

Devolucion De La Reserva De Compra De Un Inmueble Por La Falta De Aceptacion De La Oferta En El Plazo Acordado

JURISPRUDENCIA

aceptación de la oferta en el plazo acordado

Devolución de la reserva de compra de un inmueble por la falta de

Se confirma la sentencia que hizo lugar al pedido de restitución de la suma en concepto de reserva de compra de un inmueble por la falta de aceptación de la oferta en el plazo acordado y rechazó las reconveniones por consignación y por cobro de sumas de dinero deducidas por la demandada y los citados como terceros.

En la ciudad de San Nicolás de los Arroyos, a dos de noviembre de dos mil diecisiete, reunidos los señores Jueces de la Excma. Cámara Primera de Apelación para dictar sentencia en los autos caratulados: ?RAUWOLF, MARÍA EMILIA c/MATTI DE BARBOSA, RAQUEL s/COBRO SUMARIO SUMAS DINERO (EXC. ALQUILERES, ETC.) COMERCIALES?, del Juzgado Civil y Comercial N° 1, del Departamento Judicial San Nicolás, habiendo resultado del sorteo correspondiente que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Dres. Fernando Gabriel Kozicki y Amalia Fernández Balbis, no interviniendo el Dr. José Javier Tivano en virtud de hallarse excusado (fs.718), y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES

1ª.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia de fs.698/707vta.? 2ª.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez Dr. Kozicki dijo: 1.- Acogió la Sra. Jueza A quo la demanda articulada por María Emilia Rauwolf contra Raquel Matti de Barbosa que procuraba la restitución de la suma de U\$S 10.000 con más los intereses y costas, entregados a la mencionada en concepto de reserva de compra de un inmueble. Por el contrario, rechazó las reconveniones que por consignación y por cobro de sumas de dinero dedujeran la demandada (Matti de Barbosa) y los citados como terceros (Rodolfo Jorge Hernández y Eduardo Arturo Hernández) respectivamente. Precisamente han sido sendos reconvinientes quienes se han alzado ante este Tribunal en procura de la revisión del decisorio en los términos que dan cuenta los memoriales glosados a fs. 726/744 y 745/753, replicados a partir de fs. 763. 2.- En forma liminar corresponde destacar que en atención a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial establecido por la ley 26.994 -inicialmente prevista para el 1° de enero de 2016 y adelantada al 1° de agosto de 2015 a tenor de la modificación introducida a ésta por la ley 27.077- el juzgamiento de los presentes se realizará bajo la óptica normativa del Código Velezano, ya que se trata aquí de hechos y circunstancias consumadas con anterioridad a la novel legislación fonal y su aplicación lisa y llana importaría de suyo establecer la retroactividad del precepto, que solo cabría admitir para las consecuencias de las relaciones jurídicas existentes (cfr. art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación vigente). Es decir que su aplicación inmediata ha de regir únicamente para los hechos que se encuentran en curso de desarrollo al tiempo de su sanción, mas no para aquellos consumados con anterioridad a su vigencia, por lo que no corresponde sea actuada en la especie en que los hechos que dan causa sucedieron en el año 2009 (cfr. doctrina SCBA, causas C 107423, sentencia del 2 de marzo del 2011, Ac. 63120, sentencia del 31 de marzo de 1998 en JA, 1998-IV-29, LL Buenos Aires, 1998-848; Ac. 75917, sentencia del 19 de febrero de 2002; C 101610, sentencia del 30 de septiembre de 2009; C 98088, sentencia del 11 de junio de 2008). 3.- Por fuera de lo anterior y antes de adentrarme en el análisis que nos viene propuesto a esta instancia revisora, he de advertir que como Jueces no nos encontramos obligados a realizar el tratamiento de la totalidad de las argumentaciones propuestas por las partes, sino que basta que se haga mérito de aquellas que se consideren más adecuadas para sustentar sus conclusiones (cfr. CS, 8 de noviembre de 1981 in re ?Dos Arroyos S. C. A. c/ Ferrari de Noailles?, en Actualización de Jurisprudencia, N° 1440, LL, 1981-D, pág. 781). Tales cuestiones esenciales son éstas que, según las modalidades del caso, resultan necesarias para la correcta solución del pleito y vienen constituidas por puntos o capítulos de cuya decisión depende directamente el sentido y alcance del pronunciamiento y que -por su naturaleza- influyen preponderantemente en el fallo (cfr. SCBA, Ac. 21917, DJBA, T III, pág. 15; en igual sentido Ac. 35221 in re «Ramos de Pagella C/Escot», 22 de abril de 1986) y con la salvedad de que la obligación de tratar las cuestiones esenciales no ha de conllevar la de seguir a las partes en la totalidad de las argumentaciones (cfr. SCBA, AC. 51.443; Ac. 84.270 y Ac. 89.683, entre varios de su registro). 4.- Ya en tarea de dar solución al debate plasmado en las presentes actuaciones, y partiendo del remedio apelatorio introducido por Raquel Matti, estimo del todo necesario formular algunas consideraciones respecto de las cuestiones que en autos se encuentran incontrovertidas y que han de comenzar por el reconocimiento del instrumento de reserva y oferta de compra que ha traído la actora a su demanda y por conducto del cual el 8 de mayo de 2009 entregó a la martillera pública aquí demandada (Raquel Matti de Barbosa) la suma de U\$S 10.000 en calidad de reserva por su propuesta de compra del inmueble descrito en dicho instrumento, conviniéndose allí -entre otros puntos- que el precio de compra sería de U\$S 143.000 y la suscripción de la escritura traslativa se haría dentro del plazo de 60 días corridos contados a partir de aquella fecha, por ante el Registro Notarial a cargo de la escribana pública Paula Garibaldi (fs. 18). De igual modo encuentro pertinente destacar que todos las partes involucradas en este

litigio han coincidido en sus escritos constitutivos que el plazo de vigencia de aquella reserva de compra era de 60 días (ver fs. 38 primer párrafo, 97 segundo párrafo y 230 primer párrafo). Ha sido sobre la base de aquel contrato de reserva y ante la argüida falta de aceptación que vencido aquel término de sesenta días decide la parte actora comunicar a la martillera receptora de dichos fondos la revocación de la oferta con el congruo pedido restitutorio de las sumas entregadas (US\$ 10.000) (ver fs. 22 y 47). Ha resistido aquel pedido la Sra. Raquel Matti y los argumentos sobre los que cimentara su rechazo emergen del intercambio epistolar, reproducidos luego en su responde y utilizados como sustento de la crítica que a la sentencia de grado transporta el memorial de agravios (ver misivas de fs. 29/30 y 49/50). En primer lugar afirma que la reserva de compra fue aceptada en término por los citados como terceros, quienes serían los vendedores del inmueble en cuestión. Como prueba de ello acompaña una copia de dicho instrumento de reserva integrada con dos firmas que atribuye a Rodolfo y Eduardo Hernández, quienes le habrían enviado el instrumento por correo del día 26 de junio de 2009; es decir, dentro de los sesenta días de vigencia de la oferta de compra (fs. 85). La actora por su parte, no sólo ha desconocido la autenticidad de las firmas, sino también la fecha que se denuncia remitida aquella presunta aceptación a la inmobiliaria, destacando la falta de conducencia del sobre de correo acompañado a tal efecto, en tanto el mismo no alcanza para dar fe de lo que se denuncia contenido en su interior. Sobre dicha circunstancia particular advierto que sólo se encuentra reconocida en su autenticidad la firma de Eduardo Arturo Hernández en mérito al resultado del dictamen pericial caligráfico agregado a fs. 648/649 vta. (art. 474 del CPCC). En lo que concierne a la firma que se atribuye a Rodolfo Hernández ha desistido la oferente de la pericial caligráfica subsidiaria a fs. 639 -repárese que no puede ser interpretado como reconocimiento de autenticidad lo expresado por la actora a fs. 615 en cuanto desiste de una prueba no ofrecida por su parte- por lo que no ha podido determinarse fehacientemente la correspondencia de la firma con el puño y letra del citado como tercero. Pero aun de entenderse que han sido los Hernández quienes suscribieron aquel instrumento, no puede determinarse fehacientemente si tal aceptación fue enviada dentro del plazo de reserva mencionado (60 días a contar desde el 8/5/2009), en tanto carece de fecha cierta y resulta inidóneo el sobre de correo acompañado, que sólo podría dar fe -en el mejor de los supuestos- de que algo le fue enviado a Elvio Barbosa -sujeto ajeno a esta litis-, mas no de su contenido. En segundo lugar, ha argumentado la accionada que la actora conocía la aceptación de su oferta, pues de lo contrario jamás hubiera realizado los actos que conforman principio de ejecución del contrato (ver carta documento de fs. 29 de fecha 28/8/2009). Debo dejar asentada también mi discrepancia con dicha deducción, pues fácil es advertir de las constancias acompañadas que la solicitud de la constatación del estado parcelario al Ing. Greco nunca pudo ser posterior a la fecha en que recibió el martillero la invocada aceptación de los vendedores -destáquese que en la CD de fs. 30 denuncia haber recibido por correo la comunicación de la aceptación en fecha 26/6/2009 y a esa fecha estaba confeccionado el encargo (ver fs. 592)- circunstancia que imposibilita inferir que tal tarea fue producto del discernimiento que hubiera tenido Rauwolf de la alegada aquiescencia con su oferta de compra. Cabe adunar que los reconvinientes Rodolfo y Eduardo Hernández destacaron a fs.234vta. que el requerimiento de confección del estado parcelario al Ing. Greco se hizo el mismo día en que se firmó la reserva (8/5/09) lo que se contrapone con la hipótesis argumental de la demandada. De ahí entonces que aún en el entendimiento propiciado por la recurrente de que ha sido la actora quien promoviera aquel trámite, no ha de dársele más trascendencia que la de llevar adelante un gesto que procurara adelantar gestiones ante una eventual aceptación que, a tenor de la ausencia de probanzas fehacientes, no ha de tenérsela por efectuada en tiempo y forma (art. 375 del CPCC). Postuló también para rechazar la devolución de los fondos que la reserva sólo estuvo condicionada a la expedición de los certificados de dominio e inhibición del Registro de la Propiedad Inmueble de La Plata (ver fs. 49), pero advierto que los respectivos informes fueron emitidos todos el mismo día o con posterioridad al vencimiento del plazo de la reserva de compra (ver fs. 584/600). Estimo pertinente destacar, a pesar de considerar que ha sido el vencimiento y revocación de la oferta lo que justifica la pretensión inicial, que los resultados de los informes mencionados lejos de facilitar la operación requerían la realización de pasos previos que en modo alguno surge que hayan sido aclarados y/o precisados en el contrato de reserva. Repárese que en el instrumento de fs. 84 que daba autorización a la martillera para poner en venta el inmueble, los vendedores (Rodolfo y Eduardo Hernández) declaran -entre otras particularidades- que los títulos se encuentran en condiciones para realizar la escritura traslativa de dominio y que no tienen donación. Las pruebas han demostrado precisamente lo contrario, ya que los vendedores no eran los titulares dominiales y el acto de transferencia dominial requería la previa aceptación de una donación, al par de la necesaria intervención de un tercero ajeno al contrato que renunciara al usufructo vitalicio que sobre el inmueble se había reservado en caso de perfeccionarse la donación (cfr. escritos constitutivos de la litis, declaración de la Notaria Paula Garibaldi de fs. 598/vta., certificados de dominio de fs. 512/513) (arts. 354, 384 y 456 del CPCC). Es entendible y razonable considerar que en orden a las complejidades precisadas la alegada -más no probada- aceptación de la oferta de compra en fecha 26/6/2009, dejaba un plazo notoriamente exiguo (sólo 12 días) para llevar adelante la escritura traslativa de dominio comprometida. Pero al margen de la fragilidad de las probanzas sobre la oportuna aceptación, no ha de pasar desapercibida la conducta asumida por la martillera ante el fehaciente requerimiento cartular de restitución de los fondos dados

en concepto de reserva de compra, pues exigible le era -si efectivamente tenía en su poder la aceptación de los vendedores- responder con inmediatez dicha misiva y poner en conocimiento a la actora de dicha circunstancia, o evacuar con premura la intimación que finiquitaba las tratativas, para así evitar gastos posteriores, trámites o gestiones que fueran innecesarias ante la mencionada revocación y vencimiento del plazo. Es menester precisar que la escribana Garibaldi en su deposición de fs. 398 y vta. sostuvo que fue la inmobiliaria Matti quien le solicitó los certificados urgentes y que por primera vez habló con Hernández cuando se dio cuenta de que faltaba la aceptación de la donación, que imprimió la escritura pero que nunca pasaron las partes a firmar. Todas estas gestiones -instadas por la martillera- se desarrollaron en su gran mayoría cuando había finiquitado el término de 60 días pactado como de reserva de la oferta y de cumplimiento de la suscripción de la escritura traslativa, como también del conocimiento adquirido por la demandada de que la oferta de compra había sido ya revocada (ver fecha de proyecto de escritura de aceptación de donación de fs. 510/511 vta. y de los informes y certificados de fs. 512/528 y fs. 582/ 600). Es decir que la martillera se mantuvo silente ante la misiva que daba por revocada la oferta sin detener las gestiones y trámites que por su propio pedido había impulsado ante la escribana. Y por fin, ante una segunda intimación, ya pasado un mes desde aquella primera epístola, se opuso a la restitución de los fondos bajo los argumentos que precedentemente se mencionaron y que, en mi opinión, no alcanzan para conmovir la suerte que de la pretensión postulo. Señala la apelante en su primer agravio que conocía Rauwolf que se requerían dos actos escriturarios y que la escribana solicitó informes a tal efecto, mas dicho discernimiento no implica que hubiera aquiescencia con su desarrollo, ni que por ello modificara su intención expresa y fehaciente de revocar su oferta de compra, reiterada en el profuso intercambio epistolar que acompañaran los contendores (fs. 21/31, 47/50, 52 y 58). Tampoco es factible interpretar -como lo pregona la recurrente- que nos encontramos ante un contrato consumado, pues a pesar de las disquisiciones y divergencias que los litigantes han esbozado acerca de la naturaleza jurídica del instrumento base, lo cierto es que no se probó que efectivamente haya sido aceptado -o remitida la aceptación al oferente de compra- en el término de vigencia de la oferta o antes de su revocación, circunstancia que impide considerar que se trate de un contrato de compraventa perfeccionado entre ausentes (arts. 1147 y 1154 del Código Civil). No advierto que las constancias de autos permitan avalar la afirmación de la recurrente acerca de la absoluta mala fe de Rauwolf al manifestar el desistimiento de su oferta de compra, ni la valoración integral bajo las reglas de la sana crítica de la absolución de posiciones nos lleva a justificar tamaña acusación, pues que haya conocido la situación dominial del inmueble o que la escribana haya solicitado los certificados y anotaciones personales de los titulares dominiales, no autoriza a considerar que su decisión fue maliciosa o que avalaba el proseguir con su oferta a pesar de los impedimentos que describe al responder la posición n° 40 (ver fs.315 vta.) (art. 384 del CPCC) . Aclaro que no comparto la atribuida mendacidad que la apelante enrostra a las declaraciones de la escribana Garibaldi, quien ha comparecido y evacuado con coherencia los diversos requerimientos que le fueron efectuados en la instancia de grado. Ha prestado declaración testimonial a fs. 499/vta. y ha respondido el pedido de informes acompañando la documentación que obraba en su poder -fs. 499/529 y 582/600- sin que se hayan formulado observaciones o impugnaciones en los términos que da cuenta la norma del art. 401 del código ritual. Pero además, a tenor de la respuesta cuarta y quinta de la declaración de fs. 398, ha quedado claro que su intervención fue por el requerimiento que le efectuara la recurrente y para la celebración de sendos actos escriturarios (aceptación de donación con renuncia a usufructo vitalicio y escritura traslativa de dominio). Como corolario de todo lo expresado, es mi convencimiento de que el remedio apelatorio intentado debe desestimarse y, en consecuencia, confirmarse la sentencia que hace lugar a la demanda interpuesta por María Emilia Rauwolf. 5.- En lo que concierne al rechazo de la acción de consignación y en tanto no se encuentra acreditada la oportuna aceptación de la oferta de compra por parte de los vendedores, no encuentro motivos audibles que hayan justificado la reticencia de la martillera a restituir las sumas dadas como garantía del mantenimiento de la oferta. Destáquese además que ha admitido conocer que los vendedores no eran los titulares dominiales del inmueble cuando dejaron sujeta la reserva de oferta ad referendum de los informes y certificados dominiales -irregularidad que no es menor a tenor de la afirmación que los vendedores hicieron en la autorización de venta de fs.84 respecto de que por los títulos se encuentran en condiciones de hacer la escritura traslativa de dominio-, que existía una donación a pesar de que el instrumento que la autorizaba a poner en oferta el inmueble negaba aquella particularidad (ver fs. 84 cláusula tercera), que dicha donación no había sido aceptada, que los donantes se habían reservado el usufructo vitalicio del inmueble y que el plazo de sesenta días de sostenimiento de la oferta se encontraba vencido al momento de revocación de la oferta. Ante aquel panorama, no podría existir duda razonable en cuanto al derecho de la actora a obtener el reintegro de las sumas dadas en garantía de la reserva de compra, al par que ningún reclamo le había sido efectuado por los vendedores en igual sentido hasta recién superados los dos meses de finalizado el término de reserva y de la revocación (ver misiva de fs. 51 de fecha 17/9/2009), alertados por la cartular que le enviara la martillera a la actora en fecha 12/8/2009 (como bien lo señalan en aquella epístola). En suma, no concurren en auxilio de la pretensión ninguno de los supuestos que habiliten la consignación pretendida y, en consecuencia, ajustada a derecho se muestra su repulsa (arts. 757 sgtes. y cctes. del Código Civil). 6.- Cerrando ya capítulo y en lo que refiere al restante

recurso articulado por los citados reconvinentes (Eduardo y Rodolfo Hernández), reparo que las críticas desplegadas exhiben una identidad y paralelismo con los reproches esbozados por la martillera y que han merecido el condigno tratamiento, por lo que a fin de evitar innecesarias duplicaciones argumentales y en mérito a las plurales razones vertidas precedentemente, a las que me remito, propongo también se rechace el recurso de apelación interpuesto. 7.- Si mi colega opinante adhiere a todo lo hasta aquí expresado, deberán rechazarse los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia de fs. 698/707vta. y, en atención al resultado arribado, imponerse las costas de Alzada a los recurrentes vencidos (art. 68 del CPCC). Con tal alcance emito mi voto.

Por iguales fundamentos, la señora Jueza Dra. Fernández Balbis votó en el mismo sentido. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez Dr. Kozicki dijo: En mérito a lo acordado al votar la cuestión que antecede, corresponde rechazar los recursos de apelación interpuestos a fs. 708 y 716, contra la sentencia dictada a fs. 698/707vta., con costas de Alzada a los apelantes vencidos (art. 68 del CPCC). Así lo voto. Por iguales fundamentos, la señora Jueza Dra. Fernández Balbis votó en el mismo sentido. Con lo que finalizó el presente Acuerdo, dictando el Tribunal la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1°.- Rechazar los recursos apelatorios de fs. 708 y 716 y, en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 698/707vta.- 2°.- Imponer las costas de Alzada a los recurrentes vencidos (art. 68 del CPCC). Notifíquese y devuélvase.-

027088E