

Martillero Erroneo Desempeno Elaboracion De Boleto De Compraventa Medidas Incorrectas

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Martillero. Erróneo desempeño. Elaboración de boleto de compraventa. Medidas incorrectas Se confirma la sentencia que desestimó la demanda contra un martillero por los daños sufridos a raíz del erróneo desempeño de ese profesional en la elaboración de un boleto de compraventa. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 7 días del mes de marzo de dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala ?E?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados ?D., M. C. C. P. Y Q. V. R. Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS? respecto de la sentencia corriente a fs. 127/129 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: La sentencia apelada ¿es arreglada a derecho? Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara Dres. Racimo, Calatayud y Dupuis: A la cuestión planteada, el Dr. Racimo dijo: M. C. D. promovió demanda contra los herederos del martillero J. J. P. -V. R. P. Q., N. V. P. Q. y E. D. P. R. representado por su madre S. N. R. M.- por cobro de la suma de u\$s 10.115,40 en concepto de reparación de los daños sufridos por el erróneo desempeño de ese profesional en la elaboración del boleto de compraventa por el cual se prometió en venta el inmueble de la calle Martiniano Chilavert ... a H. J. C. L. por la suma de u\$s 88.000. Adujo el demandante que en dicho boleto redactado por P. se indicó en la cláusula tercera que el inmueble que se vendía tiene una medida de 8,66 m por 43 m de fondo medidas ad corpus. Manifestó acto seguido que antes de realizar la escritura traslativa de dominio advirtió con el comprador que dichas medidas eran incorrectas lo cual originó que el 28 de abril de 2010 se viera compelido a modificar el precio de venta en un segundo boleto en el cual se redujo en la suma de u\$s 20.000 que asumieron por porciones iguales ambas partes. Reclamó por la disminución del precio -u\$s 9.540 con más el monto de u\$s 575,40- en una pretensión que fue dirigida, como quedó dicho, a los herederos del martillero quienes no respondieron la demanda. En representación del menor E. D. P. R. se designó un tutor ad litem a fs. 84 quien continúa interviniendo en la actualidad. El juez de primera instancia -después de abrir la causa a prueba a fs. 89 y revocar tal auto a fs. 108/109 declarando la cuestión de puro derecho- señaló que la actora que se designa como vendedora no trajo el título del que devendría su calidad de tal existiendo en la demanda una mención a un juicio de usucapión con la referencia a letrados con quienes habría pactado un reconocimiento del 20 % de la venta de su propiedad. Acto seguido puntualizó haber leído el ofrecimiento de prueba de la demandante sin que de él surja la propuesta de remisión del expediente de la usucapión al cual solo se hace referencia en el primer boleto. A partir de estas consideraciones concluyó que no podía pedir la incorporación de dicho expediente a esta causa porque ello era tarea procesal de la actora y un proceder semejante importaría suplir prueba cuyo cargo era de la aquí demandante, razones por las cuales desestimó la demanda con costas a la actora vencida. Contra dicho pronunciamiento interpuso la actora recurso de apelación a fs. 130 que fundó con la expresión de agravios de fs. 155/159 que fue respondida únicamente por la Defensora Pública de Menores e Incapaces de Cámara a fs. 162/163. Sostiene la recurrente que al juez le debió resultar suficiente para dictar sentencia a su favor la existencia de un juicio de usucapión que permitió posteriormente la venta del inmueble de la calle Martiniano Chilavert a C. L. y que ninguna de las partes ha cuestionado los documentos incorporados al proceso porque la negativa generalizada del tutor ad litem no cuenta para el caso. Aduce que la operación lógica que se debió emplear es de naturaleza inductiva ya que los hechos narrados en la demanda y no negados por nadie también reconocidos por el juez permiten llegar a la conclusión precisa en el sentido de que el a quo se ha apartado -sin razón y por pruritos formales- de dictar una sentencia justa. Entiendo, para decirlo desde el comienzo, que el procedimiento inductivo sugerido por la apelante falla desde su base puesto que ese método supone que previamente se hayan tenido como ciertos los hechos a partir de los cuales se pretende llegar a la conclusión lógica propuesta por la recurrente. Y en este caso ha de tenerse en cuenta que el tutor ad litem en modo alguno ha reconocido los hechos alegados en la demanda para lo cual resulta necesario efectuar una reseña de las respectivas actitudes adoptadas por las partes en el proceso. Después de que el juez de primera instancia dispusiera mediante la resolución de fs. 89 la apertura a prueba de la causa por existir ?hechos controvertidos y conducentes susceptibles de comprobación? (ver fs. 89), la actora solicitó expresamente a fs. 91 que se revocara esa decisión en los términos del art. 238 del Código Procesal y que se declarara la cuestión como de puro derecho ?ante las incontestaciones de la demanda y reconocimiento tácito de toda la prueba que se ofreció?. El Dr. J. como tutor ad litem del menor se negó a este pedido toda vez que no le constaba ?ninguno de los hechos invocados en la demanda? recalando a continuación que era necesario que la parte actora acreditara los hechos invocados en la demanda sin perjuicio de las facultades ordenatorias que pudiera disponer el juez de grado. Ante esta respuesta el a quo tuvo en cuenta la falta de contestación de la demanda y los términos de la oposición genérica

efectuado por el tutor ad litem con lo cual en la especie estimó que no había motivo para probar hecho alguno puesto no se alegaron hechos conducentes acerca de los cuales no hubiese conformidad entre las partes y declaró la cuestión como de puro derecho revocando su anterior decisión de fs. 89. El tema resulta algo extraño porque la actora pide por un lado que se produzca prueba para acreditar un hecho cuando justamente había reclamado anteriormente que debía declararse la cuestión como de puro derecho porque las constancias existentes en el proceso bastaban para resolver la controversia a su favor. Ahora dice la apelante que existió una omisión involuntaria al no haber ofrecido como prueba el juicio de usucapión y cuestiona al juez que no haya hecho uso de una medida para mejor proveer para llegar a una decisión justa al respecto (ver fs. 158 vta./159). El caso es que, de todos modos, la negativa del tutor ad litem no era en modo alguno genérica en tanto se refirió claramente a los hechos invocados en la demanda. Si se lee con detenimiento la presentación de fs. 91 podrá verse que la propia actora alude a las incontestaciones de la demanda (lo cual no puede alcanzar a la presentación del Dr. J.) y al reconocimiento tácito de toda la prueba que se ofreció (lo que no alcanza para impugnar lo que había dicho el mismo tutor ad litem sobre el desconocimiento de los hechos invocados en la demanda). Una cosa son los eventuales reconocimientos que pueden admitirse respecto de la documentación traída al proceso y otra muy distinta los hechos que surgen relatados de la demanda misma. Nada impide que se tenga por reconocido el primer boleto de compraventa pero de ello no se sigue naturalmente que el martillero lo haya elaborado en los términos indicados en el escrito de inicio, haya hecho las medidas o hayan sido ?estampadas? por él en la forma indicada en la demanda. Asimismo cabe señalar que la carga del art. 356 del Código Procesal de negar o reconocer categóricamente cada uno de los hechos expuestos en la demanda, se refiere a aquellos personales de la demandada, pues con respecto a los de terceros, aquél puede manifestar ignorancia sin que por ello se haga pasible de ninguna consecuencia jurídica perjudicial. Las denominadas negativas meramente generales y las respuestas evasivas no constituyen para la ley una oposición a la pretensión, en tanto no comportan negación de los hechos y facultan al juez de la causa a tenerlas por estimadas como reconocimiento de aquellos expuestos en la demanda. En lo que se refiere a la manifestación sobre los documentos acompañados a la demanda la ley exige que se reconozca o que se niegue su autenticidad. El silencio, la respuesta evasiva, o la negativa meramente general importa lisa y llanamente el reconocimiento de su autenticidad o de haber recibido las cartas o telegramas dirigidos al demandado y cuyas copias se hubiesen acompañado. No basta la negativa general; se los tiene por reconocidos cuando no se desconocen expresamente. La diferencia de los efectos de la admisión según se trate de hechos o de documentos (en el primer caso podrá estimarse como reconocimiento; en el supuesto de los instrumentos se los tendrá -imperativamente- por reconocidos o recibidos), se justifica porque la dosis de indeterminación fáctica es mayor tratándose de hechos, que son susceptibles de modalidades y matices (Colombo, Carlos J.-Kiper Claudio M., ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado y Comentado?, ed. La Ley, Tomo II, pag. 744; Fenochetto, Carlos Eduardo, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado, Anotado y Concordado?, ed. Astrea, Tomo 2, pag. 407; Fassi, Santiago C., ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado, ed. Astrea, Tomo I, pag. 642; Falcon, Enrique M., ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado, Concordado y Comentado?, ed. Abeledo Perrot, Tomo III, pag. 77; Highton, Elena I. - Areán, Beatriz A., ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado...?, ed. Hammurabi, tomo 7, pag. 6). A todo ello se suma que la negativa de estos hechos fue realizada por el Dr. J. en su carácter de tutor ad litem y no se limitó, como parecería entenderse de la lectura de la expresión de agravios, a la cuestión estrictamente relacionada con el supuesto carácter de propietaria de la actora. Baste señalar al respecto que se atribuyó al demandado P. la redacción del boleto de compraventa con las supuestas medidas erróneas ?estampadas? por el martillero en hechos presupuestos -el de la ejecución de esas medidas y el de la inclusión en el instrumento privado por parte de aquel profesional- que fueron desconocidas por no constarle al tutor ad litem del menor. Véase, además, que la omisión de la demandante de ofrecer la prueba consistente en la remisión del juicio de usucapión resulta decisiva en el tema puesto que ante tal desconocimiento de los hechos invocados no es posible saber siquiera si esas medidas eran conocidas por la actora o si fueron incorporadas por el martillero, en la perspectiva dada en la demanda, en un hipotético caso de mala praxis profesional. Como se ve el supuesto reconocimiento de la prueba documental resulta de todos modos insuficiente para elaborar a través de esos indicios la responsabilidad que se le pretende atribuir al martillero con fundamento en el art. 1346 del Código Civil según se asegura a fs. 157 vta. de la expresión de agravios. La falta de procedencia de la acción instaurada se debe exclusivamente a la decisión de la actora quien omitió ofrecer prueba relevante para la fundamentación de su pretensión -lo cual no quedaba limitado solo al tema de su calidad de propietaria del predio- y a su petición para que se declarara la cuestión de puro derecho cuando existían hechos controvertidos y ello a punto tal que el propio juez estimó que los elementos incorporados a la causa eran insuficientes para llegar a una decisión sobre el reclamo indemnizatorio formulado en el escrito de inicio. Por estas razones propicio que no existen elementos suficientes de prueba que autoricen un apartamiento del criterio adoptado en la sentencia recurrida y es por ello que sugiero su confirmación en todo lo que decide con expresa imposición de costas a la demandante (art. 68 del Código Civil). Los señores jueces de Cámara Dres. Calatayud y Dupuis, por análogas razones a las expuestas por el Dr. Racimo,

votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. JUAN CARLOS G. DUPUIS. FERNANDO M. RACIMO.
MARIO P. CALATAYUD. Este Acuerdo obra en las páginas N a N del Libro de Acuerdos de la Sala ?E? de la Excma.
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, marzo ... de 2016.- Y VISTOS: En atención a lo que
resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede y oída la Defensora Pública de Menores e Incapaces de Cámara se
confirma la sentencia de fs. 127/129. Con costas a la actora vencida (art. 68 del Código Procesal). Regulados que sean los honorarios
en primera instancia, se fijarán los correspondientes a esta Alzada. Notifíquese y devuélvase. Fecha de firma: 07/03/2016
Firmado por: MARIO PEDRO CALATAYUD, JUEZ DE CAMARA Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS,
JUEZ DE CAMARA Firmado por: FERNANDO MARTIN RACIMO, JUEZ DE CAMARA
009694E