

Compraventa Inmobiliaria Venta Parcialmente Ajena Inoponibilidad A Quien No Intervino En La Operacion

JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Venta parcialmente ajena. Inoponibilidad

a quien no intervino en la operación Se revoca el fallo recurrido, haciendo lugar a la demanda deducida y declarando la inoponibilidad de los boletos de compraventa suscriptos, pues tanto vendedores como compradores supieron que estaban contratando respecto de un inmueble cuya titularidad no detentaban en un 100%, por restar una coheredera, quien -a su vez- contaba con un juicio de insania y con ello la necesidad de autorización judicial de la operación. En la ciudad de San Isidro, a los 28 días del mes de septiembre de 2017, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Tres de la Excma. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro en virtud del art. 36 de la ley 5827 y el Ac. Extraordinario del 7-8-2017 de esta Excma. Cámara de Apelación, doctores MARIA IRUPE SOLANS y MARIA FERNANDA NUEVO, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?ALAMO CESAR ANTONIOC/ GHIRETTI CARLOS GUILLERMO y otros S/NULIDAD DE CONTRATO? expediente n° SI-22863-2010; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dres. Soláns y Nuevo resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo: I. El asunto juzgado. I.1) El actor César Antonio Alamo, en su carácter de curador de la Sra. C. S. B., inicia demanda sobre nulidad de boleto de compra venta contra los Sres. Carlos Guillermo Ghiretti, Juan Carlos Biasotti y Luis Alberto Biasotti. Cuenta que su esposa fue declarada insana e incapaz en los autos ?B., C. S. s/ Declaración de incapacidad?, que tramitaron en el Juzgado Civil y Comercial n°7 de San Isidro; y que por otro lado, con carácter previo, se instó la sucesión de sus padres premuertos en los autos ?Almiron, Amina y Biasotti, Juan c s/ sucesión ab intestato?, en el Juzgado Civil y Comercial departamental N°5. Refiere que la declaratoria pertinente fue dictada el 23/12/03, siendo declarados herederos de los causantes la actora y los codemandados Biasotti; y que el acervo hereditario estaba formado por el inmueble sito en la calle Adolfo Alsina ? de la localidad de Florida, Partido de Vicente López. Expone que el 21 de septiembre de 2001 los hermanos de la actora vendieron la propiedad al Sr. Ghiretti por la suma de u\$106.000, adelantando u\$20.000 y difiriendo el saldo restante de u\$86.000 a la firma de la escritura traslativa de dominio. Luego, el 8 de mayo de 2002, las mismas partes firmaron otro boleto pero sin anular el primero, donde fijaron el precio total de la venta en u\$42.00, y mantuvieron la sujeción de la escritura traslativa de dominio a que los vendedores y su representada obtengan la declaratoria y autorización de venta en la insania. Asimismo, agrega las cláusulas de ambos resultan muy similares, y que la posesión del inmueble fue otorgada, según el primero contra el pago del 19%, y en los términos del segundo por el 49,6%. Cuenta que en el juicio sucesorio de sus padres la Asesoría de Menores e Incapaces rechazó la conformidad pedida respecto al segundo boleto, salvo que se depositara la porción perteneciente a la actora según tasaciones actualizadas, y que el Sr. Juez no aprobó dicho acto; por lo que la venta quedó sin efecto. Concluye que la operación adolece de defectos insalvables, requiriendo la nulidad de ambos contratos y la restitución de la cosa a su estado anterior. Subsidiariamente -en caso de confirmarse la venta-, reclama el tercio del valor actualizado que le corresponde. Solicita también, se lo indemnice por el período en que se le impidió el uso y goce del inmueble -en su parte proporcional del bien- y por el daño moral. I.2) Carlos Guillermo Ghiretti contesta demanda a fs. 59/64, efectúa la negativa ritual, y da su versión de los hechos ocurridos. Refiere en tal sentido que a fines del año 2001, por intermedio de la inmobiliaria Sergio Arias propiedades tomó contacto con los hermanos Biasotti que se encontraban vendiendo el inmueble objeto de la Litis; que había sido la vivienda de sus padres y se encontraba en estado de abandono y total deterioro. Dice que le manifestaron que la sucesión de los propietarios aún no estaba iniciada y que su hermana tenía un juicio de insania, donde debían reemplazar al curador por ser el anterior el padre fallecido; pero que sin perjuicio de ello no existía impedimento para la venta pues el ex cónyuge de la insana también quería vender la propiedad para poder comprar algo para su hija. Sostiene que se tasó el inmueble y establecieron el precio de venta en la suma de u\$106.000, con la conformidad de los hermanos Biasotti, y el actor Alamo, que aunque no intervino en la firma por no haber sido designado aún curador; le entregaron una copia del ejemplar del boleto. Dice que recibió la posesión del inmueble y entregó la suma de u\$20.000 a los vendedores como anticipo; y que luego los hermanos Biasotti y el actor iniciaron el juicio sucesorio de los causantes titulares del bien e instaron el juicio de insania, donde participo el Sr. Alamo de manera personal para obtener su declaración como curador. Refiere que luego de vencido el plazo fijado en el boleto inicial, dada la emergencia económica imperante y la falta de trámites necesarios en el proceso de insania; acordaron que la suma total de la operación sería de u\$42.000. Continúa su relato refiriendo que después de la designación como

curador del actor, se presentó en el sucesorio la aprobación del boleto de compra venta, pero ello fue rechazado por el Sr. Juez de la causa en atención a la opinión vertida por la Asesora de menores quién condicionó la venta a que le entreguen el porcentaje correspondiente a la insana teniendo en cuenta una tasación actualizada; pero que ésta última había sido realizada luego de las mejoras introducidas, por lo que no reflejaba el valor del inmueble comprado originalmente. Siguiendo este lineamiento, dice que el actor tomó una postura codiciosa y se intentó aprovechar de tal circunstancia. Concluye que no se dan en el caso los supuestos del art. 1044 del C.C., que el actor siempre tuvo conocimiento y consintió el acto del que pretende la nulidad; y que el auto del sucesorio que recepta la solicitud de la Asesoría adoptó el criterio de mantenimiento del acto por vía de la subsanación, y ello fue consentido por el actor. I.3) A los demandados Juan Carlos Biasotti y Luis Alberto Biasotti se les dio por perdido el derecho a contestar demanda, y fueron declarados rebeldes a fs. 72. II. La sentencia de primera instancia. La Sra. Juez de grado tuvo por acreditada la operación de compra venta realizada entre los hermanos Biasotti y Ghiretti, sin perjuicio del monto final a abonar en virtud de los boletos acompañados; y que se abonó la suma de u\$20.000 en concepto de adelanto, habiéndose otorgado asimismo la posesión del inmueble. Por otro lado, dado que el actor contaba con el original del boleto de compra venta suscripto el 21/09/2001, y sumado a las circunstancias de las causas sobre sucesión de los titulares del inmueble y declaración de incapacidad de C. S. B.; consideró que el actor Sr. Alamo tenía conocimiento de la operación cuya nulidad pretendía. En lo que hace a la participación de la Asesoría de Incapaces, la juzgadora entendió que no obstante el rechazo formulado con respecto a la venta denunciada -respecto del segundo boleto presentado-, la misma había dejado abierta la posibilidad de confirmar la operación si se resguardaban los intereses económicos de la insana. Asimismo declaró que la nulidad establecida en el art. 59 del C.C. es relativa, y por tanto confirmable expresa o tácitamente por el Asesor. Así entonces, teniendo en cuenta que el Sr. Alamo conocía la operación, que no se pudo determinar el valor de la casa al momento de la operación, y el monto fijado en el primer boleto de compra venta se aproximaba a las tasaciones arrimadas en los autos sucesorios -el cual no era cuestionado por el actor-; entendió que la operación instrumentada el 21-09-2001 debía ser confirmada, por ser la solución que mejor refleje la prudencia y equidad que debe presidir en los pronunciamientos judiciales. Por último, siendo que no había constancia del pago de la tercera parte correspondiente a la Sra. C. S. B. de los u\$20.000 abonados como adelanto, declaró procedente la pretensión en este aspecto. II.2) Como consecuencia de lo anterior resolvió: a. Hacer lugar parcialmente a la demanda promovida por César Antonio Alamo y Silvia Lourdes Alamo contra Juan Carlos Biasotti, Luis Alberto Biasotti y Carlos Guillermo Ghiretti, aprobando la operación de compra venta cuyo boleto obra a fs. 19/20, desestimando el planteo de nulidad; y condenando a los demandados a abonar en el plazo de diez días la suma de u\$6.666,66, más intereses y costas. II. La articulación recursiva. Apela la parte actora a fs. 272, fundando su recurso a fs. 312/8; y la demandada a fs. 279, cuyo recurso fuera declarado desierto a fs. 319. II. Los agravios. Se agravia la parte actora por la validez otorgada al boleto de compra venta presentado en autos. Sostiene que la operación carecía de la conformidad de la Sra. C. S. B., quien como comunera, y además incapaz, debió haber dado su consentimiento por sí o por representante tutelar. Dice también que el auto del Sr. Juez del Sucesorio de Almiron y Biasotti no aprobó la operación en crisis ante lo solicitado por la Asesora; lo que quedó firme y no se removió ni modificó. De allí que no haya compromiso de venta alguno en cabeza de C. B. Por otro lado, se queja por cuanto la judicante aprobó la compraventa instrumentada en el boleto de fs.19/20, cuando el tema a decidir era únicamente la nulidad alegada en la demanda, sin haber existido reconvencción alguna por los accionados, siendo que el Sr. Ghiretti se limitó a resistir la nulidad. Alega también que se infringieron las reglas de la competencia, puesto que la aprobación de la compraventa corresponde al expediente sucesorio, donde en su caso, habrá de tramitarse la inscripción vía tracto abreviado. Sostiene a su vez que jamás hubo confirmación de la operación, por tanto nadie firmó el boleto por C., por lo que el razonamiento en cuanto a la relatividad del art. 59 del C.C. es falso; y que además resultaba contrario a los intereses de la incapaz aprobar un contrato que contempla valores inferiores a las tasaciones oportunamente presentadas, y también a la tasación de autos. Agrega que la participación y conocimiento -o no-, en la operación por parte del Sr. Alamo no resulta de importancia por cuanto se trata de un acto de un tercero respecto de la incapaz/condómina; condicionado al consejo de la Asesora y aprobación del Juez (ambas cosas que no sucedieran en autos). Agrega que nunca intervino en la operación, tal como se desprende del testimonio del Sr. Arias. En lo que hace a la participación de la misma abogada en el juicio sucesorio y en el de declaración de incapacidad, sostiene que ello resulta una prueba más de la maniobra defraudatoria de los demandados, y que ésta representó intereses contrapuestos. Agrega que los boletos les resultan inoponibles también atento las cláusulas de los contratos, y por no haberse autorizado la venta en el juicio de insania. Por último refieren que no reclamó el adelanto indemnizado, sino que como alternativa a la nulidad pidió la compensación en dinero por su parte del inmueble a valores actualizados, junto al daño moral e indemnización mensurable en valores locativos desde la pérdida de la posesión hasta la restitución de la heredad. III. El análisis de la resolución atacada en función de los agravios expresados III.1) En un primer lugar cabe destacar que de acuerdo con lo dispuesto por el art. 7º del CCyC y la fecha de celebración de los contratos ventilados en autos (21-09-2001 y 8-5-2002),

corresponde que la materia sea juzgada a la luz del Código Civil vigente en aquel momento, dado que la ley nueva, en principio, carece de efecto retroactivo (arts. 3 del Código Civil derogado y art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación). III.2) En este marco, y más allá del expreso agravio al respecto, cabe recordar que no infringe el principio de congruencia el fallo que, en función propia de la judicatura, resuelve el encuadre jurídico del caso en razón de la norma de fondo que rige la materia de que se trata. Ello no implica infracción a las reglas que rigen la competencia funcional de la Cámara ni una incorrecta aplicación del principio del *iura novit curia*, en tanto no se alteren los hechos, la relación procesal, ni la naturaleza de la acción interpuesta. (SCBA Ac.54753, S.26.7.1994, Pagano, Vicente Osmar y otra c/Empresa Hípica Argentina SA x/Ds y Ps -Beneficio-, AyS 1994 III, 103, Juba B.23033). Corresponde entonces pasar a considerar las constancias de la causa a fin de analizar la relación que une a las partes del proceso, y derechos y obligaciones en el marco de los boletos de compra venta criticados por la parte accionante. Dados los términos en que ha quedado trabada la Litis, no se encuentra discutido que el día 21 de septiembre de 2001 los Sres. Juan Carlos y Luis Alberto Biasotti suscribieron un boleto de compra venta con el Sr. Carlos Guillermo Ghiretti por el cual los primeros vendieron al segundo un inmueble ubicado en la calle Adolfo Alsina n°? por la suma total de u\$106.000; y que luego, el 8 de mayo de 2002, las mismas partes suscribieron otro boleto -por el mismo inmueble y con cláusulas similares- donde consignaron como precio la suma total de u\$42.000. Asimismo, se encuentra fuera de debate que la parte compradora del boleto entregó a los vendedores la suma de u\$20.000 ante la firma del compromiso de venta, que se le entregó la posesión del bien al accionado Ghiretti, y que se condicionó la formalización de la escritura traslativa de dominio a que los firmantes Biasotti, y la Sra. C. S. B. obtengan la declaratoria de herederos en las sucesiones de sus padres (titulares registrales del bien); y además que la operación de venta resulte autorizada en los autos sobre incapacidad de ésta última (cláusula cuarta de ambos contratos -fs.19 y 25-). De allí entonces que pueda decirse que tanto vendedores como compradores supieron que estaban contratando respecto de un inmueble cuya titularidad no detentaban en un 100%, por restar la coheredera C.; quién a su vez, contaba con un juicio de insania y con ello la necesidad de autorización judicial de la operación (art.1198 del CC). Estamos en presencia entonces, de una venta de cosa parcialmente ajena (promesa de venta de los hermanos Biasotti con respecto al porcentual en cabeza de su hermana incapaz ahora fallecida); puesto que, si bien se encontraban habilitados a vender su parte proporcional del inmueble en virtud del art. 2677, conforme surge de los boletos agregados a la causa, no se circunscribieron a ello, sino que lo hicieron por la totalidad del inmueble (vgr. *La parte vendedora dice que vende y la parte compradora dice que compra, ad corpus, un inmueble ubicado?*-fs.19 y 25 respectivamente-). Por otro lado, cuadra apuntar que más allá del conocimiento o no del actor Sr. Alamo de los boletos en cuestión, el mismo no era curador de la Sra. C. B. al momento de la promesa, siéndolo recién con la sentencia dictada en los obrados sobre insania el 22/01/2004; por lo que en virtud del art. 54 y 57 no podía realizar acto de disposición alguno sobre el inmueble en cuestión. Tampoco fue autorizada la operación en el juicio sucesorio ni en el proceso sobre insania. Tal como fuera abordado, reclama la parte actora, inicialmente en su carácter de curador de la Sra. B., y ahora como herederos de ésta (cónyuge supérstite e hija) la nulidad de dichos boletos por no haber intervenido la coheredera en la firma de los mismos. Ahora bien, siguiendo este orden de ideas cabe destacar que en el caso de la nulidad se está ante un acto que tiene existencia pero cuya eficacia, por causas anteriores o coetáneas con el propio acto, está afectada en el parámetro de su validez o invalidez como productor de los efectos propios al que el acto estaba destinado. (art. 515, C. Civ., conf. SCBA SCBA LP AC 63698 S 19/02/2002). En el acto nulo o anulable el vicio que provoca la invalidez está situado dentro del negocio mismo (vgr. incapacidad, error, dolo, violencia, etc.). Cuando, como en el caso, las motivaciones a las que cabe atender se ubican fuera del negocio en sí, nos encontramos en la categoría jurídica de la inoponibilidad. El interés que aquí se tutela queda emplazado invariablemente fuera del negocio y la consecuencia es que el acto no puede ser invocado en relación a ese interés (arts. 1195 y 1199, C.C., conf. SCBA LP AC 63698 S 19/02/2002 Juez DE LAZZARI (OP)). En los boletos de compra venta de autos, tal como se vió, los contratantes pactaron la compra venta de la totalidad del inmueble, a sabiendas de no ser los vendedores herederos del 100% del mismo. Cuadra apuntar al respecto que la promesa de venta de cosa ajena -bajo ciertos supuestos- es factible (arts.1.117, 1.330 del C. Civil) con lo que el promitente asume la responsabilidad de que al momento de tener que materializar la transmisión del dominio conforme la normativa jurídica vigente, la misma pueda concretarse sea porque asumió la calidad de titular de dominio o porque quién en definitiva lo es accede a transmitirlo en los términos convenidos (arts. cites. del C. Civil; 511 del C.P.C.C., cong. CC0102 LP 237808 RSD-116-1 S 18/09/2001). Así entonces, el contrato de compraventa no puede considerarse nulo por la sola circunstancia de que el inmueble vendido sea de propiedad parcialmente ajena, pues, la venta de cosa ajena en determinados supuestos, puede constituir un negocio válido. Pero, claro está que esa venta no le es oponible al propietario y tampoco a sus sucesores, ello sin perjuicio de la obligación que en forma personal asumió uno de ellos y que únicamente lo obliga a él (conf. CCMP, Sala II° *Ruau, Ricardo s/ diligencia preliminar?*, 1-4-2003, Lexis n°14/87500, cit. en *Augusto M. Morello, ?El boleto de compraventa inmobiliaria?*, 4°ed., Ed. Librería Editorial Platense, 2008, pág.658/9). En síntesis, considerando que en el punto resulta aplicable a los coherederos la normativa atinente al condominio, cabe recordar que la venta de una cosa sin la

intervención de uno de los condóminos configura un supuesto de negocio inoponible al condómino que no intervino, el cual, si la cosa así vendida paso a poder del comprador, no podrá ejercer la acción de nulidad (conf. SCBA Ac. Y Sent, 1969, p.246, cit en Augusto M. Morello, ?El boleto de compraventa inmobiliaria?, 4°ed., Ed. Librería Editorial Platense, 2008, pág.664). Por todo ello, tratándose de dos contratos respecto a los cuales la parte actora resulta ajena, no corresponde hacer lugar al pedido de nulidad, por lo que habrá de rechazarse la demanda; sin perjuicio de la inoponibilidad de éstos respecto a la titular no contratante, representada en esta instancia por sus herederos actores (arts. 1195, 1199, 2680, 2682, 2683 y cc. del C.C.). III.3) Por otro lado, con respecto a la queja esgrimida en cuanto a la aprobación otorgada por el sentenciador, y la indemnización por el adelanto no pagado a la actora por no haber sido tema de debate, corresponde señalar que, ?se ha recalcado con insistencia que una de las garantías del debido proceso consiste en la restricción que tiene la judicatura de introducir cuestiones sorpresivamente, de manera que las partes no hayan podido ejercer plena y oportunamente el derecho de defensa. Por ello, la conformidad entre la sentencia, -aún la de segundo grado- y la demanda y contestación, en cuanto a las personas, objeto y causa, es ineludible existencia en cumplimiento de principios sustanciales del juicio, relativos a la igualdad, bilateralidad y equilibrio procesal, toda vez que la litis fija los poderes del juez. En cuanto se supera este marco de operatividad se produce el quebrantamiento del principio de congruencia (SCBA, Ac. 38513, 5.2.80, Ac. 29935 31.3.81, Ac. 33721 23.8.85, citado por Azpelicueta-Tessone. La Alzada -Poderes y Deberes-, pág. 176, Librería Editora Platense, causa 106.683, RSD nº 51 del 2.6.09, Causa 107.247 del 30-6-09 RSD 72/09, y 107.502 del 20-5-2010 RSD: 51/2010 de esta Sala III°). En tal contexto entonces, siendo que el objeto de la demanda fue la nulidad de los boletos de compra venta acompañados -en atención a las circunstancias ya abordadas-, y subsidiariamente la compensación económica a valores actuales del inmueble -en caso de confirmarse la operación de venta-, más el pertinente daño por impedimento de uso y goce de la propiedad y daño moral; resulta entonces que la aprobación del boleto en estos autos no fue puesta a consideración de la Sra. Juez. Y es que la confirmación de tal acto surgirá en caso de que así se exprese la voluntad de las partes respecto a la porción correspondiente a la parte actora, pues no hay un contrato pendiente entre las partes de autos. Por tal motivo no puede ordenarse un cumplimiento forzado (venta del inmueble por el precio fijado en un primer boleto firmado por los accionados) como se resolviera en la sentencia en crisis. De allí que corresponda hacer lugar al agravio debiéndose revocar en este aspecto la sentencia en tanto aprobó la operación de compraventa cuyo boleto obra a fs. 19/20, como así también en cuanto condenó al pago de u\$6.666,66. III.4) Daños reclamados. En cuanto al reclamo indemnizatorio efectuado, cabe señalar que de conformidad con lo resuelto ut supra en tanto la inoponibilidad abordada de los contratos con respecto a los actores, no se encuentra configurado daño alguno en cabeza de los reclamantes que deba ser indemnizado en concepto de indemnización por su porcentaje del bien a valores actuales. Ahora bien, distinta solución corresponde al planteo traído en lo que hace al requerimiento de compensación por la ocupación exclusiva del demandado Ghiretti del inmueble de marras. Tal como se abordó, no se encuentra discutido que el inmueble de autos fue heredado en partes iguales por los Sres. Juan Carlos, Luis Alberto y C. S. B. Asimismo, ya se apuntó que los primeros mencionados vendieron al Sr. Carlos G. Ghiretti el inmueble de autos mediante boleto de compra venta -el cual de conformidad con lo ut supra establecido resulta inoponible a los actores-, oportunidad en la que hicieron entrega de la posesión del bien. No se encuentra controvertido, por último, que Ghiretti continuó en la ocupación del predio de manera exclusiva desde tal oportunidad. Dicho eso entonces, debe señalarse que sabido es que si un condómino -o coheredero, o cesionario de los herederos, coposeedor- ocupa el inmueble durante el período de indivisión (por sí o a través de un tercero), lo hace a título de poseedor, como tal derecho corresponde por igual a los demás comuneros, debe hacerse lugar al pedido formulado por ellos de fijar un canon locativo, cuando alguno de aquellos haga uso exclusivo y excluyente de la cosa común, hasta que se liquide o se cambie la situación de ocupación. Y es que el uso exclusivo de la cosa común solo puede fundarse en la conformidad de todos los condóminos -coposeedores-, o en la preferencia contenida en el art. 2702 del C.C.; pero cuando la disconformidad se manifiesta y se exige la compensación económica pertinente, el emplazado -no inquilino- debe resarcir a sus condóminos/coposeedores por el provecho que obtuvo al usar para sí el inmueble(conf. Kiper, Claudio -Director- ?Código Civil Comentado?, Derechos Reales Tomo II, Rubinzal Culzoni Editores, pág.192; Arg arts.3410, 3416, 2684, conf causa SI-3263-2012, r.s.d.61/2017 de Sala III°). En tal contexto entonces corresponde condenar al Sr. Carlos Ghiretti por el uso exclusivo del inmueble de autos con respecto a la porción de la accionante. Por otro lado, cabe recordar que la compensación por uso exclusivo de la cosa común debe computarse como deuda desde que fue solicitada, pues se reputa consentido el uso de la cosa en forma gratuita por el periodo anterior, dado que, antes de la intimación, no existía obligación alguna exigible ni daño resarcible, ya que cada comunero goza respecto de la cosa sujeta a posesión común de los derechos inherentes a ella, compatibles con su naturaleza, y puede ejercerlos sin el consentimiento de los demás coposeedores, gozándola hasta que se liquide la comunidad, se altere la situación o, se agote el consentimiento implícito de los demás mediante la actuación de los recursos legales pertinentes (conf. Kiper, Claudio, obra citada, pág 192). En la especie, la carta documento que se encuentra agregada a fs. 18, recibida por al Sr. Carlos G. Ghiretti el 6-8-2007 fue reconocida por éste al

contestar la acción (fs. 61, seg. Párrafo); por lo que la pretensión al respecto habrá de prosperar desde dicha fecha hasta tanto se modifique la situación que diera sustento al reclamo. Con respecto al monto por el cual ha de prosperar el canon locativo, cabe señalar que el perito de autos sostuvo en su experticia la imposibilidad de informar un valor locativo para fechas anteriores a la peritación por no constar un acta con el estado, condición y situación del inmueble a esas fechas; y con respecto al valor locativo en enero de 2013, lo estimó en la suma de \$9.500 (fs. 187/8). En el reclamo inicial -y en la misiva referida-, la actora calculó el valor locativo del inmueble en la suma de \$1.000, correspondiéndole a ésta la tercera parte en atención a su porción heredada. En tal orden de ideas, y siendo que no se cuentan (ni pueden contarse en atención a la pericia de autos) con valores anteriores a la fecha peritada, corresponde realizar la estimación jurisdiccional a la que se refiere el art. 165, la que debe ser medida y parsimoniosa (arts. 375 y 376 del CPCC; causas 76.568 del 30-6-98, 88.122 del 16-5-02 de la Sala II, 106.111 del 26-04-09, Causa nro. 107.439 del 16-7-09 RSD: 71 de Sala III). Así entonces, teniendo en cuenta las pautas establecidas, como así también el mal estado del inmueble que dieran cuenta los testigos de autos al momento de entrega de posesión, y mejoras efectuadas por el Sr. Ghiretti (testigos Arias e Ibarra -fs.143/5 y 146/7-), corresponde fijar el valor locativo del inmueble en la fecha de mora anteriormente abordada en la suma de PESOS UN MIL por ser la suma que mejor ilustra la pérdida que la propia interesada cuantificó; y a partir de enero de 2013, en la que estimara el experto en la suma de PESOS NUEVE MIL QUINIENTOS. Ahora bien, siendo que la pericia de autos no informa respecto de índice de variación de los valores de los arrendamientos de los inmuebles con las características del de autos, deviene necesario que las sumas a pagarse en el período comprendido entre tales extremos (mora y pericia) deban establecerse en la etapa de ejecución, dando amplia intervención a las partes en resguardo de su derecho de defensa en juicio, y pruebas mediante que cada parte podrá ofrecer, determinándose tal índice para fijar (teniendo en cuenta la suma establecida para la mora en \$1.000) el monto debido por el concepto indemnizado (canon locativo) en los distintos períodos comprendidos. Entonces, una vez firme la liquidación que a tal fin se practique, deberá ser abonado por el demandado Ghiretti en el término de diez días bajo apercibimiento de ejecución, (arts. 498, 509 y conc. del C.P.C.C., conf. arg. Causa SI-3263-2012, r-s-d- 61/2017 de Sala III°). En lo que respecta a los intereses moratorios, he de señalar que éstos poseen un reconocimiento ipso iure como reparación debida por la indisponibilidad del dinero durante el tiempo de mora. Y, el reclamo del canon locativo de los comuneros no ocupantes frente a quien se mantuvo en la ocupación exclusiva del inmueble genera intereses moratorios desde cada período mensual en que se mantuvo en la ocupación, sin que sea necesaria la concreta demostración del perjuicio sufrido (conf. SCBA LP C 119829 S 23/11/2016). Estos deben liquidarse según la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta (30) días, vigente al inicio de cada uno de los períodos comprendidos y, por aquellos días que no alcancen a cubrir el lapso señalado, el cálculo debe ser diario con igual tasa, desde el vencimiento de cada período y hasta el día de su efectivo pago (arts. 622 y 623, Código Civil de Vélez Sarsfield; 7 y 768, inc. "c", Código Civil y Comercial de la Nación; 7 y 10, ley 23.928 y modif., SCBA CAUSA 119.176, "Cabrera, Pablo David c/ Ferrari, Adrián Rubén s/ daños y perjuicios". sentencia del 15/06/2016).

Por todo ello, corresponde computar en la liquidación pertinente los cánones mensuales a partir del 6-8-2007, debiéndose adicionar -en los términos abordados- los intereses compensatorios correspondientes por cada período devengado. Por último, en cuanto al reclamo por daño moral efectuado, cabe recordar que en las relaciones contractuales -tal como lo es la relación entre los condóminos-, sólo hay daño moral excepcionalmente (Borda, "La reforma de 1968 al Código Civil", pág. 202, causa 54.496 del 17-5-91), siendo entonces de interpretación restrictiva, para no atender a reclamos que respondan a una susceptibilidad excesiva o que carezcan de trascendencia jurídica, quedando a cargo de quien lo invoca, acreditar con precisión el perjuicio que dice haber padecido (S.C.B.A., Ac. 35.579 del 22-4-86; causas D-652-5 del 21-6-12 y SI-16956-2009 del 31-5-12 de Sala III, SI13674/2009 del 13-11-12 RSD 128/12 de Sala III°). Constituye un principio común que el resarcimiento del daño moral requiere la existencia de un perjuicio en el orden espiritual o físico, que constituya la secuela de los padecimientos que la víctima ha debido soportar con motivo del incumplimiento contractual. Corresponde, a quien reclama la indemnización del daño moral, la prueba de su existencia, es decir, acreditar las circunstancias fácticas susceptibles de llevar al ánimo del Juez la certidumbre de que la actitud del contrario provocó un efectivo menoscabo en su patrimonio moral (causa 38128/2008 del 29-5-2012 de esta Sala IIIª; Cám. Nac.Com., Sala E, 7-9-90, LL 1990-E-16 citado por Ghersi, Carlos "Daño Moral y Psicológico", pág. 166, ed. Astrea, Causa D-652-5 del 21-6-12 RSD 69/12 de la Sala III°). En el caso, el reclamo en este punto tiene como fundamento una maniobra defraudatoria en cabeza de los demandados para sustraer del patrimonio de la actora la propiedad en cuestión. De allí entonces que, habiéndose abordado ya la inoponibilidad de los boletos cuestionados, e inexistencia de tal presupuesto, el reclamo en este sentido deba ser desestimado. De conformidad con lo dispuesto por el art. 274 del C.P.C.C. y de acuerdo al principio objetivo de la derrota, corresponde al demandado Ghiretti cargar con las costas del proceso, por resultar sustancialmente vencido (art. 68 del C.P.C.C.). Por todo ello, y no siendo menester tratar sino los agravios conducentes a la resolución del caso, con las modificaciones propuestas, voto por la negativa. La señora Dra. Nuevo por los mismos fundamentos votó en igual sentido. A la segunda cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo: En virtud

del resultado arrojado por la votación a la primera cuestión, corresponde a) revocar la sentencia apelada en cuanto aprueba la operación de compraventa cuyo boleto obra a fs. 19/20, y condena a los demandados al pago de la suma de dólares estadounidenses seis mil seiscientos sesenta y seis con sesenta y seis centavos (u\$6.666,66), b) hacer lugar a la demanda seguida por César Antonio Alamo y Silvina Lourdes Alamo contra Juan Carlos Biasotti, Luis Alberto Biasotti y Carlos Guillermo Ghiretti, decretándose la inoponibilidad de los boletos de compra venta firmados entre los demandados los días 21-9-2001 y 8-5-2002 con respecto a la parte actora, c) condenar a Carlos Guillermo Ghiretti a abonar a la parte actora su parte proporcional del valor del canon locativo desde el 6-8-2007 hasta tanto se modifiquen las circunstancias que dieran origen al reclamo, debiéndose diferir la liquidación pertinente para la etapa de ejecución de sentencia de conformidad con las pautas establecidas en el apartado pertinente; correspondiendo adicionar los intereses calculados a la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia en sus depósitos a 30 días vigentes desde cada período mensual establecido, e) imponer las costas del proceso a los demandados sustancialmente vencidos (art. 68 y 69 del C.P.C.C.). Diferir la regulación de los honorarios para su oportunidad procesal (art. 31 ley 8904). ASI LO VOTO A la misma cuestión la Señora Doctora Nuevo, por iguales motivos vota en el mismo sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA POR ELLO, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo, a) se revoca la sentencia apelada en cuanto aprueba la operación de compraventa cuyo boleto obra a fs. 19/20, y condena a los demandados al pago de la suma de dólares estadounidenses seis mil seiscientos sesenta y seis con sesenta y seis centavos (u\$6.666,66), b) se hace lugar a la demanda seguida por César Antonio Alamo y Silvina Lourdes Alamo contra Juan Carlos Biasotti, Luis Alberto Biasotti y Carlos Guillermo Ghiretti, por lo que se decreta la inoponibilidad de los boletos de compra venta firmados entre los demandados los días 21-9-2001 y 8-5-2002 con respecto a la parte actora, c) se condena a Carlos Guillermo Ghiretti a abonar a la parte actora su parte proporcional del valor del canon locativo desde el 6-8-2007 hasta tanto se modifiquen las circunstancias que dieran origen al reclamo, y se difiere la liquidación pertinente para la etapa de ejecución de sentencia de conformidad con las pautas establecidas en el apartado pertinente; correspondiendo adicionar los intereses calculados a la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia en sus depósitos a 30 días vigentes desde cada período mensual establecido, e) se imponen las costas del proceso a los demandados sustancialmente vencidos (art. 68 y 69 del C.P.C.C.). Se difiere la regulación de los honorarios para su oportunidad procesal (art. 31 ley 8904). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

022374E