, calle Pellegrini N° 45 (ver fs. 5, 8/12, 21, 23/28, 38, etc.), cabe tener por notificada la intimación formulada por el trabajador mediante el telegrama del 15/04/09 (fs. 59). (Conf. ?Monzón, Matías Agustín c/Dominino, Marcos Diego, ?Transporte Dominino s/ Laboral?, Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de la Quinta Circunscripción Judicial, Rafaela, 30 de julio de 2015).

acción puesto que sus fundamentos expresan el deseo del actor de escriturar el inmueble. Refiere que se cumplen los requisitos de las medidas cautelares. En cuanto a la verosimilitud del derecho expresa que ?resulta de la existencia de prueba documental que representan el boleto y las comunicaciones dirigidas a un domicilio contractual. El hecho de que las mismas no hayan sido recibidas no solo no disminuye, sino que acrecienta la verosimilitud del derecho, habida cuenta de que, como se dijo, fueron dirigidas a un domicilio contractual y porque la falta de contestación torna aplicable la norma del art. 919 del Código Civil.? ?Téngase en cuenta también que no solo han omitido los vendedores recibir o retirar las comunicaciones cursadas sino que no han manifestado voluntad resolutoria ni ninguna otra que afecte la exigibilidad de las obligaciones asumidas en el boleto de compraventa? (Ver fs. 25 del incidente sobre medidas cautelares). En efecto, ninguna duda hay qué si el comprador entabló medidas cautelares, su finalidad es que no se frustre su derecho a escriturar. El interés en concretar la escrituración constituye un dato concreto que no se disipa con un cronómetro tal como parece interpretar la vendedora, alegando que las interpelaciones fueron efectuadas una vez vencido el plazo de cincuenta días para escriturar, contados desde la fecha del boleto. La doctrina puntual señala: ?Cuando el actor es el comprador, resulta muy conveniente la obtención de una medida cautelar, con el objeto de no correr el riesgo de que durante la tramitación del pleito el inmueble sea enajenado a un tercero de buena fe y, por ende la escrituración se torne imposible. (KIPER, Claudio M., obra citada, pág. 282). Bien pudo de tener razón la parte vendedora y en caso de percibir un perjuicio material por la falta de concreción de la escrituración, articular las intimaciones de rigor y eventuales reclamos. En este aspecto en la sentencia apelada se considera que ninguna de las partes ha optado por la rescisión del boleto de compraventa, siguiendo la cláusula sexta. También afirmó la señora juez de grado, sin réplica en los agravios, ?...pues los demandados por su parte, no lo han intimado a que cumpliera con la operación inmobiliaria en los términos previstos contractualmente; como así tampoco han logrado acreditar en autos, motivo alguno que los eximiera de las obligaciones acordadas? (Ver sentencia apelada fs. 212). Manda en casos de escrituración pendiente, aquel criterio que destaca la señora juez de grado en cuanto a que ?cabe destacar que en el caso de los contratos que generan obligaciones recíprocas, el incumplimiento material de uno de los obligados no importa incursión en estado de mora de su parte si la otra no cumple o no se allana a cumplir la obligación que le es correspondiente?. (Ver sentencia apelada y la cita de jurisprudencia, fs. 212 vta). No estando probada la mora del comprador, que debe ser apreciada en un contexto flexible que permita indagar sobre su conducta e interés, no resulta compatible la estimación del perjuicio en sumas que tampoco pueden ser relacionadas con un daño cierto. En efecto, como destaca la señora juez de grado, ?...la obligación de escriturar pesa por igual sobre ambos contratantes....?(Sentencia apelada fs. 213). La doctrina ha señalado que la obligación de escriturar se impone para ambos contratantes, de modo que no constituye una exigencia exclusiva para una sola de las partes que han contratado. Esta obligación de hacer pendiente puede ser exigida tanto por el comprador como por el vendedor, con prescindencia de las obligaciones que cada una de las partes haya comprometido puesto que las dilaciones del encargado pueden ser compelidas a ser realizadas, precisamente por constituir la escrituración una obligación común. Se ha especificado que: ?La obligación de escriturar pesa por igual sobre ambos contratantes, de allí que se afirme que ambos revisten el carácter de deudores recíprocos de la misma obligación de hacer, para lo cual deben colaborar en miras a su mejor ejecución, haciendo lo posible para que se cumpla tal como de buena fe debieron entenderlo al contratar. Ocurre que para el otorgamiento de la escritura es necesaria la actividad y la realización de diligencias que no son exclusivas de una de las partes, sino comunes. Esto es importante en tanto se proyecta en el examen de la mora en la que puede, o no, incurrir una de las partes (art. 510, Cód. Civil)?. ?Así, es sabido que para que el escribano pueda otorgar la escritura el comprador debe aportarle sus datos personales, mientras que el vendedor debe acercarle los títulos y antecedentes necesarios. Además, la obligación de escriturar es denominada indivisible, irregular o impropia, en tanto la acción debe ser ejercida por todos los compradores contra todo los vendedores y viceversa?. (KIPER, Claudio M. ?Juicio de escrituración?, Hammurabi, Buenos Aires 1999, pág. 222). ?El deber de hacer, de otorgar la escritura pública, recae por igual sobre ambas partes. Tanto el vendedor como el comprador deben cumplir con aquellas obligaciones previas y que hagan posible el otorgamiento de la escritura, así como colaborar con el notario con todo lo que éste necesite para hacerlo. Puede decirse que para cada parte es una obligación y a la vez un derecho. Ambas partes deben instar la celebración del acto, y ajustar su conducta a los principios de lealtad y de buena fe. ? ?Hay pasos previos, denominados por Mosset Iturraspe y Novellino ?deberes secundarios?; de no ser observados, difícilmente podrá arribarse al otorgamiento de la escritura. Así, pueden ser mencionados para el comprador: pago del precio, designación del escribano, etcétera. Para el vendedor: entrega de los títulos, de los planos, de los comprobantes de pago de impuestos y expensas comunes, etcétera?. (KIPER, Claudio M., ob. cit, pág. 237). Al respecto ha señalado la señora juez de grado ha interpretado que ?más que un supuesto en donde mediaba mora de la parte vendedora a consecuencia de la intimación efectuada, se trata de un supuesto que por culpa de Aquella se hizo necesaria la reclamación y que comprende todas aquellas actitudes (acciones u omisiones que han determinado la reclamación del actor?. (Ver sentencia apelada fs. 213). Otro argumento del fallo no rebatido con eficacia traduce que ?los demandados si bien no han optado por la efectivización de la cláusula sexta del boleto, tampoco han dado

cumplimiento con lo previsto en el art. 1204, 2º párrafo. Para la señora juez de grado la inactividad de los vendedores, que han declinado del ejercicio de sus derechos si en realidad consideraron impertinente la conducta del comprador, impide la apertura del reclamo por daños y perjuicios. Esto es, poner en mora al deudor para poder acudir a la vía respectiva, a fin de proceder a la ejecución de la obligación acordada o bien a la resolución del contrato pertinente. ¿En base a ello se entiende que corresponde desestimar la acción resarcitoria pretendida?. (Ver sentencia apelada fs. 213/vta). Toda la actividad que está a cargo del vendedor exige para que su deber de cooperación pueda ser cumplido, la adecuada comunicación con el comprador a los efectos de poner a su disposición la documentación pertinente, oportunidad propicia en casos donde el comprador afrontó la designación del escribano, a los efectos que esa conexión de voluntades no se fragmente. Debíó haber considerado el vendedor que el escribano examina la legitimidad de los títulos de antecedentes y dominio que tiene el vendedor sobre el inmueble. Con mayor razón cuando los plazos para escriturar no están vencidos y se encuentra pendiente de la designación del escribano. De modo que si bien durante su transcurso las partes no pueden interpelar el cumplimiento de la escrituración, nada impide que en este lapso se completen los actos preparatorios y las partes mantengan el dialogo adecuado. En el caso el plazo está tácitamente determinado porque ha sido establecido dentro de los cincuenta días de la firma del boleto de compraventa. Si bien para ello era determinante la designación del escribano, a cargo del comprador, la fecha de escrituración seguramente se concretaría una vez que la intervención del notario obtuviera las conformidades de las partes. Tampoco el vendedor, si consideraba que el comprador estaba inactivo, ha interpelado para que designe al escribano. (Art. 509, párrafo 2º CC). Este argumento es central y no ha sido controvertido en los agravios. Además y con respecto al incorrecto planteo de los vendedores, la señora juez de grado ha señalado: ¿En igual orden de ideas, he de indicar que resulta exacto lo expuesto por el actor a fs. 75 al respecto, quien expresa que: ¿...el objeto de una acción por incumplimiento contractual comprendería - en el caso de una deuda dineraria - la entrega del importe a que se obligó el deudor más los intereses y, en su caso, la cláusula penal. Nada de esto reclaman los reconvinientes ya que, en lugar de exigir el saldo de precio, que era el importe de la deuda, accionan por el precio total del bien, por un importe actualizado del saldo (no esta claro), saldo que por otro lado, estaba ofrecido en la demanda. Y en lugar de reclamar intereses o cláusula penal, accionan por lucro cesante que cuantifican según un valor superior al precio del bien, más allá de que resulta incompatible con el cumplimiento del contrato...? (Ver sentencia apelada fs. 213 vta). Otro argumento definidor del caso ha sido argumentado en la sentencia apelada: ¿Ahora bien, por otro lado y a mayor abundamiento, he de indicar que para el derecho, la prueba del daño es capital, pues un daño no demostrado carece de existencia, no siendo resarcibles entonces, los daños hipotéticos o los eventuales? (Ver sentencia apelada y su cita, fs. 213 vta). Para el caso concreto adecua el criterio al definir: ¿Ello así, y sin perjuicio de lo ya dispuesto con anterioridad, nótese que no se ha demostrado daño alguno sufrido por los demandantes. Por el contrario, se encuentra acreditado, atento el propio reconocimiento por ellos efectuado, que a causa de la operación en cuestión han percibido la suma de U\$S 15.900 a cuenta del monto acordado en el boleto por la venta del bien y se han quedado con la posesión del mismo hasta la actualidad? (Ver sentencia apelada fs. 213 vta./214). También debe destacarse que la contratación fue establecida en dólares estadounidenses, condición que a criterio de la señora juez de grado impedía la pretendida actualización del precio. Ello sin perjuicio de la vigencia del art. 7 de la ley 23.928 y su doctrina. (Ver sentencia apelada fs. 214). La señora juez de grado ha interpretado que ¿la no efectivización de la obligación de escriturar debe atribuirse a los demandados?. (Ver sentencia apelada fs. 214). Esta conclusión no fue suficientemente controvertida por los vendedores apelantes. (Doct. arts. 260, 261 CPCC). El incumplimiento de la carga probatoria impuesta a los demandados reconvinientes ha sido suficientemente explicado en la sentencia apelada. El daño debe ser cierto y no meramente hipotético o conjetural. En el caso ha estimado el perjuicio sin el sustento de la prueba. La estimación es abstracta y requiere ser compulsada sobre bases firmes y concretas. No puede librarse la cuantificación del daño a someras declaraciones de testigos que están encuadradas en un contexto determinado donde prevalecen las suposiciones y las percepciones sin mayor conocimiento de los hechos. Las simples conversaciones que permiten inferir al testigo que la vendedora necesitaba vender el inmueble para adquirir otro no dimensionan al daño cierto puesto que además los vendedores no probaron una inminente adquisición sujeta al dinero que recibirían como saldo de precio de la compraventa aquí controvertida. Tampoco se sabe que tipo de propiedad pretendían adquirir y su precio. En la lectura de los agravios no se advierte que los demandados hayan demostrado errónea valoración de la prueba. La compulsa sobre la prueba producida por los accionados, insuficiente para la demostración del daño cierto, ha sido valorada adecuadamente y en este aspecto no logran los apelantes formular críticas certeras. (Doct. arts. 260, 261 CPCC). En consecuencia se diluye el agravio que refiere que se ha rechazado la reconvención deducida sin considerar las pruebas del caso. Como correlato de ello, tampoco los apelantes probaron la culpa del comprador en la obligación de escriturar. Respecto a la interpretación sobre la eficacia de las cartas documentos que han realizado los apelantes, lo concreto es que no contradicen los fundamentos del fallo apelado. En efecto, no pierden eficacia las cartas documentos glosadas a fs. 6/9 respecto a su valor como medio de notificación fehaciente aún no habiendo sido recepcionadas, por las razones que se han señalado. Tampoco los apelantes pueden insistir en que la

intimación se ha cursado en forma extemporánea porque en las circunstancias del caso prevalecía un deber mutuo de cooperación entre las partes y tampoco ha desconocido la demandada que hayan sido enviadas al domicilio correcto. Los plazos del boleto de compraventa no pueden ser interpretados en una mirada estrictamente literal porque experimentan los vaivenes que las conductas humanas imponen y aferrarse a un cronómetro en el caso constituye una formalidad excesiva que resulta contrario precisamente a ese deber de cooperación, donde los vendedores no resultan ajenos. Es inoficiosa la queja de los apelantes con el argumento de que según la cláusula segunda del boleto de compraventa, el plazo para escriturar era de cincuenta días corridos y que si se considera que el boleto de compraventa fue suscripto con fecha 29 de noviembre de 2011, el plazo para escriturar venció el 18 de enero de 2012. Ello no constituye ningún obstáculo si las cartas documentos fueron enviadas con fecha 31 de marzo de 2012. En ese lapso tampoco la actora claudicó de su interés en escriturar. Ya dijimos que la mora en estos casos debe ser conciliada con el obrar de ambas partes, por la reciprocidad de la obligación y el carácter de cooperación que rige en la escrituración. Deviene insuficiente por estas características, rescatar la cláusula sexta del boleto de compraventa en cuanto dispone que "La mora se producirá en todos los casos en forma automática, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna?". (Ver expresión de agravios fs. 230 vta). No es compatible con la naturaleza del caso y con el principio de buena fe (Art. 1198 CC), considerar que el plazo que tenía el comprador venció el 18 de enero de 2012. El deber de cooperar exigía una conducta activa de los vendedores, tendiente a dialogar con el comprador. No hay menoscabo a la seguridad jurídica - según lo plantean los apelantes -, por admitir los efectos de cartas documentos para cuyo diligenciamiento se ha seguido el procedimiento aplicable. Debe tenerse en cuenta que los apelantes en un tramo del primer agravio, expresan que la carta documento si bien no fue entregada en forma personal al destinatario, "aunque dirigida al domicilio correcto?". (Ver expresión de agravios fs. 229 vta.). En consecuencia se ha admitido que la carta documento fue enviada al domicilio correcto. La falta de recepción de la carta documento obedece a una causa ajena al remitente, de modo que carece de predicamento el agravio en cuanto "la responsabilidad por la no recepción subsiste para la parte interesada en la notificación, es decir, para la actora?". (Ver fs. 229 vta./230). Exigirle a la actora mayor diligencia no es compatible con el deber del vendedor de dar importancia a los avisos dejados por el correo. Tampoco los vendedores apelantes han negado que el correo dejó aviso. No es este el caso de destinarlo desconocido, tal lo han planteado los apelantes. El primer agravio debe ser desestimado. Respecto al segundo agravio, los apelantes consideran relevantes las declaraciones del testigo Roy German Alejandro Dombrech Ratzmann, que en lo pertinente transcribe: "Por lo que escuché de la Sra. Jorda, no la atendía el Sr. Vallina y ella estaba preocupada porque no se terminaba la operación?". (Ver expresión de agravios fs. 231/vta). El testigo debe dar suficiente razón de sus dichos. (Art. 443 CPCC). En el caso concreto el testigo es de oídas puesto que no ha percibido los hechos directamente y refiere sobre el relato de la parte demandada. No es suficiente su declaración para formar convicción. (Doct. arts. 384 y 456 CPCC). En consecuencia se impone desestimar el segundo agravio. Tercer agravio. Tampoco han probado los demandados vendedores que el comprador tenía dificultades para reunir el saldo de precio, En este aspecto tampoco tienen incidencia como prueba la declaración del testigo indicado por la misma razón de ser un testigo de oídas y además como se desprende de la misma declaración que se transcribe en la sentencia apelada, resulta que se trata de una percepción de la vendedora, que ha pensado según el testigo que "Ahí ella dijo que por ahí no tenía la plata el Sr. Pablo Vallina y que por eso no escrituraba la propiedad?". (Ver expresión de agravios fs. 231 vta). Esa suposición de la vendedora no fundada en información cierta, además constituye una declaración de oídas del testigo. No tiene predicamento la prueba testimonial para sustentar el criterio del apelante. Corresponde desestimar el tercer agravio. Cuarto agravio. El deber de cooperación y la obligación sobre ambas partes para escriturar, al menos indicaba que la demandada acreditara su conducta orientada con esta finalidad. En la sentencia se interpreta adecuadamente que los vendedores se han mantenido inactivos, al no intimar al comprador. Esta conclusión del fallo apelado no ha sido suficientemente rebatido, no demostrando que frente a su inactividad no se configura la mora del comprador. Insisten los apelantes es alegar la culpa del comprador sin afianzar esta posición con pruebas concretas. Ya se dijo que el solo vencimiento del plazo no impedía disponer lo necesario para la concreción de la escrituración. Agregó con mayor razón cuando antes del vencimiento del plazo, los vendedores no activaron ninguna conducta ínsita en la naturaleza de la obligación de escrituración. No indican los apelantes que pruebas se han verificado y en que medida inciden para determinar la responsabilidad del comprador. Yerran cuando afirman que no han sido notificados fehacientemente porque han admitido que la carta documento fue enviada a su domicilio. No es este el supuesto de domicilio desconocido. Tampoco es suficiente la declaración del testigo Santiago Horacio González Romero que los apelantes destacan en los agravios puesto que no tiene incidencia para probar las afirmaciones de los apelantes. El hecho que el codemandado Miguel Dovená haya consultado en la inmobiliaria para procurar ayuda a los efectos de materializar la escrituración, constituye una situación que en nada incide puesto que los corredores inmobiliarios se limitan a reunir a las partes y no tienen injerencia en la etapa de escrituración. Las conversaciones telefónicas que el testigo pudo haber tenido con las partes, ha sido seguramente a los efectos de recabar información y hacerla saber, e inclusive pudieron haber sido formuladas con anterioridad al vencimiento del plazo

establecido para escriturar. Es más si se consideran la declaración de la testigo Alexia Sabrina Simantob, y los términos textuales de los agravios donde los apelantes transcriben que la testigo declara que la señora Jorda le dio al comprador una extensión del plazo (Ver expresión de agravios fs. 233), bien puede afirmarse (considerando las palabras de los apelantes), que el plazo indicado ha sido tácitamente prorrogado y en consecuencia pierde predicamento la mentada extemporaneidad de la intimación. El daño cierto no se configura simplemente porque un testigo haya afirmado que la señora Liliana Jorda ?nos vino a contar enojada que quería vender el departamento y no lo podían escriturar, que ella estaba preocupada porque quería hacer la escritura rápido para tener la plata y comprar otro departamento? (Ver expresión de agravios fs.233 vta). Tampoco en este caso hay suficiente predicamento porque el testigo declara lo que conoce de oídas, por referencias de la vendedora y con respeto a que ella infiere que el comprador no contaba con el dinero para escriturar. No resulta idónea la prueba referida para acreditar el daño cierto. Propongo desestimar el cuarto agravio. Quinto agravio. La obligación de escriturar es una carga idéntica para cada contratante. En este aspecto los agravios se diluyen prontamente, al no estar comprobada la actividad de los vendedores apelantes. Sexto agravio. El daño cierto no está comprobado. Yerran los apelantes cuando insisten en alegar un perjuicio sin prueba concretas. Las meras conjeturas o las estimaciones del daño no resisten en la intemperie sin la prueba conducente que explique la relación de causalidad adecuada. Séptimo agravio. Reeditan los apelantes sus agravios. Ya se consideró que la prueba testimonial es insuficiente para probar que los vendedores no han tenido la actividad suficiente para desentenderse de las responsabilidades del caso. Octavo agravio. Tampoco es suficiente el agravio porque en todo caso el actor reconvenido ha producido prueba necesaria para que prospere la demanda y en este aspecto la parte demandada ha consentido la condena a escriturar. En cambio, la prueba de los daños y perjuicios que constituyen el objeto de la reconvención, estaba a cargo de los demandados reconvinentes. Es escueto el agravio y no constituye crítica concreta y suficiente de la sentencia apelada. Por otra parte, el artículo 520 del Código Civil establece que ?En el resarcimiento de los daños e intereses sólo se comprenderán los que fueren consecuencia inmediata y necesaria de la falta de cumplimiento de la obligación?. A su vez la disposición del artículo 521 sostiene el principio que: ?Si la inejecución de la obligación fuese maliciosa los daños e intereses comprenderán también las consecuencias mediatas?. No está probado el incumplimiento del comprador, el daño que los vendedores alegan y menos su relación causal, de modo que no tiene lugar la extensión del resarcimiento que plantean en la reconvención. (Doct. Arts. 511, 512, 519, 520, 521,901, 902, 903, 904, 905, 906 y ccdtes. C.C) También se ha señalado: ?La privación de eventuales utilidades o chances constituye una consecuencia mediata de la que sólo resultaría obligación de indemnizar si se cumpliera el supuesto contemplado en el artículo 904 del Código Civil. Así, los tribunales deben indagar si el responsable del evento dañoso previó o pudo haber previsto -empleando la debida atención y conocimiento de la cosa- las consecuencias mediatas de su accionar antijurídico.? (SCBA LP L 81957 S 27/12/2006 ?S. ,B. E. y o. c/S. I. H. S. y o. s/Indemnización por accidente de trabajo de fundamentos? JUBA B51415) En este aspecto se ha decidido: ?En el régimen de la responsabilidad contractual sólo se indemnizan las consecuencias inmediatas y necesarias, extendiéndose la indemnización a las consecuencias mediatas cuando media incumplimiento malicioso.?(SCBA LP AC 73489 S 17/10/2001 ?López, Ernesto c/Banco de la Provincia de Buenos Aires s/Daños y Perjuicios? SCBA LP Ac 34162 S 04/06/1985: ?Alimentos técnicos Altesa c/Dukcevic Juan s/Cobro de pesos?. En la misma senda: SCBA: López, Ernesto c/Banco de la Provincia de Buenos Aires s/Daños y Perjuicios SCBA LP Ac 34162 S 04/06/1985 ?Alimentos técnicos Altesa c/Dukcevic Juan s/Cobro de pesos? JUBA B5425) Además: ?Tratándose de responsabilidad contractual, sólo son resarcibles las consecuencias mediatas cuando el incumplimiento es malicioso (art. 521 del C.C.).SCBA LP Ac 35112 S 26/11/1985 ?Cardelini, Inés Rosa c/Ponce, Ignacia Haydeé s/Resolución de contrato y resarcimiento daños y perjuicios? JUBA B6661) ?Según el art. 901 del Código Civil las consecuencias inmediatas de un hecho son las que acostumbra suceder según el curso natural y ordinario de las cosas; siendo las mediatas las que resultan solamente de la conexión de un hecho con un acontecimiento distinto.? (SCBA LP Ac 34162 S 04/06/1985 Alimentos técnicos Altesa c/Dukcevic S/ Cobro de pesos JUBA B5424) Propongo se desestime los agravios expresados por los codemandados Miguel Dante Dovená y Liliana Beatriz Jorda. IV. Los agravios expresados por la parte actora Pablo Vallina. IV. 1 Las costas por la reconvención. La señora juez de grado al desestimar la reconvención por daños y perjuicios mediante la aclaratoria de fs. 219, omitió pronunciarse sobre la imposición de costas. Considero que la cuestión puede solucionarse por andamiaje del recurso, con mayor razón cuando la jurisprudencia ha interpretado la forma en que deben imponerse las costas cuando nada se ha establecido en la sentencia. Sin perjuicio de aquellos criterios aplicados, considero que en el caso particular debe prevalecer el principio objetivo de la derrota. (Art. 68 CPCC). La Corte Suprema de Justicia de La Nación por mayoría ha señalado: ?El silencio de la sentencia sobre la distribución de las costas no implica su pago en el orden causado, pues entonces el mero silencio podría constituir una vía indirecta para evitar la nulidad relativa de disponer la exención sin causa explícita?. Además la mayoría del Supremo Tribunal ha considerado: ?Conforme al art. 68 del CAD. Procesal Civil y Comercial de la Nación, el principio general es la imposición de costas al vencido y sólo puede eximirse de esa responsabilidad - si hay mérito para ello - mediante el pronunciamiento expreso acerca de dicho mérito,

bajo pena de nulidad? (del voto de los doctores Highton de Nolasco y Maqueda); (CS, 20/12/2005, ?Las Varillas Gas S. A. c/ Secretaría de Energía?, La Ley, 31 de marzo de 2006, pág. 4; 9/03/2006, pág. 7; www.laleyonline.com.ar). En la anotación del fallo citado se lee: ?...Mientras la resolución que omite expedirse expresamente sobre las costas no esté firme, no hay problema: vía impugnativa mediante, deberá el órgano jurisdiccional competente resolver explícitamente, como con buena técnica corresponde. ? (PORTES, ?Silencio sobre costas?, La Ley del 31 de marzo de 2006, pág. 4). De modo que la omisión puede ser subsanada por aclaratoria(en el caso si bien ha mediado aclaratoria su alcance se limitó al rechazo de la reconvencción, sin mención a la imposición de costas) o por el Tribunal que entiende en el recurso. (PORTES, ob. citada). ?El planteamiento sobre imposición de costas no constituye cuestión esencial en los términos del art. 168 de la Constitución de la Provincia, por lo que su eventual falta de tratamiento no genera omisión que se sancione con la nulidad del fallo.? (SCBA LP Rc 119748 I 30/03/2016 ?Almirón, Laura Argentina contra Olmos, Arturo Osvaldo y otros. Daños y perjuicios? SCBA LP Rc 118113 I 04/09/2013 SCBA LP Rc 107312 I 26/08/2009 ?Centineo, Carlos Alejandro c/Sagardoytho, Héctor Oscar s/Desalojo. Daños y perjuicios? JUBA B31800) El planteo referido a la imposición de costas no constituye cuestión esencial en los términos del art. 168 de la Constitución de la Provincia, por lo que su eventual falta de tratamiento no genera omisión que se sancione con la nulidad del fallo.(SCBA LP A 73614 RSI-316-15 I 03/06/2015 ?Rosas, Claudio Omar y otros c/ Provincia de Buenos Aires s/ Expropiación inversa?. Recurso extraordinario de nulidad e inaplicabilidad de ley JUBA B4003688) En consecuencia deberá integrarse la sentencia apelada y su aclaratoria, estableciéndose que las costas por la reconvencción desestimada deben ser impuestas a la parte demandada y reconviniendo vencida.

Con el alcance indicado se recepciona el agravio expresado por la parte actora. V.Las costas de Alzada. Atento la forma en que se deciden los recursos, las costas de Alzada deben ser impuestas a la parte demandada vencida (Art. 68 CPCC) y diferirse las regulaciones de honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad. (Art. 51 DL 8904/77). Por las consideraciones legales, doctrinarias y jurisprudenciales expuestas, VOTO PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA. Por análogos fundamentos el Doctor Taraborrelli también VOTA PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA. A LA SEGUNDA CUESTION EL SEÑOR JUEZ DOCTOR RAMON DOMINGO POSCA, dijo: Visto el acuerdo arribado al tratar la primera cuestión, propongo: 1º) SE DESESTIME el recurso interpuesto por los codemandados Miguel Dante Dovená y Liliana Beatriz Jorda. 2º) SE ADMITA el recurso interpuesto por el actor Pablo Vallina y en consecuencia SE INTEGRE la sentencia apelada en cuanto al decidir por aclaratoria (Ver s. 219) el rechazo de la reconvencción omite la imposición de costas, y SE ESTABLEZCA que por aplicación del principio objetivo de la derrota, deben ser impuestas a los codemandados y reconviniendo vencidos (Art. 68 CPCC), y diferirse las regulaciones de honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad. (Art. 27 inc. ?a?, 46 y cc DL 8904/77) 3º) SE IMPONGAN las costas de Alzada a la parte demandada y reconviniendo vencida. (Art. 68 CPCC), y diferir las regulaciones de honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad. (Art. 31, 51 DL 8904/77). ASI LO VOTO. Por análogas consideraciones, el Dr.Taraborrelli adhiere al voto que antecede y VOTA EN IGUAL SENTIDO. Con lo que se dio por finalizado el presente Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Conforme la votación que instruye el Acuerdo que antecede, éste Tribunal RESUELVE: 1º). DESESTIMAR el recurso interpuesto por los codemandados Miguel Dante Dovená y Liliana Beatriz Jorda. 2º) ADMITIR el recurso interpuesto por el actor Pablo Vallina y en consecuencia INTEGRAR la sentencia apelada en cuanto al decidir por aclaratoria (Ver s. 219) el rechazo de la reconvencción omite la imposición de costas, y ESTABLECER que por aplicación del principio objetivo de la derrota, deben ser impuestas a los codemandados y reconviniendo vencidos (Art. 68 CPCC), y diferirse las regulaciones de honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad. (Art. 27 inc. ?a?, 46 y cc DL 8904/77) 3º) IMPONER las costas de Alzada a la parte demandada y reconviniendo vencida. (Art. 68 CPCC), y diferir las regulaciones de honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad. (Art. 31, 51 DL 8904/77). REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA SE 011248E