

Nulidad De Boleto De Compraventa

JURISPRUDENCIA

Nulidad de boleto de compraventa

Se revoca la sentencia que

rechazó la demanda sobre nulidad de contrato y daños y perjuicios, puesto que no existe en el caso mecanismo en virtud del cual la vendedora pueda hacerse de la cosa a fin de cumplir con su obligación de venta, por lo que debe acogerse su pretensión declarando la nulidad del boleto de compraventa.

En la ciudad de Necochea, a los 27 días del mes de marzo de dos mil dieciocho, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: ?DOMINGUEZ, Fabiana Cecilia c/MARRONE, Patricia Paola y ot. s/Nulidad de Contrato? habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y el art. 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente: Señores Jueces Oscar Alfredo Capalbo, Ana Clara Issin y Fabián Marcelo Loiza. El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES: 1a ¿Es justa la sentencia de fs. 444/449vta.?. 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde?. A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR CAPALBO DIJO: I) 1. Conforme surge de las constancias de autos a fs. 444/449vta. el Sr. Juez de grado dicta sentencia en la que resuelve: 1. Rechazar la demanda instaurada por Fabiana Cecilia Domínguez contra Patricia María Paola Marrone y Norberto Rodolfo Wagner sobre nulidad de contrato y daños y perjuicios; 2. Imponer las costas del juicio a la actora vencida; 3. Regular los honorarios profesionales de la siguiente manera: Dr. Norberto Rodolfo Wagner en la suma de PESOS CUATRO MIL SETECIENTOS (\$4.700); al Dr. Eugenio Ferrario, patrocinante de la actora, en la suma de PESOS TRES MIL TRESCIENTOS (\$3.300); todos más el ...% de ley y el porcentaje que corresponda según la condición tributaria de los mencionados profesionales frente al impuesto al valor agregado; y a la Licenciada en Psicología Andrea Fabiana Algañaraz en la suma de PESOS SEISCIENTOS (\$600), con más el aporte previsional. Contra dicho pronunciamiento a f. 451 interpone recurso de apelación la actora, obrando sus agravios a fs. 497/503. A f. 453 apela sus honorarios la licenciada en psicología Andrea Fabiana Algañaraz, por considerarlos bajos. Aduce que ?los estipendios fijados lucen inadecuados por no remunerar en debida forma el tiempo que insume la entrevista psicológica, y la confección del informe pericial.? II) 1. En su primer agravio se queja la recurrente del modo como ?fue resuelta la excepción de falta de legitimación pasiva respecto del co-demandado Wagner por el Juez de grado en su sentencia.? Expresa que ?existen numerosas pruebas producidas en autos, las cuales demuestran la participación en el negocio jurídico por parte del excepcionante.? Señala que ?la oferta realizada a la suscripta fue efectuada por Wagner el cual no sólo actuó como intermediario en la realización de la propuesta, sino que también confeccionó el Boleto de Compraventa, y recibió los cuatro (4) pagos de las cuotas y el pago inicial tal como da cuenta el mismo boleto de compraventa, tal como surge de los recibos agregados en autos, de la contestación del testigo Delaude, a las preguntas 2, 3, 4 6 (fs. 277); contestación del testigo Quiroga a las preguntas 2, 3, 4, 6 (fs. 278); contestación del testigo Nielsen a las preguntas 2, 3, 4, 6, 11 (fs.279).? Expresa que ?en su escrito de oposición de la excepción, el mismo Wagner reconoce la percepción del dinero por su parte, entregando y suscribiendo los recibos de cada cuota, al decir ?Cuando la señora Domínguez traía dinero, le otorgaba recibo que luego la señora Marrone percibía'. No es ni necesario probar la actuación jurídica del Sr. Wagner en el contrato, ya que el mismo ha reconocido su participación (fs. 85 vta.).? Añade: ?Si observamos en detalle el boleto en cuestión vemos que el mismo se signó en fecha 08/07/2009, pero la Sra. Domínguez entregó la suma de Pesos Un Mil Ochocientos (\$1.800) en forma adelantada (el día 07/07/2009). Dicho recibo fue entregado y firmado por Wagner (fs. 16) y de ello da cuenta el boleto de compraventa en su cláusula segunda.? ?Si vemos el recibo, el mismo no fue entregado ni firmado por los vendedores sino por el propio Wagner. No entregó un recibo firmado por Marrone, sino muy por el contrario él mismo lo suscribió como hizo con cada uno de los recibos entregados a la actora cada vez que abonaba las sumas pactadas.? Sostiene que ?la misma cláusula establece que por el saldo de precio (\$6.200) se abona mediante la entrega de un pagaré sin protesto.? ?Y aquí viene una pregunta que el propio co-demandado ayudó a contestar. ¿Por qué el pagaré se firmó a favor de Wagner si el mismo no tenía participación en el negocio jurídico? Destaca que Wagner presentó ante la justicia la cartular a los fines de su ejecución. Si ello no hubiese pasado, no se podría haber probado que el pagaré al cual hace referencia la cláusula dos del boleto se firmó a favor del Sr. Wagner y no de la Sra. Marrone. Lo que nos lleva a demostrar cabalmente la participación del mismo en la contratación.? Sostiene luego que ?resulta raro, y crea la presunción en favor de esta parte, que el pagaré, el boleto de compraventa y el primer recibo de pago de pesos un mil ochocientos tengan fecha de 06/07; 08/07 y 07/07 respectivamente. Es decir, no hay dudas que se trata del mismo negocio. Y menos dudas hay que fue realizado a favor del co-demandado Wagner, actitud que se demuestra con la simple presentación del pagaré a ejecución a su favor.? Indica que ?tampoco puede pasarse por alto que tanto el boleto, los recibos y el pagaré tienen la misma tipografía de letra utilizada, lo que crea

la presunción de que todos fueron realizados por el demandado.? Arguye que ?en el proceso ejecutivo el Sr. Wagner incorporó a la discusión la causa de la obligación, en los presentes autos estamos ante un proceso de conocimiento ordinario, y con más razón debió haber probado la representación de ?sus clientes' a los fines de percibir las sumas de dinero de las manos de la Sra. Dominguez.? Expone que ?en base a presunciones se llega a la conclusión de que Wagner ha percibido la totalidad de Pesos \$8000 (en 4 cuotas), por la venta que el mismo ha efectuado del terreno, y a la postre percibir el monto signado en el pagaré por la suscripta por intermedio de la ejecución de la cartular. Como bien expresa la Excma. Cámara Departamental, que al coincidir los montos y las fechas de los recibos y los pagarés, la excepción de pago deba ser admitida, lo que nos hace presumir que Wagner era el beneficiario económico de la venta del terreno, en perjuicio de su propia clienta (pareja conforme demostraré más adelante), y en base al art. 902 del Cód. Civil mayor debe ser la obligación de las consecuencias posibles de los hechos, puesto que es mayor el conocimiento (en la materia) del Dr. Wagner. Su formación universitaria, aprovechándose de la ligereza e ignorancia de la actora impone una máxima cautela y responsabilidad de conducta.? Expresa que ?es claro, que gracias ha su conocimiento del derecho y la ayuda de la Sra. Marrone ha defraudado la confianza de quien era su clienta hasta ese momento (la Sra. Dominguez), y le ha procedido a vender un terreno que no le pertenecía a él ni siquiera a la Sra. Marrone, mediante la confección de un boleto totalmente contradictorio, con el único objeto de enriquecerse a costa de la actora.? En su segundo agravio aduce que ?se agravia esta parte de cómo fue resuelta la responsabilidad de la codemandada Marrone?. Manifiesta que ?es un grave error la interpretación que hace el a quo del boleto cuya nulidad se peticiona, ya que resuelve la presente causa teniendo a la vista la cláusula quinta del contrato, sin hacer referencia a las CLAUSULAS PRIMERA, SEXTA Y SEPTIMA.? Indica que ?si seguimos el razonamiento del juez de primera instancia, en caso de duda debe estarse a favor de quien obtuvo la declaración de rebeldía. Nada más aplicable al caso de autos, donde el contrato posee cuatro cláusulas que hablan sobre la propiedad del inmueble, de las cuales tres hacen referencia a distintas situaciones: 1) Que la propiedad es exclusiva de Marrone; 2) Que la propiedad se encuentra en trámite de usucapión; 3) Que la propiedad se encuentra en trámite de sucesión.? Expresa que ?con esta circunstancia no se puede afirmar con tanta liviandad, como lo hace el juez de grado, que la parte actora sabía de que la cosa que se vendía era ajena.? Arguye que ?de hecho, las mismas cláusulas del boleto encubren el engaño del cual resultó víctima la Sra. Dominguez, ya que en todo caso la única forma que el contrato sea válido y no nulo es si existía una sola cláusula sobre el derecho de dominio del inmueble y aclaraba que pertenece al Estado Municipal.? Argumenta que ?elaborar cuatro (4) cláusulas sobre la situación de dominio del inmueble, y en ninguna de ellas establecer la situación real de quien era el propietario del inmueble demuestra la artimaña para aprovecharse de la Sra. Dominguez. Lógicamente hubiese sido más fácil establecer que la propiedad era del Estado, y darle la opción a la Sra. Dominguez de comprar o no el terreno, y no engañarla con cuatro cláusulas totalmente contradictorias entre sí.? Sostiene que ?toda la jurisprudencia en que funda su decisorio es aplicable al caso, pero a la inversa, si vemos lo sentenciado al manifestar ?lo que está prohibido es vender una cosa ajena como propia', que es justo el caso en tratamiento, ya que la cláusula primera y sexta disponen que la cosa es propia cuando a la postre se demostró que nunca perteneció a la vendedora.? Aduce que ?la única forma en que la compraventa podría considerarse válida es si ambas partes saben a ciencia cierta que no pertenece en titularidad al vendedor.? Arguye que ?no hubo pleno conocimiento por parte de la actora, atento la multiplicidad de cláusulas existentes en el boleto que hacen referencia al titular del dominio.? Expone que el juez de grado ?funda su decisorio exclusivamente en la cláusula que habla de que se encuentra pendiente el proceso de usucapión, pero guardando silencio respecto de las demás, pero hace referencia a los efectos de la rebeldía pero sin aplicar los mismos al caso llevado a su conocimiento.? Arguye que ?lo cierto es que los demandados han actuado de mala fe, que no queda otra opción que anular el contrato en cuestión. De la causa penal surge que la propia hermana de la Sra. Marrone a fs. 19 dice que co-demandada es pareja del Dr. Wagner. Lo cual hace presumir que entre ambos engañaron y se aprovecharon de la ligereza e ignorancia de la Sra. Dominguez y le vendieron un terreno del cual no poseían titularidad. Peor aún, Wagner se ha aprovechado de la confianza que existe entre un abogado y cliente.? Expresa que ?es evidente la mala fe con que han actuado los demandados, ya que nunca aportaron la información correcta acerca del estado dominial del terreno que vendieron, y como ha declarado la misma hermana de la Sra. Marrone, la misma poseía una relación de pareja con el Sr. Wagner, lo que demuestra la connivencia a la hora de defraudar y engañar a la actora. De hecho Marrone se encuentra imputada del delito de estafas conforme la IPP que como prueba instrumental se encuentra agregada al presente.? Finalmente sostiene ?solicito se modifique la sentencia de primera instancia disponiendo la responsabilidad exclusiva de los demandados, se decreta la nulidad del contrato, con ejemplificadora imposición de costas.? III) 1.- Ha de principiarse por el agravio vertido en segundo término del escrito apelatorio. Conforme se reseñara precedentemente la crítica va dirigida a los fundamentos dados por el Sr. Juez de grado para rechazar la pretensión contra la codemandada Marrone, signataria del boleto de compraventa en calidad de vendedora y cuya nulidad se persigue. Para apartarse de la regla presuncional que contienen los artículos 60 y 354 del CPC la sentencia del grado se apoya en que ambas partes sabían que la cosa era ajena y tal conocimiento ?elude la prohibición del artículo 1329 del Código Civil.? Ello

lo infiere de lo transcripto en el acápite del contrato como lo dispuesto en la cláusula quinta? (ver fs. 447vta./448). Refiere el apelante que la sentencia alude a la cláusula quinta del contrato sin hacer referencia a las cláusulas primera, sexta y séptima, donde la vendedora expresa que el terreno es de su exclusiva propiedad, que el bien enajenado le corresponde en forma absoluta y total a la vez que se hace referencia a distintas situaciones ?1) Que la propiedad es exclusiva de Marrone; 2) Que la propiedad se encuentra en trámite de usucapión; 3) Que la propiedad se encuentra en trámite de sucesión.? (Ver f. 501Vta.). Afirmando que la recurrente fue engañada con cuatro cláusulas totalmente contradictorias lo que lleva a concluir según expone que ?No hubo pleno conocimiento por parte de la actora, atento a la multiplicidad de cláusulas existentes en el boleto que hacen referencia al titular de dominio.? He aquí las cláusulas: ?PRIMERA:- La ?Vendedora? vende a la ?Compradora? quien ACEPTA, el siguiente Bien: a) Un LOTE DE TERRENO DE SU EXCLUSIVA PROPIEDAD ubicado en la CIUDAD DE NECOCHEA, partido de Necochea, con frente a la calle 51 SIN N° ENTRE CALLES 74 Y 76 PADRÓN N°- Este inmueble se vende y entrega, con todo lo adherido y plantado en el.- SEGUNDA: Esta venta se realiza por el importe total y convenido de (\$8.000), PESOS OCHO MIL que el comprador abona de la siguiente forma: EL 7 DE JULIO ENTREGÓ (\$1.800) conforme recibo de los mandantes dados al letrado de los mismos; El resto a abonar resultando la suma de (\$6.200) Pesos seis mil doscientos, mediante la suscripción de un pagaré sin protesto, entregándose la posesión en éste mismo acto a la compradora; TERCERA: La posesión del inmueble enajenado se entrega en este acto en su totalidad, pudiendo desde ya efectuar todos los actos posesorios, Y reformas y/o refacciones que el comprador adquiera. CUARTA: Todos los impuestos que pesan sobre el inmueble atrasados son convenidos a cargo del comprador, sean Nacionales, Provinciales y/o Municipales quien se compromete a cancelarlos y eximir de toda responsabilidad sobre ellos al vendedor, quienes quedan liberados de abonarlos. QUINTA: La escritura Traslativa de dominio se otorgará ante el Notario BERNARDO ARAMIS LASALLE, una vez efectuados los trámites de usucapión designado por el comprador en comisión recayendo en la Escribanía que éste designe y todos los gastos y honorarios que de ella correspondan o se originen, serán abonados conforme corresponde a cada parte. SEXTA: la parte vendedora se compromete a entregar al escribano toda la documentación que ésta requiera para la escrituración, dejando constancia que el bien enajenado le corresponde en forma absoluta y total.- SEPTIMA: Esta operación se efectúa sobre la base y existencia de títulos perfectos, dejando aclarado que se encuentra pendiente de sucesorio, que será efectuado por cuenta y gastos de la vendedora, no pudiendo reclamar nada en ningún concepto dinerario a los Compradores, quienes en la fijación del precio, compensan dichos gastos. NOVENA: Este Boleto tiene Principio de Ejecución y deberá ser cumplido y terminado por las partes de acuerdo a lo pactado, no pudiendo las mismas pedir su rescisión, sino por el contrario su fiel cumplimiento y para todos los efectos judiciales a que diere lugar constituyen domicilio especial y legal en esta ciudad, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones.? Al respecto debe señalarse que aun considerando que de las cláusulas citadas del boleto de compraventa obrante a fs. 8/10 podía inferirse que la vendedora no era titular del dominio de la cosa, también resulta manifiesto que la compradora carecía de información cierta sobre la verdadera titularidad dominial. En efecto allí fue advertida en todo caso de que quedaban pendientes los trámites de una sucesión y de una prescripción adquisitiva, pero no se desprende del mismo que el titular registral fuera el Estado Nacional (ver f. 342) y en vías de cesión al municipio según expte. 5137/06 (f. 334), ordenanza 6476/08 y decreto 2386 del 22 de diciembre de 2008 (fs. 336/337), habiendo sido afectado el mismo a ?la construcción de viviendas para familias de escasos recursos? (disposición N° 208, artículo 2do. fs. 19/21). Como cita el recurrente, este tribunal ha tenido ocasión de señalar que ?Se muestra muy evidente que a la firma del boleto se puede llegar de buena o mala fe. La buena fe está dada (arts. 1198 y concs.) por la lealtad en el comportamiento, la probidad en la conducta -buena fe objetiva- también por la información correcta acerca de la situación en que cada parte se encuentra, muy en especial el vendedor por boleto. Es el aspecto subjetivo de la buena fe, que tiene que ver con la apariencia, con la confianza que se suscita, con el obrar transparente o torcido. (La Obligación de escriturar, Mosset Iturraspe-Novellino, Ed. La Rocca, 1994, pág. 53).? (Expte 12;reg. int. 9 (S) del 28/10/2008). En el caso de autos, es notorio que ni del boleto ni de ningún otro elemento de la causa puede afirmarse que la compradora hubiera tenido conocimiento de la situación dominial del bien, por lo que no nos encontramos en el supuesto que concluye el sentenciante; ya que si bien podía saber que la cosa era ajena carecía de conocimiento de los antecedentes precisos, y ello le fue ocultado conforme se revela en las cláusulas insertas en el boleto. Ese desconocimiento específico lleva a calificar la situación como aquella en la que sólo el vendedor conoce la condición del bien y en consecuencia habilita al comprador a incoar su pretensión de nulidad (art. 1329 del CC; Borda, Guillermo A. ?Tratado de Derecho Civil?, Contratos, T° 1, parág. 68 y sgtes., 5ta. edición actualizada, edit. Perrot, 1983; Beluscio Zannoni, ?Código Civil?, comentado anotado y concordado, T° 6, comentario artículo 1329, edit. Astrea, 1992), en congruencia con los efectos que emana además de los artículos 59 y 354 del CPC atento la conducta asumida en el proceso por esta codemandada. Así, puesto que no existe en el caso mecanismo en virtud del cual la vendedora pueda hacerse de la cosa a fin de cumplir con su obligación de venta debe acogerse su pretensión declarando la nulidad del boleto de compraventa celebrado obrante a fs. 8/10 (arts. 953, 1137, 1177, 1197, 1198, 1329, 1330 y concs. del Cód. Civil) y en virtud de ello

restituir el precio de venta con más los accesorios que abajo se determinan. (art. 1052 y conchs. del CC) 2.- En lo que concierne a la responsabilidad del codemandado Dr. Norberto Rodolfo Wagner, en línea con lo expuesto en la demanda, se arguye en el primer agravio -en aspecto que no se haya controvertido-, que este codemandado reconoció haber percibido el precio de venta suscribiendo los recibos de cada cuota. La primera, el día 7 de julio de 2009, es decir, un día antes de la celebración del boleto (ver fs. 13, 14, 15 y 16). Asimismo sostiene el recurrente que fue el mismo codemandado quien ejecutó el pagaré que coincidía en monto y fecha con el negocio de compraventa y que esta Cámara consideró saldado en el expte. N° 9577 ?Wagner Norberto Rodolfo c/ Dominguez Fabiana Cecilia?, que corre por cuerda, sentencia que adquiriera firmeza y que se limitó a vincular el pagaré con esos recibos, dentro del marco de lo allí debatido. Afirma además que tales cuestiones ?nos hacen presumir que Wagner era el beneficiario económico de la venta del terreno...?. Con tales antecedentes ha de evaluarse la falta legitimación procesal que fuera recepcionada por la instancia. a) Más allá de que hubiera o no obtenido esos beneficios, lo cierto es que al dirigir su pretensión respecto del letrado, le imputó la actora haber actuado como mandatario de la vendedora, haber confeccionado el boleto, haber comunicado el precio y la forma de pago y haber recibido éstos firmando en cada caso recibos suficientes, achacándole (fs. 65vta./66) un ?accionar ilegítimo, contrario a la ley y evidentemente doloso, ya que como manifesté ut supra, al ser un profesional del derecho debería haber petitionado ante los organismos pertinentes los informes respecto a las personas intervinientes en el acto (inhibición), como del inmueble objeto del contrato (dominio); y ello con fundamento en los artículos 931 y 932 del Código Civil. Y aun cuando no se tenga por acreditado que confeccionara el boleto de compraventa, si se acreditó -como se verá- su activa participación en el negocio celebrado. b) Al respecto, en criterio que se comparte y ante las distintas posturas que se han enarbolado en torno a la responsabilidad de un tercero ante un incumplimiento contractual, exponen Cazeaux-Trigo Represas que ?El incumplimiento de un contrato -dice SALAS- hace que a veces entre en juego un tercero no ligado por él?; y prosigue, ?En estos casos es obvio que surgen para la víctima dos acciones indemnizatorias distintas: una contra la otra parte contratante, cuya naturaleza aparece prima facie como claramente contractual; y otra contra el tercero cómplice, que constituye en cambio un nuevo caso dudoso o fronterizo, de cuyo estudio habremos de ocuparnos anticipando que se han propiciado diversas soluciones al respecto decidiéndose por la solución que aquí se comparte de que frente al cocontratante se erige una responsabilidad contractual mientras que respecto del tercero la misma en caso de acreditarse responde a la esfera extracontractual?, haciendo hincapié nuevamente con cita de Salas en que ?... el contrato no puede abstraerse del medio social que nace y se desenvuelve, la misma combinación permite asegurar... la protección de los contratantes frente a las intromisiones indebidas de terceros... haciendo reinar así la seguridad en las relaciones jurídicas.? (Cazeaux, Pedro N. y Trigo Represas, Felix A., ?Derecho de las Obligaciones?, T° 4, parág. 2450, 4ta. edición aumentada y actualizada por Trigo Represas, Felix A., edit. La Ley, 2010). En el mismo sentido en cuanto a que se trataría de obligaciones conexas o concurrentes se expiden: Boffi-Boggero, aunque calificándolas como obligaciones convergentes, resultando una contractual y la otra aquiliana (?Tratado de las Obligaciones?, Tomo 6, pág. 429/430, Edit. Astrea, 1985; Llambías ?Tratado de Derecho Civil?, Obligaciones, Tomo 3, pág. 608, Edit. Perrot, 1987; A. Alterini, Ameal y Lopez Cabana, ?Curso de las Obligaciones?, Tomo 1, pág. 175, Edit. Abeledo Perrot, cuarta edición actualizada, 1990; Salas, Ernesto A., ?Jurisprudencia sobre Responsabilidad Extracontractual en el Derecho público y privado?, T° 1, pág. 30, N°. 23, Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Instituto de Jurisprudencia; Cámara primera Civil y Comercial de Bahía Blanca, sentencia del 26 de marzo de 1981, ?Cantarella c/ Ockier de Portada?, DJBA (1981), t° 121, pág. 136). En cambio, inclinándose en nuestra doctrina por la responsabilidad contractual en casos que podrían asimilarse al presente, Ghersi ?Responsabilidad por la negociación inmobiliaria?, pág. 88, Edit. Universidad, 1990. Encuadrada así la cuestión, habremos de detenernos en analizar si en el caso ha mediado por parte de este codemandado una actividad tal que pueda calificarse de ilícita y lo haga responsable en los términos pretendidos. c) En primer lugar se encuentra reconocido que recibió el total del precio de la operación, siendo el primero de los pagos recibidos un día antes de la firma del boleto (f. 83/vta. y recibos ya indicados). d) También reconoció tener conocimiento del negocio en los siguientes términos ?Me expresa la señora Dominguez que le compraría un lote de terreno fiscal a la señora Marrone, le manifiesto que no se puede vender algo que no tiene título perfecto, a lo que me requiere cuales eran los pasos a seguir, le aconsejo ver un notario, días posteriores se acerca sola (La señora Dominguez) recomendara un escribano público, a lo que le menciono tres (dos de ellos cercanos a mi estudio, Uno el Notario Lasalle y otros la Notaria Loidi de Valdes y la Notaria Guarracino). Si bien a continuación expresa: Nunca me mostró boleto de venta o me solicitó otro asesoramiento que el referido, yo no elaboré ni ese boleto ni ningún otro para ella?. Señalando más adelante ?es más, aun con el asesoramiento que le había brindado a la señora DOMINGUEZ, se molestó en un primer momento que no se podía hacer un boleto, y que le aconsejé viera un escribano.?(f. 86). Obsérvese aquí, que efectivamente las firmas del boleto fueron certificadas por el escribano Lasalle (f. 10) quien además resulta ser el escribano designado en la cláusula quinta del boleto ya transcripto. e) A f. 87vta. ofrece prueba confesional (la que no fue actualizada en tiempo propio aunque ello no impida la aplicación del art. 409 segundo párrafo del CPC) en los siguientes términos:

?1) Que solicitó asesoramiento al dr. Wagner sobre la operación de venta del lote en cuestión.? f) Con relación a los testigos que deponen a fs. 277/279, ofrecidos por la actora, si bien no puede extraerse que los mismos tuvieran un acabado conocimiento personal de las circunstancias que rodearan la operación celebrada, todos ellos son contestes en la participación del Dr. Wagner, quien por lo demás adhirió a su ofrecimiento a f. 88 lo cual denota que algún conocimiento tuvieron respecto de su participación. Aun cuando este codemandado tampoco actualizara dichos ofrecimientos en tiempo propio (ver proveídos y certificación de fs. 418/419).

g) A tenor de la contestación de la demanda que efectúa así como lo que emerge de la cláusula SEGUNDA del boleto debe considerarse que admite el letrado su calidad de mandatario de la vendedora, lo cual surge por lo demás de la letra de los recibos que extendiera (ver fs. 13, 14, 15 y 16). Asimismo ofrece como instrumental: ?1) Recibo de pago de la vendedora? (f. 88); mas lo cierto es que nada se agrega junto a la contestación de la demanda y tampoco acredita haber rendido cuentas frente a ésta.

h) Otra circunstancia a considerar es que tenía en su poder el pagaré que se intentó ejecutar sin éxito con fecha 5/7/12 (f. 1 de dicho cobro ejecutivo) conforme ya se expusiera y que coincide en su monto con el saldo de precio del negocio, lo que indica también su participación, si bien como tercero en la operación concretada, desde su fase inicial y aunque no fuera en su propio beneficio como insinúa ahora el recurrente.

i) Adviértase además que conforme surge del testimonio brindado por Urbano Smir Cardozo a fs. 281/vta. la compradora no pudo tomar posesión del bien que se propusiera adquirir lo que se conjuga con las copias del expediente municipal obrante a fs. 313/372 de donde surge la denuncia que efectuara la beneficiaria del inmueble de autos y la citación que se le efectuara al letrado demandado con anterioridad al 12 de noviembre de 2009, a la que no concurriera (f. 358).

En su caso, como edicta el art. 1889 ?Pueden ser objeto del mandato todos los actos lícitos, susceptibles de producir alguna adquisición, modificación o extinción de derechos.? Si se correlaciona dicha norma con la ya citada del art. 1329 puede concluirse que al menos dada la situación dominial del bien, había prácticamente una imposibilidad material -y también jurídica dado el modo como se efectuó la donación por parte del Estado Nacional- (art. 1891 CC) de cumplir con la promesa de venta y ello ab initio. En tales condiciones aun sin el componente intencional que supone el delito civil, no cabe duda que nos encontramos como mínimo ante un actuar culposo por el cual este tercero ha de responder (arts. 1066, 1109 y concs. CC). Conforme surge de lo ya reseñado si asesoró a la compradora como afirma es que tenía conocimiento del negocio, por ende también de la imposibilidad de su concreción, lo que sumado a su calidad de letrado y aun de letrado de la actora en otras cuestiones como reconoce se imponía su deber de negarse a ejecutar el mandato ya que al hacerlo puso las condiciones para el cobro del precio del contrato cuya anulación se propicia (art. 902 del CC, arts. 5, 15 ap. III) y concs. de las normas de ética profesional).

En síntesis en virtud de lo dispuesto en el artículo 1109 del Código Civil entonces vigente que edicta que: ?Todo el que ejecuta un hecho, que por su culpa o negligencia ocasiona un daño a otro, está obligado a la reparación del perjuicio.? debe concluirse que ha de condenarse a este tercero a la reparación del daño sufrido por la actora, que se deriva de la nulidad que fuera propiciada y que consiste en la devolución del precio de la promesa de venta celebrada, con el mismo alcance que al vendedor (arts. cits., 901, 903 y concs. del CC; Cazeaux, Pedro N. y Trigo Represas, Felix A. ?Derecho de las Obligaciones?, pág. 571, T°4, 4ta. edición aumentada y actualizada por Felix A. Trigo Represas, edit. La Ley, 2010).

3.- A la suma a restituir han de añadirse los intereses moratorios debiendo distinguirse respecto de la vendedora Patricia Paola Marrone como fecha de mora y atento la fuente contractual de su cumplimiento la que surge de la intimación por carta documento obrante a fs. 11/12 y en consecuencia fijarla en el día 13 de febrero de 2010 (arts. 508, 509, 622 y concs. CC). Y en cuanto al codemandado Dr. Norberto Rodolfo Wagner desde las respectivas fechas que recibiera cada una de las cuotas correspondientes al precio de venta (arts. 622, 1069 y concs. CC).

La tasa de interés se calculará ?mediante la utilización de la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para la captación de depósitos a plazo fijo a treinta días, durante los distintos períodos de devengamiento, conforme las condiciones determinadas en las reglamentaciones aplicables en cada caso (arts. 622 y 623, Código Civil; 7, 768 inc. c) y 770, Código Civil y Comercial; 7 y 10, ley 23.928).?; lo que incluye la utilización que venía haciendo este tribunal, de la tasa que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en las operaciones de depósito a treinta días a través del sistema Banca Internet Provincia, esto es, la tasa pasiva en la indicada variante denominada ?digital? (autos ?Bilbao, María Teresa y ot. c/Cabodevila, Néstor Iván y ot. s/Nulidad de acto jurídico?, reg. int. 23 (S) 01-04-2015); y sin limitación en cuanto al monto de los depósitos que pueda regular el Banco.

4.- Por último cabe aclarar que si bien en demanda se peticionaron otros rubros de condena (IV, V y VI de la demanda obrante a fs. 55/72) ello no fue actualizado como se debía en el escrito apelatorio sino que por el contrario se limitó la competencia de este tribunal en los siguientes términos: ?solicito se modifique la SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA, disponiendo la responsabilidad exclusiva de los demandados, se decreta la nulidad del contrato con ejemplificadora imposición de costas? (f. 503) implicando tal expresión un desistimiento parcial de lo pretendido y limitando en consecuencia el pronunciamiento de este tribunal conforme lo prescribe el artículo 273 del CPC y la doctrina legal en la materia.(Conf. SCBA, causa Ac. 97.027, ?Osenda, María I. y otro contra Svarog Alimentos Naturales S.R.L. División del sociedad y rendición de cuentas?; Conf., Morello ?Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación?, Comentados y

Anotados, págs. 334/335, T° 4, edit. Abeledo Perrot, 2015). Por las consideraciones expuestas a la cuestión planteada voto por la NEGATIVA. A la misma cuestión planteada la señora Jueza Doctora Issin votó en igual sentido por análogos fundamentos. A la misma cuestión planteada el señor Juez Doctor Loiza votó en igual sentido por análogos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR CAPALBO DIJO: Corresponde: 1. Revocar la sentencia de fs. 444/449vta. y en consecuencia decretar la nulidad del contrato obrante a fs. 8/10 condenándose a la Sra. Patricia María Paola Marrone y al Dr. Norberto Rodolfo Wagner a la restitución de la suma de PESOS OCHO MIL (\$8.000.-), correspondiente al precio abonado en virtud de ese contrato, con más sus intereses que se calcularán mediante la utilización de la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para la captación de depósitos a plazo fijo a treinta días, durante los distintos períodos de devengamiento, conforme las condiciones determinadas en las reglamentaciones aplicables en cada caso (arts. 622 y 623, Código Civil; 7, 768 inc. c) y 770, Código Civil y Comercial; 7 y 10, ley 23.928) lo que incluye la tasa que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en las operaciones de depósito a treinta días a través del sistema Banca Internet Provincia, esto es, la tasa pasiva en la indicada variante denominada "digital"; y sin limitación en cuanto al monto de los depósitos que pueda regular el Banco. Ello desde la mora (13-02-2010) respecto de la Sra. Patricia María Paola Marrone y desde las respectivas fechas en que recibiera cada una de las cuotas correspondientes al precio de venta en lo que concierne al Dr. Norberto Rodolfo Wagner, ambos hasta su efectivo pago. Costas de ambas instancias a los demandados vencidos (arts. 68 y 274 del CPC). 2. Difiéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 D/Ley 8904 y Ley 14.927). ASI LO VOTO. A la misma cuestión planteada la señora Jueza Doctora Issin votó en igual sentido por los mismos fundamentos. A la misma cuestión planteada el señor Juez Doctor Loiza votó en igual sentido por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Necochea, de Marzo de 2018.- VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se revoca la sentencia de fs. 444/449vta. y en consecuencia se decreta la nulidad del contrato obrante a fs. 8/10 condenándose a la Sra. Patricia María Paola Marrone y al Dr. Norberto Rodolfo Wagner a la restitución de la suma de PESOS OCHO MIL (\$8.000.-), correspondiente al precio abonado en virtud de ese contrato, con más sus intereses que se calcularán mediante la utilización de la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires para la captación de depósitos a plazo fijo a treinta días, durante los distintos períodos de devengamiento, conforme las condiciones determinadas en las reglamentaciones aplicables en cada caso (arts. 622 y 623, Código Civil; 7, 768 inc. c) y 770, Código Civil y Comercial; 7 y 10, ley 23.928) lo que incluye la tasa que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en las operaciones de depósito a treinta días a través del sistema Banca Internet Provincia, esto es, la tasa pasiva en la indicada variante denominada "digital"; y sin limitación en cuanto al monto de los depósitos que pueda regular el Banco. Ello desde la mora (13-02-2010) respecto de la Sra. Patricia María Paola Marrone y desde las respectivas fechas que recibiera cada una de las cuotas correspondientes al precio de venta en lo que concierne al Dr. Norberto Rodolfo Wagner, ambos hasta su efectivo pago. Costas de ambas instancias a los demandados vencidos (arts. 68 y 274 del CPC). 2. Difiérase la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 D/Ley 8904 y Ley 14.927). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 CPC). Devuélvanse los autos principales junto a sus agregados, debiendo por esa instancia remitirse la IPP, la causa laboral y el juicio ejecutivo a los órganos pertinentes.

030992E