

Compraventa De Inmueble Reintegro De La Suma Entregada En Concepto De Oferta

JURISPRUDENCIA

Compraventa de inmueble. Reintegro de la suma entregada en

concepto de oferta Se confirma la sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda por daños y perjuicios derivados del incumplimiento de un contrato. En la ciudad de La Plata, capital de la Provincia de Buenos Aires, a los 13 días del mes de julio de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo Ordinario la Sra. Presidente de la Excma. Cámara Primera de Apelación, Dra. Ana María Bourimborde, y el Sr. Juez de dicho órgano Dr. Alejandro M. Torre, ambos integrando la Sala Primera del mismo para dictar sentencia en el juicio nro. 264.928 caratulado: ?BARRETO, Omar y otra c/ JASALE, José Gustavo s/Daños y perjuicios-Incumplimiento contractual, se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía tener lugar en el orden siguiente: Dres. Alejandro M. TORRE - Ana María BOURIMBORDE. CUESTIONES 1ra.-¿Se ajusta a derecho la sentencia definitiva de fs.140/145? 2da.-¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Señor Juez Dr. TORRE dijo: 1. La sentencia definitiva dictada a fs. 140/145 -aclarada a fs. 155-, hizo lugar parcialmente a la demanda promovida por Omar José Barreto y Mara Barreto contra el demandado José Gustavo Jasale y condenó a éste último a pagar a los primeros, dentro del término de diez días de quedar firme el decisorio, la cantidad de u\$s 1.000 con más intereses a la tasa promedio que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días en dólares a calcular desde el 12 de diciembre de 2011. El fallo mencionado impuso las costas del proceso a la parte accionada vencida y postergó la regulación de honorarios hasta la oportunidad de practicarse en autos la liquidación de capital, intereses y gastos. 2. A fs. 146 apela la sentencia el demandado José Gustavo Jasale con sustento en la expresión de agravios de fs. 176/178 que no mereció contestación de la parte actora. Obra a fs. 183/183vta. dictamen del Sr. Fiscal de Cámaras señalando que en el caso, al no estar comprometido el orden público, no corresponde su intervención. A fs. 185 se llamó ?autos para sentencia?, providencia que se encuentra consentida. 3. Tratamiento de los agravios de la parte demandada. El Sr. Juez a quo centró los fundamentos de su decisión en los siguientes argumentos: a) que la reserva de venta es una prioridad que se reconoce a un interesado retirándose de la oferta un determinado bien por un plazo determinado con el fin de hacer posible las negociaciones de las partes con miras a la concreción de la operación deseada; si al vencer el plazo referido no se ha arribado a la conclusión del negocio se produce la caducidad y la suma entregada se reintegrará o se retendrá según lo que se haya pactado; b) que en el caso la entrega de una suma de dinero en concepto de reserva ?ad referéndum? del propietario vendedor constituye una promesa a persona determinada sobre un contrato especial en los términos del art. 1148 del Código Civil y para su perfeccionamiento requiere necesariamente la aceptación del vendedor que debe ser manifestada por alguna de las formas previstas en el art. 1145 del mismo cuerpo legal; c) que las partes han reconocido su vinculación en los términos del contrato de reserva y promesa de venta de fs. 6 fechado el 17/10/2011 según el cual antes de los treinta días, contados desde el 17 de octubre de 2011, el vendedor y propietario del lote objeto de reserva debía manifestar su aceptación de la oferta efectuada, es decir, el 17 de noviembre de 2011; d) que no se puede tener por probado las eximentes en las que el martillero demandado apoya su defensa pues si bien el instrumento de fs. 50 fue reconocido por Alejandro Zanetto como propietario del bien involucrado en la operación y que el nombrado admitió haber recibido de manos del accionado la suma dada en concepto de reserva de venta, dicha percepción se habría concretado en el mes de noviembre de 2011 sin precisar el día; e) que no se ha probado que al demandado Jasale se le haya comunicado el desistimiento de la operación con fecha 23 de octubre de 2011; f) que los actores justificadamente reclaman de quien tomó la suma de u\$s 1.000 en concepto de reserva de venta que la devuelva con intereses desde la mora producida el 12 de diciembre de 2011, fecha en que los actores manifestaron de manera fehaciente, a través de la carta documento de fs. 7/8, su voluntad de desistir de la operación que los vinculaba con el demandado y de obtener la restituir de lo que habían dado; g) que al no tener a la vista las condiciones jurídicas en base a las cuales se habrían vinculado el demandado Jasale y el propietario del bien, deberán dirimir quien será el que, en definitiva, deba responder por la devolución de la seña dada. Los agravios del demandado apelante con el que pretende que el fallo de la instancia inferior sea revocada han sido vertidos a fs. 176/178 y se apoyan en los siguientes fundamentos: a) que en el párrafo inicial de la ?Reserva y Promesa de Venta? obrante a fs. 6/6vta. quedó constancia expresa de que el martillero Jasale actuó en su condición de martillero y corredor público con autorización suficiente y vigente otorgada por sus propietarios: b) que por aplicación del art. 1.930 del Código Civil -vigente en el tiempo en el que sucedieron los hechos que motivan éste litigio- el mandatario que contrata en nombre del mandante no queda personalmente obligado para con aquellos terceros con quienes contrató; c) que en el referido contrato suscripto el 17 de octubre de 2011 se indicó claramente que el martillero Jasale intervino invocando la calidad de intermediario del propietario del bien y que la concreción de la

compraventa quedó supeditada ?ad referéndum? de la aprobación de los propietarios; d) que los actores admitieron al absolver posiciones que en oportunidad de suscribirse el instrumento del 17 de octubre de 2014 el demandado exteriorizó su condición de intermediario y que intervenía en el negocio jurídico de referencia invocando la autorización otorgada por los propietarios del inmueble; e) que a la fecha de suscripción de dicho instrumento el demandado Jasale se encontraba matriculado en el Colegio de Martilleros y Corredores de La Plata; f) que obra fs. 50 de éstos autos el recibo que demuestra que el accionado Jasale le entregó al propietario del bien Sr. Zanetto la cantidad de u\$s 1.000 y que éste último reconoció haberlos cobrado en el mes de noviembre sin firmar recibo alguno en dicha oportunidad pero sí con posterioridad; g) que el demandado intervino como corredor público por lo que no debe asumir responsabilidad alguna por la frustración de la operación; h) que el Sr. Juez de grado desconoció al fallar lo normado por el art. 1930 del Código Civil incurriendo en arbitrariedad y conculcando las garantías constitucionales que tutelan el debido proceso y el derecho de propiedad resguardados por los arts. 18 y 17 de la Constitución Nacional. Dicho lo anterior y más allá de la atipicidad de la figura contractual que ha generado este litigio, es razonable considerar que los actores, antes de que llegara a su conocimiento la voluntad positiva -y no tácita- de quien habría sido denunciado por el demandado en el instrumento de fs. 6/6vta. como presunto mandatario y vendedor del inmueble involucrado en la reserva y promesa de venta de fs. 6/6vta. (arts. 913, 914, 915 y 917, Cód. Civil), le atribuyeran al accionado -por la condición de intermediario que invocó al involucrarse en la operación plasmada en el referido instrumento- revestir la calidad de custodio de la cantidad de dólares estadounidenses cuya repetición se le reclama en el presente proceso. También es dable presumir que, al comunicar los actores su voluntad de desistir de la oferta habiendo transcurrido el término de treinta días fijado en el instrumento para que el vendedor exteriorizara su voluntad, pudieron haber considerado que su propuesta y la entrega de la suma ahora reclamada, nunca llegó al conocimiento del vendedor denunciado Sr. Zanetto. Adviértase que el demandado, con anterioridad a la interposición de la demanda, no acreditó frente a los oferentes de manera fehaciente que al suscribir la mencionada ?reserva y promesa de venta? lo hizo ejerciendo un mandato conferido por el vendedor denunciado o, en todo caso, que haya sido ratificada por éste su actuación en dicho carácter. Como nada de lo referido hizo el accionado en la oportunidad propicia no tiene derecho a ampararse, frente al reclamo que le dirigen los actores con el objeto de recuperar la cantidad de dólares estadounidenses que recibió al suscribir el instrumento de fs. 6/6vta., en la norma del art. 1930 del Código Civil y pretender que por su actuación como mandatario no debe responder personalmente frente a los actores. Agrego a lo dicho, que en modo alguno puede presumirse o inferirse que el accionado estuviera eximido de comunicar las circunstancias referidas a los oferentes pretendiendo que la declaración recepticia del vendedor debiera ser manifestada de manera directa e inmediata por éste a aquellos y no por su intermedio como corredor. Es que en modo alguno puede extraerse dicha conclusión a partir de una interpretación y ejecución de buena fe de los términos previstos en la reserva citada y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión (art. 1.198 primer párr., cód. cit.) máxime que, sin perder de vista que los corredores no concluyen los contratos que interesan a sus clientes, sino que se limitan a promoverlos o facilitarlos, su actividad intermediadora constituye el contenido de una prestación que como prestador debe a su comitente en virtud de una relación o contrato de mediación o corretaje, distinto y autónomo respecto del contrato de cuya promoción se ha encargado (art. 34 inc. a, ley nac. 20.266; art. 50 inc. b, ley prov. 10.973; conf.: Rodolfo O. FONTANARROSA, ?Derecho comercial argentino. Parte general?, 5ª edic., Ed. Víctor P. de Zavallá, Bs. As., 1.975, n° 373, p. 515). De lo dicho se sigue, de acuerdo a las peculiaridades y circunstancias del conflicto suscitado, que el demandando no puede escudarse en que la operación había sido aceptada por el vendedor y que a partir de allí concluyó su tarea de corretaje, la que por otra parte se encontraba aún en curso de ejecución. Por ello es que el demandado Jasale debe reintegrar la suma que en su oportunidad recibió y ahora se le reclama, pues aun comprobada la veracidad de sus dichos en el sentido de que el propietario vendedor habría aceptado la oferta y recibido el dinero entregado al concretarse aquella, lo cierto es que fue negligente en comunicar a tiempo a los oferentes la aceptación de la compraventa en ciernes, la que recién habría quedado demostrada en el curso del presente proceso a partir de la declaración testimonial del Sr. Alejandro Ismael Zanetto de que da cuenta el acta de fs. 85/85vta. (arts. 511, 512, 519 y 520, Cód. Civil). En suma, a la fecha de la carta documento que obra a fs. 7 -tenida por auténtica y eficaz por el Sr. Juez a quo para constituir en mora al demandado sin que el apelante se agraviara de dicha decisión- el término de treinta días concedido en el instrumento de fs. 6/6vta. para que el vendedor expresara su voluntad de aceptar o desestimar la oferta se encontraba vencido pues concluyó el 17 de noviembre de 2011. Y como hasta el momento indicado el demandado Jasale nada hizo para acreditar la calidad de mandatario que invocó al celebrar la reserva y promesa de venta y por la que habría percibido la cantidad de u\$s 1.000 que ahora se le reclama, es que considero, y así lo he de proponer al Acuerdo, que la sentencia definitiva apelada debe ser confirmada (arts. 260, 261 del C.P.C.C.). En consecuencia, **VOTO POR LA AFIRMATIVA. A LA MISMA PRIMERA CUESTION, la Señora Presidente Dra. BOURIMBORDE adhirió al voto que antecede, aduciendo idénticos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. TORRE dijo:** Sobre la base de las consideraciones vertidas es que corresponde dejar establecido

que la sentencia definitiva de fs. 140/145 debe ser confirmada. ASI LO VOTO. A LA MISMA SEGUNDA CUESTION, la Señora Presidente Dra. BOURIMBORDE adhirió al voto que antecede, aduciendo idénticos fundamentos. Con lo que finalizó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el precedente Acuerdo ha quedado establecido que la sentencia definitiva de fs. 140/145. Se imponen las costas de Alzada a la parte demandada vencida (arts. 18 y 17 de la Constitución Nacional; art. 34 inc. a, ley nac. 20.266; art. 50 inc. b, ley prov. 10.973; arts. 511, 512, 519, 520, 913, 914, 915, 917, 1145, 1148, 1198 primer párr. y 1930, del Código Civil; arts. 68 primer párrafo, 260, 261, 266 y 267 del C.P.C.C.). POR ELLO, sobre la base de los fundamentos dados, se confirma la sentencia definitiva de fs. 140/145. Las costas de Alzada deben ser soportadas por la demandada vencida (arts. 68 primer párrafo, 266 y 267 del CPCC). Los honorarios de los profesionales intervinientes se fijarán luego que la misma diligencia haya sido practicada en relación a las tareas cumplidas en la instancia de origen, considerando la entidad económica de las cuestiones que han sido decididas en la Alzada (art. 31 del decreto ley 8904/77). REG. NOT. DEV. 020025E