

Escrituración Boleto De Compraventa Principio De Buena Fe Clausula Penal Morigeración Facultad Del Juez Dano Moral Dano Psicologico

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Boleto de compraventa. Principio de buena fe. Clausula penal. Morigeración. Facultad del juez. Daño moral. Daño psicológico Se hace lugar a la acción por escrituración interpuesta por el actor y se condena a los demandados a otorgar la escritura traslativa de dominio las unidades funcionales objeto de la litis. Se destacó la falta de buena fe por parte del demandado a la hora de interpretar los contratos que daban base a la venta de los inmuebles. Asimismo en los términos del art. 656 del Código Civil se redujo a la mitad el monto de la cláusula penal pactada entre las partes por resultar excesiva. Por otro lado, también se condenó a los co-demandados a resarcir el daño moral y psicológico sufrido por la parte actora.

En Buenos Aires, a los 22 días del mes de diciembre del año 2016, hallándose reunidos los señores jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Jaime, Alejandro Gustavo C/ Farina, Juan Carlos S/ escrituración - ordinario?, y habiendo acordado seguir en la deliberación y votado el orden de sorteo de estudio, el Dr. Fajre dijo: I.- La sentencia de fs.351/364 rechazó la demanda entablada por Alejandro Gustavo Jaime contra Juan Carlos Farina, con costas a cargo de este último. Contra dicho pronunciamiento apelaron el actor y el codemandado Juan Carlos Farina, este último respecto de la imposición de costas. Las quejas del actor lucen a fs. 383/387, las que fueron respondidas a fs. 392/397. Los agravios del codemandado Juan Carlos Farina obran a fs. 389/390 y fueron respondidos a fs. 399. II.- Ante todo cabe señalar que, en cuanto al encuadre jurídico que habrá de regir esta litis, habré de coincidir con el que expuso magistrado de la instancia de grado en su fundado pronunciamiento, pues atendiendo a la fecha en que tuvieron lugar los hechos que la generaron, entiendo que resulta de aplicación al caso lo dispuesto en la normativa contenida en el Código Civil, hoy derogado, por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente, sin perjuicio de señalar, claro está, que a idéntica solución se arribaría aplicando al caso las normas pertinentes de este último cuerpo legal. Sentado ello diré que se trata la presente de una demanda por escrituración y daños y perjuicios respecto de las unidades funcionales nros. 5 y 6 del edificio sito en la calle Estomba .../..., piso ..., matrículas ...-...-... y ...-..., respectivamente, que el actor refiere haber adquirido por boleto de compraventa de fecha 23 de julio de 2007, habiéndosele hecho la entrega de la posesión el día 21 de setiembre del mismo año. Según surge del aludido instrumento que obra a fs. 3, la operación se concertó por el monto total de U\$S 145.000, de los que U\$S 60.000 se abonaron a la firma del mismo, U\$S 30.000 a los 120 días y el saldo de U\$S 55.000 dentro de los siguientes 360 días, contra el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. Ahora bien, según surge del referido instrumento de fs. 2, fechado el 11 de octubre de 2007, el demandado, Juan Carlos Fariña, le vende al padre del actor, M. A. J., 61 m2 de la propiedad sita en Holmberg ... de esta ciudad, a modo de inversión de un futuro emprendimiento y a razón de U\$S 900 el m2, que aquél adquirió en la misma fecha, por la suma total de U\$S 55.000 que el vendedor recibió en ese acto de plena conformidad (cláusula 2), importe que Farina no estaba obligado de devolver al comprador, atento que la entrega de dicha suma tenía carácter cancelatorio del boleto de compraventa de fecha 23 de julio de 2007 en relación al inmueble de la calle Estomba .../..., piso ..., departamentos ... y ... de esta ciudad, que se celebrara entre el Sr. Juan Carlos Farina y el Sr. Alejandro Gustavo Jaime, persistiendo igualmente la obligación asumida en dicho boleto por el Sr. Farina respecto del Sr. Alejandro Gustavo Jaime de escriturar el inmueble objeto de dicho contrato (cláusula 5). Sostiene además que conforme surge de la cláusula séptima del boleto, la vendedora asumió la obligación de entregar a la escribana interviniente toda la documentación pertinente a los fines de escriturar dentro de los 360 días de la suscripción de aquél, por lo que el último día para proceder con dicho acto fue el 18 de julio de 2008, y, siendo que la mora se produjo automáticamente (cláusula quinta), refiere que el 9 de octubre remitió la CD cuyo contenido transcribe. Al responder la demanda, la coaccionada Marcela Alejandra Caparra dedujo la excepción de falta de legitimación pasiva por no resultar titular registral del inmueble cuya escrituración se solicita, mientras que Juan Carlos Farina articuló la falta de legitimación activa por las razones que allí expuso en referencia a la suscripción del boleto de compraventa y el aludido convenio, a los que me refiriera precedentemente. Así las cosas, la sentencia dictada en autos rechazó la demanda entablada por Alejandro Gustavo Jaime. Para así decidir el Sr. juez de grado consideró que al no haber estado la titularidad de dominio de las unidades funcionales en cuestión en cabeza del codemandado Farina, la escrituración no era posible, señalando además que, a su entender, fue la conducta asumida por éste la causal determinante de tal frustración. III.- Ante todo, es oportuno recordar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan sólo aquéllos elementos que son conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (art. 386 Cód. Proc.; C.S.J.N., RED.

18-780; esta cámara, Sala D, RED. 20-B-1040; CNCIv., Sala F, R. 172.752 del 25/4/96, entre otros). Al expresar sus quejas, el actor acompañó un informe de dominio con el que se acredita que en la actualidad la titularidad de dominio de las unidades funcionales ... y ..., cuyos antecedentes dominiales resultaban ser las unidades funcionales 5 y 6, del inmueble sito en la calle Estomba .../..., hoy Matrículas ...-...-... y ...-..., antes ...-...-... y ...-..., como consecuencia de la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración de la que fuera objeto dicho consorcio, se encuentra en cabeza del codemandado Juan Carlos Farina, de estado civil casado con la coaccionada Marcela Alejandra Caprara, de modo entiende debe acogerse favorablemente su pretensión de escriturar. Corrido el pertinente traslado, los accionados se limitaron a sostener que la parte actora en su momento no impugnó dicha prueba informativa ni solicitó explicaciones, y no libró nuevo oficio al registro, extremos de por sí irrelevantes frente al objeto de este proceso, que es precisamente, la escrituración. Sin perjuicio de ello, insisten en cuanto a que el actor no habría abonado el saldo del precio de la compraventa, argumento sobre el que se apoya la excepción de falta de legitimación activa articulada por el codemandado Farina, sobre la que seguidamente me habré de pronunciar. Sobre el particular debo señalar que ambas partes han reconocido la suscripción del boleto de compraventa que luce a fs. 3/4, así como del convenio de fs. 2. Respecto de este último instrumento difieren en cuanto a su interpretación. Comenzaré por analizar el referido convenio, no sin antes señalar que coincide plenamente con la sólida apreciación formulada al respecto por el Sr. magistrado de la instancia de grado, fundada sobre la base de lo que disponen los arts. 1137, 1197 y 1198 del Código Civil, a la que me remito en honor a la brevedad. En esa inteligencia, debo señalar que habré de partir de la premisa sentada por nuestro codificador en el Código Civil, que presume que el hombre actúa de buena fe, salvo en los casos en los que la mala fe se presume, que están taxativamente expuestos en el citado ordenamiento y que no resultan de aplicación a esta litis. Desde esta perspectiva, a mi modo de ver, el convenio celebrado entre el Sr. Farina y M. A. J., padre del actor, tuvo por efecto cancelar el saldo de precio de U\$S 55.000 producto de la compraventa del inmueble de la calle Estomba .../..., piso ..., departamentos ... y ... de esta ciudad, que se celebrara entre el Sr. Juan Carlos Farina y el Sr. Alejandro Gustavo Jaime, sin que los accionados produjeran prueba alguna tendiente a demostrar lo contrario. Me explico. De la detenida lectura del aludido instrumento, fechado el 11 de octubre de 2007, se advierte que Juan Carlos Fariña le vendió al padre del actor, M. A. J., 61 m2 de la propiedad sita en Holmberg ... de esta ciudad, a modo de inversión de un futuro emprendimiento y a razón de U\$S 900 el m2, que aquél adquirió en la misma fecha, por la suma total de U\$S 55.000 que el vendedor recibió en ese acto de plena conformidad (cláusula 2). Farina no estaba obligado a devolver al comprador este importe, bajo ningún aspecto ni condición, debido a que la entrega de dicha suma tuvo carácter cancelatorio del boleto de compraventa de fecha 23 de julio de 2007 en relación al inmueble de la calle Estomba .../..., piso ..., departamentos ... y ... de esta ciudad, que se celebrara entre el Sr. Juan Carlos Farina y el Sr. Alejandro Gustavo Jaime, dejando expresamente asentado que persistía igualmente la obligación asumida en dicho boleto por el Sr. Farina respecto del Sr. Alejandro Gustavo Jaime de escriturar el inmueble objeto de dicho contrato (cláusula 5). Considero que hay una única manera de interpretar lo concertado entre las partes que suscribieron el señalado instrumento, y es a la luz de lo que dispone el art. 1198 del Código Civil, en cuanto a que "los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión...".

La buena fe, que en general se concibe como la convicción de obrar conforme a derecho, definida en este caso como buena fe-probidad, o sea la recíproca lealtad que las partes se deben en todos los aspectos de la contratación, que debe apreciarse objetivamente, aplicando a cada situación el criterio de lo que hubieran hecho dos personas honorables y razonable, ello significa que cada uno debe guardar fidelidad a la palabra empeñada y no defraudar la confianza o abusar de ella, ya que ésta forma la base indispensable de todas las relaciones humanas. La buena fe no es norma: es el principio supremo de las relaciones obligatorias, de forma que todas deben medirse por él. La buena fe-probidad exige que todos los contratantes se conduzcan escrupulosamente...? (Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado, Belluscio-Zanonni, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1990, t.5, pág. 906 y sgtes.). Pues bien, sobre la base de estos principios, el comprador no tenía motivos para considerar que las manifestaciones de F. fueran verdaderas, o que estuvieran sujetas a alguna condición no expuesta en el convenio. De este modo considero que la circunstancia que éste expone como fundamento de su defensa y que radica en el hecho que el emprendimiento de la calle Holmberg ... no se concretó, no obsta aquella conclusión. En efecto, en primer lugar porque nada de ello surge del convenio, en segundo lugar, porque se trata de negocios distintos, sobre inmuebles diferentes que acarrear sus propias consecuencias jurídicas, y que sólo tienen en común a la persona del aquí codemandado, quien acordó y consintió expresamente que el pago convenido por el emprendimiento habría de tener efectos cancelatorios del saldo de precio del boleto de compraventa del inmueble motivo de autos, sin que se advierta por qué razón debería interpretarse en contrario de lo allí acordado, máxime si se tiene en cuenta que los accionados no reconviniere por el importe que estimaban se les adeudaba. Finalmente, y pese a la negativa formulada por los accionados al responder la demanda y los agravios, respecto de los pagos que el actor dijo haber efectuado, debo señalar como lógica consecuencia de lo acordado en el referido convenio de fs. 2, que el aquí actor también abonó al codemandado

Farina la suma de U\$S 30.000 a los que se obligara dentro de los 120 días de suscripto el boleto de compraventa, pues de lo contrario habría que preguntarse qué sentido tendría haber consignado allí que "... dicha suma tiene carácter cancelatorio respecto del Boleto de Compraventa de fecha 23 de julio ...? Lo mismo puede decirse con relación a las expensas e impuestos municipales que gravan la propiedad, pues más allá de lo declarado al respecto por el testigo D. E. V., lo cierto es que su pagoninguna relación guarda con la obligación de escriturar que emerge del boleto, pues no solo que no fue condicionante de esa obligación, sino que dicha circunstancia ni siquiera fue prevista por las partes en el boleto ni en el convenio, de modo que deberá recurrirse a la vía y por la forma que corresponda a tales efectos. En por todo ello que considero que Alejandro Gustavo Jaime abonó la totalidad del precio por la compra de las unidades funcionales ... y ..., del inmueble de la calle Estomba .../..., Matrículas ...-...-... y ...-... el ... de octubre de 2007, sin que de estos actuados surja elemento alguno que me lleve a presumir lo contrario. IV.-Ahora bien, los términos del boleto de compraventa que luce a fs. 3/4, son claros y precisos, y las partes están contestes en que debía otorgarse la correspondiente escritura traslativa de dominio dentro de los 360 días contados a partir de la firma del boleto (cláusula segunda). En cuanto al requerimiento formulado por el actor al demandado a los fines del otorgamiento de la escritura, habré de coincidir con el sentenciante en cuanto a que debe tenerse por cumplido con la carta documento respecto de la que informa el Correo Argentino a fs. 202/204. En efecto, es que, contrariamente a lo sostenido en la contestación a los agravios del actor, en el domicilio constituido por Farina en el boleto, Juana Manso ..., departamento ..., no pudo diligenciarse la CD que luce a fs. 50, pues el correo informa que el requerido se mudó, y de acuerdo a lo que manifiesta el actor a fs. 51, el nuevo domicilio que aquél le comunicara telefónicamente, sería el de la calle Montevideo ..., piso, que es precisamente al que se le giró el requerimiento aludido y que fuera devuelto con la leyenda "cerrado con Aviso" (ver informe de fs. 204), pero que resultó ser el domicilio en el que se le notificara la audiencia de mediación (ver formulario de fs. 1 y vta.). A mi entender, es claro que la falta de comunicación del nuevo domicilio por parte del accionado, no evidencia de su parte una conducta acorde con la buena fe en los términos a los que ya me refiriera, de modo que mal puede sostenerse que el actor no haya demostrado intenciones de cumplir con lo acordado, cuando dicha obligación pesaba sobre ambos y el demandado no podía desconocerla, amparándose solo en la circunstancia de no haber sido notificado, pues todo indica que fue su conducta, reitero, la que puso tales obstáculos. Finalmente, debo señalar que de la cláusula séptima del boleto de compraventa, surge que pesaba sobre la parte vendedora la obligación de entregar a la escribanía designada toda la documentación pertinente a los fines de escriturar. Nótese que la notaria L. S. F., cuya declaración luce a fs. 213, dijo que nadie le encomendó a realizar las escrituras de las unidades funcionales ... y ... del inmueble de la calle Estomba, jamás se presentaron a la escribanía, tampoco nadie le propuso fecha para escriturar, y el hecho que el abogado del actor la haya llamado telefónicamente manifestándole tener conflictos de índole económica con Farina, según ella misma declaró, es irrelevante y no obsta a considerar que la parte vendedora no cumplió con la aludida obligación, y nótese además, que también dijo que a partir de la reforma del reglamento se dio nacimiento a esas unidades funcionales que se le adjudicaron a Farina y ello tuvo lugar en setiembre de 2011, sin que en autos se haya demostrado desde esa fecha al presente, intención alguna de parte del vendedor en cumplir con la obligación que estaba a su cargo. En virtud de lo expuesto, no puedo sino concluir que la actitud adoptada por los demandados antes y durante este proceso fue el principal obstáculo al cumplimiento de la obligación de escriturar emergente del boleto de compraventa. Por todo ello, y no habiendo al presente impedimento jurídico alguno, habré de proponer al acuerdo que se revoque la sentencia apelada y se condene al codemandado Juan Carlos Farina a otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio. V.-En ese orden de ideas, debo señalar que en cuanto a la falta de legitimación pasiva deducida por la codemandada Marcela Alejandra Caparra, la misma debe ser desestimada, con costas, pues a mérito de lo que surge de la pertinente partida que luce a fs. 205, está acreditado su matrimonio con Juan Carlos Farina, unión tuvo lugar el 20 de abril de 2007, es decir, con anterioridad a la suscripción del boleto de compraventa que aquí se discute, por lo que es claro entonces que había razones suficientes para que la nombrada compareciera al proceso, sin que de los argumentos que expone como fundamento de su defensa se advierta razón ni motivo alguno que justifique su procedencia. VI.- Sentado ello, corresponde me expida respecto de la cláusula penal pactada el la cláusula quinta del boleto de compraventa. Sobre el particular cabe recordar que, de conformidad con lo dispuesto por el art. 656 del Código Civil, los jueces se encuentran facultados para reducir las penas, siempre que su monto resulte desproporcionado con la gravedad de la falta que sancionan, cuando el valor de las prestaciones, y las demás circunstancias del caso, configuren un aprovechamiento de la situación del deudor. Para que proceda la revisión, el magistrado debe tener en cuenta: a) la gravedad de la falta cometida por el deudor, apreciando la conducta de manera integral y el resultado objetivo que produce; b) el valor de las prestaciones cuyo incumplimiento determina la aplicación de la pena, que debe ser calibrado teniendo en cuenta el interés del acreedor en el cumplimiento de lo adeudado, y c) las demás circunstancias del caso, lo que otorga al magistrado amplias facultades para apreciar íntegramente todos los antecedentes del negocio incumplido y sus repercusiones patrimoniales y espirituales (Pizarro, Ramón D. - Vallespinos, Carlos G., Obligaciones, Hammurabi, Buenos Aires, 1999, t. 3, p. 78 y ss.; Kemelmajer de Carlucci, Aída,

comentario al art. 656 del Código Civil, en Bueres, Alberto J. (dir.) - Highton, Elena I. (coord.), Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial, Hammurabi, Buenos Aires, 1998, t. 2A, p. 559 y ss.; Ameal, Oscar J., comentario al art. 656 del Código Civil, en Belluscio, Augusto C. (dir.) - Zannoni, Eduardo A. (coord.), Código Civil y leyes complementarias, Astrea, Buenos Aires, 1994, t. 3, p. 218 y ss.; Alterini, Atilio A., "La cláusula penal flexible", LL 2009-B, 1119).

En cuanto a la facultad de que el juez reduzca la cláusula penal acordada por las partes, ya ha dicho este tribunal -en concordancia con la opinión de nutrida jurisprudencia- que el art. 656 del Código Civil faculta al magistrado a morigerar en este aspecto lo acordado por las partes, pues la libertad contractual solo debe ser protegida mientras no afecte el orden público, la moral y las buenas costumbres, por lo que nada impide que el sentenciante, aun de oficio, corrija cualquier exceso que pudiera resultar de la aplicación de la convención (esta sala, 25/8/2004, "S., L. y otro c/ S., A. F. N. y otro", DJ 2004-3, 471; esta cámara, Sala C, 28/11/1995, "Viggiano, Domingo c/ Frinan, Salomón", DJ 1996-1, 622; ídem, Sala A, 9/9/1993, "D. de A., R. c/ Amarsa S.A. y otros", LLOnline AR/JUR/118/1993; CNCom, Sala A, 12/6/2002, "Automotores de Moda S.A. c/ V., C. F.", LL 2003-B, 597; ídem, 27/6/1997, "Grupo Líder Asesores de Seguros S.A. c/ Didefón S.A.", LL 1998-E, 383, entre muchos otros precedentes). En este mismo sentido ha dicho la Corte Suprema de Justicia de la Nación que, cuando el abusivo aprovechamiento surge incontrovertible de los hechos y de las circunstancias del caso, los jueces se encuentran facultados para reducir la cláusula penal de oficio, y ello no afecta, en forma alguna, el derecho de defensa en juicio (CSJN, 18/12/1990, "Lucchini S.A., Alberto L. c/ Macrosa Crothers Maquinarias S.A.", LL 1991-D, 97).

Lo que admitía nuestro Código, especialmente después de la reforma introducida por la ley 17.711 al consagrar el principio de la inmutabilidad relativa, es la reducción de la pena excesiva o exorbitante, para lo cual es posible valorar de alguna forma la existencia del daño. Para ello, entonces, es necesario comparar el valor de la pena con el de la prestación principal (conf. Belluscio-Zannoni, "Código Civil...", 3, p. 219).

En ese orden de ideas, diré que las partes fijaron una cláusula penal, para el caso de incumplimiento de lo acordado, de U\$S 10 por día (cláusula quinta).

En cuanto la fecha en que los demandados incurrieron en mora, es claro que ella se configuró con la notificación por la carta documento cuya copia certificada luce a fs. 203, de cuya diligencia da cuenta el informe de fs. 204, en la cual se los intimó a informar fecha y horario en el que debía otorgarse la respectiva escritura traslativa de dominio. Por lo tanto, el incumplimiento se patentizó el 9 de octubre de 2009.

Desde esta perspectiva y partiendo de las facultades que tienen los jueces para morigerar la cláusula penal, antes señaladas, juzgo que la aplicación de una cláusula penal de U\$S 10.- diarios desde el incumplimiento es excesiva, por cuanto su aplicación hasta el presente ascendería, aproximadamente, a la quinta parte del valor de compra del inmueble, de modo tal que estimo razonable se la reduzca a la mitad, es decir, a la de U\$S 5.- por día hasta el efectivo cumplimiento de la obligación.

VII.- El actor reclamó una indemnización en concepto de daño moral.

Respecto de este reclamo, cabe recordar que, de acuerdo con lo que disponía el art. 522 del Código Civil, en materia de responsabilidad contractual, el juez está facultado para condenar al responsable a la reparación del agravio moral, de conformidad con la índole del hecho generador de la responsabilidad y las circunstancias del caso.

En el ámbito contractual, no cualquier daño moral origina la responsabilidad del autor del hecho, sino un verdadero agravio.

El daño moral emergente de un incumplimiento contractual que consagraba el art. 522, no lo admitía como un derecho estricto del agraviado, sino como una posibilidad de que el juez haga funcionar una atribución que la ley ha remitido a su prudencia y discreción. Así se ha señalado que no todo incumplimiento contractual trae aparejado daño moral, pues la reparación respectiva queda sujeta a la libre apreciación del juez acerca del hecho generador del perjuicio y de las circunstancias del caso, pues no puede sustentarse en cualquier molestia que se derive de la satisfacción de las prestaciones contractuales (conf. Llambías, "Obligaciones", t. 1, p. 353, n. 270 bis y "Código Civil anotado", t. II-A, p. 177; Borda, "Obligaciones", t. I, p. 170, n. 75; Bustamante Alsina, "Teoría general de la responsabilidad civil" Ver Texto, p. 183, ns. 570/571; Mayo en Belluscio - Zannoni, "Código Civil comentado, anotado y concordado", t. 2, p. 733, n. 4; Huberman, "El daño moral en la responsabilidad contractual", LL 149-522).

Además, siendo excepcional, corresponde al actor la prueba de que verdaderamente hubo daño moral (Conf. Borda, Guillermo, "La Reforma del Código Civil-Responsabilidad Contractual", en E.D. 29-763); en otras palabras, es necesaria la acreditación de la existencia de una lesión a los sentimientos, afecciones o de la tranquilidad anímica, que no puede confundirse con las inquietudes propias y corrientes del mundo de los pleitos y de los negocios (Conf. Huberman, Carlos, ob. cit.).

Así se sostuvo que en el ámbito de la responsabilidad contractual, todo perjuicio debe ser cierto y debidamente probado, por lo que no cabe efectuar una suposición conjetural sobre la afectación moral que la inejecución de las obligaciones de la demandada pueda haber ocasionado en su cocontratante? (Conf. esta cámara, sala M, 7/3/1994, JA 1997-III-síntesis), pues el solo incumplimiento generador de inconvenientes no resulta suficiente para configurar daño moral (Conf. esta cámara, sala A, 2/11/1999, JA 2000-IV-62) y aun cuando no se reserva a las hipótesis de dolo en el incumplimiento obligacional, debe existir una actuación al menos abiertamente desaprensiva e irresponsable que produzca una verdadera lesión a las afecciones legítimas del cocontratante; no siendo congruente que una contingencia desfavorable en la vida de una relación de suyo frágil o inestable, se traduzca en incomodidades, sufrimientos o

alteraciones en el orden afectivo o espiritual que hagan viable la admisión del reclamo, pues si el incumplimiento pudo haber inferido algún menoscabo económico, éste tiende a ser resarcido a través del daño material (Conf. esta cámara, sala A, 17/5/2002).

Desde esta perspectiva, si bien no ignoro que el actor tuvo la posesión del referido inmueble el 21 de setiembre de 2007, lo cierto es que la negativa infundada de los demandados a escriturar, sumada a la relacionada al pago del saldo de precio, debió haberle causado sentimientos de angustia e impotencia que deben ser reparados. Por lo tanto, en consideración a las circunstancias apuntadas, la forma e intensidad del agravio contra el actor, sobre hechos que se le achacaron y que a la postre no pudieron acreditarse, juzgo que este rubro debe prosperar por la suma reclamada en la demanda, lo que así habré de proponer al acuerdo. VIII.- Solicitó el actor una indemnización para responder al daño psicológico. Sabido es que la indemnización tiene por objeto en la medida de lo posible la reposición de las cosas a su estado anterior (art 1083 del Código Civil) sin convertirse en fuente de lucro para el damnificado y correlativamente en un factor de expoliación para el dañador, lo que ocurre cuando éste se ve compelido a indemnizar un daño total o parcialmente inexistente (Pizarro, Ramón Daniel; Daño Moral. Prevención. Punicción pág. 35). También es oportuno expresar que la afectación de la integridad física o psíquica que arroja una secuela que impide temporaria o definitivamente el restablecimiento del estado de cosas del que gozaba la persona con anterioridad al suceso dañoso, habrá de indemnizarse adecuadamente de acuerdo a las particularidades del caso. En efecto, no todo ataque contra la integridad corporal o la salud de una persona genera incapacidad. A tal efecto es menester la subsistencia de secuelas que el tratamiento o asistencia prestados a la víctima no logran enmendar o no lo consiguen totalmente. Es que la lesión física o psíquica no es en sí misma un daño resarcible. En cambio, ella es causa de un daño patrimonial o moral indemnizable, en cuanto genera un menoscabo económico, directo o indirecto (arts. 1068 y 1069 del Código Civil) o un agravio moral (art. 1078) (conf. Cámara 3ª Civil y Comercial, Córdoba, 26/9/88, Semanario Jurídico, 1/12/88, citado por Matilde Zabala de González en "Resarcimiento de Daños 2a) Daños a las Personas?", pág. 95 y siguientes), el que debe ser fehacientemente demostrado. Con relación a la incapacidad invocada por el actor desde el plano psicológico, la licenciada M. E. G., en su informe de fs. 189/200, sobre la base de los test a los que aquél fuera sometido, señaló que si bien su estructura básica de personalidad le ha permitido en momentos adversos utilizar sus recursos para enfrentarlos, la situación de incumplimiento contractual, aportó un elemento desestabilizador que deterioró su funcionamiento familiar, social y laboral por lo que habría cursado un cuadro con algunos signos de depresión reactiva, y aconsejó que el actor reciba tratamiento psicoterapéutico por el término de 6 meses, a razón de una sesión semanal, con el propósito de revertir la situación. Dichas conclusiones merecieron el pedido de explicaciones de parte de la codemandada Caparra de fs. 220, que la perito respondió a fs. 235. En esta oportunidad señaló que el cuadro que presenta el actor no es permanente, por lo que es altamente probable que revierta con un adecuado tratamiento, sin descartar que pueda precisar apoyo farmacológico. En el caso, considero que el informe pericial se encuentra suficientemente fundado sobre la base de los exámenes y estudios complementarios realizados y en principios científicos y técnicos propios del saber del experto por lo que, apreciado de conformidad con las reglas de la sana crítica, cabe asignarle total eficacia probatoria, en los términos del artículo 477 del Código Procesal. Por todo ello, y en uso de las facultades que me confiere el art. 165 del C.P.C.C., propondré al acuerdo fijar la suma de \$ 9.600 para responder a este rubro. IX.- Costas Ambas partes se agravan. El actor por cuanto el a quo consideró que, dadas las características de la demanda y del proceso, no había razón para haber traído a juicio a la codemandada Caparra. Mientras que las quejas del codemandado Farina refieren a la violación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.C.). De conformidad con lo que surge de las constancias de autos, el matrimonio de Juan Carlos Farina con Marcela Alejandra Caparra se acreditó a mérito de la pertinente partida que luce a fs. 205, de la que surge que unión tuvo lugar el 20 de abril de 2007, es decir, con anterioridad a la suscripción del boleto de compraventa que aquí se discute, por lo que es claro entonces que había razones suficientes para que la codemandada Caparra compareciera al proceso. En cuanto a quejas del codemandado Farina, en mérito a la decisión a la que se arriba en esta instancia, entiendo que nada cabe proveer. Por todo lo expuesto, corresponde imponer las costas de la instancia de grado y las de esta alzada a cargo de los accionados Juan Carlos Farina y Marcela Alejandra Caparra, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 del cuerpo legal citado). X.- Por lo tanto, si mi voto fuera compartido, propongo al acuerdo de mis distinguidos colegas: I.- desestimar la excepción de falta de legitimación pasiva deducida por Marcela Alejandra Caparra, con costas a su cargo (art. 69 del C.P.C.C.); II.- revocar la sentencia apelada; III.- condenar a Juan Carlos Farina y Marcela Alejandra Caparra, esta última en los términos del art. 1277 del Código Civil, a otorgar a favor de Alejandro Gustavo Jaime la escritura traslativa de dominio del inmueble sito en la calle Estomba .../..., piso ..., unidades funcionales ... y ..., matrículas ...-...-... y ...-..., dentro del término de treinta días, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento, de aplicarse lo dispuesto en el art. 512 del Código Procesal; IV.- fijar a favor del actor la suma de \$ 40.000 en concepto de daño moral y la de \$ 9.600 para responder al tratamiento psicoterapéutico; V.- imponer las costas en los términos del considerando VIII. El Dr. Kiper y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Fajre, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito

Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, 22 de diciembre de 2016 Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I.- desestimar la excepción de falta de legitimación pasiva deducida por Marcela Alejandra Caparra, con costas a su cargo (art. 69 del C.P.C.C.); II.- revocar la sentencia apelada; III.- condenar a Juan Carlos Farina y Marcela Alejandra Caparra, esta última en los términos del art. 1277 del Código Civil, a otorgar a favor de Alejandro Gustavo Jaime la escritura traslativa de dominio del inmueble sito en la calle Estomba ..., piso ..., unidades funcionales ... y ..., matrículas ...-... y ...-..., dentro del término de treinta días, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento, de aplicarse lo dispuesto en el art. 512 del Código Procesal; IV.- fijar a favor del actor la suma de \$ 40.000 en concepto de daño moral y la de \$ 9.600 para responder al tratamiento psicoterapéutico; V.- imponer las costas en los términos del considerando VIII. Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, devuélvase. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper.

Correlaciones: Guida, Dolly Asunción y otros c/Jaeschke, Ricardo Amadeo s/escrituración - Cám. Civ. y Com. Mercedes - Sala I - 17/10/2013 017793E