

## Compraventa De Inmueble Devolucion De Sena

### JURISPRUDENCIA

### Compraventa de inmueble. Devolución de sena En una acción

por cobro de pesos intentada por quien pretendía que se le restituyera cierto dinero abonado para comprar un inmueble, se rechaza la pretensión. Santiago del Estero, 9 de febrero de 2015. El Dr.Llugdar dijo: Considerando: I) Que el recurrente impugna la sentencia emanada de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de fecha 04/10/13 (fs. 145/155 vta.), que resuelve: 1) Hacer lugar al recurso de apelación planteado y en consecuencia revocar la sentencia de fecha 30 de Marzo del 2011 que luce a fs. 116/119 de autos, rechazándose la pretensión de cobro de pesos articulada por el actor Raúl Gustavo Karlem en contra de Pablo Daniel Peralta. 2) Costas en ambas instancias al actor vencido. Que a su turno el fallo revocado, de fecha 30/03/2011, resolvió a fs. 116/118 vta., Iº) Hacer lugar a la presente demanda y en su mérito condenar al accionado Peralta Pablo Daniel a pagar al Sr. Karlem Raúl Gustavo la suma de Pesos cuarenta y seis mil trescientos veintisiete (\$46.327) en el término de diez días de consentida y ejecutoriada que fuera la presente, con más sus intereses liquidados conforme lo estipulado en el punto tercero de los considerandos y hasta su efectivo pago. Con costas". II) Que para resolver de ese modo, la Cámara de Apelaciones, previa descripción de los antecedentes fácticos de la causa analizó los elementos probatorios, que constan en autos a saber: a) demanda de cobro de pesos planteada por el actor Sr. Karlem en contra del Sr. Peralta y su contestación a fs. 1/3 y 53/56 respectivamente; b) recibo de fs. 9 con firma de las partes bajo certificación notarial del que surge, a su entender, que el actor en su calidad de interesado como futuro comprador, abonó al demandado la suma de \$46.327 para ser aplicado como parte de pago del fundo mencionado (garantía hipotecaria del Crédito N° 321154-06 del C.F.I) y a incluirse luego dentro del boleto de compraventa, c) las testimoniales de fs. 96/97 del comisionista intermediario Sr. Tossolini, de fs. 77/78 del Sr. C. A.; d) las impresiones de correos electrónicos (fs. 29, 32 in fine, 33, 42, 43, 44) considerando a los mismos como una vía de comunicación particularmente utilizada en forma casi generalizada para todo tipo de transacción, negociación y concertación de contratos entre particulares, sobre todo a partir de la sanción de la ley 25.506, sobre firma digital que aun impreso sin firma digital, constituye en el ámbito probatorio, un documento en el sentido amplísimo que le atribuye el derecho procesal, al que le adjudica el carácter de principio de prueba por escrito; indicando que en el presente caso se aprecia que dichos emails aparecen enviados desde la dirección electrónica "... " y dirigidos al Dr. B. G. como destinatario, como que todos los textos de los mensajes respectivos se cierran a nombre de "C. A." o simplemente de "César", y en algunos de tales correos (vgr. fs. 3344 ), al pie del texto se consigna como referencia comercial "Distribuidores insumos Inseminación Artificial-Productos Agroganaderos S.R.L" Planes 6291405 Capital Federal (sic), lo cual es congruente con la profesión de Veterinario que expone el testigo A. al ser identificado en la audiencia, siendo los datos de su D.N.I N° ... y domicilio, los mismos que se indican en el correo de fs. 30 (fs. 77), como que el comisionista Tossolini lo conoce precisamente por su actividad comercial de productos de veterinaria (fs. 96), y a través de lo cual también conoce al demandado Peralta por su profesión de veterinario. Entendiendo que los mismos configuran prueba de presunciones (art. 166 apartado 2º CPCC) en el sentido de que la dirección de correo electrónico referida fué utilizada por el testigo C. A. en las tratativas precontractuales para contactarse con el letrado de la parte demandada y que el mismo, en realidad, no se "desinteresó" del negocio; e) la carta documento cursada por el actor al apelante que obra a fs. 84 en fecha 10/07/2008 según matasellos del Correo Argentino, donde alude a que el pago efectuado de \$46.327,37 según lo convenido fue acordado y abonado a cuenta de precio por la venta a su favor del inmueble rural denominado "San Roque" por el precio total de \$698.649, monto del cual abonaría al momento de la firma del boleto de compraventa \$385.000 y los restantes \$313.649 al banco CFI, y f) la carta documento de fs. 7 -del 14/05/2009- cursada por el letrado apoderado del accionante intimando la restitución de la suma abonada de \$46.327,37 con más intereses, daños y perjuicios, que fueran entregados como parte de pago del inmueble rural de marras, alegando la frustración "por su exclusiva culpa" del compromiso de venta celebrado con su mandante. Así el a quo estima que surge la existencia de tratativas (verbales y escritas ) dirigidas a la compraventa de un inmueble, pero las partes ni siquiera llegaron a concretar la celebración de un boleto de compraventa que, a tenor de la exigencia formal del art. 1184 inc.1º del Cód. Civil, constituye una mera promesa de venta o contrato en que las partes se obligan a otorgar escritura pública (arg. art. 1185 Cód. Civil). Entendiendo por ello que le asistía razón al quejoso en cuanto a la insuficiente valoración probatoria por parte del Inferior respecto de todos los elementos convictivos obrantes en la causa y circunstancias que emergen por vía presuncional que ameritan ser analizados en su conjunto para poder apreciar todas las vicisitudes inherentes a la negociación contractual mantenida inter partes, donde se origina precisamente la causa petendi, debiendo siempre tenerse como directriz interpretativa de la conducta de los contratantes, las pautas que emergen del art. 1198 apartado primero del Cód. Civil. Que con relación al agravio del apelante en cuanto el Aquo lo condena a restituir al actor

Karlem la suma de \$46.327 abonada en fecha 11/01/2008, argumentando que ello fue entregado en calidad de seña y que, "es del tracto comercial normal y habitual que cuando no se concreta una operación por culpa de la eventual compradora, esta seña se pierde y si la operación se concreta se la considera como parte de pago" (sic), señala que asiste razón al apelante, por entender que, si la voluntad inicial de las partes fue de realizar negociaciones en miras a celebrar un boleto de compraventa del fundo convenido y la seña en dinero fue entregada por el futuro comprador para asegurar dicha operación y a cuenta de precio, su cambio unilateral en las condiciones de la futura contratación y su posterior retiro de las tratativas de facto sin comunicación alguna al vendedor haciendo fracasar el contrato, ha de interpretarse que el mismo, ejerció el derecho de arrepentirse que le confería el haber entregado una seña penitencial, implicando ello a su vez, la pérdida de su importe en favor del futuro vendedor, conforme lo dispuesto por el art. 1202 del Cód. Civil; razón por la cual entiende que carece de fundabilidad la pretensión del actor de obtener la repetición de la suma dineraria dada en seña al demandado. III) Que el casacionista a fs. 159/173, expresa agravios por considerar que la sentencia ha incurrido en arbitrariedad por errónea valoración de las pruebas en especial de los e-mails y las testimoniales. Específicamente se agravia, en primer término, por entender que la sentencia viola el art. 382 del CPCC al invertir infundadamente la carga probatoria al pretender que su parte demuestre que es falso lo que alega la contraria y lo que expresan las impresiones de pantalla sin firma ni certificación, las que expresamente desconoció; entendiendo que viola el derecho de defensa, niega el debido proceso y transgrede las normas procesales. A su turno señala como segundo postulado agravativo, que el email común puede ser un principio de prueba por escrito (1192 CC) cuando las partes de alguna manera lo reconocen o un tercero da fe de ellos, ej. Informativa de la prestadora de servicio (hotmail, speedy, arnet, etc.) para que informe al respecto, lo que a su entender no sucedió en el caso en cuestión. Como tercer motivo de queja sostiene que la Cámara a criterio del recurrente, tiene como comprobados los correos electrónicos con fundamento en la dirección que figura al pie de página cuando expresa: se aprecia que dichos e-mails aparecen enviados desde la dirección electrónica "mailto:..."...al pie del texto se consigna como referencia comercial "Distribuidores insumos Inseminación Artificial Productos Agroganaderos S.R.L" Planes ? Capital Federal (sic), lo cual es congruente con la profesión de Veterinario que expone el testigo A..." para concluir que el testigo es propietario de dicha dirección, ha intervenido en las negociaciones previas y es responsable junto con el actor del fracaso de la operación, por entender el recurrente que no consta en autos que la dirección de correo electrónico "..." pertenezca a A. o a la actora. En este orden de ideas, sostiene que el fallo recurrido sustenta su razonamiento en la alegación de la contraria de las cuales hace surgir presunciones violando materialmente el art. 18 de la CN y los arts. 166, 334, 336, 360, 362, y 382 del CPCC. Entendiendo que el método de apreciación de la prueba dista tanto de la sana crítica racional como de la apreciación libre, carente de sustento fáctico y legal. Así las cosas, el casacionista se agravia de la valoración del contexto fáctico (documental y testimonial) por entender que el a quo valoró los email (columna vertebral de su razonamiento) como hechos comprobado sin que se haya corroborado su existencia y contenido y sin que haya sido ratificado por los testigos el contenido de dichas impresiones, indicando que si el hecho no ha sido demostrado, la consecuencia jurídica no es la razonada por la Cámara y por ende no demuestra error en el razonamiento del a quo, que se sustentó en recibos certificados por notario y cartas documentos nunca contestadas, documentación que la hoy recurrida reconoce como fehaciente pero sin valor al lado de los correos no probados. El casacionista también se agravia porque realizó un tratamiento desproporcionado, discriminatorio y parcial a una y otra prueba al reconstruir lo sucedido antes del proceso al hacer un paralelo entre la ponderación de los emails y a las cartas documentos y juzgar a estas últimas como autocontradictorias y jurídicamente inocuas, sin haberse preguntado por qué no contestan Peralta ni su abogado negando la intimación, ni rechazando el reclamo del dinero ni expresando que el mismo corresponda a la seña pérdida. Que el recurrente formula agravio pues a su entender, la Cámara de Apelaciones dio un alcance diferente a lo que las partes han convenido y consignado en el recibo de fs. 9 resaltando que los firmantes no han expresado que se trataba de una seña y considera como prueba fehaciente y reconocida, para demostrar que el dinero reclamado no era seña y corresponde su restitución, al recibo certificado, la carta documento que coloca en mora al Sr. Peralta y la carta documento que exige su reintegro ratificada por la testimonial a fs. 77 vta. donde se señala que hubo conversaciones para devolver el dinero, y la forma posible por parte de Peralta a Karlem (10ª ampliación 1º y 2º repregunta de la contraria). Como último vicio endilgado al fallo en crisis estima que la recurrida ha traspasado los límites de su competencia al tratar cuestiones que no hacían al thema decidendi al encarar la cuestión desde la demanda y la contestación y no desde el recurso de apelación y la sentencia de primera instancia, revocando la sentencia sustentada en hechos reconocidos y probado a partir de hechos alegados y no probados, violándose así el debido proceso y su derecho de defensa. Concluye haciendo expresa reserva del caso federal. IV) Que a fs. 187 se expide el Fiscal General del Ministerio Público señalando que por tratarse de una cuestión civil no corresponde emitir opinión por no contemplarse en la legislación la vista corrida a su parte. V) Que corresponde analizar la concurrencia de los requisitos exigidos por el Cód. ritual en orden a la admisibilidad del recurso de que se trata. Así, de las constancias de autos surge la definitividad en la sentencia atacada (art. 292 del CPCC), interposición del recurso dentro del plazo legal (art. 297), y que se ha abonado el depósito exigido por el art.

300 del Cód. ritual (cfr. boleta agregada a fs. 158 bis de autos). VI) Que entrando al fondo del recurso de casación en tratamiento, surge que se denuncia como supuesto habilitante del remedio intentado la arbitrariedad en la valoración de las constancias probatorias, en especial de los e-mails y las testimoniales, agravios que remiten necesariamente a un nuevo examen de los hechos y elementos probatorios que obran en la causa, cuestiones ajenas en principio a esta instancia de excepción, salvo que se alegue y demuestre perfectamente en el escrito recursivo la presencia de los vicios que habilitan a este Máximo Tribunal Provincial a penetrar en la revisión de esas materias, esto es el absurdo o la arbitrariedad en la valoración de los mismos. Cuadra advertir que, tal como lo afirma Vescovi, Enrique (Panorama de la Casación Civil Latinoamericana, Revista Uruguaya de Derecho Procesal, N° 3 y 4/92), nuestro sistema de casación, al ser de tipo jurisdiccionalista, ha ampliado los fines originarios del recurso (función de nomofilaquia), ingresando a la finalización de la justicia del caso concreto, empero ello no autoriza al tribunal de casación a sustituir las apreciaciones y criterios jurídicos sostenidos por los tribunales de grado, en tanto los mismos se muestren razonables, y la aplicación o interpretación que se dé a la normativa jurídica no sea contraria a la establecida por el tribunal de casación en orden a las pautas establecidas por la Constitución, es decir, siempre que se trate de una interpretación posible de la ley, no se afecten principios constitucionales, se respeten los argumentos de las partes en cuanto a la exposición de los hechos y se esté a las constancias probatorias que conforman la causa, no existirá motivo alguno para considerar inválido lo decidido (cfr. ARGIBAY, Carmen M. y Otros, "La Balanza de la Justicia", Ed. Ad Hoc, p. 17). Cabe recordar lo reiteradamente expresado en este sentido por esta Sala: "Son irrevisables por vía de casación los argumentos que remitan a temas de hecho y prueba propios de los jueces ordinarios de la causa, pero ajenos a la naturaleza extraordinaria de la instancia casatoria, salvo el caso de absurdo" (S.T.J., sent. de fecha 27/06/13, en autos: "Villa Julián Mercedes c. Vélez Vitelma de y otro s/ Cobro de Pesos, etc. Casación Civil") y lo señalado por el suscripto en Federico S.A. c. Lami Hernández José María s/ Cobro de Pesos Casación Civil" sentencia del 20/11/06 al expresar "que lo relativo a las cuestiones de hecho y prueba no son materia de la casación civil y en especial la atribución, jerarquía y selección del material probatorio, lo cual es facultad exclusiva de los tribunales de grado inferior, quienes pueden desechar o estimar el introducido por las partes, conforme al principio de la sana crítica racional, siempre y cuando en dicha selección no se deje de valorar pruebas que sean de real valía y conducentes para el logro de una apropiada resolución de la causa..." En tales condiciones y atento que el vicio que el recurrente endilga al fallo, a los fines de la habilitación del remedio que se intenta, constituye uno de los supuestos de excepción mencionados arbitrariedad, corresponde analizar si la sentencia impugnada adolece de los vicios denunciados, como condición necesaria para sortear la regla sentada en esta materia. VII) Que en este contexto del estudio, de las constancias de autos surge: a) a fs. 25 autorización venta del sr. Peralta de fecha 25/11/2006 que exterioriza su intención de vender, b) Que a fs. 9 se glosa recibo de fecha 11 de enero del 2008 con firma de las partes bajo certificación notarial, por el que el actor Sr. Karlem, abonó al demandado la suma de \$46.327 para pago del Crédito N° ? del Consejo Federal de Inversiones cuyo titular es el Sr. Peralta y ser aplicado, el monto indicado, como parte de pago del inmueble rural denominado "San Roque" ubicado en "San Ramón", Departamento Banda (garantía hipotecaria del Crédito mencionado supra). Recibo que deberá incluirse dentro del Boleto de Compra-Venta, c) Que a fs. 26 a 44 obran los correos electrónicos de enero, febrero y abril del 2008 entre Dr. J. G., el Sr. Pablo Peralta, el Dr. C. A. p/ confección contrato de C-Venta, acordar fecha de reunión para concretar la operación, forma de pago, etc. de lo que surge: que han existido entre actor y demandado una serie de tratativas dirigidas a concretar la compraventa de un inmueble rural denominado "San Roque" ubicado en el Departamento Banda, e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la MFR ?, ?, ?, ? y ? de propiedad del Sr. Peralta, contexto fáctico negocial dentro del cual el actor como futuro comprador, abonó al demandado la suma de \$46.327 para ser aplicado como parte de pago del fundo mencionado y a incluirse luego dentro del boleto de compraventa d) Asimismo a fs. 84 obra la carta documento de fecha 10/07/2008 cursada por el actor Sr. Karlem al Sr. Peralta, la que en su cuerpo textualmente dice: "En consecuencia y atento a que con el aludido pago la señalada operación de compraventa ha tenido principio de ejecución, formalmente le intimó para que dentro de un perentorio plazo de quince días, a contar desde la fecha de notificación del presente instrumento, preste la colaboración necesaria a los efectos de la debida formalización del aludido compromiso de venta, suscribiendo el pertinente boleto de compraventa en un todo de conformidad a las pautas convenidas a cuyos efectos desde ya el exponente se compromete formalmente a concretar todas las diligencias y prestaciones asumidas a su cargo en un todo de acuerdo a los términos del recibo que suscribieron en fecha 11/01/08, todo ello bajo apercibimiento de iniciar de inmediato las acciones judiciales civiles como penales a que hubiere lugar". e) A fs. 07 rola la carta documento de fecha 14/05/2009 que el letrado apoderado del accionante cursa al Sr. Peralta intimándolo a restituir la suma abonada de \$46.327,37 con más intereses, daños y perjuicios, que fueran entregados como parte de pago del inmueble rural de marras, alegando la frustración "por su exclusiva culpa" del compromiso de venta celebrado con su mandante. f) Que a fs. 1/3 con fecha de presentación 01/09/2009, demanda de cobro de pesos por la vía ordinaria, por el reintegro de la suma de pesos, cuarenta y seis mil trescientos veintisiete (\$ 46.327,00) con más el interés de la tasa activa del Banco de la Nación planteada por el actor Sr. Karlem en contra del Sr. Pablo Daniel Peralta, fecha su

respectiva contestación (fs. 53/56). g) Que a fs. 96/97 de autos con fecha 02/06/10, consta la declaración testimonial del comisionista intermediario Sr. Tossolini (demandada) de la que surge la existencia de tratativas que coinciden con los datos consignados en los email cursados entre las partes en la etapa precontractual como así también las discordancia en orden al monto y modalidad de pago por dicha operación. Tratativas que se interrumpieron abruptamente hacia febrero de 2008. h) Finalmente, a fs. 77/78 con fecha 11/06/10, obra la declaración testimonial del Sr. C. A. (parte actora) que da cuenta de la existencia de las tratativas para la compraventa, entrega de dinero, frustración de dicha operación desconociendo los motivos de la misma (4º repregunta fs. 77 vta. 78), y de la intimación a restituir dinero. A tenor del material probatorio obrante en el expediente de marras y teniendo en cuenta el progreso tecnológico en cuanto a la comunicación y su uso frecuente de estas vías novedosas (email, fax, mensajes por telefonía celular, redes sociales, etc.), a los fines de practicarse las negociaciones para la celebración de contratos y siendo facultad reservada del Tribunal de mérito determinar la eficacia probatoria de tales instrumentos no firmados, según la circunstancia del caso se estima que los sentenciantes para fallar como lo hicieron efectuaron un análisis pormenorizado y puntual de los agravios planteados por la recurrente al apelar, todo ello en consonancia con los elementos de prueba, detallados ut supra, por lo que se estima que no surge del razonamiento efectuado por la Cámara de Apelaciones que haya existido una desviación lógica, al apreciar la prueba rendida, ni que se haya transgredido los límites de la razonabilidad, que pueda dar lugar a la tacha de arbitrariedad o absurdo. En conclusión, la sentencia cuenta con fundamentos suficientes para avalar el criterio sustentado en la misma y para ponerla al abrigo de la tacha de arbitrariedad que se le endilga, los que, más allá de su acierto o error, permiten evitar su descalificación como acto jurisdiccional válido. Que en tales condiciones, corresponde el rechazo del recurso de casación interpuesto. Por todo lo expuesto, normas legales aplicadas, doctrina y jurisprudencia reseñadas y oído el Sr. Fiscal General del Ministerio Público a fs. 187 Voto por: I) No ha lugar al recurso de casación interpuesto por la parte actora a fs. 159/173 de autos y, en consecuencia, confirmar la sentencia emanada de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de fecha 04/ 10/ 2013 (fs. 145/155 vta.), II) Costas al vencido en esta instancia. El Dr.Argibay dijo: Que comparte los argumentos esgrimidos por el Vocal preopinante, Dr. Eduardo José Ramón Llugdar, emitiendo su voto en idéntico sentido. El Dr.Juárez Carol dijo: Que se adhiere en un todo a lo sustentado por el Dr. Eduardo José Ramón Llugdar votando en igual forma. En mérito al resultado de la votación que antecede, la Sala Civil y Comercial del Excmo. Superior Tribunal de Justicia, resuelve: I) No ha lugar al recurso de casación interpuesto por la parte actora a fs. 159/173 de autos y, en consecuencia, confirmar la sentencia emanada de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de fecha 04/ 10/ 2013 (fs. 145/155 vta.), II) Costas al vencido en esta instancia. Protocolícese, expídase copia para agregar a autos, hágase saber y oportunamente archívese. Eduardo J. R. Llugdar. Sebastián D. Argibay. Raúl A. Juárez Carol. 029703E