

Compraventa Inmueble Accion De Escrituracion Obligacion De Escriturar De Las Partes Fuente De La Obligacion Resarcitoria

JURISPRUDENCIA

escribir de las partes. Fuente de la obligación resarcitoria admitió la pretensión escrituraria del comprador, y se revoca la condena a abonar un resarcimiento en favor de la vendedora, por cuanto probó tener causas justificadas para negarse a escriturar.

Compraventa. Inmueble. Acción de escrituración. Obligación de Se confirma parcialmente la sentencia apelada, en cuanto se

En la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los VEINTIDOS días del mes de noviembre de dos mil dieciocho, reunidos en la Sala I del Tribunal, los señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores José Eduardo Russo y Liliana Graciela Ludueña, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: IDABERRY, Marcela Mara c/ GIULIANO, Héctor Luis s/ ESCRITURACIÓN? y GIULIANO, Héctor Luis c/ IDABERRY, Marcela Mara s/ ESCRITURACIÓN?, y habiéndose practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código de Procesal Civil y Comercial), resultó que debía observarse el siguiente orden de votación: doctores RUSSO - LUDUEÑA, resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ra.: ¿Son justas las sentencias apeladas de fs. 852/870 y fs. 698/716? 2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTION: el señor juez doctor RUSSO, dijo: I.- Apela de la sentencia de autos en el expediente N° 31990/10 el actor a fs. 883, habiendo expresado agravios, según presentación electrónica del día 14 de junio -ver fs. 892-, habiendo contestado los traslados conferidos los demandados Idaberry y Bonsenbiente y el Defensor Oficial a cargo de la Unidad Funcional de Defensa N°2, según surge del proveído de fs. 894.- En el expediente N° 56453 apela de la sentencia de autos el demandado a fs. 673, sustentando el recurso con la expresión de agravios obrante en las precedentes actuaciones acumuladas.- El fallo admite parcialmente la demanda por cumplimiento de contrato, escrituración y daños y perjuicios interpuesta por Marcela Mara Idaberry contra Héctor Luis Giuliano, condenando a éste a otorgar la escritura traslativa de dominio respecto al inmueble de autos, dentro del plazo de treinta días de quedar firme el pronunciamiento, bajo apercibimiento de ser otorgada por la señora Juez interviniente, oportunidad en que deberá abanarse el saldo de precio adeudado a la parte vendedora, que asciende a la suma de U\$S 15.000, bajo apercibimiento de declararse resuelta la operación en caso de tornarse ello de cumplimiento imposible, con los daños y perjuicios que se acrediten; condenando asimismo al demandado a pagar al actor en el término de diez días de quedar firme el pronunciamiento el importe de pesos ciento diez mil (\$110.000.-) en concepto de daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual, con más los intereses a la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días, desde la fecha de la mora -27/6/08- hasta el total y efectivo cumplimiento de la sentencia y las costas del juicio. -En los autos acumulados- expte. N° 31990/10- se rechaza la demanda deducida por escrituración y daños y perjuicios interpuesta por Héctor Luis Giuliano contra Marcela Mara Idaberry, José Luis Cartechini -hoy fallecido- y Gabriel Bonsembiente, imponiendo las costas al accionante vencido.-

II.- El apelante Giuliano se agravia de la sentencia de autos, única para ambos expedientes acumulados, esbozando inicialmente que la juez de grado carece de objetividad e imparcialidad al enrostrar dogmáticamente un incumplimiento en cabeza del comprador para llevar a cabo el acto escriturario, indicando que nada obstaba al otorgamiento del mismo, remitiendo su decisión al escribano interviniente.- Afirma que se encuentra probado que los planos municipales del inmueble son diferentes a lo efectivamente construido y, del intercambio epistolar, surge el reconocimiento de las gestiones tendientes a incorporar dichas modificaciones constructivas efectuadas en el inmueble al plano municipal respectivo.- En definitiva, sostiene que mediante ocultamiento se vendió un inmueble en diferentes condiciones físicas y jurídicas que el existente.- Añade que no es exacto que las mejoras realizadas en el inmueble no invaden partes comunes de él, esto surge de la propia declaración testimonial del escribano de fs. 429/30 (expte. 3070/08), quien afirma que había una ampliación muy pequeña en un sector del inmueble que no estaba reproducida en el plano y reglamento, lo que también fue corroborado por el perito ingeniero a fs. 649/52 del expediente 3070/08, afirmando que la cocina registra un aumento de 5,82 m2 cubiertos ganados al patio.- Agrega que la copia del plano fue peticionada por la actora con fecha 28/4/08 y lleva fecha mayo de 2008, después de producida la compraventa de autos.- Sostiene que no es verdad que hubo incumplimiento del comprador, pues el plazo se había vencido con incumplimiento de la vendedora de puesta en condiciones del inmueble para la escrituración, la vendedora se comprometió a cumplimentar los trámites de regularización de planos y la postergación de la escrituración y el comprador depositó en la escribanía el saldo de precio de U\$S 15.000.- Señala, con relación a los daños y perjuicios reclamados por la vendedora, que en tanto la sentencia deberá ser revocada, los mismos son improcedentes.- Afirma que la totalidad del saldo de precio se encontró todo el tiempo a disposición de la vendedora, en caso de haber

cumplimentado las obligaciones a su cargo, lo que eligió no hacer.- Por el contrario, entiende que los daños reclamados por el apelante deben proceder en su totalidad.- Entiende que la responsabilidad del corredor público José Luis Cartechini -hoy fallecido- nace de su ejercicio profesional, entendiendo que se han producido elementos probatorios tendientes a demostrar su incumplimiento.- Debe responsabilizarse también al escribano Bonsembiante, pues su actuación no puede limitarse a la citación para escriturar, éste afirmó que desconocía esa modificación del inmueble, que si bien no impedía escriturar, implicaba una diferencia de planos con la realidad, siendo que esa diferencia ocasiona una ostensible disminución del valor del inmueble.- Por dichos argumentos requiere la revocación del pronunciamiento y la admisión de los daños reclamados por el apelante.- III.- Ante todo y, como reiteradamente lo ha expresado la Sala que integro, en virtud de la fecha de la firma del contrato que unió a las partes, corresponderá aplicar el ordenamiento jurídico vigente en aquella época, es decir el Código Civil (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída en su obra: La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Editorial Rubinzal Culzoni Editores, págs. 28, 100/101, 158 y sigtes).- Debo inicialmente destacar que en materia contractual rige el principio de la autonomía de la voluntad, de modo que para la interpretación y ejecución de éstos rige el principio de la seguridad en las transacciones (conf. art. 1197 del Código Civil).- Del mismo modo, debe señalarse que la obligación de escriturar alcanza de igual modo a ambas partes, quienes se deben recíproca lealtad, debiendo regir el principio de buena fe (conf. art. 1198, primer párrafo, del Código de fondo).- Consecuentemente, el vendedor debe transmitir su dominio en condiciones perfectas, sin que el comprador pueda ser perturbado en su goce por causas preexistentes a la venta y, si existiera alguna causa que pueda generarlo, debe subsanar todo defecto que pudiese producir inconvenientes o incomodidades luego de la escrituración del bien.- Ahora bien, la parte que no cumpliere con dicha obligación puede ser demandada para que otorgue la escritura pública (conf. arts. 1185, 1187 y conc. del Código citado) y, en caso que el demandado no cumpliere con dicho acto -en el plazo establecido por el juez-, éste podrá suscribir la misma por él y a su costa (conf. art. 510 del Código Procesal).- El fundamento basal expresado por la Sentenciante en su pronunciamiento de primera instancia es que la parte compradora se negó a escriturar con un fundamento que ha quedado desvirtuado con la prueba rendida.- Al respecto debo expresar, adelantándome a manifestarlo, que - por el contrario - encuentro acreditado, en base a las constancias probatorias de las causas acumuladas, que el comprador probó tener causas justificadas para negarse a escriturar.- En efecto, la propia vendedora reconoció que los planos municipales del inmueble objeto de transacción presentan una diferencia con lo efectivamente construido (ver expte. 56453 -ex MO 3070/08-, absolución de posiciones de Marcela Mara Idaberry - fs. 558/559, a tenor del pliego obrante a fs. 557 bis-), surgiendo del intercambio epistolar que la vendedora había iniciado trámites municipales tendientes a la incorporación de las modificaciones constructivas efectuadas en el inmueble al plano municipal (ver carta doc. N°?), invocando ésta como hecho nuevo el acta de compromiso del Consorcio de Propietarios de la calle Sarmiento ?, Castelar, autorizando tales gestiones y su solicitud de copia de planos del inmueble de autos ante la Municipalidad de Morón (ver expte. N° 56453 -fs. 2160-, expte. N° 31990 - fs.510/522-).- Ahora bien, corresponde analizar a esta altura cuál era la naturaleza de esas modificaciones.- Éstas fueron ampliaciones efectuadas en el sector cocina ganadas al patio interno de la unidad, registrando la cocina del departamento un aumento de 5,82 m2 cubiertos ganados a dicho patio.- Se trata de un espacio común de uso exclusivo, para cuya realización se requiere el consentimiento del Consorcio de copropietarios.- Indudablemente las obras se efectuaron sin el mismo y sin trasladar las mismas al plano de propiedad horizontal y posterior modificación del reglamento de copropiedad (ver expte. N° 56453, pericia ingenieril de fs. 649/652, reglamento de copropiedad de fs. 95).- Asimismo, el escribano interviniente Bonsembiante admitió que las modificaciones constructivas efectuadas no estaban reproducidas en el plano de propiedad horizontal y en el reglamento de copropiedad, que las mismas modificaban el polígono y afectaba los porcentuales del reglamento de propiedad horizontal (ver expte. N°56453, declaración del escribano Bonsembiante de fs. 429/430).- Por otra parte y, habiendo analizado detenidamente las constancias probatorias de ambos expedientes, no resulta posible concluir que dichos planos hubieran sido exhibidos al comprador con anterioridad o contemporáneamente a la firma del boleto, dado que dicha copia del plano fue peticionada por la vendedora con fecha 28 de abril de 2008 y lleva fecha del mes de mayo de 2008, es decir después de producida la compraventa de autos.- Por lo antes expresado, considero que las construcciones efectuadas, que invaden un espacio común de uso exclusivo, que no fueron asentadas en el plano de propiedad horizontal, ni realizada tal modificación en el reglamento de copropiedad, cuando éstas modificaban el polígono y afectaban los porcentuales del reglamento de propiedad horizontal, al no ser explicitadas oportunamente al comprador justificaron su negativa a escriturar, circunstancia que le quita ilicitud a su obrar y, al no existir la misma no hay causa fuente de la obligación resarcitoria.- Corresponde abordar a esta altura el resarcimiento reclamado por el comprador Giuliano.- Ha señalado al respecto el Superior Tribunal Provincial que no cabe tener por probado un hecho o un acto solo por la propia manifestación de la parte que lo invoca (S.C.B.A.; Ac. 44.178 del 16/7/91; A. y S 1991-II-470).- En el caso, no se encuentra acreditada la existencia de responsabilidad por parte del corredor público Cartechini -hoy fallecido-, ni tampoco la del escribano Bonsembiante (conf. art. 375 del Código Procesal); y, en lo que concierne a la pérdida del valor venal del

inmueble, del que hipotéticamente se vio privado, es necesario recordar que el perjuicio, para que sea resarcible debe ser cierto, corriendo su prueba por cuenta del que lo reclama, quien debe demostrarlo de manera fehaciente, siendo ineficaz la mera posibilidad de producción de ese perjuicio.- Para el derecho la prueba del daño es capital: un daño no acreditado carece de existencia (conf. S.C.B.A., L 70569 S 5-7-2000).- Por ello, entiendo que, al no haberse producido probanzas que acrediten la existencia de daño cierto que justifiquen el otorgamiento indemnizatorio, la queja intentada por el apelante debe ser desestimada.- IV.- Por todo lo expuesto y, de compartirse tal criterio, considero que debe revocarse parcialmente la apelada sentencia de fs. 852/870, dictada en el expediente MO-31990-2010, admitiendo la pretensión escrituraria del comprador Héctor Luis Giuliano, debiendo revocarse también parcialmente la sentencia apelada de fs. 698/716, dictada en el expediente 56453 - antes denominado expediente N° 3070/2008 -, en cuanto condena a este último a abonar un resarcimiento en favor de la vendedora Marcela Mara Idaberry.- Costas de la Alzada por su orden, atento la forma en que se resuelve el recurso (artículo 68, párrafo segundo, del Código Procesal).- Voto, en consecuencia, PARCIALMENTE por la AFIRMATIVA.- A la misma cuestión la señora Juez doctora Ludueña, por iguales fundamentos, votó también PARCIALMENTE por la AFIRMATIVA.- A LA SEGUNDA CUESTION, el señor Juez doctor RUSSO, dijo: Conforme se ha votado la cuestión anterior, corresponde revocar parcialmente la apelada sentencia de fs. 852/870, dictada en el expediente MO-31990-2010, admitiendo la pretensión escrituraria del comprador Héctor Luis Giuliano, debiendo revocarse también parcialmente la sentencia apelada de fs. 698/716, dictada en el expediente 56453 - antes denominado expediente N° 3070/2008 -, en cuanto condena a este último a abonar un resarcimiento en favor de la vendedora Marcela Mara Idaberry.- Costas de la Alzada por su orden, atento la forma en que se resuelve el recurso (artículo 68, párrafo segundo, del Código Procesal), difiriendo la pertinente regulación de honorarios para su oportunidad.- ASI LO VOTO.- La señora Juez doctora Ludueña, por los mismos fundamentos, votó en análogo sentido.- Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Morón, 22 de noviembre de 2018.- AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad se revoca parcialmente la apelada sentencia de fs. 852/870, dictada en el expediente MO-31990-2010, admitiendo la pretensión escrituraria del comprador Héctor Luis Giuliano, debiendo revocarse también parcialmente la sentencia apelada de fs. 698/716, dictada en el expediente 56453 - antes denominado expediente N° 3070/2008 -, en cuanto condena a este último a abonar un resarcimiento en favor de la vendedora Marcela Mara Idaberry.- Costas de la Alzada por su orden, atento la forma en que se resuelve el recurso (artículo 68, párrafo segundo, del Código Procesal), difiriendo la pertinente regulación de honorarios para su oportunidad.- Cor relaciones R., F. S. c/ V., M. A. por sumario - Cám. Civ. y Com. Salta - Sala II - 02/02/2016 033853E