

Incumplimiento Contractual Frustracion De Oportunidad Compra De Departamento

JURISPRUDENCIA

Incumplimiento contractual. Frustración de oportunidad. Compra de

departamento

En el marco de un juicio por cumplimiento de contrato, se resuelve hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el actor, admitiendo el daño moral, y confirmar el resto que decide y fuera materia de análisis.

En Buenos Aires, a 8 días del mes de marzo del año 2016, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Verdiquio, Javier Alberto c/ Valsugana SRL y otros; s/ cumplimiento de contrato. Ordinario? y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, la Dra. Abreut de Begher dijo: I- Vienen los autos a este Tribunal con motivo de los recursos de apelación interpuestos por la actora a fs.564/572, por los demandados Gerardo Daniel Brenna y Gonzalo Javier Ruda a fs.561, y por la empresa Valsugana SRL a fs.563. Todos los recursos fueron contestados por los respectivos contendientes. El actor Verdiquio se agravia por la cuantificación del lucro cesante, interpretado por el juez como ?pérdida de chance?, en la suma de U\$S 25.000, y por el rechazo del rubro daño moral. Los accionados, por su parte, se quejan de la imposición de costas por su orden, a pesar de haberse hecho lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva; mientras que la empresa Valsugana SRL centra sus quejas en la improcedencia del rubro lucro cesante por U\$S 25.000, al decir que no se encuentra demostrado el perjuicio, por cuanto el edificio no fue construido. II- Por cuestión de orden metodológico, trataré en primer término los agravios de los demandados, quienes en sus escuetas presentaciones pretenden revertir la decisión de grado. Debo señalar que la expresión de agravios consiste en la fundamentación destinada a impugnar la sentencia, cuando el recurso ha sido concedido libremente, con la modalidad de obtener su modificación o su revocación (Highton-Areán, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Hammurabi, Tomo 5, pág. 239). No es una simple fórmula carente de sentido, sino que constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad debe constituir una exposición jurídica que contenga una ?crítica concreta y razonada de la partes del fallo que el apelante considere equivocadas? (Morello-Sosa-Berisonce, Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Prov. de Bs. As. y de la Nación, Abeledo Perrot, Tomo III, pág.351) Alsina sostiene que la expresión de agravios supone como carga procesal, una exposición jurídica en la que mediante el análisis razonado y crítico del fallo impugnado se evidencia su injusticia (Alsina, Tratado, T.IV, pág. 389). Requiere así, una articulación seria, fundada, concreta y objetiva de los errores de la sentencia punto por punto y una demostración de los motivos para considerar que ella es errónea, injusta o contraria a derecho, no siendo las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general idóneas para mantener la apelación (Kielmanovich, Jorge, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Abeledo Perrot, 2015, T I, pág.740). La crítica razonada no se sustituye con una mera discrepancia sino que debe implicar el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (Fenochietto-Arazi, Código Procesal y Comercial de la Nación, Astrea, Tomo 1, pág. 941; Falcón, Enrique, ?Cuestiones especiales de los recursos?, en Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2009, t VIII, pág.106 y sgtes.). Se ha entendido que expresar agravios significa reputar y poner de manifiesto errores (de hecho o de derecho), que contenga la sentencia y que la impugnación que se intente contra ella debe hacerse de modo tal que rebata todos los fundamentos esenciales que le sirven de apoyo (Cám. 2ª, Sala III, La Plata, RDJ 1979-9-35, sum. 34 citado en Morello-Sosa-Berisonce, op. cit., pág. 335; ver Eduardo Couture, Fundamentos del Derecho procesal civil, ed. B de F., 2005, 4ta. reimpresión, pág. 281; Arazi, Roland y De los Santos, Mabel, Recursos Ordinarios y Extraordinarios en el régimen procesal de la Nación y de la Provincia de Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2005, 200). Esta Sala ha sostenido reiteradamente que para que exista expresión de agravios no bastan manifestaciones imprecisas, genéricas, razonamientos totalizadores, remisiones, ni, por supuesto, planteamiento de cuestiones ajenas. Se exige legalmente que se indiquen, se patenten, analicen parte por parte las consideraciones de la sentencia apelada. En suma, la expresión de agravios no es cuestión de extensión del escrito, ni de manifestaciones sonoras, ni de profusión de citas, ni tampoco de injurias más o menos veladas al juez, sino de efectividad en la demostración del eventual error in judicando: ilegalidad e injusticia del fallo. Pero el escrito debe ser proporcionado a la complejidad del asunto, importancia fáctica y jurídica: es pretensión dialéctica exagerada la de querer demoler con uno o dos párrafos una sentencia circunstanciadamente fundada; es ingenuo abuso de la facultad querer someter a la Cámara a la eventual lectura de una interminable perorata y, antes, ocupar diez días del otro letrado para replicarla (Colombo-Kiper, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, La ley, T. III, pág. 172). Entonces, la falta de cumplimiento de la crítica concreta y razonada de los puntos del fallo recurrido, trae como consecuencia la falta de apertura de la Alzada y consecuentemente la declaración de deserción del recurso de

apelación (conf. art. 266 del Código Procesal). En el caso, no cabe otra solución por cuanto se advierte que las manifestaciones vertidas en esta Alzada por los demandados Brenna y Ruda, como por la empresa Valsugana SRL en sus respectivas piezas procesales, ni siquiera marcan en forma tangencial cual fue el yerro de la sentencia, limitándose a expresar su disconformidad con el resultado. Ante tal situación, propongo declarar desierto ambos recursos planteados por los accionados. III- Resta por estudiar los agravios de la parte actora.

a-Rechazo del daño moral El juez de grado en su meditada sentencia rechazó el daño moral de \$80.000 reclamado por el actor, por entender que la facultad conferida por el legislador en los términos del art.522 C.Civil implicaba que dejaba al arbitrio judicial su apreciación, y que en la especie, tal pretensión resultaba improcedente. Para ello tuvo en cuenta que no existió un incumplimiento malicioso de la constructora, y que medió sobreseimiento de los socios de la SRL en sede penal. Debemos reparar que el departamento comprado por el actor era para vivienda familiar, y que nunca llegó a ser construido por la accionada pese a los largos años transcurridos desde la firma del boleto y que pagó todo el precio del futuro inmueble. La posesión del inmueble debió haber sido en octubre de 2011, y largos años transcurrieron hasta que el actor decidió resolver el contrato, por cuanto nunca se ejecutó la obra. Es cierto que dentro de la órbita de la responsabilidad contractual existe un criterio restrictivo en material de reparación del daño moral; pero en el presente caso, advierto que se impone su procedencia. Esta postura coincide con la nueva legislación -que en este conflicto se recurre como doctrina aplicable- que no hace diferenciación entre responsabilidad contractual y extracontractual, en tanto la existencia de un daño extrapatrimonial justifica su aceptación (conf. art. 1737; art. 1740; art.1741; verr Alterini, Jorge, Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético, Ed. La Ley, 2015, T VIII, pág.243; Lorenzetti, Ricardo L; Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Rubinza Culzoni, 2015, T VIII, pág. 500). Nuestro máximo Tribunal ha dicho que para la valoración del daño moral debe tenerse en cuenta el estado de incertidumbre y preocupación que produjo el hecho, la lesión a los sentimientos afectivos, la entidad del sufrimiento, su carácter resarcitorio, la índole del hecho generador de la responsabilidad, y que no tiene necesariamente que guardar relación con el daño material, pues no se trata de un daño accesorio a éste (conf. CSJN, Fallos 321:1117; 325: 1156; entre otros). En efecto, al actor le fue ocultado hechos que daban cuenta que existían impedimentos para llevar a cabo la obra (ver fs. 336/347), y que a pesar de ello la empresa accionada siguió adelante con las negociaciones y firmó el boleto de compraventa con el actor, comprometiéndose a la entrega de un departamento construido, cuando se sabía de antemano que ello sería de difícil cumplimiento en tiempo y forma. La subsecretaría de Gestión urbana y medio ambiente le había solicitado al accionado un Plan de Manejo de Ejecución de la Obra con explícita referencia a la resolución de los escurrimientos naturales, por no haber registrado la existencia concreta de la metodología exigida. Con fecha 17/7/2009 se había dispuesto que ?previamente a la continuidad de las obras, deberá presentar la propuesta concreta de tratamiento y resolución de los escurrimientos naturales (vertientes) a los efectos de ser adecuadamente evaluados? (fs.339). Faltaban también el relevamiento planialtimétrico y topográfico, pendiente del terreno; relevamiento ecológico y arbóreo; y sistema de tratamiento de efluentes cloacales al 28/7/2009 (fs.340). El acta de inspección de fecha 30/9/2010 también contiene observaciones (fs.343). Por las razones indicadas ut supra, y en tanto la cuantificación de este rubro tiene una función netamente satisfactiva para la víctima (conf. Pizarro-Vallespinos, Tratado de Responsabilidad civil, Rubinza-Culzoni, 2017, Parte General, T I, pág. 185), propongo al Acuerdo que se revoque este aspecto del decisorio y se haga lugar al resarcimiento en concepto de daño moral por la suma de \$ 20.000 (conf. art.522 C.Civil). Sobre la suma fijada para este ítem deberá aplicarse intereses desde el 6/7/2011 (fecha de realización de la mediación) hasta el efectivo pago, conforme la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina (conf. plenario in re "Samudio de Martinez Ladislaa c/Transporte Doscientos Setenta SA s/daños y perjuicios" (20-4-2009). Me remito ?brevitatis causae? a los fundamentos vertidos en autos ?Northlands Asociación Civil de Beneficencia c/Solari Claudia s/cobro de sumas de dinero" (recurso 499.526 del 24/04/09).

b- Monto del lucro cesante (pérdida de chance). El Magistrado fijó en la sentencia la suma de U\$S 25.000 por este ítem indemnizatorio, la que es considerada como reducida por el actor. Estimo necesario recordar que en la esfera civil, para la procedencia de la acción indemnizatoria se requiere que medie relación de causalidad entre el hecho que se le atribuye al demandado y el daño padecido por quien reclama la indemnización. Por ello, si el juzgador no puede arribar a un razonable grado de convicción respecto de la existencia de un adecuado nexo causal entre ambos extremos, la pretensión del actor no hallará favorable acogida. No puede ignorarse que todos los fenómenos del mundo jurídico, como los del mundo físico, están sujetos al principio de causalidad. Todo lo que acontece con alguna relevancia en el derecho, responde a un hecho anterior que le sirve de causa o antecedente e influye en otro u otros hechos concomitantes o consecuentes. Llambías al detenerse en el examen de los requisitos del daño resarcible, señala entre ellos a la circunstancia de que aquel reconozca su causa adecuada en el hecho imputado al responsable, extremo que también califica como presupuesto de la responsabilidad civil (Tratado de Derecho Civil. Obligaciones, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1967, tº I, 366, 367 y ss). Al tratarse de chances, el actor no puede reclamar sino un resarcimiento en razón de haberse frustrado una probabilidad cierta de obtener una ganancia o evitar una pérdida, aunque se prescinda del resultado final incierto. De esta manera, lo

que corresponde resarcir es la mayor o menor probabilidad que existía, valorada en concreto, de obtener éxito (conf. CNCivil sala F, expte. 48.631/2006. L. 501.650 - "Z. L., A. M. c./ P., S. M, s./ Daños y perjuicios. Resp. prof. abogados" del 24/06/2008, elDial.com - AA4A27). En otras palabras, cuando se frustra una oportunidad de obtener un beneficio o de vitar un menoscabo de índole patrimonial o espiritual es procedente la indemnización, pues lo frustrado es el beneficio esperado (conf. Pizarro-Vallespinos, Tratado de Responsabilidad civil, Rubinzal-Culzoni, 2017, Parte General, T I, pág. 153). En nuestro caso, lo reclamado es una pérdida de chance de obtener una mayor ganancia derivada de la inversión inicial de U\$S 98.000, que era el valor de un departamento que fue comprado desde el pozo de un edificio en construcción, si éste hubiese sido construido y entregado en tiempo y forma según lo convenido contractualmente. Aquí se esperaba obtener un beneficio económico a consecuencia de la construcción del edificio, considerando que se había abonado de antemano su precio. El Colegio de Martilleros de la Provincia de Rio Negro (fs.331) indicó que el valor de una unidad funcional con las características de la adquirida por el actor -conforme el metraje y particularidades detalladas en el contrato- tendría un precio al mes de noviembre de 2015 de U\$S 147.000. Este guarismo es muy distante de los U\$S 98.000 abonados por Verdiquio como precio total y definitivo a la firma del boleto de compraventa del 11 de febrero de 2010. Tomando en consideración la prueba colectada, y que la pérdida de una chance o posibilidad de éxito de obtener una ganancia en este caso es alta, su cuantificación debe ser acorde a ello. Entiendo que la suma fijada por el Magistrado es adecuada para resarcir este daño, por ser una cifra cercana a la diferencia entre lo abonado y el valor actual de un departamento similar al que resultaba objeto del boleto de compraventa, y en tanto, aquí se trata de una chance, no de un daño emergente, por lo que propongo su confirmación. IV- Colofón Por las consideraciones precedentes, propongo al Acuerdo de Sala de mis distinguidos colegas: I- Declarar desiertos los recursos de apelación interpuestos por Brenna, Ruda, y Valsugana SRL con costas (conf. art.68 CPCC). II-Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el actor, admitiendo el daño moral y fijándolo en pesos 20.000 con más intereses desde el 6/7/2011 (fecha de realización de la mediación) hasta el efectivo pago, conforme la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, y confirmar el resto que decide y fuera materia de análisis. Con costas a la accionada perdidosa (conf. art.68 CPCC). El Dr. Fajre y el Dr. Kiper, por las consideraciones expuestas por la Dra. Abreut de Begher, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, 8 de marzo de 2018. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I- Declarar desiertos los recursos de apelación interpuestos por Brenna, Ruda, y Valsugana SRL con costas (conf. art.68 CPCC). II- Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el actor, admitiendo el daño moral y fijándolo en pesos 20.000 con más intereses desde el 6/7/2011 (fecha de realización de la mediación) hasta el efectivo pago, conforme la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, y confirmar el resto que decide y fuera materia de análisis. Con costas a la accionada perdidosa (conf. art.68 CPCC). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. 029428E