

Compraventa De Unidad Funcional Danos Y Perjuicios

JURISPRUDENCIA

Compraventa de unidad funcional. Daños y perjuicios

En el

marco de un juicio por cumplimiento de contrato en el que se reclaman los daños derivados de la compra de una unidad funcional se confirma la sentencia apelada. Buenos Aires, Julio 3 de 2018.- AUTOS Y VISTOS Y CONSIDERANDO: I. Contra el decisorio obrante a fs. 564 y vta., apela el coaccionado Guillermo José García Fahler. A fs. 579/582 se agrega el memorial, que previo traslado, mereció respuesta de la parte actora a fs. 584. A fs. 593/595 dictaminó el Sr. Fiscal de Cámara. II. De acuerdo al relato efectuado en el escrito de inicio, se acciona a raíz del cumplimiento de contrato y de los daños y perjuicios que derivan de la compra venta, que los coaccionantes Carlos Matías Ricardo Monteverde y Marta Susana Arías, concretaron en su oportunidad, por la unidad funcional N° ..., del ... piso, del edificio ubicado en la Av. Boedo N° ... de esta ciudad, que eran unidades comercializadas como semi pisos de dos y tres ambientes, a través de la inmobiliaria Toribio Achával. Que la empresa vendedora ejerció la reservada prerrogativa de constituir una servidumbre de paso y de uso perpetua, sobre el inmueble mencionado como heredad sirviente, y a favor del inmueble de la Av. Boedo .../... como fundo dominante, cuya titularidad de dominio recaía sobre ?GIURBA S.A.?, y agrega que una vez construido este último, se procedió a derribar la medianera de un día para el otro, lo cual se tradujo en una fusión de ambos edificios. Sostiene que en ningún lugar se había anunciado que la servidumbre, habría de ?pegar? literalmente el edificio de Boedo N° ... a un solar sin salida al exterior, y carente de espacios y/o servicios centrales esenciales. Accionó así en un primer momento contra ?SERUBA S.A.? en su carácter de constructora y vendedora de la unidad funcional de su propiedad; contra ?GIURBA S.A.?, titular originaria del predio lindero y co-contratante en la constitución de la servidumbre; contra los socios de ambas sociedades Sres. María Paula Rita Villegas, Carlos Alberto Andrés Montalvo, Rosana Beatriz Piscitelli, Leandro Daniel López Simbonet, Rubén Esteban Cabrera y Gustavo Alberto Piquin; contra la arquitecta Graciela Tassano diseñadora del proyecto; contra el escribano autorizante de las escrituras José Luis del Campo y también contra la inmobiliaria ?Toribio Achával Propiedades S.A.?. Posteriormente, amplía la demanda contra Ángel Darío González y Guillermo García Fahler. Al Sr. García Fahler -titular de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires-, le atribuye una ilegítima actuación al dictar una disposición contraria a la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, que autorizó el registro de los planos de Mensura Particular y División por el Régimen de Propiedad Horizontal del edificio de la Av. Boedo Hubo planteos de excepciones de prescripción y falta de legitimación pasiva por parte de varios de los coaccionados -incluido el Sr. Fahler- que resultaron diferidos en el mismo decisorio atacado. Pero además existió un cuestionamiento a la competencia de la Sra. Jueza de grado por parte del Sr. García Fahler, pretende que las actuaciones continúen su trámite por ante la Justicia Contencioso Administrativo de la Ciudad de Buenos Aires, que fue desestimado y motiva la elevación de estos actuados. III. Se agravia el coaccionado pues entiende que existió una errónea valoración sobre la competencia para tramitar los presentes autos sobre los daños y perjuicios que eventualmente podrían haber sufrido determinados particulares que fueron consecuencia de la sanción de un acto administrativo (Disposición 57-DGROC-2011), que fue emitida en el marco del expediente administrativo n° ... tramitado por el entonces Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Que los hechos puntuales alegados por la parte actora que se le endilgan al recurrente y por los cuales se lo demanda, se vinculan en forma directa con su actuación como funcionario público, y que esa circunstancia se desprende de los propios dichos del actor en el escrito en el cual amplió demanda. Entiende que el juzgamiento en relación a su actuación como funcionario del Gobierno de la Ciudad es totalmente extraña a la competencia civil y debe erigirse frente a la competencia contenciosa administrativa de la ciudad de Buenos Aires. IV. Si hablamos de la competencia en razón de la materia, a efectos de determinarla es necesario estar a la naturaleza de los hechos en que se sustenta la demanda (conf. C.S. Fallos: 430:320; 134:401; 308:229; 310:1116; 311:172; 312:808; 313:971) También ha dicho que, a ese fin, se debe indagar la naturaleza de la pretensión, examinar su origen, así como la relación de derecho existente entre las partes (v. doctrina de Fallos: 330:811, entre muchos otros). Es decir que corresponde, en principio, atenerse a la esencia jurídica del acto que es en sí constitutiva de la pretensión o si se quiere, al contenido de la relación sustancial con prescindencia del tipo de proceso elegido para formularla e incluso de la viabilidad de la solicitud propuesta (conf. Podetti, ?Tratado de la Competencia?, pág. 518). En el considerando II, se expusieron los términos en que fue planteada la acción y allí cabe remitirse para evitar reiteraciones innecesarias. Luego diremos que, evidentemente, la materia central sobre la que versa el pleito, dada su especialidad, remite, en forma preponderante, al estudio de aspectos regidos por las leyes civiles (conf. CNCiv. Sala J ?L. C., J. J. y otros c/ Argentren S.A s/ daños y perjuicios? del 18/8/2016), lo cual hasta incluso fue motivo de reconocimiento por el propio recurrente (confr. fs. 500 vta., punto II. segundo párrafo). Ahora bien, no se pierden de vista consideraciones tales como que el Sr. García

Fahler, cuestionó su legitimación pasiva en el pleito habida cuenta su carácter de funcionario público dependiente del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (diferido su tratamiento) y que muy probablemente de haber sido demandado en forma autónoma, el proceso debería tramitar por ante los tribunales con competencia contencioso administrativa de la ciudad de Buenos Aires, y que en base a ello el Sr. Fiscal de Cámara invita a desdoblarse las pretensiones, continuando la entablada contra el nombrado por ante el fuero recién mencionado y la que corresponde a los restantes coaccionados siga su trámite en el Juzgado N° 73 del fuero, pero entendemos que ese temperamento, en el caso particular de autos, no habrá de ser contemplado otorgando preeminencia a la acumulación subjetiva de pretensiones como la promovida por la accionante, que aconsejan centralizar la cuestión en un único pleito no solo por razones de economía procesal, sino también, porque se trata de una misma causa la que motiva la pretensión, y además a modo de evitar la duplicidad de reclamos. Por cierto, en igual grado de importancia se intenta evitar la posibilidad del dictado de sentencias contradictorias, habida cuenta la existencia de otros cinco expedientes acumulados entre sí y vinculados al presente, fundamentos estos que se consideran suficientes como para sostener la decisión que se habrá de adoptar. V. Meritando las particularidades que rodean el caso, y en el entendimiento que el recurrente pudo creerse con derecho a peticionar como lo hizo, llevan a concluir que lo justo es que las costas por el tema que se decide se impongan en el orden causado (Arg. art. 68, segundo párrafo y 69, primer párrafo del Código Procesal). Por tales consideraciones, oído que fue el Sr. Fiscal de Cámara, el Tribunal, RESUELVE: confirmar el decisorio de fs. 564 y vta., en todo aquello que fuera motivo de agravio, con costas de Alzada por su orden. Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1 de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013, y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN; a tal fin, notifíquese por Secretaría. Cumplido, dese vista al Sr. Fiscal de Cámara, y finalmente, devuélvase a la instancia de grado. Se deja constancia que la difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido.

031314E