

Recurso Expresion De Agravios Boleto De Compraventa

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Recurso. Expresión de agravios. Boleto de compraventa Se resuelve rechazar el recurso interpuesto ya que la demandada no ha logrado demostrar que la frustración del negocio fue por la negligencia del actor, pues era a la parte vendedora -la que habitualmente por los usos y costumbres- le correspondía entregar el bien en condiciones aptas de escrituración en cuanto a la perfección de los títulos.

En la ciudad de Rafaela, a los 30 días del mes de mayo del año dos mil diecisiete, se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de la Quinta Circunscripción Judicial, Dres. Beatriz A. Abele, Lorenzo J. M. Macagno y Alejandro A. Román, para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia dictada por el Señor Juez de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Segunda Nominación de esta ciudad, en los autos caratulados: "Expte. N° 36 - Año 2.016 - RE, Jorge Néstor y DACCI, Silvina Andrea c/ BONAZZA, Juan Carlos y Otros s/ ORDINARIO POR ESCRITURACION?". Dispuesto el orden de votación, en coincidencia con el estudio de la causa resulta: primera, Dra. Beatriz A. Abele; segundo, Dr. Lorenzo J. M. Macagno; tercero, Dr. Alejandro A. Román.

Acto seguido el Tribunal se plantea las siguientes cuestiones: 1era.: ¿Es justa la sentencia apelada? 2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde emitir? A la primera cuestión, la Dra. Beatriz A. Abele dijo: Que el Juez de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la 2da. Nominación de Rafaela, hizo lugar a la demanda y en consecuencia condenó a Juan Carlos Bonazza, Miguel Ángel Bonazza, Jorge Alberto Bonazza, Darío Damián Bonazza, Carlos Alejandro Bonazza y Daniel Oscar Bonazza, a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble descrito en el Considerando, dentro de los treinta días hábiles administrativos posteriores a la notificación de esta sentencia, todo bajo apercibimientos del Art. 265 del C.P.C.C.S.F., imponer las costas al demandado y difiere la regulación de honorarios. Manifiesta el Sentenciante, los Sres. Jorge Néstor Re y Silvina Andrea Dacci, reclaman la escrituración del inmueble descrito en la demanda, indicando que abonaron el precio pactado en el boleto de compraventa, encontrándose en posesión del bien y que no obstante sus reclamos los accionados no se avinieron a formalizar la escrituración comprometida. Continúa diciendo que el proceso transcurrió en contumacia respecto de Juan Carlos, Jorge Alberto, Darío Damián, Carlos Alejandro y Daniel Oscar Bonazza, en tanto que Miguel Angel Bonazza esgrime una defensa basada en dos aspectos: a) que el boleto tiene un error en cuanto a la dimensión del terreno vendido, que en lugar de 352,89 m2 debió contemplar una fracción menor equivalente a 126 m2, y b) que la falta de escrituración se debe a la voluntad del actor quien debía formalizar previamente un plano de subdivisión y mensura, niega la posesión total del inmueble y dicen que oportunamente hicieron la gestión de levantamiento de una cautelar para posibilitar la escrituración, pero que el Sr. Re no estaba en condiciones de hacerlo justamente por sus demoras con el referido plano. Dice que, si bien sobre los codemandados rebeldes que no han contestado la demanda, cae el apercibimiento previsto en el Art. 143 del C.P.C.C.S.F., recalca que ello no es automático y deberá el Juzgador evaluar la autosuficiencia o no de ese efecto y la existencia o no del derecho de reclamo de la actora. Cita doctrina.

Pasa luego a analizar la prueba obrante en autos, consistente en: misivas previas al juicio dirigidas por el actor a los demandados, minuta del Registro General sobre el dominio objeto de la litis, certificados de dominio y gravámenes expedidos por el Registro General, informes de inhibición general de los accionados también expedido por el Registro General, boletas de pago de impuestos, tasas y servicios, fotocopia certificada de una resolución de venia judicial dispuesta por el Juzgado Civil y Comercial de la 4ta. Nominación de esta ciudad en autos "Incidente de venta en Bonazza, Analía E. R. de s/ Sucesorio" (Expte. 1.062/00), fotocopias certificadas de los autos caratulados "Integral Insumos S.C. c/ Bonazza M.A., J.C, J.A. S.H. s/ Ordinario" también del Juzgado Civil y Comercial de la 4ta. Nominación local, expedientes judiciales reservados en Secretaría: anexo por cuerda al N° 1.062/00, "Bonazza Analía E. R. de s/ Sucesorio" (Expte. N° 220/94), reconocimiento de documental de Juan C. Bonazza, Mirta Julia Moreyra y Miguel Angel Bonazza, testimoniales de María Inés Rita Ramírez y Héctor Oviedo, constatación del inmueble efectuada por Oficial de Justicia, confesionales de Miguel A. Bonazza y de Jorge Re y documental reservada en Secretaría: informe de la oficina de Catastro Municipal de Sunchales del 25/06/10, libre deuda de la "Cooperativa de Provisión de Agua" de esa ciudad de fecha 15/06/10, copia de un oficio judicial de levantamiento de inhibición del Juzgado Civil y Comercial de la 4ta. Nominación local, actuados registrales vinculados con dicho levantamiento que datan de septiembre y noviembre de 2.009, un certificado catastral solicitado el 22/06/2.010, un presupuesto de escritura (sin fecha ni identificación del expeditor) y una orden de mensura suscripta por el agrimensor Gustavo Clause de fecha "Abril 2.010". Comenta luego los Arts. 1.184 inc. 1; 1.185 y 1.187 del C.C. Luego del estudio de los elementos probatorios y la normativa citada, concluye que la demandada no ha logrado demostrar que la frustración del negocio fue por la negligencia del actor, pues era a la parte vendedora -la que habitualmente por los usos y

costumbres- le correspondía entregar el bien en condiciones aptas de escrituración en cuanto a la perfección de los títulos. Contra dicho fallo se alza el codemandado Miguel A. Bonazza a fs. 345, interponiendo recurso de apelación, el que es concedido a fs. 348.

Ya radicados los presentes autos, ante este Tribunal, la parte apelante expresa agravios a fs. 369 a 372 vta. En dicho escrito dice agravarse porque: 1) Se tiene por acreditada la posesión de los actores en base a las testimoniales de Ramírez y Oviedo y prueba documental acompañada tardíamente. Advierte además que Ramírez es una testigo de oídas con lo cual asegura que sus dichos no tienen validez, eficacia y verosimilitud probatoria. En cuanto a la documental, dice que en las boletas y recibos presentados no consta que hayan sido pagadas por el actor. Es más, señala que en la mayoría consta como propietario, usuario o contribuyente, Miguel A. Bonazza y no los actores. 2) Se haya rechazado el argumento vertido en la contestación de la demanda relativo al error esencial en el tenor literal del boleto de compraventa, apoyándose para ello en las testimoniales rendidas en autos. 3) Se tengan por acreditadas supuestas intimaciones previas al inicio de la acción, puesto que las misivas obrantes a fs. 66/68 son documentos privados no reconocidos judicialmente e incorporados a la causa en forma extemporánea, que carecen de todo valor probatorio. 4) Se interpreta en forma errónea la cláusula quinta del ?Boleto de Compraventa? cuya copia obra agregada a fs. 3 y 4 de autos, y agrega que en dicho documento no se fijó específicamente a cargo de quien estaría la carga de obtener la debida demarcación del terreno y consecuente individualización del lote vendido a los fines de obtener títulos perfectos y libres de todo gravamen; pero la orden de trabajo obrante a fs. 27, cuya autenticidad no fue discutida, fue solicitada por el propio actor, lo cual acredita que el acuerdo verbal al que se refirió el demandado en su contestación de demanda era cierto en el sentido que era el propio comprador quien asumió la carga de gestionar la documentación y demás trámites pertinentes para poder escriturar. 5) Es groseramente alejada del real tenor de la prueba rendida en la causa en general sin fundamentación válida aparente, al otorgarle eficacia a pruebas desprovistas de manera excesivamente laxa y alejada de la real dimensión literal de las mismas. Agrega que la sentencia carece de una seria motivación, convirtiéndose en arbitraria. Finaliza solicitando se haga lugar a la apelación con costas a la parte actora. A fs. 374, la Dra. Bertaina comunica el fallecimiento de Miguel Angel Bonazza, y en cumplimiento con lo dispuesto en el Art. 46 del C.P.C.C.S.F., contesta los agravios, resistiendo el progreso del recurso y dado su propia valoración de la pruebas producidas. Solicita se confirme la sentencia de primera instancia. Ingreso al tratamiento del recurso, adelantando desde ya que comparto la solución que el A-quo da al conflicto, por las razones que paso a exponer: Contrariamente a lo afirmado por el apelante, la testigo Ramírez declara sobre algunos hechos que conoce de oídas, pero otros por ser testigo (es vecina del inmueble objeto del boleto). Así dice que veía que los actores tenían contratado un señor que hacía el mantenimiento, y que el Sr. Re está ocupando el inmueble. El testigo Oviedo declara que es la persona contratada por los accionantes para cortar el césped y mantener la limpieza del lote. Las boletas de pago de impuestos, tasas y servicios presentadas por el actor, aún cuando estén a nombre de Bonazza -lo que es correcto porque sigue siendo el titular registral del bien inmueble- debidamente abonada, se presume han sido canceladas por quien las tiene en su poder. En el caso Re-Dacci. En cuanto al invocado, por parte de los accionados, error en la medida del lote no puede prosperar por que en el boleto consta que el objeto de la transacción tiene una superficie de 352,89 m2 (fs. 3/4), la medición realizada por el agrimensor por orden de Re, arroja un resultado de 352,89 m2 (fs. 27), y si bien en la confesional, cuya acta obra glosada a fs. 104, el Sr. Bonazza dice (fs. 104) que luego de firmar el boleto de compraventa hubo un acuerdo con el comprador por menor cantidad de terreno. Pero lo cierto es que ninguna prueba presentaron en tal sentido y no puede tomarse como elemento relevante la manifestación unilateral de quien se beneficia con ella. El agravio tercero referido a las intimaciones supuestamente remitidas en forma previa al inicio del juicio amerita el rechazo, por más allá de que su no reconocimiento por su parte, nunca dijo la parte demandada que no había escriturado por falta de intimación. En otras palabras, ningún hecho relevante fue protagonizado por las misivas en cuestión, por lo que no hay perjuicio para el quejoso, y si no hay perjuicio, no puede prosperar el recurso. El cuarto agravio, referido a la cláusula quinta del boleto de compraventa, corre la misma suerte que el anterior porque no se fundamenta en forma clara y concreta, cuál es el error que comete el A-quo, el perjuicio que ello le acarrea y cuál sería la interpretación correcta. El quinto agravio amerita ser rechazado porque es una afirmación genérica y dogmática que no indica lo esencial de una expresión de agravios: el error cometido por el Sentenciante, el perjuicio causado al apelante y la solución justa que corresponde dar al conflicto. Por todo ello voto por la afirmativa. A esta primera cuestión, el Dr. Lorenzo J. M. Macagno dijo que hacia suyos los conceptos y conclusiones a que arribara la Jueza de Cámara preopinante y por lo tanto, votó en el mismo sentido. A la misma cuestión, el Dr. Alejandro A. Román dijo que, atento a la existencia de dos votos concordantes, se abstiene de emitir opinión (art. 26, Ley 10.160). A la segunda cuestión, la Dra. Beatriz A. Abele dijo: Que según surge del estudio precedente, considero que corresponde dictar la siguiente resolución: 1) No hacer lugar al recurso de apelación opuesto por la parte demandada y confirmar en todos sus términos la sentencia elevada. 2) Imponer las costas al apelante perdidoso. 3) Fijar los honorarios de la Alzada en el 50% de los que se regulen en baja instancia. A la misma cuestión, el Dr. Lorenzo J. M. Macagno dijo que la resolución que corresponde adoptar era la propuesta por la Jueza de Cámara Dra. Beatriz A. Abele, y en ese sentido emitió su voto. A esta

misma cuestión, el Dr. Alejandro A. Román dijo que, atento a la existencia de dos votos concordantes, se abstiene de emitir opinión (art. 26, Ley 10.160). Por las consideraciones del Acuerdo que antecede la CAMARA DE APELACION CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL, con la abstención del Dr. Alejandro A. Román (art. 26, Ley 10.160), RESUELVE: 1) No hacer lugar al recurso de apelación opuesto por la parte demandada y confirmar en todos sus términos la sentencia elevada. 2) Imponer las costas al apelante perdidoso. 3) Fijar los honorarios de la Alzada en el 50% de los que se regulen en baja instancia. Insértese el original, agréguese el duplicado, hágase saber y bajen. Concluido el Acuerdo, firmaron los Jueces de Cámara por ante mí, doy fe. Beatriz A. Abele Juez de Cámara Lorenzo J. M. Macagno Juez de Cámara Alejandro A. Román Juez de Cámara SE ABSTIENE. Héctor R. Albrecht Secretario Nota: (*) Sumario elaborado por Juris online 021714E