

## Escrituración Tratativas Extrajudiciales Entre Hermanos Falta De Acuerdo Rechazo De La Demanda

### JURISPRUDENCIA

### Escrituración. Tratativas extrajudiciales entre hermanos. Falta de

acuerdo. Rechazo de la demanda Se confirma el rechazo de la demanda de escrituración, pues si bien de las tratativas extrajudiciales llevadas a cabo por las partes emerge nítida la voluntad colectiva de dividir el condominio de los inmuebles mediante el mecanismo de la venta, no se ha alcanzado a perfeccionar un acuerdo de compra y venta entre los hermanos, no obstante las claras y concretas tratativas preliminares.

En la ciudad de La Plata, a dieciocho de Octubre de 2017, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Negri, Pettigiani, Soria, de Lázari, se reúnen los señores Jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 120.957, "Jakos, Marco Martín y otro contra Jakos, Nicolás Cirilo. Escrituración". ANTECEDENTES

La Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial -Sala II- del Departamento Judicial de La Matanza revocó el fallo de primera instancia y rechazó, en consecuencia, las acciones entabladas (v. fs. 389/397). Se interpuso, por los actores, recurso

extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. fs. 401/427 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 Negri dijo: I. Se ventilan en autos dos acciones -escrituración y consignación de dinero- entabladas por Marco Martín Jakos y Mario Jakos contra Nicolás Cirilo Jakos -todos hermanos entre sí-, relacionadas con cinco bienes inmuebles en condominio ubicados en Colón n° ..., n° ..., n° ..., n° ... y n° ... de Ramos Mejía, Partido de La Matanza (v. fs. 67/74). En su momento, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 1 departamental estimó ambas pretensiones (v. fs. 333/340). Para así resolver, consideró la existencia de un acuerdo extrajudicial entre los hermanos para dividir el condominio de los cinco inmuebles -objeto de los reclamos- mediante su venta. Asimismo, ponderó la realidad de un contrato de compraventa entre ellos, la determinación consensuada del precio y el pago íntegro del mismo, mostrándose así como injustificada e ilegítima la negativa del demandado a percibirlo (v. fs. 335 vta./338 vta.).

II. Apelado el pronunciamiento, la Sala II de la Cámara departamental lo revocó (v. fs. 389/397). En primer término, y en base al intercambio epistolar agregado a las actuaciones, ponderó que Nicolás Cirilo Jakos solo había aceptado dividir el condominio conforme las tasaciones efectuadas por las partes en su oportunidad. Correlativamente, estimó la inexistencia de un efectivo acuerdo de voluntades para comprar los actores y venderles el demandado las partes indivisas de su titularidad (v. fs. 393/395). A renglón seguido, y luego de relativizar el valor de convicción sopesado por el juez liminar en relación al "silencio" del accionado (al tenerse por no contestada la demanda), a tenor de la autenticidad de las piezas documentales aportadas por la actora, puntualizó que la división del condominio debería efectuarse en otro expediente y de acuerdo a las normas del proceso sucesorio, no siendo posible en el sub lite aplicar los preceptos concernientes al contrato de compraventa, ni hacer lugar a la escrituración de una venta inexistente (v. fs. 395 y vta.).

III. Contra este fallo se alzan los accionantes mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en el que denuncian violación y errónea aplicación de los arts. 1.144 y subsiguientes, 953, 1.197, 1.198, 1.150 y 1.323 del Código Civil, así como el quebrantamiento de los arts. 168 y 171 de la Constitución de la Provincia, de las garantías del debido proceso, del derecho de defensa en juicio y del derecho de propiedad, en razón de haberse dictado una decisión absurda y arbitraria, contraria a los derechos y garantías amparados por los arts. 1, 18 y 31 de la Constitución nacional. Hacen reserva del caso federal (v. fs. 401/427 vta.).

De un lado, aducen que la Cámara incurrió en una absurda y arbitraria interpretación de los antecedentes fácticos del reclamo, de los que a su entender surge inequívoco el acuerdo de los hermanos para dividir el condominio mediante la venta de los respectivos inmuebles y la voluntad del demandado de venderlos al mayor precio tasado, no siendo posible inferir que los accionantes hubiesen sido excluidos como potenciales compradores (v. fs. 418 vta./421). Por otro, fundamentan la denuncia de violación y errónea aplicación de la normativa de fondo sosteniendo que en el caso hubo un efectivo y libre acuerdo de voluntades para dividir el condominio mediante la venta de los inmuebles al precio determinado por el accionado (mayor valor de las tasaciones acompañadas a la reunión convocada el 22 de noviembre de 2005). Asimismo, señalan que hubo una aceptación de la oferta por parte de los actores; siendo tal la plataforma fáctica en la que se enmarca la presente controversia, no se explican cómo el tribunal de apelación estimó inexistente la compraventa (v. fs. 422 vta./424 vta.).

IV. El recurso no prospera. IV.1. Si bien de la prueba documental agregada emerge inequívoca la voluntad de las partes de dividir el condominio de los cinco inmuebles mediante su venta (v. acta notarial de fs. 32/33 y cartas documento de fs. 34/49), no menos cierta resulta la existencia de discrepancias en cuanto a los sujetos, cierta modalidad -venta en block o por separado- y el precio fijado para la operatoria (v. fs. cit.). En lo que resulta de

interés para dilucidar la cuestión, cabe destacar que en la reunión convocada el 22 de noviembre de 2005 para tratar la división del condominio, Nicolás propuso una postergación para tratar los temas concernientes y sus hermanos Marco y Mario interpretaron dicha dilación como una negativa a la división (v. fs. 32/33 vta.). El 6 de diciembre del mismo año, el emplazado comunicó a sus hermanos que aceptaba el proyecto de división del condominio, proponiendo como referencia los mayores valores consignados en las tasaciones arrojadas el día de la aludida reunión para la venta de los inmuebles y sugiriendo priorizar una operatoria privada o particular a fin de evitar los gastos propios de la intermediación inmobiliaria (v. CD de fs. 34). El 23 de diciembre, por igual medio, Marco y Mario notificaron a su hermano que "aceptaban" la oferta de venta respecto de los inmuebles ubicados en Colón n° ... y n° ..., ofreciéndole abonar su porción indivisa tomando al efecto el mayor valor de tasación sugerido por este último (CD de fs. 35). El 29 de diciembre, Nicolás les manifestó que no aceptaba la propuesta de compra toda vez que de acuerdo a lo conversado en la reunión del 22 de noviembre y de los términos de su anterior misiva surgía que los valores propuestos se encontraban supeditados a la venta en bloque de los bienes. Agregó que para el caso de que no aceptaran pagar su participación sobre la totalidad de los inmuebles, él mismo les compraría sus porciones sobre los dos inmuebles señalados (v. CD de fs. 36). El 7 de enero de 2006, Mario y Marco rechazaron los términos de esta última misiva, considerando que la venta de los dos inmuebles se había perfeccionado con la oferta y la respectiva aceptación notificada fehacientemente (v. CD de fs. 37). El 13 de enero de 2006, Nicolás rechazó los términos de la anterior y reiteró sus manifestaciones vinculadas a los inmuebles de Colón n° ... y n° ..., esto es, que ninguna oferta de venta de los mismos había efectuado a sus hermanos y que en caso de no abonarle su participación en la totalidad de los bienes, él mismo les compraría a igual valor sus respectivas porciones indivisas (v. CD de fs. 39). El 9 de febrero de 2006 los aquí actores rechazaron esta última carta documento que les fuera remitida por el accionado (v. CD de fs. 41) y el 15 de febrero hizo lo propio Nicolás (v. CD de fs. 42). Arribamos así a la carta documento cursada el 27 de octubre de 2006, mediante la cual Marco y Mario comunicaron a Nicolás que no habiéndose retractado ni modificado su anterior oferta, aceptaban desinteresarlo de su participación dominial sobre todos los inmuebles en cuestión, comprándole las respectivas porciones indivisas, tomando para ello los valores sugeridos por el oferente (v. CD de fs. 43/44 y aclaratoria en cuanto al monto final de fs. 49). En contestación, Nicolás calificó esta misiva como extemporánea e improcedente. Sin embargo, a renglón seguido, aclaró que era su propósito arribar a una división extrajudicial y pacífica del condominio, sin perjuicio de señalar que la oferta efectuada por sus hermanos resultaba tardía e insuficiente. No solo por existir una diferencia en menos en la propuesta sino por el sensible incremento de los valores inmobiliarios considerados hacía casi un año, "...consecuentemente corresponde actualizar dichos valores para ser aceptados..." (v. CD de fs. 45 remitida el 8 de noviembre de 2006). Esta última comunicación mereció el rechazo formal de sus hermanos (v. CD de fs. 47 del 10 de noviembre de 2006).

IV.2. De las reseñadas tratativas extrajudiciales llevadas a cabo por las partes, y conforme se anticipara, emerge nítida la voluntad colectiva de dividir el condominio de los inmuebles mediante el mecanismo de la venta. No hay elemento alguno que permita dudar de la efectiva existencia de este propósito común. Sin perjuicio de ello, y en consonancia con la apreciación efectuada por el a quo, considero que en el caso no se ha alcanzado a perfeccionar un acuerdo de compra y venta entre los hermanos, no obstante las claras y concretas tratativas preliminares. En efecto, y recapitulando la secuencia histórica de la negociación: Marco y Mario convocaron a Nicolás a una reunión para arreglar la división del condominio. Si bien este último se negó en ese momento a fijar un acuerdo, unos días después comunicó a sus hermanos su efectiva voluntad de dividir el condominio mediante la venta de los bienes a cuyo efecto sugirió tomar los mayores valores de tasación barajados en aquél primer encuentro. Aquellos aceptaron la "oferta" de venta de dos de los cinco inmuebles que asumieron implícita en la propuesta de Nicolás, ofrecimiento parcial cuya existencia éste negó inmediatamente. Así las cosas puede concluirse que el demandado no efectuó una concreta oferta de venta de dos de los cinco inmuebles y, por lo tanto, mal podrían éstos "aceptar" esa oferta; sin embargo, no parece posible controvertir que el mismo sí estuvo dispuesto a aceptar que sus hermanos lo desinteresaran mediante el pago de la totalidad de su participación condominial. Ello es lo que razonablemente se desprende de la carta documento cursada el 29 de diciembre de 2005 mediante la que él mismo aceptó vender a sus hermanos "en bloque" los inmuebles. No otra conclusión cabe inferir de los términos finales allí consignados: "...Sin perjuicio de lo expuesto y para el supuesto que Uds. no acepten abonarme mi parte correspondiente sobre la totalidad de los inmuebles seré yo quien les compraré a Uds. su parte indivisa sobre el referido inmueble al valor consignado..." (CD de fs. 36, el destacado me pertenece). Ofrecimiento que, por lo demás, reiterara el 13 de enero de 2006 (v. CD de fs. 39). Ocho meses después, Mario y Marco comunicaron a éste que aceptaban abonarle la totalidad de sus derechos sobre los inmuebles, de acuerdo a las sumas anteriormente precisadas, mas Nicolás ahora consideró que la oferta resultaba insuficiente, particularmente por la variación de los valores del mercado inmobiliario durante el tiempo transcurrido desde las últimas comunicaciones (v. CD de fs. 44 y 45).

IV.3. Los elementos de juicio hasta aquí relevados permiten concluir que si bien resultan innegables las tratativas extrajudiciales para que Nicolás vendiera a los aquí actores su participación indivisa, lo cierto es que no devengaron finalmente un concreto acuerdo sobre un

aspecto esencial de la operatoria, como lo es el precio de la venta. Más allá de los motivos esgrimidos, lo concreto es que Nicolás consideró incompleto e inaceptable el importe ofrecido por sus hermanos, notificándolos de tal rechazo (CD de fs. 45 cit.). Siendo la compraventa un contrato consensual (arts. 1.140, 1.323 y concs., aplicables en la especie -conf. art. 7, Cód. Civ. y Com.-), es claro que la invocada por los actores como causa de las pretensiones esgrimidas en autos, no ha llegado a perfeccionarse. En consecuencia, no resulta atendible el agravio esgrimido por supuesto absurdo incurrido por la Cámara al considerar "inexistente" el contrato de compraventa alegado. Sabido es que cuando se pretenden impugnar las conclusiones de un pronunciamiento sobre las cuestiones fácticas de la litis no basta con presentar la propia versión del recurrente sobre el mérito de las mismas. Es menester realizar un juicio crítico de los razonamientos desarrollados en aquél y demostrar que padecen de un error grave y manifiesto (conf. C. 101.843, "Mediterránea Insumos Agropecuarios S.R.L.", sent. de 2-VII-2010; C. 95.457, "Banco Comercial de Finanzas S.A.", sent. de 14-VII-2010; C. 111.033, "Orellano", sent. de 2-V-2013; C. 119.875, "Consorcio de Propietarios Avenida Maipú", sent. de 23-XI-2016; entre muchas), extremo que, como queda expuesto, resulta ausente en el caso. IV.4. De otro lado, tampoco cabe receptor la denuncia de violación y errónea aplicación de los arts. 953, 1.197, 1.198, 1.144 y 1.150 del Código Civil (v. fs. 422 vta./424 vta.). En efecto, y en orden a motivar la alegación, los recurrentes parten de la idea de la existencia de un contrato de compraventa perfeccionado, plataforma desde la cual imputan a la Cámara respectivos errores de subsunción normativa. No habiéndose acreditado la existencia del contrato, conforme lo valorado, la construcción crítica carece de sustento lógico. Esta Corte tiene dicho que resulta insuficiente el recurso de inaplicabilidad de ley que -como en el caso- parte de una premisa errónea (conf. doct. Ac. 39.237, "Cosentino", sent. de 9-VIII-1988; C. 117.539, "Luque", sent. de 5-III-2014; C. 117.988, "Duche", sent. de 15-VII-2015). IV.5. Finalmente, cabe acotar que las alegaciones efectuadas por violación a los arts. 168 y 171 de la Constitución provincial resultan evidentemente ajenas a la vía procesal emprendida, siendo propias del recurso extraordinario de nulidad (arts. 161 inc. 3 apdo. "b" y 296, CPCC). En cuanto a la vulneración de diversos preceptos y garantías amparadas por la Constitución nacional (v. fs. 425 y vta.), y sin perjuicio de remarcar la insuficiencia técnica imbricada en la simple denuncia sin despliegue argumental que la motive (conf. doct. arts. 279 y 289, CPCC), vale recordar que la ritual y generalizada denuncia de vulneración de derechos y garantías constitucionales no resulta suficiente fundamento del recurso planteado, toda vez que dichas presuntas infracciones se encuentran subordinadas a una no probada violación o errónea aplicación de normas de derecho común (conf. C. 99.859, "Alaniz", sent. de 17-XII-2008; C. 108.249, "Cuello", sent. de 9-VI-2010; C. 109.036, "Resumil", sent. de 3-IV-2014; C. 117.710, "Bonomi", sent. de 20-V-2015). V. Por lo expuesto, si mi opinión resulta compartida, corresponderá rechazar el presente remedio extraordinario, con costas a los recurrentes vencidos (arts. 68 y 289, CPCC). Voto por la negativa. Los señores Jueces doctores Pettigiani, Soria y de Lázzari, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Negri, votaron también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se rechaza el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto. Con costas de esta instancia a los recurrentes vencidos (arts. 68 y 289, CPCC). El depósito previo efectuado a fs. 438 queda perdido (art. 294, CPCC), debiendo el tribunal dar cumplimiento a lo dispuesto por los arts. 6 y 7 de la resolución 425/02 (texto resol. 870/02). Notifíquese y devuélvase.

024516E