

Cobro De Pesos Compraventa Inmobiliaria Locacion De Servicios Rechazo Por Falta De Acreditacion

JURISPRUDENCIA

Cobro de pesos. Compraventa inmobiliaria. Locación de servicios.

Rechazo por falta de acreditación Se revoca el fallo que hizo lugar a la demanda por cobro de pesos fundada en la comisión adeudada por una compraventa inmobiliaria, pues el actor no acreditó fehacientemente que se le adeudara suma alguna, como así tampoco que la tarea desarrollada fuera en provecho de las demandadas. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de septiembre de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala 2ª, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados "TROSSERO Gustavo Alberto c/ WYNY HTLG S.A. y otros s/ cobro de sumas de dinero", el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Osvaldo Onofre Álvarez y Patricia Barbieri. A la cuestión propuesta el doctor Osvaldo Onofre Álvarez, dijo: I - Por sentencia obrante a fs. 549/570 se admitió la demanda interpuesta, y en consecuencia se condenó a Wilmar Nienow Herter, a abonar al actor la suma de cuatro millones de pesos (\$4.000.000), con más intereses y costas (conf. art. 68 del Código Procesal) y se difirió la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta que se apruebe la liquidación definitiva. Apelaron las partes. La actora funda sus censuras a fojas 587/591 y cuestiona el rechazo de demanda contra Wyny HTL S.A., solicitando se la condene en las mismas condiciones que al codemandado Wilmar. Por su parte la accionada expresó agravios a fojas 578/585 y se queja en primer lugar en punto a que se condene a pagar una suma de dinero por un inmueble que no adquirió, ante una inexistencia de vínculo contractual. Subsidiariamente impugna el monto de la condena y los intereses fijados en el fallo recurrido. II - 1) Solución Preliminarmente es dable destacar que los jueces no se encuentran obligados a seguir a las partes en todos los planteamientos, ni evaluar la totalidad de los elementos probatorios agregados al expediente sino que sólo deben hacer mérito de aquéllos que crean conducentes y de las articulaciones que juzguen valederas para la resolución de la litis. (C.S.J.N. Fallos 258: 304; 262:222; 272: 225; 278:271 y 291: 390 y otros más).- Asimismo, es dable destacar que en el terreno de la apreciación de la prueba, el juzgador puede inclinarse por lo que le merece mayor fe en concordancia con los demás elementos de mérito que puedan obrar en el expediente, siendo ello, en definitiva, una facultad privativa del magistrado.- a) Antes de analizar las quejas vertidas por los recurrentes, haré una breve reseña de los hechos que motivaron la presente demanda. Así pues la actora reclama el cobro de una suma de dinero en concepto de una locación de servicios, traducida en una gestión exitosa realizada para los demandados, de la cual no obtuviera el porcentaje pactado -4% de diferencia entre el valor de compra del establecimiento y su valor de mercado- luego de finalizada la tarea que le fuera encomendada. Aclara que al ser un ingeniero industrial especializado, en plantas vinculadas a curtiembres, fue contactado por el Sr. Pirollo -dueño de la curtiembre Tandil- quién le manifestó el interés del demandado Wilmar Nienow Herter de adquirir una curtiembre en la República Argentina, y que el acuerdo convenido fue realizado en presencia de los Dres. Derderián, Truffat y Martínez. Agrega que emprendió la búsqueda encomendada, encontrando una planta en la localidad de Avellaneda, que cubría todas las necesidades que le fueran requeridas oportunamente por Wilmar, por lo que se formó la sociedad Wyny HTLG S.A., toda vez que el demandado y sus hijos estaban radicados en México, resultando el representante legal y primer presidente de la firma el hijo del actor, a pedido del demandado. Finalmente en noviembre de 2005 el juzgador interviniente otorgó en noviembre de 2005 la locación por seis meses, adjudicándose la planta a la empresa accionada el 3 de junio de 2006. Por su parte, el accionado, plantea excepción de falta de legitimación para obrar pasiva y en subsidio contesta demanda. Niega los hechos relatados por el actor y se adhiere a los dichos relatados por la empresa codemandada, que realizó su presentación fuera de término. Resalta que el accionante omite declarar la relación laboral con la accionada y el cargo jerárquico que desempeñaba, pudiendo haberse dejado asentado su reclamo en alguna de las actas que suscribió. Agrega que luego de la compra de la planta industrial a la cual el actor hace referencia, fue contratado por la firma, ocupando el cargo de director, y reitera que en ninguno de los balances presentados a la AFIP, se dejó constancia de la deuda que hoy se reclama. Por último manifiesta que el reclamante inició contra la empresa un juicio laboral por un despido inexistente, resultando el propio empleado quién incumplió con el contrato de trabajo, dejando intempestivamente de desempeñar con las funciones que se encontraban a su cargo. En primer lugar diré que no resulta un hecho controvertido que luego de la compra de la planta industrial sita en la calle Gorriti 650 -localidad de Avellaneda-, la empresa Wyny HTLG S.A. creada a dichos fines contrató al reclamante, quién ocupó un alto cargo jerárquico - conf. expediente s/despido N° 18976/2008/1-. Tampoco lo es, que la relación de trabajo que unía a la empresa codemandada y al actor comenzó desde el mes de diciembre de 2005 hasta mayo de 2008. No ocurre lo mismo, con en el convenio verbal que el

accionante dice haber formalizado con el demandado traducido en la efectiva búsqueda de la planta industrial que sería destinada a realizar trabajos en el rubro curtiembre, por la cual se pagaría un porcentaje del 4% entre la diferencia del precio real y el que finalmente se abonaría. Si bien el encuadre jurídico no ha sido cuestionado, coincide con la sentenciante en punto a que la relación que pudo unir a las partes se circunscribe tanto a la figura de un mandatario - arts. 1869 y siguientes del Código Civil derogado- como también a la de una locación de servicio; importando ésta última un contrato consensual que se formaliza por el simple acuerdo de voluntades, sin necesidad de forma alguna. Es por ello que su cumplimiento puede acreditarse por cualquier medio de prueba, y como en todo contrato, es insoslayable la necesidad de recurrir para su interpretación a los principios emanados de los arts. 1197 y 1198 del Código Civil derogado - actuales 959, 961, 968, 1021, 1061, 1063 y 2651- A su vez, ya dentro del proceso, la conducta que adoptan las partes antes y durante su desarrollo debe valorarse invariablemente conforme las pautas establecidas por los arts. 163 inc. 5, 356 y 377 del Código Procesal. Analizando la prueba testimonial obrante en autos, podemos aseverar que el actor efectivamente intervino en la búsqueda de una planta de las condiciones buscadas por la codemandada. En un primer momento el contacto entre Trossero y Wilmar, lo realizó el señor Pirolo -dueño de una curtiembre en la localidad de Tandil-. Lo que a mi criterio no se encuentra debidamente probado es que se hubiera convenido la retribución reclamada en la demanda, es decir no se acreditó la existencia de una deuda real que deba ser resarcida. Nótese que el actor al iniciar la presente acción refirió que el acuerdo de la comisión se realizó en presencia de Derderian, Truffat y Martínez- desistido-. Y sin embargo los dos primeros declarantes, en sus testimonios al ser preguntados concretamente por la remuneración acordada, por el trabajo encomendado, el testigo Derderian, refirió que en una oportunidad reunidos el demandado, actor y el testigo, Trossero aprovechó para preguntar acerca de su compromiso de retribuir su tarea por la búsqueda de la planta que finalmente fue la GRD y el Sr. Wilmar le contestó delante suyo que iba ser el porcentaje que habían acordado -conf. fojas 434/vta-. Por su parte el testigo Truffat, otro supuesto integrante de la reunión aludida por el actor, manifestó ignorar que tipo de contraprestación tenía el actor -conf. respuesta a la pregunta quinta de fojas 437-. Otra versión de los sucesos, también es brindada por el propio accionante al iniciar el juicio laboral, destacando que el día 2 de enero de 2005, el sr. Pirolo lo llevó al Hotel Sheraton de Buenos Aires y le presentó al sr. Wilmar, quién lo contrató desde ese mismo momento para que se ocupe de conseguir una planta industrial para WYNY, ofreciéndole como estipendio un porcentaje -sin especificarlo- entre el valor real y el valor de compra que obtuviera, por lo que sus actividades en beneficio de los demandados comenzaron mucho antes que el 1 de diciembre de 2005 - conf fojas 11vta. expediente N° 18076/2008/1-. A su vez el testigo Bidone, aporta una nueva explicación de los hechos, en el que refiere que viajó en un avión privado junto a Trossero y Wilmar, para mostrar una curtiembre en Concepción del Uruguay y luego otra en Azul, y que en esa oportunidad el demandado les ofreció a ambos una comisión del 4% de la diferencia en el precio que el pagara y el valor de tasación que pudiera tener, si la operación se realizaba, aclarando que no se suscribió ningún convenio. Resulta llamativo dada la envergadura de la operación que se realizaba, teniéndose especial consideración la constante intervención de abogados en la operación comercial, -la que ha sido casi permanente, al evacuar los requerimientos en el proceso de la quiebra- que en ningún momento se confeccionara algún documento que dejara asentado la comisión por la venta, o que luego de concretada la operación, el actor guardara absoluto silencio por tanto tiempo. Máxime si se tiene en cuenta que la adjudicación judicial de la planta industrial se realizó el 3 de junio de 2006, es decir que el reclamante ya se encontraba en relación de dependencia de la firma WYNY HTNY S.A., desde diciembre de 2005; - acontecimiento que ni siquiera menciona en su escrito de demanda-. Tampoco resulta un hecho menor, reitero, que con posterioridad a la adquisición no se dejara ningún asiento o constancia de la existencia de la deuda, o no se concretara un reclamo formal, teniéndose en consideración que el actor se dio por despedido recién en el año 2008. Solo a mayor abundamiento diré que en la demanda obrante a fojas 11/18 expte N° 18076/2008, el propio reclamante manifiesta que su relación laboral comenzó a partir de enero de 2005. Y lo que resulta, a mi juicio, lo más relevante es que de las misivas que transcribe el actor en su escrito inicial de mencionada causa, -todas del mes de mayo de 2008-, en las cuales deja constancia de lo que sería su remuneración real, intimando a la empresa a regularizar su situación laboral, -como así también de la liquidación de reclamo que realiza-, tampoco hace referencia alguna a que, además, se le adeudara las gestiones realizadas que en estos autos reclama. Lo precedentemente razonado me habilita, en la especie, para incursionar respecto de otra cuestión -no menor- que se vislumbra en el obrar de las partes en orden a los reclamos que, cada uno en su postura, arguye padecer. Al respecto tiene señalado -destacada doctrina- que la circunstancia de que uno de los sujetos de la relación jurídica sustancial, intente verse favorecido en un proceso judicial, asumiendo una conducta que contradice otra que la precede en el tiempo, en tanto constituye un proceder injusto, es inadmisibles -conf. Stiglitz, Rubén S. Derecho de Seguros, T° II, p. 82. Ed. La Ley - Bs.As. - 2004-. La cuestión en análisis, por ende, se halla caracterizada como una derivación necesaria e inmediata del principio de buena fe -conf. Díez-Picazo, L. La doctrina de los actos propios, p. 134. Ed. Bosch - Barcelona - 1963. Idem, SCBA, 29.10.1991, JA 1992-II, 345-. Examinado el mentado postulado, advertimos que su observancia requiere que, en la relación jurídica, la parte exhiba un comportamiento leal y adecuado a

la creencia y confianza despertada en la otra -conf. CSJN, 12.05.1992, JA 1993-III, síntesis-. La valoración de este principio general motiva, necesariamente, que penetremos prolijamente en su esencia; específicamente en los deberes de conducta que le sirven de contenido ético y aunque secundarios y agregados a los esenciales programados por las partes, dilatan el débito obligacional -conf. Morello, A. - Stiglitz, R. La doctrina del acto propio. LL 1984-A, 866-. Es un imperativo del sujeto observar -entonces- un comportamiento coherente, como principio básico de todas sus relaciones, no solamente jurídicas. Pero acontece que la declaración de inadmisibilidad de un actuar inadecuado, emplazada en una pretensión, requiere ineludiblemente su comparación con otro comportamiento precedente y propio del mismo sujeto. La inadmisibilidad será, entonces, el resultado de esa tarea de interpretación, relacionando -para ello- la conducta propia que antecede al proceder ulterior. Y esto último -de ser así- será declarado inadmisibile por incoherente -conf. CNCiv., Sala G, 09.08.1991. JA 1992-II, 186-. Precisando lo antedicho deviene acertado ponderar lo que pacífica doctrina entiende como acto propio y que importa una limitación o restricción al ejercicio de una pretensión, como impedimento de ?hacer valer el derecho que, en otro caso, podría ejercitar? -conf. Puig Brutau, J. Estudios de derecho comparado. La doctrina de los actos propios, p. 103. Ed. Ariel - Barcelona - 1951, entre otros-. Lo obstativo se apoya en la ilicitud material -se infringe el referenciado principio de ?bona fides?- de la conducta ulterior en contradicción con la que le precede. Se trata, como acotáramos, de un supuesto de ilicitud material que reposa en el hecho que el comportamiento inconexo contraría el ordenamiento jurídico considerado en forma inescindible -conf. Cazeaux, P. - Trigo Represas, F. Derecho de las Obligaciones, T° IV, p. 120. Ed. Platense - La Plata - 1987. Idem, Orgáz, A. La ilicitud, p. 19. Ed. Lerner - Córdoba - 1973. Idem, Alterini, A. Formas modernas de contratación. Responsabilidad civil, p. 66. Ed. Abeledo-Perrot - Bs. As. - 1987, entre otros-. Dicha noción, aplicable indistintamente al ámbito contractual o extracontractual -conf. CNCiv., Sala G, 09.08.1991. JA 1992-II, 186- y, fundamentalmente, dentro del proceso judicial conlleva como sanción la declaración de inadmisibilidad de la pretensión de quien intenta oponerse en contradicción con su anterior conducta, deliberadamente manifiesta, jurídicamente relevante y plenamente eficaz -conf. CSJN, 29.03.1990, JA 1990-III, 6. Idem, Sala K, 14.11.1990, JA 1991-II, 187-. Aún cuando se pudiera acotar que la doctrina del acto propio carecería de una formulación autónoma y de una regulación específica, ello no impide que su aplicación halle adecuado fundamento normativo en lo dispuesto por los arts. 1198°, 1111° y sgtes. del anterior cuerpo legal -actuales arts. 961°, 968°, 1061°, 1063°, 1719°, 1729° y conc. del Código Civil y Comercial Unificado- y en función de los cuales se potencia la referenciada buena fe; elevándola a la condición de cláusula general, abierta, norma recupero o standard que -por tal- consiente fácilmente atrapar, en su aplicación funcional, multiplicidad de casos que -como el que analizamos- apuntan a descalificar la contradicción con la conducta propia y previa. De ahí que la clásica fórmula latina ?venire contra factum proprium? signifique -por lo general- tratar de destruir un efecto jurídico que uno mismo ha creado o producido en sus relaciones con otras personas -conf. CNCiv., Sala E, 05.09.1998. JA 1990-II, 180-. De igual modo, la analizada teoría de los actos propios ha sido identificada con la renuncia tácita de los derechos. Ésta se halla normativamente admitida -conf. términos del art. 873° del anterior cuerpo legal y arts. 949° del novísimo Código Civil- y resulta ser una expresión mediante la cual se puede reconocer, con certidumbre, la existencia de la voluntad -arts. 918° y 264° respectivamente de Códigos citados-. En definitiva, adopta la forma de una declaración de albedrío, inferido de un comportamiento jurídicamente relevante -conf. Brebbia, R. Hechos y actos jurídicos, T° I, p. 247. Ed. Astrea - Bs. As. - 1979. Finalmente no puedo preterir de ponderar o de reflexionar que -en ciertos casos- es asequible apreciar la prueba con cierta benevolencia hacia el accionante, debido ello a un entendible sinnúmero de situaciones que van desde la situación personal de la parte actora en la litis, supuestos especialmente dificultosos o no usuales sobre los que no existe demasiada experiencia previa, etc. y con sujeción al sistema de la sana crítica -conf. Vázquez Ferreira, R. La prueba de la relación causal en la responsabilidad civil, LL 1996-D, 988. Idem, Bustamante Alsina, J. La relación de causalidad y la antijuricidad en la responsabilidad extracontractual, LL 1996-D, 23-. Sin embargo tal liviandad o simplificación no puede transponer esas singulares coyunturas o especiales encrucijadas, dado que no se está frente a un asintomático criterio de probabilidad y toda vez que -en definitiva- se es autor o coautor de un daño o no se lo es -conf. CNCiv., Sala D, 21.03.1994, LL 1995-A, 326, entre otros-. Todo ello, sin -tampoco- amorrar o inhibir de mencionar que el magistrado no puede referirse a otros hechos al momento de resolver el conflicto, ni -mucho menos- fundamentar su sentencia en base a aquéllos que no han sido mínimamente probados -conf. CNCiv., Sala H, 04.04.2003, DJ 2004-I, 889- o de suplir la inactividad o eventual estulticia procesal de los litigantes; máxime cuando, como en el presente caso y con el objeto de corroborar la conexión causal entre un hecho con el daño, son admisibles todos los medios de prueba. En suma, y como ya lo adelantara, el actor no acreditó fehacientemente que se le adeudara suma alguna, como así tampoco que la tarea desarrollada fuera en provecho de las demandadas. Respecto a la empresa WYNY HTLG S.A., coincidiendo con la primera juzgadora, y sin perjuicio de la confesión ficta, que como es sabido debe ser analizada en conjunto con el resto de los elementos probatorios, lo cierto es que conforme surge de la pericia obrante a fojas 477, la sociedad fue constituida con posterioridad al acuerdo que el actor refiere haber tenido, mediante escritura N°320 el día 19/09/2005, con lo cual mal pudo obligarse. Por último y respecto al codemandado Wilmar Herter, por los

argumentos esgrimidos precedentemente, corresponde hacer lugar a sus quejas y revocar la sentencia de grado rechazándose la demanda en todas sus partes, con costas en ambas instancias a la actora vencida (conf. art. 68 del Código Procesal). III. Resumen, costas Por lo expuesto postulo admitir las quejas de la demandada y revocar la sentencia de grado, rechazándose la demanda entablada, en todas sus partes, con costas de ambas instancias a la actora vencida (conf. art. 68 del Código Procesal). La regulación de honorarios de los profesionales intervinientes se difiere de conformidad con lo resuelto a fojas 570. Así lo voto. La señora juez de Cámara doctora Patricia Barbieri, por análogas razones a las aducidas por el señor juez de Cámara doctor Osvaldo Onofre Álvarez, votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. OSVALDO ONOFRE ÁLVAREZ-PATRICIA BARBIERI. Este Acuerdo obra en las páginas n° n° del Libro de Acuerdos de la Sala ?D?, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, de septiembre de 2017. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: Admitir las quejas de la demandada y revocar la sentencia de grado, rechazándose la demanda entablada, en todas sus partes, con costas de ambas instancias a la actora vencida. La regulación de honorarios de los profesionales intervinientes se difiere de conformidad con lo resuelto a fojas 570. Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. (Res. 1567/17).- Osvaldo Onofre Álvarez Patricia Barbieri

021024E