

Contrato De Compraventa Inmobiliaria Dilacion De La Escrituracion Danos Y Perjuicios Exoneracion Del Martillero

JURISPRUDENCIA

Contrato de compraventa inmobiliaria. Dilación de la escrituración.

Daños y perjuicios. Exoneración del martillero Se confirma el rechazo de la demanda de daños dirigida contra el martillero y corredor público como consecuencia de la dilación en el otorgamiento de la escrituración del inmueble, pues la actora conocía la necesidad de la realización de ciertos trámites previos a la escrituración, incluso nombrando a la letrada a cuyo cargo estaría la inscripción del acuerdo de disolución de sociedad conyugal de los padres de los vendedores. En la ciudad de Dolores, a los veintisiete días del mes de noviembre del año dos mil dieciocho, reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 97.138, caratulada: "SANJURJO, ROMINA EDITH C/ TIBILETTI, NESTOR HORACIO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS RESP. PROFESIONAL", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que los Señores Jueces debían votar según el siguiente orden Dres. Mauricio Janka Y María R. Dabadie. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES Primera cuestión ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 272/283? Segunda cuestión ¿Qué corresponde decidir? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JANKA DIJO: I. Vienen los autos a conocimiento del Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora a través del escrito electrónico de fecha 18.06.2018, contra el pronunciamiento de mérito dictado a fs. 272/283. Concedido con efecto libre a fs. 288, se sustenta mediante la presentación de fecha 22.08.2018, que merece luego la réplica de la parte contraria. II. En el premencionado decisorio, la iudex a quo rechaza la acción instaurada por Romina Sanjurjo contra el martillero y corredor público Néstor Tibiletti, con el fin de obtener un resarcimiento por los daños y perjuicios que expresa haber sufrido como consecuencia de la dilación en el otorgamiento de la escrituración del inmueble cuya venta fuera convenida en el boleto de compraventa de fs. 3. Para así decidir, estima que el demandado se encuentra relevado de responsabilidad civil como intermediario en la operación de venta, pues del contenido del instrumento aludido surge que la legitimada activa estaba en conocimiento de la necesidad de la realización de ciertos trámites previos al acto notarial -atinentes a la disolución de la sociedad conyugal habida entre sus titulares registrales- habiéndose establecido para ello, un plazo incierto. Agrega que la accionante conocía además, que los vendedores no eran los titulares registrales del bien -sino los hijos de aquellos- como así también la situación jurídica del mismo, sujeta a la inscripción del acuerdo homologado en el divorcio de sus padres, ello consignado expresamente en el boleto. III. Al expresar sus agravios, señala la actora recurrente que la iudex a quo incurre en un error de interpretación al afirmar que conocía la situación jurídica del bien, en virtud de la cual debían finalizarse trámites previos, ello producto de la disolución de la sociedad conyugal que existía entre sus titulares registrales. Afirma que el demandado intermediario en la relación negocial, debió además verificar la titularidad de dominio de quienes figuraban como vendedores en el boleto de compraventa, lo que afirma, le fue ocultado de modo deliberado por aquél. Agrega que si bien iban a realizarse una serie de gestiones anteriores a la escrituración, lo cierto es que nunca se le informó con claridad cuáles serían las mismas, no pudiendo así, valorar la conveniencia de lo convenido. Por último, se queja la apelante del rechazo del daño moral oportunamente peticionado. IV. a. Entrando al tratamiento del recurso de apelación interpuesto, si bien la sentenciante de la instancia anterior expone la plataforma fáctica del caso de manera suficiente, considero necesario puntualizar las siguientes cuestiones, respecto de las cuales -aclaro- no existe motivo alguno de debate; sólo habrán de abonar el desarrollo de mi razonamiento. La actora compra un inmueble sito en la localidad de Ayacucho -Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, Sección B, Quinta 21, Manzana 21-c, Parcela 14- conforme el boleto de compraventa de fs. 3 que celebra con los hermanos María Elena y José Alberto Goñi en fecha 18 de noviembre del año 2011 -quienes al declarar en autos como testigos a fs. 144 y 146, reconocen el documento y firmas insertas en él-. Ello con la intermediación del demandado Néstor Tibiletti, contra quien se endereza esta acción, sustentada en que la transferencia del dominio del bien se dilató en el tiempo, lográndose recién el 10 de junio de 2013, según la documentación certificada de fs. 10/13 -escritura pública otorgada por Estela Maris Guzmán, madre de quienes figuraran como vendedores, en el instrumento referido-. Cabe agregar que la actora puntualiza que dicha dilación se debió a que los vendedores -los hermanos Goñi- nunca habían sido titulares registrales del bien, situación no puesta en su conocimiento por el demandado, quien en su lugar habría adoptado una conducta dolosa de ocultamiento, con el único propósito de cobrar sus honorarios. Ahora bien, como se desprende del breve relato, la actora atribuye al demandado el aplazamiento de la concreción del acto escriturario, al no verificar la titularidad del bien y la aptitud de los vendedores para su transmisión (v. escrito postulatorio de fs. 20/26). Sin embargo, analizadas las constancias de la causa, particularmente el contenido del boleto de compraventa traído, mal

puede invocarse tal atraso o indebida postergación, cuando según su cláusula tercera no se pactó un plazo cierto para escriturar, sino que se consignó expresamente que "...el plazo previsto para la escrituración dependerá del tiempo que lleve la inscripción en catastro del acuerdo homologado en el divorcio de los padres de los vendedores. Dicho trámite está siendo realizado por la Dra. Marta Eijo de esta ciudad..." (textual). De modo que la compradora Romina Sanjurjo, toma allí conocimiento y acepta al suscribir el documento según la libre manifestación de su voluntad, la necesidad de la realización de ciertos trámites previos a la escrituración, incluso nombrando a la letrada a cuyo cargo se estaría la inscripción del acuerdo de disolución de sociedad conyugal de los padres de los vendedores, lo que además indica que ello no dependía de la actividad que pudiera haber desplegado el demandado (arts. 1137, 1197, 1198 del CC; art. 384 del CPCC). La previsión contractual de un plazo futuro incierto, esto es dependiente de una circunstancia o de varias, cuyo acaecimiento puede preverse aunque no su momento exacto, me persuade de que el sustento más importante de la acción -dilación en el tiempo de la escrituración del bien- quede desvanecido en cierto modo (arts. 528, 529, 566, 567, 625 del CC). Pues se dificulta determinar como parámetro cuál hubiera sido el tiempo o plazo razonable en el cual debió ciertamente concretarse el acto notarial y en consecuencia, si realmente existió o no el retardo invocado, que la actora indica como causa del daño que dice haber sufrido.

b. Reflejado así este primer horizonte, que advierto como obstáculo inicial para justificar la procedencia de la pretensión, referido a la imposibilidad de determinar si efectivamente existió postergación cuando no se pactó un plazo cierto, cabe además señalar que la accionante no demuestra su postura, basada en que no sabía que los vendedores Goñi no eran los titulares registrales del bien (arts. 375, 384 del CPCC). Ciertamente es que según el informe de dominio de fs. 99/100, al momento de la firma del boleto de compraventa -el 18 de noviembre de 2011- los titulares eran los cónyuges Mario Alberto Goñi y Estela Maris Guzmán, y no los vendedores. Sin embargo, cabe considerar que con anterioridad a ello la sociedad conyugal había sido disuelta y acordada y homologada su división (fs. 10/12 y 99/100); situación que debía ser aún inscripta y cuyo trámite previo a la escrituración ¿se expuso de manera expresa en el boleto de compraventa? -cláusula tercera-. Y el hecho de que se dejara plasmada tal circunstancia en el boleto, sólo pudo deberse a que las partes aceptaban que transmisión dominial dependía de la previa regularización de la situación jurídica de los ¿padres de los vendedores? -como se refirió allí- en su sola calidad de titulares registrales. Pues no advierto otro sentido que pudiera haber tenido la incorporación de tal disposición en un instrumento privado, si los vendedores hubieran sido los titulares. Esto se configura a mi modo de ver, en una de las razones por las cuales adviene dificultoso aceptar que la parte compradora no conocía que los vendedores Goñi, no eran titulares del bien. Pues no obstante consignarse en el boleto de compraventa -en su cláusula sexta- que hermanos Goñi no tenían restricciones para transferir el bien, lo anterior surge del propio relato de la actora al promover la acción (fs. 20). Señala que al momento de interesarse por la compra del bien, la inmobiliaria Tilibetti le informa que el mismo se le podía vender, pues frente a ¿la muerte de uno de sus dueños? es que los anteriores interesados, no estaban dispuestos a esperar una sucesión. Mal puede la actora afirmar por un lado que conocía ¿que uno de sus dueños había fallecido? a la vez que asumía que los vendedores Goñi firmantes del contrato, eran los dueños del bien. Si bien la cláusula del contrato que dice que los vendedores no están inhibidos para disponer de sus bienes puede ser confusa o más bien arrojar oscuridad sobre la cuestión, lo cierto es que cuando las estipulaciones no aparecen del todo claras, y no reflejan la intención común o el sentido y alcance de lo convenido, corresponde recurrir a la interpretación, partiendo de las previsiones del art. 1198 del Código Civil. Esto es la buena fe de las partes, y lo que verosímilmente entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión. Ello se obtiene necesariamente del contexto general del contrato, de los hechos asumidos, de la conducta de los intervinientes y de las circunstancias del caso (arts. 330, 354 inc. 1, 384 del CPCC; 913, 914, 1137 y 1197 del CC), para que de este modo no sean sobrestimadas ni devaluadas, generando una distorsión de la situación fáctica a evaluar y, por tanto, un absurdo en la justificación racional de la sentencia (SCBA, C. 102.314, sent. del 4-III-2009; C. 102.542, sent. del 14-X-2009). Al respecto cabe destacar la evolución en materia interpretativa de los contratos, pues la exégesis de un instrumento probatorio de la relación contractual no puede ser el único dato relevante, ya que se han dado ajustes dogmáticos en torno a la idea de la autonomía privada como única y exclusiva fuente jurígena. Se ha expresado que no existe contrato fuera del contexto de una determinada realidad que le da significado y define sus reglas, que ha dado nacimiento al llamado "contrato relacional", que supone vínculos complejos entre las partes, en la que las relaciones personales de solidaridad, confianza y cooperación son determinantes. Se conectan con sus circunstancias y, en consecuencia, si ellas varían, las partes están implícitamente obligadas a adaptar el contrato a la nueva situación. Esta teoría, no significa dar paso a la pura arbitrariedad, pero ofrece un desplazamiento de la mirada desde el objeto del cambio económico a los actores económicos, coloca a las personas en presencia relacional, en ocasiones por lo que ellas son en cuanto sujetos y, a veces, de modo más objetivo, de acuerdo al rol que las partes le dieran según sus legítimas expectativas (Nicolau, Noemí Lidia, "Fundamentos del Derecho Contractual", "La Ley", 2009, p. 15). Se trata de una teoría que se aparta del puro consensualismo (porque se apoya en el intercambio, no en el consentimiento), y también del objetivismo (porque pone el eje de todo contrato en la relación interpersonal de las partes), siendo una postura abierta que nos ofrece una imagen más fiel de la realidad.

Por ello entiendo que, teniendo en cuenta no sólo los términos del boleto de compraventa traído, en donde se deja expuesta la necesidad de la realización de trámites previos a la escrituración relacionados a la inscripción de un acuerdo de división de sociedad conyugal pendiente al menos al momento de la suscripción del boleto, sino además, el modo en que la actora relata los hechos, no puedo sostener ésta que desconocía la necesaria regularización previa de la cuestión atinente a la titularidad del bien, ni que los titulares registrales no eran en realidad quienes fueran nombrados en el boleto. Por otra parte, no puedo dejar de mencionar, que el perjuicio invocado por la actora, quien además gozaba de la posesión del bien desde el momento mismo de la firma del boleto de compraventa -cláusula quinta-, no emerge como la consecuencia concreta y directa del aspecto formal de la falta de la disponibilidad jurídica del bien desde el estricto punto de vista de su titularidad registral (arts. 519, 1067 del CC). En cuanto a la medida cautelar de inhibición general de bienes que refiere debió levantarse respecto de Guzmán para poder escriturar el bien, observo que dicha circunstancia no merece mayores reparos pues tampoco ha sido idóneamente demostrada, no pudiendo valorarse -por ejemplo- el tiempo que habría insumido su levantamiento o si realmente ello fue una o la principal causa de la alegada dilación temporal. Desde otro vértice, cabe recordar que la venta de cosa ajena -supuesto en el cual podría haberse encuadrado el negocio celebrado- es válida en nuestro derecho argentino -entre otros casos- cuando tanto el comprador como el vendedor tienen conocimiento de que contratan sobre un bien que no es de propiedad del enajenante total o parcialmente, tal como ocurre en el caso conforme lo expresado (arts. 1329, 1330 del CC). Por lo que el argumento de la recurrente dirigido puntualmente a que los vendedores no eran los titulares del bien, se desvanece por sí mismo, ni se advierte sustentado en un perjuicio cierto y concreto que justifique otro razonamiento (arg. arts. 165, 260 del CPCC). Asimismo, considero inatendible lo dicho por la apelante respecto al dolo en el actuar del martillero, que califica como ardid utilizado con el único fin de cobrar sus honorarios, extremo que no se encuentra demostrado en autos (art. 375 del CPCC). Ello no obstante señalar que según la declaración testimonial del notario Eseverri (fs. 167), el martillero Tilibetti estuvo presente en la escrituración y abonó los costos correspondientes a la compradora -cláusula tercera del boleto de compraventa-; que luego continuó consultándole sobre el trámite de la escritura, sin que en momento alguno se desentendiera de la situación. Por las razones expuestas, considero que la pieza recursiva enderezada a revertir el fallo recurrido, no consigue patentizar el yerro invocado en la valoración de los diversos elementos incorporados a la causa. Sabido es que ello no se logra con solo manifestar el desacuerdo con las conclusiones del sentenciante, sino que es menester probar que se ha incurrido en un error grave y ostensible en la apreciación de la prueba que haya derivado en afirmaciones incongruentes o contradictorias con las constancias objetivas de la causa (SCBA Ac. 86.835, sent. de 9-VIII-2006; C. 103.013, sent. de 22-XII-2010), extremo excepcional que -insisto- la recurrente no consigue justificar. V. En cuanto al agravio dirigido al rechazo del rubro ?daño moral? oportunamente reclamado, cabe señalar que su tratamiento adviene abstracto frente a la solución dada en la instancia de grado, cuya confirmación propongo, en relación a la ausencia de acreditación de los primeros presupuestos que hacen a la responsabilidad civil. Sabido es que en tal situación no corresponde decisión jurisdiccional en tanto los jueces están en condiciones de pronunciarse sobre el contenido de la cuestión suscitada sólo mientras se mantenga un real interés del pretendiente. Dentro de ese concepto, constituye presupuesto visceral de todo planteo revisor, la existencia de agravios ciertos y actuales, que generen perjuicios concretos en la posición del apelante y a la luz de su reclamo original (SCBA, "Acuerdos y Sentencias": 1961-III-357; 1961-IV618; 1977-I-1110; DJBA., 113-81; 119-810; 120-33; 12147), extremo que no se da en el caso. VI. Como los agravios dan la medida de la competencia de esta Alzada y los expuestos no logran hacer mella en el decisorio impugnado, propongo desestimar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia apelada de fs. 272/283, con costas de esta Alzada al apelante que resulta vencido (arts. 519, 528, 529, 566, 567, 625, 913, 914, 1067, 1071, 1137, 1197, 1198, 1329, 1330 del CC; 10 del CCCN; 68, 165, 260, 261, 263, 266, 375, 384 del CPCC). VOTO POR LA AFIRMATIVA. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JANKA DIJO: Conforme se ha votado la cuestión anterior, corresponde confirmar la sentencia apelada de fs. 272/283, con costas de esta Alzada al apelante que resulta vencido (arts. 519, 528, 529, 566, 567, 625, 913, 914, 1067, 1071, 1137, 1197, 1198, 1329, 1330 del CC; 10 del CCyCN; 68, 165, 260, 261, 263, 266, 375, 384 del CPCC). ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA De conformidad al resultado que instruye la votación del Acuerdo que antecede, por unanimidad se confirma la sentencia apelada de fs. 272/283, con costas de esta instancia al recurrente vencido (arts. 519, 528, 529, 566, 567, 625, 913, 914, 1067, 1071, 1137, 1197, 1198, 1329, 1330 del CC; 10 del CCyCN; 68, 165, 260, 261, 263, 266, 375, 384 del CPCC) y difiriéndose la regulación de honorarios (arts. 31, 51 LHP). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

036695E