

Deberes Del Deudor Hipotecario Al Intimar La Cancelacion De La Hipoteca

JURISPRUDENCIA

Deberes del deudor hipotecario al intimar la cancelación de la

hipoteca Se mantiene la sentencia que desestimó los rubros lucro cesante y daño moral y solo declaró procedente el reclamo de daño emergente ante la omisión de poner en conocimiento del banco las negociaciones paralelas llevadas a cabo para vender el inmueble hipotecado. En la ciudad de La Plata, a uno de julio de dos mil quince, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Hitters, Kogan, Genoud, de Lázari, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 117.762, ?Giommarini, Luciano contra Banco de la Provincia de Buenos Aires. Cancelación de hipoteca?.

ANTECEDENTES La Sala III de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata confirmó el fallo de primera instancia que había hecho lugar -en forma parcial- a la demanda promovida (fs. 1394/1404). Se interpuso, por el actor, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 1408/1421). Oído el señor Subprocurador General (fs. 1428/1435 vta.), dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

VOTACIÓN A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Hitters dijo: I. El señor Luciano Giommarini demandó al Banco de la Provincia de Buenos Aires por cancelación de hipoteca y daños y perjuicios (fs. 295/304 y ampliación de fs. 312/314 vta.). Relató el actor que el día 15 de octubre de 1985 celebró con el banco accionado un mutuo hipotecario por australes 14.880 (fs. 295 vta./296). Que el 15 de septiembre de 1998 canceló la última cuota del préstamo (120 originalmente pactadas más 30 ?extra? requeridas por el acreedor, es decir, 150 en total), creyendo liberar así la disponibilidad del inmueble hipotecado (fs. 296/297). El día 20 de febrero de 1999 firmó con el señor Roberto Montero un acuerdo precontractual mediante el que ambas partes se comprometieron a mantener durante 180 días la oferta de compra y venta del bien, pactando que el precio sería saldado con la entrega de un lote de terreno ubicado en la ciudad de Junín, de propiedad del señor Montero, en el que el actor -a su vez- habría de construir un complejo habitacional y comercial. Se estipuló también que la falta de autorización municipal para el emprendimiento operaría como condición resolutoria del acuerdo (fs. 297 y vta.). Continuó diciendo que obtenida dicha autorización el 29 de junio de 1999, reinició las negociaciones con Montero, dando nuevo impulso a las tratativas precontractuales. Producto de ello suscribieron, el 16 de junio de 1999, un boleto de compraventa. Como ya se habían cancelado las cuotas del préstamo, supuso el actor que la cancelación de la hipoteca de su inmueble se realizaría a la brevedad. En razón de ello, acordó con su cocontratante que la escritura traslativa de dominio se firmaría el 1º de agosto de 1999, pactando la mora automática y facultándose -por ende- al comprador a resolver la promesa de venta sin previa interpelación en caso de que al vencimiento del plazo para escriturar el vendedor no hubiese cancelado aún aquel gravamen (fs. 297 vta./298). No obstante las intimaciones cursadas al banco, fatalmente se produjo el vencimiento previsto y Montero dio por resuelto el boleto (fs. 298 y vta.). Adujo el accionante que con motivo de dicha ruptura negocial padeció cuantiosos daños materiales derivados de la frustración del proyecto inmobiliario, atribuyéndole responsabilidad al banco accionado (fs. 298 vta./299 vta.). Cuantificó su reclamo en \$ 1.239,70 por daño emergente, \$ 418.068,70 por lucro cesante y \$ 20.000 por daño moral (fs. 300), con más intereses devengados a la tasa activa del Banco de la Provincia de Buenos Aires (fs. 302 vta./303). Corrido el respectivo traslado de ley, reconoció el banco haber otorgado el préstamo hipotecario referido por el actor, mas negó tener responsabilidad alguna por la demora en la cancelación de la hipoteca, imputándosela, por el contrario, al propio accionante, que se habría negado a pagar los gastos irrogados por la respectiva escritura. Expuso luego diversos argumentos por los cuales estimó inviable la pretensión indemnizatoria incoada, solicitando -en suma- el rechazo de la demanda (fs. 349/358). La señora jueza de la etapa liminar declaró abstracta -por haberse cumplido- la acción entablada por Luciano Giommarini contra el Banco de la Provincia de Buenos Aires por cancelación de hipoteca y parcialmente procedente el reclamo de daños y perjuicios incoado -a su vez- por el actor, desestimando los rubros lucro cesante y daño moral y condenando al accionado a abonarle la cantidad de \$ 436 en concepto de daño emergente, con más intereses liquidados a la tasa pagada por dicha entidad bancaria, desde la interposición de la demanda, con más las costas del proceso (fs. 1316/1325 vta.). II. A su turno, la Sala Tercera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial departamental confirmó la decisión. Para así resolver, consideró inicialmente que habiendo arribado firme a esa etapa apelatoria el juicio de responsabilidad contractual de la demandada, los agravios del actor se centraban en el rechazo de la pretendida indemnización por lucro cesante (fs. 1398). Precisó luego que para que dicho rubro fuera indemnizable debía configurar un daño cierto y por ende, la simple posibilidad de obtener una ganancia no bastaba para caracterizarlo, siendo indispensable una probabilidad objetiva que emanara del curso natural de las cosas y del caso

concreto. Coligió que en el presente no estábamos en presencia de la frustración de un negocio concretado sino de gestiones para determinar la posibilidad de llevarlo a cabo, siendo éste el sentido argumental del fallo anterior donde se estimó no demostrada -a su vez- la frustración de ventajas económicas esperadas como se adujo al demandar, pues las posibilidades de conclusión del emprendimiento alegado por el actor aparejaban la previa solución de diversas cuestiones vinculadas a la titularidad del inmueble sobre el cual se pretendía proyectar la obra (fs. 1398 vta./1399). Reseñadas dichas dificultades (fs. 1399 y vta.), concluyó que los antecedentes analizados no alcanzaban a demostrar que las alegadas ganancias frustradas se lograrían con suficiente probabilidad, ya que "... si bien en estos supuestos no es necesaria una certeza matemática sino solo un juicio de verosimilitud es indispensable contar con circunstancias objetivas que autoricen a inferir el daño y aquí de acuerdo a las consideraciones expuestas solo se observa una mera posibilidad de realización con hipotéticas ganancias lo que no otorga base jurídica suficiente para admitir la procedencia del perjuicio invocado (arts. 519, 1609 [rectius: 1069] del Cód. Civil, arts. 34 inc. 4°, 163 inc. 6°, 164, 260 del Cód. Procesal)...? (fs. 1400). De otro lado, si bien coincidió con la judicante de origen respecto de la ausencia de relación causal entre el incumplimiento del banco y el daño por cuyo resarcimiento se peticionaba, anticipó que, conforme al régimen de imputación de las consecuencias, la apreciación se fundaba en las pautas de responsabilidad por incumplimiento de obligaciones contractuales. Ponderó en tal sentido que ni al intimar por la cancelación de la hipoteca -mediante la carta documento remitida el 6 de julio de 1999 (fs. 14)- ni en las posteriores misivas (fs. 7 y 10/12), había puesto el actor en conocimiento del banco que hubiera urgencia en la situación? a tenor de los pormenores de la negociación ?a la par? establecida con Montero. Es decir que debió el mismo exponer con absoluta claridad ante la institución bancaria la operatoria negocial que pergeñaba para que ésta, de consuno con el principio de buena fe contractual, pudiese cumplir con cuantas obligaciones primarias y secundarias fueren necesarias y adecuadas a la situación. Pero mal podían imputársele consecuencias de su obrar como generadoras del daño invocado cuando no se señalaron en forma clara las expectativas negociales de la accionante (fs. 1400 vta./ 1402). Precisó que en el orden contractual sólo resultan indemnizables las consecuencias que presumiblemente debieron prever las partes, según el curso natural y ordinario, limitándose la extensión del resarcimiento a las consecuencias inmediatas y necesarias de la inejecución, no siendo susceptibles de compensación las consecuencias mediatas no previstas, en tanto no se sostuviere y probase inejecución maliciosa, esto es, malicia o dolo calificado por la expresa intención de perjudicar o la indiferencia ante las probables y previsibles consecuencias del incumplimiento, hipótesis ajena a la de autos (arts. 520, 521 y 904 del Código Civil). Enfatizó, finalmente, que las consecuencias mentadas en el art. 520 del Código Civil son aquellas explícita o implícitamente previstas, dado que dicho cuerpo normativo atribuye las consecuencias dañosas al autor de un acto graduando el juicio de reproche de acuerdo con la previsión que hubiera debido tener de ellas, quedando de tal manera delimitado el alcance de la conexión causal (art. 904 del Cód. Civil; fs. 1402/1403). III. Contra esta decisión se alza el actor mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en el que denuncia apartamiento de la doctrina legal dimanada de los antecedentes Ac. 35.162; Ac. 72.772 y Ac. 72.593 de esta Corte, errónea aplicación de los arts. 505 segundo párrafo, 509, 511, 512, 519, 520, 521, 1067, 1068, 1083, 1109, 1137, 1198 y 3187 del Código Civil, incurriendo -a la vez- en absurdo con infracción de los arts. 384, 456 y 474 del Código Procesal Civil y Comercial. Hace reserva del caso federal (fs. 1408/1421). IV. Adelanto aquí que la impugnación no puede prosperar. 1) Liminarmente estimo necesario dejar sentado que las alegaciones traídas por el recurrente vinculadas a una supuesta ?pérdida de chance? (fs. 1411/1412) no merecen ser escuchadas, en función de que tal renglón resarcitorio no ha formado parte del reclamo impulsado en autos. En efecto y, según se ha reseñado, el actor peticionó en la etapa postulatoria un importe indemnizatorio compuesto por diversos conceptos, a saber: daño emergente, lucro cesante y daño moral, circunscribiéndose el reclamo -en la fase de apelación- únicamente al rubro ?lucro cesante? que fuera rechazado por la iudex a quo (v. memorial de agravios de fs. 1353/1382 vta.). Consecuentemente y, tal como esta Corte ha dicho en forma reiterada, las cuestiones que de manera novedosa y extemporánea se introducen por primera vez ante la instancia extraordinaria, resultan ineficaces para habilitar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en tanto constituyen el fruto de una reflexión tardía (conf. doct. C. 104.796, sent. del 12-VIII-2009; C. 97.843, sent. del 16-XII-2009; C. 101.843, sent. del 2-VII-2010; C. 106.661, sent. del 11-VIII-2010; C. 108.692, sent. del 9-II-2011). 2) Sentado lo anterior, corresponde descartar la denuncia de violación de la doctrina legal emergente de los antecedentes Ac. 35.162 (?Barbieri?), sent. del 29-XI-1988; Ac. 72.772 (?Albert?), sent. del 30-VIII-2000 y Ac. 72.593 (?Zárate?), sent. del 21-XI-2001 (fs. 1410 vta./1413). En el primero de los casos el daño cierto, relevado como perjuicio indemnizable, consistió en la brecha de valor existente entre el precio fijado en una promesa irrevocable de venta de un campo de 73 has. -resuelta por un pacto comisorio- y el tasado pericialmente en la causa, resolviéndose finalmente actualizar dicha diferencia hasta el dictado de la sentencia definitiva ordenada en el decisorio. En la causa ?Albert?, el lucro cesante fincó en el valor locativo de un departamento que no le fuera entregado al comprador y en la causa ?Zárate?, se trató también del frustrado aprovechamiento económico -por locación o uso propio- de un bien inmueble asentado en una ciudad turística. Según se aprecia, en estos precedentes el lucro cesante fue evaluado como un daño cierto causalmente ligado a los respectivos

incumplimientos contractuales, es decir que la frustración de las respectivas compraventas inmobiliarias importaron, en todos los casos y como consecuencia inmediata y necesaria, la producción de un perjuicio indemnizable para los compradores (conf. doct. arts. 520, 521, 901, 1069 y concs., Código Civil). Diversamente, en la hipótesis juzgada en autos, el perjuicio reclamado no se apoyó directamente en la resolución de la compraventa inmobiliaria sino en las consecuencias dañosas que, a su vez, se seguirían de dicha extinción negocial. Por caso, la subsiguiente frustración de un proyectado emprendimiento inmobiliario consistente en la construcción y explotación de unidades funcionales. Así las cosas, es útil remarcar que resulta inapropiada la cita de doctrina legal cuando difieren las circunstancias de la causa con las del precedente mencionado (conf. doct. C. 104.599, sent. del 3-III-2010; C. 105.264, sent. del 1-VI-2011; C. 115.881, sent. del 19-XII-2012). Ello es lo que aquí acontece y sella la suerte adversa de este tramo de la protesta (conf. doct. art. 279, C.P.C.C.).

3) Seguidamente corresponde analizar los restantes argumentos esgrimidos, en orden a demostrar absurdo en la valoración que condujo a la Cámara a concluir en la inexistencia del ?lucro cesante? y de la relación de causalidad adecuada entre el incumplimiento contractual del banco y la frustración del emprendimiento inmobiliario invocado por el actor (fs. 1413/1419 vta.). Y en tal labor no se debe perder de vista que determinar si en un caso concreto concurren las circunstancias configurativas del lucro cesante, constituye una cuestión de hecho irrevisable en la instancia extraordinaria salvo absurdo (conf. doct. Ac. 38.578, sent. del 21-VI-1988; C. 102.889, sent. del 13-VII-2011). Asimismo, el análisis de la relación causal entre el hecho y el daño constituye también una cuestión de hecho, no abordable en la instancia extraordinaria si no se logra demostrar que el juzgador, al darla por existente o considerar su ruptura, ha incurrido en absurda valoración de la prueba (conf. doct. Ac. 84.113, sent. del 1-X-2003; Ac. 88.301, sent. del 8-IX-2004; C. 97.127, sent. del 18-II-2009; C. 108.017, sent. del 17-VIII-2011).

i. Desde una primer vertiente, atribuye el quejoso a la Cámara haber señalado absurdamente que para vender su inmueble -el hipotecado- el actor ?... necesitaba la conformidad expresa de su acreedor de acuerdo a lo pactado en el contrato de mutuo hipotecario (v. cláusula 13ra. del contrato de mutuo a fs. 66)...?. Abona dicha postulación en base a la idea de que el pago total de lo adeudado había agotado la hipoteca (arts. 724 y 3187, Código Civil), siendo ilógico que, en tales condiciones, se lo haya considerado deudor del banco (fs. 1413/1414). En términos similares, reitera más adelante el agravio (fs. 1415/1416). La queja así expuesta no tiene andamio desde que parte de una sesgada interpretación de lo expresado por el sentenciante. Destaco en tal sentido que el recurrente trunca la frase criticada que, en su completitud, prosiguió ?... y/o cancelada la hipoteca conforme lo contenido en la cláusula 6ta. de lo convenido con el señor Montero (v. fs. 119 vta.)...? (fs. 1401), textualidad que hace cobrar un sentido global a la expresión que -sin dificultad interpretativa- relativiza marcadamente el sentido que se pretende insuflar a la imputación. Y en este sentido, tiene dicho esta Corte que resulta insuficiente el recurso de inaplicabilidad de ley que parte de una premisa errónea (conf. doct. Ac. 39.237, sent. del 9-VIII-1988). Asimismo, más allá del acierto o error del impugnante en tanto reputa ya extinguida la hipoteca al tiempo de suscripción del boleto, lo cierto es que la alzada hizo cobrar virtualidad jurídica a dicha omisión -de poner en conocimiento del banco las negociaciones paralelas anudadas con Montero- en un plano distinto del que pretende instalar la protesta. A riesgo de ser reiterativo, recuerdo que la Cámara razonó que tal conducta omisiva del actor provocó que el banco ignorara las eventuales ulterioridades de la demora en la cancelación del gravamen hipotecario. De allí que más allá de si Giommarini debía -o no- comunicar aquellas tratativas con Montero en función de un deber contractual asumido con el banco, lo cierto es que su obrar determinó -en la valoración del a quo- la imprevisibilidad de las consecuencias dañosas alegadas (conf. arts. 520, 521, 901, 904, 1137 y 1197 del Código Civil). Arribados a este punto, solo resta concluir que resulta insuficiente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que se desentiende del plano en que la Cámara ha instalado su decisión y deja incólume el fundamento en que descansa (conf. doct. Ac. 79.466, sent. del 3-X-2001; Ac. 89.197, sent. del 11-V-2005; C. 104.485, sent. del 14-IV-2010; C. 111.993, sent. del 2-V-2013).

ii. Tampoco cabe receptor los subsiguientes argumentos (fs. 1414 vta./1419 vta.), que portan, a todo evento, una simple discrepancia con el criterio de valoración probatoria. A tal conclusión se arriba a poco de que se repare en que las disquisiciones formuladas en torno a la carta documento de fs. 14 (fs. 1414 vta.), a la liberación del deudor (conf. art. 505 segundo párrafo, Cód. Civil, fs. cit.), a la buena fe negocial del banco (fs. 1414/1415 vta.), a las rectificaciones y cuestiones vinculadas a la titularidad inmobiliaria señaladas por la Cámara como óbices previos a la realización del emprendimiento (fs. 1416/1417), a su viabilidad económica (fs. 1417/1418 vta.), a la responsabilidad agravada de la entidad bancaria y a su obrar omisivo y malicioso (fs. 1418 vta./1419 vta.) conforman, en rigor de verdad, un complejo entramado argumental contrapuesto, más con un afán voluntarista y dogmático que con razones claras y contundentes, demostrativas del grave desvío lógico endilgado. Y sabido es que cuando se pretende impugnar las conclusiones de un pronunciamiento sobre las cuestiones fácticas de la litis, no basta con presentar la propia versión del recurrente o su apreciación del mérito de las pruebas. Es menester realizar un juicio crítico de los razonamientos desarrollados en la sentencia y demostrar que padecen un error grave y manifiesto que ha derivado en conclusiones contradictorias, incoherentes o inconciliables con las constancias objetivas que resultan de la causa (conf. doct. C. 89.261, sent. del 26-VIII-2009; C. 106.720, sent. del 19-IX-2012; C.

110.812, sent. del 6-III-2013), carga postulatoria que -reitero- no alcanza a abastecer el pretensor mediante la exposición de argumentos meramente discrepantes. 4) Cabe por último descartar la errónea aplicación de diversos preceptos normativos que se aduce, a modo de colofón (fs. 1420), en tanto bajo el ropaje de una supuesta vulneración de los mismos, el recurrente se agravia -en realidad- de las conclusiones a las que arribara el a quo en el orden fáctico y probatorio, conclusiones que, conforme se viene analizando, no han logrado rebatirse por absurdas (conf. doct. art. 279, C.P.C.C.). V. Por lo expuesto, oído el señor Subprocurador General (fs. 1428/1435 vta.), no habiéndose configurado ni el absurdo ni las infracciones denunciadas (art. 279, C.P.C.C.), corresponde desestimar el presente remedio extraordinario. Costas al recurrente vencido (arts. 68 y 289, Cód. cit.). Voto por la negativa. Los señores jueces doctores Kogan, Genoud y de Lázzari, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Hitters, votaron también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, oído el señor Subprocurador General (fs. 1428/1435 vta.), se rechaza el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto. Con costas de esta instancia al recurrente vencido (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Notifíquese y devuélvase. 032730E