

Complejo Habitacional Escrituración De Unidad Funcional Determinación Del Saldo De Precio Partes Comunes

JURISPRUDENCIA

Complejo habitacional. Escrituración de unidad funcional.

Determinación del saldo de precio. Partes comunes Se revoca parcialmente la sentencia que hizo lugar a la demanda por escrituración de una unidad funcional de un complejo habitacional, y se fija el saldo del precio a abonar por el accionante, disponiendo que deberá abonarlo a la accionada en el momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio. En Lomas de Zamora, a los 13 días del mes de Marzo de 2018, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, de este Departamento Judicial, doctores: Luis Adalberto Conti y Guillermo Fabián Rabino, con la presencia de la Secretaria del Tribunal, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa n° 48737 caratulada: "TALLARITA JOSE ALBERTO C/ MUTUAL DE EMPLEADOS DE COM. DE A. BROWN S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CIVILES Y COMERCIALES". De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes: CUESTIONES: 1°) ¿Es justa la sentencia apelada? 2°) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (art. 263, in fine del C.P.C.C); dio el siguiente orden de votación: Dr. Luis A. Conti y Dr. Guillermo F. Rabino. VOTACION: A la primera cuestión el Dr. Luis A. Conti dijo: I- El Magistrado subrogante a cargo del Juzgado en lo Civil y Comercial n° 13 departamental, dictó sentencia en estos actuados a fs. 1496/1506, haciendo lugar a la demanda promovida por José Alberto Tallarita contra la Mutual de Empleados de Comercio de Almirante Brown por escrituración, derivada de la operación que celebraran el 11 de diciembre de 1989 tendiente a la adquisición y posterior adjudicación al accionante de una unidad funcional del complejo habitacional sito en la ruta provincial n° 4 y calle Pino de Adrogué, partido de Almirante Brown, identificada como torre ..., departamento ..., del ... piso. Asimismo, tuvo por abonada la totalidad del precio de la unidad y condenó a la demandada a otorgar la escritura traslativa de dominio del bien al actor dentro de los 60 días de notificada la sentencia, bajo apercibimiento, en caso de no hacerlo, de ser otorgada por el Juez -de resultar posible- a su costa. Rechazó la reconvenición deducida por la accionada por resolución de contrato y daños y perjuicios. Impuso las costas del juicio, tanto en lo que hace a la demandada como a la reconvenición, a la demandada reconviniendo quien resultó vencida, difiriendo la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad. II- Apeló la demandada reconviniendo, siéndole concedido su recurso libremente a fs. 1582. Mediante la pieza de fs. 1598/1608 fundó sus discrepancias, las que no merecieran réplica por parte de su contraria. III- Luego de repasar las características del plan de viviendas, los objetivos de la mutual y las obligaciones que asumió el accionante, la quejosa centra su agravio en el rechazo de la reconvenición deducida, manifestando que su pretensión es que el actor pague el costo de construcción de la vivienda que ocupa y el proporcional de las partes comunes que usa dentro del Complejo habitacional. Expresa que en modo alguno la mutual pretende que el adherente abone un costo superior por su unidad, sino que se pague el costo de construcción como se ha establecido, encontrándose en condiciones de otorgar la escritura traslativa de dominio una vez cancelado el saldo adeudado. Señala que en el expediente existen pruebas suficientes para determinar dicho saldo, y que el sentenciante yerra al fallar que el plan no era al costo de construcción y que todos los pagos realizados por el demandante deben imputarse al precio de la unidad adquirida, desatendiendo las conclusiones periciales contables que constan en autos. Considera que de dicho elemento probatorio se desprende que el total de aportes probatorios acreditados por el experto contable no son suficientes para saldar el costo de construcción del inmueble y el proporcional de las partes comunes. Subraya que el judicante omitió observar la impugnación de la pericia en ingeniería, respecto a los metros cuadrados tomados por la experta, los cuales difieren de los totales que constan en el reglamento de copropiedad acompañado, y por ende, el cálculo efectuado en derredor del valor del metro cuadrado al año 2006, tomado por el a quo, resulta equivocado. Concluye que debe tomarse el valor del metro cuadrado del año 2008, momento en que se interpuso la demandada, y que del cálculo respectivo surge que el accionante debe un saldo de precio del costo de construcción. Indica que el sentenciante se apartó de la jurisprudencia existente en la materia, y no sólo de la imperante en el departamento judicial, sino la dictada por el mismo juzgado en causa precedentes. Critica que se haya omitido la reconvenición por la deuda que el actor mantiene respecto al impuesto inmobiliario (ARBA) y municipal, en su parte proporcional, conforme fuera solicitado en su oportunidad. IV- Liminarmente corresponde señalar que en virtud del principio de congruencia en materia recursiva, la revisión de la sentencia se encuentra acotada a aquéllo que ha sido materia de agravio. En el campo recursivo -tanto ordinario como extraordinario- tiene vigencia desde antiguo la premisa de que la restricción de la competencia del superior está dada por la medida del recurso donde se fija el "thema decidendum: tantum devolutum quantum appellatum", brocárdico que tipifica el

agravio como válvula de apertura del recurso. Si el interés es la medida de la acción, el agravio lo es del recurso (S.C.B.A., Ac. 93.950, s. del 5/VII/2006; C. 100.904, s. del 2/VII/2008; C. 103.161, s. del 10/VIII/2011; C. 117.732, s. del 29/IV/2015, entre muchos otros). De esta forma, la expresión de agravios postulada por la parte demandada circunscribe la queja a la falta de consideración de un saldo de precio en el costo de construcción y la omisión de tratamiento del reclamo de la parte proporcional de los impuestos inmobiliario y municipal que adeudaría el actor, llegando firme a esta Alzada la condena a otorgar la escritura traslativa de dominio. También he de observar, que la pieza fundante del recurso contiene algunas discrepancias -que no han logrado erigirse en verdaderos agravios- en torno a la conclusión esgrimida por el a quo, respecto de la cual éste ha reputado a ciertas cláusulas del contrato de marras como abusivas, entre ellas, lo referente a la imputación del pago del aporte extraordinario que significaba el incremento del 50% del valor de la cuota una vez obtenida la posesión de la unidad funcional (fs. 1504 vta.; arts. 260 y 261 del ordenamiento procesal). V- 1) Dicho esto, he de adentrarme en los agravios postulados, y primeramente respecto al saldo de precio del costo de construcción que la demandada viene solicitando. En tal faena, entiendo que corresponde efectuar -en lo que al recurso interesa- un breve repaso de la cuestión litigiosa traída por las partes y lo decidido por el Magistrado de la primigenia instancia. El actor se presenta a fs. 367/376 demandando por escrituración del inmueble designado en autos, y solicita subsidiariamente para el caso de que haya que abonar diferencia de precio, se determine el costo de construcción del inmueble al momento del cumplimiento del contrato en el año 1999 (fs. 371 vtas. y 372). Por su parte, la demandada, señaló en su conteste y reconvencción de fs. 444/465, que el accionante no había cumplido con el pago total del costo de construcción, tal las condiciones del negocio jurídico pactado; reclamando la resolución del contrato y la restitución del bien. Sin embargo, dictada la sentencia de primera instancia, y ante esta Alzada, ha consentido la condena a escriturar pero a condición del pago del saldo de precio que dice existir sobre el costo de construcción, y por lo que solicita, en ese marco recursivo, prospere su pretensión. En ese contexto, el iudex a quo resolvió, luego de analizar los pagos efectuados por el demandante y las pericias en ingeniería y contable realizadas en autos, que atento los metros cuadrados de la unidad funcional indicados en la experticia de fs. 1336/1340 y el valor de la unidad de aquellos al año 2006, el actor había abonado la totalidad del precio convenido, imputando todos los conceptos erogados al costo de construcción. Así las cosas, de la reseña elaborada, tanto el accionante como la demanda reconviniente -sumado al tratamiento dado por el judicante-, parecen estar contestes acerca de la necesidad de fijar el precio del costo de la construcción, y analizar si existe un saldo de precio a abonar (fs. 371 vtas. y 372; 444/465 y 1598/1608; arg. arts. 725, 740, 1197, 1198 y concs. del C. Civil s. Ley 340 y modif.; arts. 330, 354, 355 y concs. del C.P.C.C.); cuestión a la que se circunscribirá este parcela del examen recursivo. 2) Delineado el marco, he de adelantar que el recurso en esta faceta prospera. No existe controversia, conforme lo han postulado los litigantes en sus escritos constitutivos, en que el precio del inmueble a adquirir mediante la suscripción en el plan de viviendas desarrollado por la demandada, era el del costo de construcción de la unidad funcional, constituida por el espacio propio, balcón, baulera y los espacios comunes en su proporción, atento la afectación del edificio al régimen de propiedad horizontal (v. documental de fs. 407/441 y pericia de fs. 1336/1340; arts. 1197 y 1198 del código velezano; arts. 1, 2, 3 y concs. de la Ley 13.512). Ahora bien, para comenzar a despejar el interrogante que nos convoca, debo decir que no comparto lo resuelto por el a quo, respecto a los metros cuadrados que dispone la unidad funcional adquirida por el actor; siendo su determinación vital para emprender el cálculo del costo de construcción. Y ello así, ya que los metros cuadrados (70,70) consignados en el decisorio atacado, no reflejan lo reales que ostenta la unidad funcional en cuestión. De la pericia elaborada por la Ingeniera Civil Carina Beatriz Ghenadnik, surge que, conforme la documental agregada en autos, aquella es la número ... conformada por los polígonos ...0 y baulera situada en tercer piso polígono ... Dictamina la experta que dicha unidad funcional consta de 55, 24 metros cuadrados propios con más: 4,18 metros cuadrados de balcón; 11,28 metros cuadrados de baulera; y todo el porcentual de comunes que le corresponden de acuerdo a reglamento que consta en autos (fs. 1338 vta.; art. 384 y 474 del rito). Conclusiones estas que no fueran rebatidas por la actora. Del simple cotejo de la aritmética traída por la perito, puede observarse que el sentenciante obvio en su cálculo, el porcentual común que surge del reglamento de copropiedad y administración, planos y demás documentación arrojada al expediente. Yendo a los citados documentos (reglamento de copropiedad y administración de fs. 407/441, que no fuera desconocido por el demandante -v. fs. 472/478- y la restante documental solicitada por la perito actuante, agregada a fs. 1254/1319 sobre la cual se instituyó la experticia no observada por el accionante), puede extraerse que los metros cuadrados comunes que corresponden porcentualmente a la unidad funcional n° ... es de 15,80; lo que adicionado a los restantes 70,70 da un total de 86,50 metros cuadrados.- Pues bien, partiendo desde este pedestal y tomando como indicador el monto aproximado del metro cuadrado al año 2006 que ascendía a \$ 612,12.-, el costo total de la construcción debida asciende a \$ 52.948,38.- Y propicio calcular el metro cuadrado mediante dicho valor, ya que ese fue el guarismo seleccionado por el judicante, toda vez que allí se ubica el momento del último pago que realizara el actor y se había cumplido -holgadamente- el plazo originalmente pactado en la convención, amén de que tal temperamento llega firme a esta Alzada, toda vez que la petición esbozada por la recurrente en derredor a tomar valores del año 2008 para calcular el metro

cuadrado, no hace mella en lo decidido en la instancia de origen, ni traspasa el umbral mínimo de una mera disconformidad que no configura agravio (arts. 260 y 261 del ritual). 3) Determinado el costo de la construcción, importa determinar ahora, el saldo de precio que corresponde abonar al actor. De la pericia contable que consta a fs. 1342/1350 y explicaciones brindadas a fs. 1360, piezas que no fueran cuestionadas por el demandante, se concluye que el señor Tallarita abonó por todo concepto la suma de \$ 47.499,81. Agrega el informe pericial que dichas sumas fueron imputadas de la siguiente manera: \$ 33.608,57 cuota simple; \$ 240 baulera; \$ 210 planta de tratamiento; \$ 144 asfalto; \$ 33,80 terreno; \$ 136,25 actualización; \$ 16,56 punitivos; \$ 1.850 licitación; \$ 1428 gastos generales; \$ 56,90 seguros y \$ 9.775,73 diferencia cuota por departamento adjudicado. Por último, en lo que aquí interesa, la experta contable concluye que el total abonado destinado a la construcción asciende a la suma de \$ 34.202,57.-, monto el cual encierra los conceptos de cuota simple, baulera, planta de tratamiento y asfalto (art. 474 del C. Adj.). A dicho monto, habrá de adicionarse el de \$ 9.775,73 correspondiente al pago del incremento de 50% de la cuota por la adjudicación de la unidad funcional, conforme lo decidido por el a quo y que no fuera motivo de agravio por la recurrente como expresé supra (arts. 260, 261, 330, 354 y 384 del C.P.C.C.). En definitiva, la suma de los ítems mencionados precedentemente representa el monto global de \$ 43.978,32.-; cifra ésta cuya deducción del valor de \$ 52.948,38.- al que se arribara conforme las pericias y el valor del metro cuadrado decidido por el sentenciante, exhibe un saldo pendiente del costo de construcción que el actor debe abonar a su contrincante de \$ 8970,06.-, por lo que con este alcance deberá prosperar el recurso deducido (arts. 165, 355, 384 y 474 del código de forma). 4) A dicha suma, deberán adicionársele intereses -conforme lo peticionado por la demandada reconviniente-, los que se calcularán: aplicando la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para la captación de depósitos a plazo fijo a 30 días, durante los distintos períodos de devengamiento, conforme las condiciones determinadas en las reglamentaciones aplicables a cada caso (arts. 622 del Código Civil s. Ley 340 y modif.; arts. 7 y 768 inc. c del Código Civil y Comercial de la Nación; S.C.B.A., in re ?Cabrera, Pablo David c/ Ferrari, Adrián Rubén s/ Daños y Perjuicios?, C. 119.176, sentencia del 15/VI/2016; así como en el precedente de igual fecha, L. 118.587 in re ?Trofe?), y desde la fecha de mora que se fija el 5 de junio de 2006, en razón del último pago que efectuara el actor (v. fs. 258). VI- En lo atinente al reclamo por la deuda en concepto de impuestos inmobiliario (ARBA) y municipal, cabe recordar, que las cuestiones omitidas o pretéritas que fueran propuestas al juez de la instancia originaria quedan sometidas a su tratamiento por la Alzada, si el afectado no deja de hacerse oír, esta vez, frente al tribunal, acerca del planteo oportunamente articulado (C.A.L.Z. Sala II, causa N° 41.973, s. del 13/XII/2011, entre muchas otras). Sin embargo, y si bien ante esta pretensión traída por la demandada reconviniente el accionante ha mantenido silencio en su responde de fs. 471/478, tal extremo no ha sido acreditado en autos. En efecto, no se han allegado elementos probatorios que permitan tener por acreditada la deuda que se acarrearía por los impuestos mencionados, lo que sella la suerte adversa del pedimento en análisis (art. 375 del C.P.C.C.). VII- En lo tocante a las costas de esta segunda instancia, encuentro que corresponde tener presente para considerar su imposición, las singulares circunstancias que confieren perfil a este litigio, que han sido suficientemente descriptas por el a quo, así como la deficiente y compleja trama legal que reguló las relaciones entre los contendientes, generando la perplejidad acerca del preciso alcance y dimensión temporal de las correspondientes prestaciones, y que razonablemente pudieron engendrar dudas en el actor acerca del contorno de sus obligaciones dinerarias, por lo que considero equitativo imponer las costas de Alzada en el orden causado (arts. 68 in fine del C.P.C.C.; doct. esta Sala, c. 32.527, s. 15/III/2005). VIII- Como natural desenlace de lo expuesto, propongo al Acuerdo receptar favorablemente el recurso impetrado en lo que hace al saldo de precio del costo de construcción, y en definitiva revocar parcialmente la apelada sentencia, fijando el saldo de precio en la suma de \$ 8970,06.- con más los accesorios propiciados en el apartado V - 4), y disponiendo que en el momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio el actor deberá abonar a la accionada el monto establecido. En virtud de las consideraciones expuestas: VOTO POR LA NEGATIVA. A la primera cuestión, el Dr. Guillermo F. Rabino dijo que por compartir los mismos fundamentos que el Dr. Luis A. Conti: VOTA EN IGUAL SENTIDO. A la segunda cuestión el Dr. Luis A. Conti expresó: Visto el Acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde revocar parcialmente la apelada sentencia de fs. 1496/1506, fijando el saldo de precio en la suma de \$ 8970,06.- con más los accesorios propiciados en el apartado V - 4), y disponiendo que en el momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio el actor deberá abonar a la accionada el monto establecido. Las costas de Alzada deberán imponerse en el orden causado (art. 68 in fine del C.P.C.C.). Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales hasta tanto se practiquen la correspondiente determinación en la instancia de origen. ASI LO VOTO. A la segunda cuestión, el Dr. Guillermo F. Rabino expresó que por compartir los mismos fundamentos que el Dr. Luis A. Conti: VOTA EN IGUAL SENTIDO. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA. Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo celebrado se dejó establecido: 1º) Que la apelada sentencia de fs. 1496/1506 debe ser parcialmente revocada. 2º) Que corresponde fijar el saldo de precio en la suma de \$ 8970,06.- con más los accesorios propiciados en el apartado V - 4), y disponiendo que en el momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio el

actor deberá abonar a la accionada el monto establecido. 3º) Que las costas de Alzada deberán imponerse en el orden causado (art. 68 in fine del C.P.C.C.). POR ELLO: y fundamentos consignados en el Acuerdo, revócase parcialmente la apelada sentencia de fs. 1496/1506, fijándose el saldo de precio en la suma de \$ 8970,06.- con más los accesorios propiciados en el apartado V - 4), y dispónese que en el momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio el actor deberá abonar a la accionada el monto establecido. Impónense las costas de Alzada en el orden causado (art. 68 in fine del C.P.C.C.). Difiérase la consideración de los honorarios profesionales hasta la oportunidad señalada al tratase la segunda cuestión. Regístrese. Notifíquese y consentida o ejecutoriada la presente devuélvanse las actuaciones al Juzgado de origen. Encontrándose incluida la presente dentro de la excepción contenida en la primera parte del segundo párrafo del artículo 1 del "Protocolo para la notificación por medios electrónicos", aprobado por la Suprema Corte de Justicia mediante Acordada N° 3845, confecciónese la cédula de conformidad con lo dispuesto por el quinto párrafo del artículo 143 del rito y el artículo 8 del referido Protocolo, con transcripción de lo aquí dispuesto. Consentida o ejecutoriada la presente devuélvanse las actuaciones al Juzgado de origen.

028391E