

Boleto De Compraventa Obligacion De Escriturar Incumplimiento

JURISPRUDENCIA

Boleto de compraventa. Obligación de escriturar. Incumplimiento

Se confirma la sentencia que rechazó la demanda por incumplimiento de boleto de compraventa y daños y perjuicios.

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 7 días del mes de agosto de 2019, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala ?E?, para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: ?Z. M. A. C/M. N. C. S/DAÑOS Y PERJUICIOS N°113367/2006?, respecto de la sentencia corriente a fs. 983/1010, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores GALMARINI. RACIMO DUPUIS. A la cuestión propuesta el Sr. juez de Cámara Dr. Galmarini dijo: I. M. A. Z. promovió demanda por la suma de dólares U\$S 92.800 equivalente a la suma de pesos \$ 285.824, por incumplimiento de boleto de compraventa y daños y perjuicios contra N. C. M., el escribano A. G. L. C. y la inmobiliaria G. Indicó que el 30 de marzo de 2004 suscribió junto con su esposa, la Sra. S. M. C., un boleto de compraventa por el inmueble sito en la calle Emilio Mitre n°... esquina Av. Asamblea 991/3/5/9, UF N° ... PB y Azotea de CABA, por intermedio de la inmobiliaria G. Precisó que la operación fue realizada por la suma de U\$S 63.000. Que abonó a la firma del boleto la suma de U\$S 18.900 y el resto a pagar con la firma de la escritura que debía realizarse dentro los noventa días hábiles. Pactaron el plazo de noventa días para la escrituración, plazo que vencía el día 11 de agosto de 2004, que se realizaría por la escribana S. M. designada por el comprador. Adujo el actor que en el mes de mayo de 2004, pese a que el inmueble referido había sido comprado por él, la inmobiliaria lo ofreció a otro posible comprador. Puntualizó que el vendedor se arrepintió de la venta que tenía concertada porque el otro comprador le ofreció una suma más alta, alegando que tramó un ardid para obstaculizar la concreción de la operación de venta. La pretensión fue resistida por la empresa T. S.A, licenciataria de la marca registrada G. I., opuso excepción de falta de legitimación activa con fundamento en la falta de integración de la pretensión con la compradora S. M. C.. Contestó la demanda, dio su versión de los hechos e imputó la responsabilidad a los actores. Manifestó que el motivo de la resolución del contrato fue el incumplimiento del actor, quien el día 12 de agosto de 2004 quedó notificado de la resolución del boleto de compraventa, por lo que a esa fecha el demandado se encontraba plenamente facultado para disponer libremente del inmueble. A su turno, el escribano A. G. L. C. opuso excepción de falta de legitimación activa con los mismos fundamentos que T. S.A y contestó demanda negando los hechos. Por su parte, el demandado N. C. M. opuso excepción de falta de legitimación activa con los mismos fundamentos que T.S.A.. Articuló la excepción de cosa juzgada, contestó demanda negando todos los hechos, reconvino y solicitó se condene al actor por el resarcimiento de los daños materiales y morales infligidos como consecuencia de la acción penal mencionada. En autos, a fs. 327 se tuvo por ampliada la demanda contra T. S.A. y X. S.A. A fs. 329 se tuvo por ampliada contra G. G.. La empresa X. S.A contestó demanda. Dedujo excepción de falta de legitimación pasiva, dado que no tuvo ningún tipo de intervención en los hechos y adhirió a la contestación de demanda efectuada por el codemandado M. Por último, a fs. 484 se encuentra agregada copia de la declaratoria del codemandado M. de la cual se desprenden los nombres de los herederos (L. M., E. y F. M.), quienes se encuentran presentados en autos. La sentencia de primera instancia rechazó la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la parte demandada con costas por su orden, rechazó la pretensión articulada por el actor contra N. C. M. -sus herederos-, A. G. L. C., X. S.A y T.S.A, con costas. Asimismo rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por X. S.A con costas, desvinculó del proceso al Sr. G. J. G., por no encontrarse legitimado para ser sujeto pasivo de la pretensión contenida en la demanda, con costas al actor y finalmente rechazó la reconvención deducida por N. C. M., actualmente sus herederos, contra M. A. Z.. El pronunciamiento fue recurrido por la parte actora y por la demandada, hoy los herederos de N. C. M. La actora fundó su apelación a fs. 1121/1143. La parte demandada a fs. 1149/1153. Las réplicas obran a fs. 1155/1159 y 1160/1166, respectivamente. Sin perjuicio de señalar la extensión de los agravios de la parte actora, éstos giran en torno a la errónea valoración de la prueba que hizo la magistrada de grado, al rechazo de demanda respecto de A. G. L. C., de los corredores inmobiliarios T. S.A y X. SA (G. I.), la regulación de honorarios y el rechazo del pedido de temeridad y malicia. Por otra parte, los agravios de la parte demandada reconviniendo apuntan a cuestionar la errónea desestimación de la reconvención, la injusta distribución de las costas y la incorrecta determinación de la base económica de las pretensiones. Comenzaré, por una cuestión metodológica, a tratar en primer lugar los agravios de la parte actora. II. Es dable señalar, que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino que pueden centrar su atención únicamente en aquellos fundamentos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (art. 386, CPCCN). Se destaca que el objeto de la acción consiste en los daños y perjuicios cuyo resarcimiento

reclaman los actores con sustento en el incumplimiento que endilgan al vendedor. A su vez, el objeto de la reconvencción es la indemnización pretendida por M. formulada en su contra por Z., en la que aquél fue sobreseído. En cuanto a la acción, ante el incumplimiento que recíprocamente se imputan las partes, corresponde establecer si el vendedor se encontraba anoticiado fehacientemente y con la debida antelación de la fecha en la que se realizaría la escritura del inmueble. La argumentación esgrimida por la actora como primer agravio es totalmente intrascendente, pues aunque el sobreseimiento del aquí demandado decidido en sede penal no tenga efecto vinculante respecto de las cuestiones relacionadas con esta acción de daños y perjuicios, no significa que en el ámbito civil el tribunal no pueda valorar la prueba producida en la causa penal, la que sin duda tiene importancia substancial en la decisión del caso. Más allá de que no es exacto que la magistrada se limitara al apreciar la prueba producida en sede penal, la referencia genérica efectuada por la parte actora en el sentido de que la Sra. Juez no ha tenido en cuenta la prueba producida en estas actuaciones, no constituye agravio concreto y razonado, en tanto ni siquiera identifica cuáles son las pruebas pertinentes y conducentes que no fueron tenidas en cuenta. Más improcedente aún es la argumentación de la parte actora ante la circunstancia de que algunas de esas pruebas fueron ofrecidas por la misma apelante al promover la acción. Por ello, concordantemente con la sentenciante considero adecuado analizar aquellas constancias que no deben ser soslayadas y se encuentran incorporadas a la causa penal caratulada "M. N. Carlos s/Estafa" n°49776/2004, proveniente del juzgado Nacional en lo Criminal de Instrucción n°13, Sec. 140, que en este acto tengo a la vista. A fs. 8 obra copia del boleto de compraventa llevado a cabo entre las partes. De la cláusula primera surge que el Sr. Norberto Carlos M. y R. se comprometió a vender al comprador el inmueble de su propiedad sito en la calle Emilio Mitre ... esquina Av. Asamblea 991/9, unidad funcional N°..., CABA. De la cláusula segunda se desprende que determinaron el precio de la operación en la suma fija e inamovible de dólares estadounidenses sesenta y tres mil, que el comprador abonaría de la siguiente manera: U\$S 18.900 en ese acto, en calidad de pago a cuenta y como principio de ejecución del contrato y el saldo de U\$S 44.100 en efectivo en el momento de celebrarse la escritura y posesión. En la cláusula tercera se pactó que la escritura traslativa de dominio se llevaría a cabo por la escribana designada por el comprador, S. M. con domicilio en Av. Acoyte ..., piso ... ?...? CABA, que se realizaría dentro de los 90 días hábiles y se comprometía a remitir a la escribanía designada toda la documentación necesaria para la suscripción traslativa de dominio dentro de los cinco días hábiles de la celebración del contrato. En cuanto al pacto comisorio se estableció en la cláusula cuarta, que una vez notificadas las partes por el escribano interviniente y si alguna de ellas no se presentaba al acto escriturario, serían pasibles de las siguientes cláusulas penales: si el vendedor no se presentaba, el comprador tendría derecho a dar por rescindida la operación, exigiendo el reintegro de las sumas entregadas en ese acto en forma doblada dentro de las 48 horas corridas de producida la mora y en la misma moneda o exigir su cumplimiento con una indemnización por daños y perjuicios equivalentes a U\$S 50 al momento de la mora y hasta su efectivo cumplimiento. Si fuera el comprador quien no se presentaba, el vendedor tendría derecho a dar por rescindida la operación con pérdida total de las sumas entregadas por el comprador, pudiendo disponer del bien inmueble en forma inmediata o exigir el cumplimiento, con una indemnización por los daños y perjuicios equivalentes a una multa diaria de u\$S 50 al momento de la mora hasta su efectivo cumplimiento. A fs. 72/76 obra la declaración de la escribana S. P. M. quien expresó que "...el 31 de mayo del mismo año se presentó alguien en su escribanía no pudiendo precisar si lo hizo el vendedor de aquella finca, N. C. M., o bien, otra persona enviada por aquél, y entregó a una de sus empleadas la documentación que da cuenta el recibo...al respecto agrega que tal documental era la que debía aportar la parte vendedora a la compareciente para llevar a cabo en correcta forma el acto notarial aludido? (v. fs.72 vta). Asimismo respecto del trato personal con el Sr. M. señaló que "... ocurrió el pasado 10 de agosto del corriente año, en horas del mediodía aproximadamente, cuando se constituyó aquél y quien dijo ser la escribana G. Ll., quien no se acreditó, y aquél se dirigió en tono intempestivo y prepotente a la declarante expresándole su deseo de que firmara una constancia que dijo ser confeccionada por su abogado, donde decía que la escritura no se iba a poder realizar el día siguiente sin dar demás explicaciones...? (v. fs. 73). La escribana en su declaración expresó que le comentó al Sr. M. que la cuestión se podía solucionar hablando previamente con el comprador, manifestándole aquél que éste daba muchas vueltas y que necesitaba escriturar como máximo el viernes 13 de agosto. Asimismo indicó que le hizo saber en ese momento que si había buena voluntad de las partes no existía inconveniente en escriturar, pues el certificado registral necesario para realizar la operación podía ser expedido el mismo día si se solicitaba con carácter de urgente, y le pidió que se comunique con ella más tarde porque iba a contactarse con Z., como es de costumbre hacerlo con los compradores. Pero en ningún momento M. le hizo saber que no iba a estar en su domicilio ni tampoco le aportó otro, ni ningún otro dato personal para ubicarlo. Señaló que el acta que habría labrado la notaria G. Ll. no le fue exhibida como así tampoco la suscribió ni le dejaron copia. Agregó que se puso en contacto telefónicamente ese día con la esposa de Z. y alrededor de las 16 horas se apersonó este último, haciéndole saber que no tenía problema en efectuar la escritura el día 11 de agosto, solicitando los certificados el mismo día, a lo cual aquél no opuso reparo. La escribana M. indicó que como el tiempo para realizar la notificación al vendedor era exiguo, se comunicó por teléfono siendo atendida por un familiar de M. quien enterado del

motivo del llamado alegó que estaba en conocimiento que existía un problema y que por ende transmitiría el mensaje a aquél. Al día siguiente, M. no compareció a la escribanía ni tampoco lo hizo otra persona en su representación, ya que además no había podido contactarlo vía telefónica. Indicó que por requisitoria del comprador, le envió un telegrama al único domicilio que poseía Z. a fin de notificarlo de la nueva fecha, el 13 de agosto, arrojando dicha diligencia resultado negativo, con el informe domicilio cerrado (v. fs. 73 vta/74). Finalmente señaló que con fecha 17 y 18 de agosto se presentaron la escribana G. Ll. y V. I. P., quienes le reclamaron la entrega de la documentación que el vendedor había acompañado el 31 de mayo, lo que se formalizó el día 19 de agosto, puesto que la operación ya se había frustrado y no podía retener aquélla sin causa. (v. fs. 74). Vale señalar que la escribana también declaró en sede civil y ratificó sus dichos expresados en sede penal (v. fs. 609/610 de estas actuaciones). A fs. 182 de la causa penal obra el acta notarial N° 128 del 10/08/2004 de la que se desprende que el Sr. M. le encomendó a la escribana M. C. G. Ll., que se constituya en la escribanía M. a efectos de verificar si al día siguiente -11/08/2004- se procedería a la firma de la escritura de compraventa del inmueble, ya que se vencía el plazo establecido en el boleto. En el acta se consignó el domicilio del Sr. M., y que a las 13:30 horas se había constituido en la escribanía junto con la notaria. Cuando se le preguntó a la escribana M. que manifestara si en el día siguiente se llevaría a cabo la escritura y el pago del saldo de precio, bajo apercibimiento de ejercer la facultad resolutoria pactada en el boleto, contestó que no, ya que los compradores no le habían dado ni siquiera sus datos personales. Asimismo se dejó constancia de que el Sr. M. le hizo saber a la escribana que en el día anterior había desocupado la propiedad para efectivizar la entrega y que tenía obligaciones con relación a la nueva vivienda donde iba a vivir, con las correspondientes multas e intereses. Por último se precisó que se retiraron del lugar sin que la notaria haya podido dar una solución para la firma de la escritura para el día 11/08/2004 (v. fs. 182 y 182 vta). A fs. 185 se encuentra agregada el acta notarial N° 130 de fecha 11/08/2004 de la que surge que el Sr. N. C. M., le solicitó a la escribana M. C. G. Ll. que les notifique a Z. y/o a su esposa C. que conforme el boleto de compraventa realizado el día 30/03/2004, y al no haberse firmado ese día la escritura del inmueble, se verificaba uno de los supuestos de pacto comisorio contenidos en la cláusula cuarta y por ello habían perdido por su incumplimiento la suma de U\$S 18.900. La gestión encomendada se cumplió con el acta N°131 de fecha 12/08/2004 (v. fs. 186). De allí surge que la escribana se constituyó en el domicilio del Sr. Z.a, que fue atendida por él, dejándole el requerimiento. Pero se negó a firmar el acta debido a que tenía que consultarlo con su escribana. A fs. 187 obra el acta notarial N° 138 de fecha 18/08/2004, en la cual el Sr. M. encargó a la escribana M.C.G. Lli. que se constituyera en la escribanía de la Dra. M. y le requiriera la devolución de la documentación entregada el día 31 de mayo de 2004, autorizando a la Sra. V. I. P. a retirarla. A fs. 189 obra el instrumento público N°142 de la que se desprende que el día 19/08/2004 la escribana M. entregó la documentación requerida a V. I. P. Por otra parte, a fs. 843 de las presentes actuaciones, obra el acta notarial N° 80, de fecha 11/08/2004 de la cual se desprende que a las trece horas, los cónyuges Z. y C. manifestaron que el plazo para escriturar se vencía ese día, sin que se hubiera fijado la hora de la firma de la escritura en la sede notarial de la escribana M. por lo que le pidieron a la notaria interviniente, B. Norma H. que le notificara a M. que dicha escritura se llevaría a cabo ese día a las 18 horas en la sede de la escribanía M. La escribana dejó constancia que se constituyó a las 13:30 horas en el domicilio sito en Emilio Mitre ..., Depto. ???, CABA, sin que nadie respondiera a su llamado. Sentado ello, corresponde señalar que en materia de mora en la obligación de escriturar aquélla no se produce de pleno derecho, sino que, como lo ha entendido reiteradamente la jurisprudencia, su régimen en este tipo obligaciones, por las particularidades que presenta, se encuentra alterado, no siendo de aplicación, sin más, el primer apartado del art. 509 del Código Civil (conf. CNCiv. Sala ?A? en E.D. 86-284; Sala ?B? en L.L. 1977-C, 279; Sala ?C? en E.D. 81-202; íd., en E.D. 87-300; íd., en E.D. 112-590; Sala ?D? en E.D. 88-789; íd., en E.D. 102-703; Sala ?F? en E.D. 81-541; íd., en L.L. 1978C, 380; íd., en L.L. 1979-D, 405; íd., en E.D. 130-348; esta Sala, en E.D. 71- 250; íd., en E.D. 96-292). Se trata -como bien señaló el Dr. Cifuentes en su voto en la Sala C en la causa "Industrec, S. A. c. Slinin, Elías, suc." del 27-2-79- de considerar a la obligación de escriturar como una situación compleja, la cual impone dosificar la aplicación de la mora automática tratada en el art. 509 del Cód. Civil, incluso cuando hay plazo cierto. Es así que el simple transcurso del tiempo no produjo la mora, ya que no puede haber incumplimiento si el notario no señaló día y hora para la celebración del acto (CNCiv., Sala F, del 27-10-87, LL 1989-A, 513) tanto más cuando la conducta de ambas partes impidió -de un modo u otro- que ese cometido pudiera llevarse a cabo. La necesaria intervención del escribano en la obligación de escriturar no supone solamente que existan esos deberes de colaboración mutua entre las partes con el agregado de los denominados deberes o cargas de secundarios de conducta. Implica, además, que el comportamiento futuro de las partes después de la firma del boleto de compraventa se halla restringido en tanto manifestaciones unilaterales carecen del efecto pretendido en la ejecución de este tipo de obligación. Y es en este orden de ideas que reviste gran trascendencia el examen de los hechos anteriores y posteriores al boleto, que tienen relación con lo que se discute (Morello, "El boleto de compraventa inmobiliaria", 4a ed., La Plata, 2008, pág. 127 y nota 174).

Desde esta perspectiva, como señaló mi distinguido colega el Dr. Racimo en su voto en la c. 560.108 del 2-3-2011, las partes deben procurar el mantenimiento de una corriente de información fluida, una tendencia -basada en el ya citado principio de buena fe-

de obviar y superar los obstáculos que puedan impedir la comunicación, suministrar los elementos necesarios al escribano y hacer el seguimiento del proceso de confección de la escritura instando, dentro de lo posible, la realización de las comunicaciones necesarias (Mosset Iturraspe-Novellino, "La obligación de escriturar", Buenos Aires, 1994, pág. 98). Estas tareas no concluyen puramente en la entrega de la documentación, puesto que a veces, como en el sub lite, resulta más sustancial la voluntad convergente de ambas partes para llegar al fin (la escritura pública). Es dable señalar que la obligación de escriturar debe juzgarse como obligación de hacer, que pesa indistinta y recíprocamente sobre comprador y vendedor, y uno y otro pueden exigir su cumplimiento, así como colaborar en mira a obtener la ejecución de la obligación, debiendo cooperar en la realización de los trámites previos necesarios a tal fin (conf. Llambías, Obligación de escriturar, en E.D. 2-1065 cap. III, Morello, El boleto de compraventa inmobiliaria, 2a. ed., pág. 308; Borda, Tratado de Derecho Civil - Contratos, 7a. ed., t. I pág. 319 n° 464 h]; CNCiv. Sala ?A? en E.D. 1- 191; Sala ?B? en E.D.68-189; Sala ?C? en E.D. 68317; Sala ?F? en E.D. 76-580; Sala ?G? en E.D. 112-319; esta Sala en E.D. 71-251). De la misma manera, se ha decidido que durante el plazo suspensivo que transcurre antes del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, cobran especial relevancia los referidos "deberes o cargas secundarias de conducta" que ambos contratantes deben desplegar a fin de posibilitar que la escrituración pueda ser cumplida dentro del plazo pactado (ver Morello, "Acerca del plazo para escriturar", en Revista del Notariado n° 748, julio-agosto de 1976, pág. 900, ap. III). Vale decir, que aquéllos se deben recíproca lealtad con relación a los actos preliminares que sean conducentes y necesarios para llevar a cabo el acto (art.1198 del Cód. Civil), de manera tal que, si alguno es remiso con las que están a su cargo, es posible considerarlo incurso en mora (ver CNCiv. Sala "C", causa 253.232 del 22-5-79 y sus citas; esta Sala, voto del Dr. Calatayud en causa 27.461 del 7-4-87). En la especie, es importante señalar que el actor tenía pleno conocimiento que el demandado M. se estaba mudando, ello se desprende de sus propias manifestaciones (v. denuncia efectuada a fs. 1 vta. de la causa penal) y que pese al domicilio indicado por el Sr. M. en el acta notarial N°128 de fecha 10/08/2004 (Ruta 25, Km 12, Country Boca Ratón, lote 111) (v. fs. 185 de la causa penal), de todos modos el Sr. Z. intentó notificar al demandado en el domicilio de la calle Emilio Mitre ... CABA, conforme surge del acta notarial N°80 de fecha 11/08/2004 obrante a fs. 843 de las presentes actuaciones. Es de advertir además que mediante esa actuación notarial lo que se intentaba notificar era que la escrituración se llevaría a cabo a las 18 hs. de ese mismo día, en el que vencía el plazo de noventa días estipulado en el boleto de compraventa, esto es, pocas horas antes de la realización de acto, por lo que de haberse logrado eficazmente la notificación lo habría sido sin el tiempo razonable para reprochar la incomparecencia del vendedor. Por otra parte, pese a la declaración brindada por la escribana M. en sede penal y ratificada en estos autos, el instrumento público N°128 de fecha 10/08/2004 obrante a fs. 182 de la causa penal no fue redargüido de falsedad, por lo que hace plena fe de su contenido, conforme lo normado en el art. 993 y ss. del Código Civil. El mismo análisis, en cuanto a la plena fe de sus contenidos, corresponde hacer con respecto al acta notarial N°130 de fecha 11/08/2004, obrante a fs. 185, cuyo requerimiento fue cumplido por la escribana al día siguiente mediante el acta notarial N° 131, obrante a fs.186, sin que la argumentación del actor en los agravios séptimo y octavo baste para privar de la plena fe que la ley confiere a dichas actas. Sin duda la declaración como testigo de la escribana M. en manera alguna puede prevalecer frente al contenido de las actas labradas en el ejercicio de la función notarial por la escribana G. Ll. si no se redarguyeron de falsas y, consecuentemente, no se acreditó en forma fehaciente su falsedad. La plena fe del instrumento público prevista en el citado art. 993 del Código Civil alcanza a la existencia de los hechos que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo o que han pasado en su presencia. Entre los hechos que la escribana G. Ll. dejó constancia se destacan los siguientes: cuando fue atendida por la escribana M., aquélla expresa que se identificó y la impuso de su cometido; consignó el domicilio de M. (Ruta 25, km.12, country Boca Ratón, lote 111); la respuesta de la escribana M. fue que la escritura no se iba a firmar en el día de mañana (es decir el 11 de agosto de 2004), ya que los compradores no le dieron ni siquiera los datos personales; el requirente le manifiesta a la escribana que él ha desocupado la propiedad para hacer entrega de acuerdo a lo pactado y que tiene obligaciones con respecto a la nueva propiedad donde va a vivir, y le entrega un escrito para que ella lo firme, pero ella manifiesta que no puede hacerlo. Cuando da por finalizado el acto la escribana G. Ll. deja constancia de que leída y ratificada el acta firma el requirente, no haciéndolo la escribana M, por negarse a ello. De las constancias de esa acta notarial surge que la escribana G. Ll. identificó ante la escribana M. y le comunicó su cometido. También surge que esta última, quien tenía a su cargo la escrituración de la compraventa, tuvo conocimiento del nuevo domicilio del vendedor mediante la lectura del acta notarial efectuada por la escribana actuante. Además se dejó constancia en dicha acta que el vendedor ya había desocupado el inmueble objeto de la compraventa en el que había constituido domicilio, para entregarlo conforme a lo pactado. Con estos elementos de convicción se desvanece la argumentación del actor desarrollada en los agravios séptimo y octavo. Más aún si se tiene en cuenta que no habiendo sido redargüida de falsa el acta notarial de fs. 182 de la causa penal, hace plena fe lo informado por la escribana acerca de que la escrituración no iba firmarse al día siguiente, en el que vencía del plazo para escriturar. De modo tal que ante esta circunstancia el vendedor optó por hacer operativo el pacto comisorio expresamente convenido en el boleto de compraventa. En su mérito, en

virtud de las pruebas analizadas, la voluntad del demandado fue clara conforme se desprende de las actas notariales obrantes a fs. 185 y 186 de la causa penal y las demás constancias (obrantas en la causa penal y en estas actuaciones), por lo que no puede endilgarse mora al aquí vendedor, en tanto no surge que haya sido notificado por la escribana, dentro del plazo establecido en el boleto y con la anticipación adecuada, fecha alguna en la que debía realizarse la escrituración de la compraventa. Por el contrario, fue el vendedor quien el día anterior al vencimiento del plazo para escriturar se presentó ante la escribanía designada al efecto, oportunidad en la que la escribana M. le respondió en la forma negativa que surge del acta agregada a fs. 182 antes mencionada. En este sentido, las partes habían pactado expresamente en la cláusula cuarta el pacto comisorio y en virtud de lo normado en el art. 1204 del Código Civil, el cual establece que la resolución se producirá de pleno derecho y surtiría efectos desde que la parte interesada, en este caso el Sr. M., comunicara en forma fehaciente su voluntad de resolver. Según surge del acta notarial de fs. 185, el 11/08/2004 el vendedor autoriza a la escribana G. Ll. a notificar a Z. y/o a su esposa C. que se había configurado el supuesto de pacto comisorio previsto en la cláusula cuarta, en razón de no haberse firmado en esa fecha la escritura. De modo tal que la comunicación de la voluntad de resolver derivada del pacto comisorio expreso se concretó en el caso el 12/8/2004, mediante el acta notarial de fs. 186 en la consta que la escribana autorizada cumple su cometido entregándole a M. A. Z. una copia del requerimiento de notificación por ella suscripta. En dicha cláusula se preveía que en el supuesto de incumplimiento del comprador en su obligación de escriturar el vendedor tenía derecho a dar por rescindida la operación con pérdida total de las sumas entregadas por el comprador, pudiendo disponer del bien inmueble en forma inmediata. Una vez definida la resolución del contrato mediante la comunicación fehaciente a la compradora de la voluntad de resolver por parte del vendedor, carece de entidad la escritura frustrada de fecha 13/08/2004, en la que la escribana M. dejó constancia de que no tuvo efecto por no haber comparecido la parte vendedora (fs. 11/13 de la causa penal). En virtud de lo anteriormente expuesto y por los fundamentos concordantes que dan sustento a la decisión de la Sra. juez, corresponde desestimar los agravios de la actora vertidos sobre este aspecto del pronunciamiento y confirmar lo resuelto en la sentencia de primera instancia. En consecuencia de lo que se desprende precedentemente, los agravios esgrimidos por la parte a actora respecto de los demás demandados, deberán ser desestimados. Sin perjuicio de ello, ponderando en esta etapa del análisis que de los fundamentos vertidos en los agravios undécimo (que se refiere al rechazo de la pretensión contra el escribano A. G. L. C.), duodécimo (que cuestiona el rechazo de la acción contra T. S.A y X. S.A -G. G Inmobiliaria-), décimo cuarto (que se refiere a la desvinculación del proceso del Dr. G. J. G) y décimo sexto (que alude al rechazo del pedido de sanciones por temeridad y malicia) se exhibe de manera incontrastable que el recurrente no ha cumplido cabalmente con los recaudos exigidos por el art. 265 del Código Procesal, por cuanto dicha norma exige que la expresión de agravios, para que cumpla con su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga un análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada, para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho. Deben precisarse pues, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo. Las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general no reúnen los requisitos mínimos indispensables para mantener el recurso. No constituye, así, una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica (conf. Fassi y Yáñez, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado, 3a. ed., tº 2 pág. 483 nº 15; Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, tº V, pág. 267; Fassi Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y demás normas procesales vigentes comentado, anotado y concordado, tº I, pág. 473/474; Fenochietto - Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y concordado, tº 1, pág. 836/837; Falcón - Colerio, Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, tº VIII, pág. 239/240; CNCivil, esta Sala, c. 134.750 del 17-9-93, c. 162.820 del 3-4-95, c. 202.825 del 13-11-96, c. 542.406 del 2-11-09, c. 542.765 del 5-11-09, c. 541.477 del 17-11-09, c. 544.914 del 3-12-09, c. 574.055 del 4-4-11, entre muchas otras). En ausencia de fundamentos específicamente referidos a las consideraciones determinantes de la resolución adversa a las pretensiones del recurrente, no hay agravios que atender en la alzada (conf. CN Civil, esta Sala, c. 131.297 del 4-8-93; c. 134.671 del 18-8-93; c. 134.110 del 4-8-93; c. 147.425 del 26-8-94; c. 161.621 del 5-12-94; c. 165.639 del 6-3-95, entre muchas otras). Por ello propicio declarar desiertos los agravios vertidos en los puntos referidos. III. Agravios de la parte demandada. La Sra. juez de grado rechazó la reconvención articulada. La parte demandada se agravia porque considera que el actor al promover las actuaciones penales obró con manifiesto dolo y que además tuvo un obrar culpable al acusar calumniosamente en sede penal al Sr. M. De la compulsa de la causa penal caratulada "M. N. C. s/Estafa" nº49776/2004 proveniente del juzgado Nacional en lo Criminal de Instrucción nº13, Sec. 140, se desprende a fs. 130/132 el temperamento adoptado del Sr. juez de la instancia penal de grado con relación a la situación procesal del demandado. En aquella resolución, que fue confirmada por el tribunal de Alzada (v.fs. 153), sobreseyó al Sr. C. M. dejando expresa mención que su formación no afecta el buen nombre y honor del que hubiera gozado. Como es sabido, la injuria y la calumnia constituyen atentados al honor, derecho personalísimo de rango constitucional (art. 33, Constitución Nacional; art. V, Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; art. 12, Declaración Universal de Derechos Humanos; art. 11, Convención Americana Sobre Derechos Humanos, todas

ellas de rango constitucional en los términos del art. 75 inc. 22 de la Constitución Nacional). La injuria es una figura genérica que consiste en deshonrar o desacreditar a una persona, mientras que la calumnia se configura mediante la imputación falsa de un delito doloso o una conducta criminal dolosa, aunque sea indeterminada (Vázquez Ferreyra, Roberto A., comentario al art. 1089 en Bueres, Alberto J. (dir.) - Highton, Elena I. (coord.), Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, Hammurabi, Buenos Aires, 1999, t. 3A, p. 280). Para que se genere la responsabilidad civil derivada del supuesto contemplado en el art. 1089 del Código Civil no es indispensable la imputación de un delito penal, ya que dicha norma se refiere no solo a las calumnias sino también a las injurias de cualquier especie. Con ello quedan abarcados todos los daños provocados por conductas que atacan el honor, aunque no encuadren en un tipo penal, ya se trate de perjuicios materiales (incluidos por la referencia de la norma al daño efectivo o cesación de ganancia apreciable en dinero) o del daño moral (Kemelmajer de Carlucci, Aída, comentario al art. 1089 en Belluscio, Augusto C. (dir.) - Zannoni, Eduardo A. (coord.), Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado, Astrea, Buenos Aires, 1994, t. 5, p. 246/252; Borda, Guillermo A., Tratado de derecho civil. Obligaciones, La Ley, Buenos Aires, 2008, actualizado por Alejandro Borda, t. II, p. 273/274, n° 1353; Cazeaux, Pedro N. - Trigo Represas, Félix A., Derecho de las obligaciones, La Ley, Buenos Aires, 2010, p. 661/662, n° 2487; Llambías, Jorge J., Tratado de derecho civil. Obligaciones, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2012, t. IV-A, p. 102 y ss., n° 2386 y 2389). La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha señalado que quien reclama el resarcimiento de los perjuicios sufridos en los supuestos de responsabilidad civil debe acreditar la relación de causalidad entre el obrar negligente de aquel a quien se imputa su producción y tales perjuicios (Fallos: 315:2397 y 325:2721), de manera que correlativamente corresponde liberar al demandado cuando no se ha probado tal nexo en el caso respectivo (Fallos: 321:473). Desde luego ello supone, previamente, la acreditación de ese nexo en el orden del examen de las conductas, lo que no encuentro configurado en esta hipótesis. A la luz del criterio expresado y en virtud que en autos no encuentro elementos necesarios que permitan encuadrar la denuncia efectuada por el actor en un obrar doloso y/o negligente, toda vez que lo aportado en las actuaciones penales estaba sustentado en la creencia de un obrar defraudatorio por parte del demandado reconviniendo. Por ello, propicio desestimar los agravios en este aspecto. IV. Costas. La Sra. juez de la instancia anterior impuso las costas de la acción principal a la actora y las de la reconvenición al demandado reconviniendo. Las partes se agravian por la distribución de las costas. Con relación a la forma en que fueron impuestas las costas, al ser éstas una consecuencia directa de la sustanciación del proceso (conf. Fassi-Yañez, 'Código Procesal Civil y Comercial de la Nación' t I, pág. 409 punto 4), bien hizo la anterior sentenciante en imponérselas a la vencida siguiendo el principio objetivo de la derrota (conf. arts. 68 y 69 del Código Procesal), máxime si se pondera que la acción principal y la reconvenición también fueron resistidas en esta instancia. Por ello, corresponde desestimar los agravios de las partes en este aspecto. En virtud de las consideraciones vertidas precedentemente, si mi criterio fuera compartido, deberá confirmarse la sentencia apelada en lo sustancial que decide y que fue materia de agravio. Con costas de Alzada por su orden en atención a la forma en que se decide (arts. 68 del Código Procesal). Los Señores Jueces de Cámara Doctores Racimo y Dupuis por análogas razones a las expuestas por el Dr. Galmarini, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. FERNANDO M. RACIMO. JOSÉ LUIS GALMARINI. JUAN CARLOS G. DUPUIS. Este Acuerdo obra en las páginas N° a N° del Libro de Acuerdos de la Sala 'E' de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, 7 de agosto de 2019. Y VISTOS: En virtud a lo que resulta de la votación que da cuenta el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia de fs. 993/1010 en lo sustancial que decide. Con costas de alzada por su orden en atención a la forma en que se decide (art. 68 del Código Procesal). Por las tareas relativas al principal, apreciando el monto reclamado en la demanda, conforme la cotización del dólar estadounidense de la fecha; a la calidad, eficacia y extensión de la tarea realizada, etapas cumplidas y lo dispuesto por los arts. 6, 7, 9, 37 y conchs. de la ley 21.839 (conf. esta Sala, c. 93430/2015 del 10/9/2018), se confirma la regulación del Dr. E. A. S., letrado apoderado de M. y patrocinante de X. y la del Dr. J. E. C., letrado apoderado de G., por resultar bajas y habérselas apelado solamente por altas y se modifican las restantes, fijándose la retribución de la Dra. R. C., letrada patrocinante del actor, en PESOS Trescientos veinticinco mil \$ 325.000 y la del Dr. J. C. S., como patrocinante de T. y luego apoderado, de L. C. y los herederos de M., en PESOS trescientos veintinueve mil \$; como apoderado de X. en PESOS ciento setenta mil \$ y como apoderado de G. en PESOS doscientos cinco mil \$. Por la actuación cumplida en esta instancia, resultado obtenido y lo dispuesto por el art. 14 del arancel, se regulan los honorarios de la Dra. C. en pesos (52,71 UMA) y los del Dr. S en 170.169 pesos (70,96 UMA). En virtud de lo dispuesto por el Anexo III, inciso g), del decreto 1467/2011, se modifica la regulación de la mediadora M. M. P. P., fijándose su retribución en PESOS \$. Por las tareas relativas a la reconvenición, monto involucrado; apreciando la calidad eficacia y extensión de la tarea realizada, etapas cumplidas y lo dispuesto por los arts. 6, 7, 9, 37 y conchs. de la ley 21.839 (conf. esta Sala, c. 93430/2015 del 10/9/2018), se modifican las regulaciones apeladas, fijándose la retribución del Dr. J. C. S., letrado patrocinante de los reconviniendo, en PESOS \$, la del Dr. Emilio A. S., apoderado de la misma parte, en PESOS \$. y la de la Dra. R. E. C., letrada patrocinante del reconviniendo, en PESOS \$ Por la actuación cumplida en esta instancia, resultado

obtenido y lo dispuesto por el art. 14 del arancel, se regulan los honorarios del Dr. S.en pesos (2,85 UMA) y los de la Dra. C. en pesos (6,48 UMA). Notifíquese y devuélvase.-

043675E