

Cumplimiento De Contrato Entidades Bancarias Contrato De Cesión Dano Moral Acceso A La Vivienda Mora Automatica

JURISPRUDENCIA

Daño moral. Acceso a la vivienda. Mora automática

Cumplimiento de contrato. Entidades bancarias. Contrato de cesión.

Se revoca parcialmente la sentencia apelada y se condena a la entidad bancaria demandada a indemnizar a la actora el daño moral ocasionado por el incumplimiento de un contrato de cesión, en tanto la pericia psicológica dio cuenta de la angustia y frustración por la no concreción de su vivienda, habiendo estado años luchando por el reconocimiento de sus derechos. Asimismo, se estableció la mora a la fecha de vencimiento del plazo acordado, al concluirse que esta operaba automáticamente y que el banco se había obligado contractualmente a otorgar la escritura dentro de los treinta días de acreditado el precio.

En la ciudad de Necochea, a los 3 días del mes de diciembre 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: ?BEJINO PAULA, VANESA C/CITIBANK NA S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO" Expte. N° 11.396, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente: Sr. Juez Dr. Fabián Marcelo Loiza, Sra. Jueza Dra. Ana Clara Issin y Sr. Juez Dr. Oscar Alfredo Capalbo. El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1a ¿Es justa la sentencia de fs. 106/113? 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde? A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR LOIZA DIJO: I.- El Sr. Juez de grado Dr. Ordoqui Trigo dictó sentencia en la que resolvió ?Hacer lugar a la demanda por cumplimiento de contrato interpuesta por Paula Vanesa Bejino contra Citibank NA, condenando al banco accionado a arbitrar, dentro del término de diez días de quedar firme la presente, los medios necesarios para proceder al otorgamiento de la escritura de cesión -indicando lugar, fecha y hora en que se llevará a cabo-, bajo apercibimiento de resolverse la obligación en la de indemnización de daños y perjuicios (...) Hacer lugar a la acción de daños y perjuicios entablada por Paula Vanesa Bejino contra Citibank NA, condenando a la entidad demandada a abonar a la actora los intereses devengados por el precio del contrato -\$10.600-, conforme la tasa pasiva del Banco de la Provincia de Buenos Aires, desde la fecha de la mora -12 de diciembre de 2013- y hasta el momento del efectivo cumplimiento del contrato o, en su caso, hasta la fecha del pago de la indemnización por daños y perjuicios (...) Imponer las costas a la demandada vencida (art. 68 CPCC) (...) Diferir la regulación de honorarios hasta tanto obren en autos pautas a tal fin (art. 51 dec-ley 8904, art 51 ley 14.967).-? Para decidir de ese modo entendió que el Banco demandado incumplió el contrato en cuestión por las razones que allí se dan y que llegan firmes a esta instancia. La actora es quien apela la decisión (fs. 115). Dos aspectos la agravan: la fecha de mora y el rechazo de la indemnización por daño moral. En una prolija actuación procesal sostiene que resulta aplicable la mora automática y en cuanto al segundo punto de crítica analiza lo sostenido en demanda, la prueba producida y la doctrina y jurisprudencia -incluso la departamental- para concluir en que el Juez de grado erró al desestimar su pretensión resarcitoria (v. memorial de agravios fs. 124/128vta.). II. Llegan a esta instancia como hechos firmes que la actora abonó el precio de la cesión el 9/9/2005 -conforme lo pactado en el contrato obrante a fs. 11- y también que el pacto señalaba que ?La escritura se realizará dentro de los 30 días de acreditado el precio en la cuenta supra indicada.? En ese contexto no puede sino aceptarse el criterio de interpretación que propugna la recurrente y estimar que la mora en el caso es automática, conforme la prescripción del primer párrafo del art. 509 del CC vigente a aquel momento (arg. Art. 7 CCyC) pues no existía una indeterminación o falta de certeza en el plazo que requiriese una intimación para dar seguridad al deudor de cuándo debía cumplir sus obligaciones, comenzando por designar la escribanía actuante. Así una vez conocido el depósito en sus cuentas el Banco demandado sabía que tenía 30 días y no puede estimarse válida otra interpretación pues ?Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión.? según prescribe el art. 1198 del CC, principio esencial de nuestro sistema contractual. Propicio entonces hacer lugar a este agravio fijando la mora en la fecha de vencimiento del plazo acordado esto es el 09/10/2005. III.- En cuanto al daño moral derivado del incumplimiento es del caso recordar que la regla aplicable cuando se trata de contratos paritarios -conforme la vigente categorización- no impide el análisis de su eventual procedencia sino que impone una interpretación más estricta que la exigida en los casos de responsabilidad extracontractual, todo ello a partir de la regla del art. 522 del CC. La Suprema Corte ha entendido reiteradamente que ?En materia contractual -donde resulta de aplicación el art. 522 del Código Civil- el resarcimiento del daño moral debe ser interpretado con criterio restrictivo para no atender reclamos que respondan a una susceptibilidad excesiva o que carezcan de significativa trascendencia jurídica quedando a cargo de quien lo invoca la acreditación precisa del perjuicio que se alega haber sufrido. En tal sentido se requiere la clara demostración de la existencia de una lesión de sentimientos, de afecciones o

de tranquilidad anímica que no pueden ni deben confundirse con las inquietudes propias y corrientes del mundo de los pleitos o de los negocios.? (SCBA C 120045 S 23/11/2016 ?Vadalá, Domingo contra Sandalí, Graciela y otro. Disolución de sociedad de hecho? entre otros). Esta Cámara por su parte sostuvo invariablemente que ?en materia de incumplimiento contractual para indemnizar el daño moral se requiere la clara demostración de la lesión de los sentimientos, afecciones o tranquilidad anímica, que no pueden ni deben confundirse con las inquietudes propias y corrientes del mundo de los negocios y pleitos.?(CCyGP reg. int. N° 2 (S) del 08/02/00; esta Cámara Expte N° 72 ?Cichello, Norma Lidia C/Dips, Shalboub, Josefina Esperanza s/Cumplimiento de contratos civiles y comerciales? del 20/11/08 Reg. Int. N°26). En autos la actora relató en demanda (fs. 31/32) que la falta de concreción del negocio implicó la frustración de su proyecto de adquirir una vivienda, pues la ejecución del contrato hubiese implicado al menos la detentación del inmueble a título de tenencia, todo lo cual le provocó las circunstancias que jurídicamente conforman el llamado ?daño moral? (v. fojas citadas). Los testigos citados declararon que la actora no pudo ocupar el departamento sobre el que pesaba el crédito hipotecario -según régimen de la ley 24441- que fuera cedido, tal como era la lógica expectativa conforme las circunstancias (v. respuesta tercera, testigo Bulesevich a fs. 78vta.; respuesta cuarta testigo Pagani Deluchi, a fs. 79vta.; respuestas segunda y tercera, testigo D'Elía a fs. 80; respuesta tercera, testigo Otero, fs. 81). Con tales testimonios converge la prueba pericial psicológica (fs. 98/100) que no fue objetada por la demandada y donde se afirma -entre otras consideraciones- que ?Se observa que la actora vive esta circunstancia [el incumplimiento contractual] con mucha angustia y frustración, la cual no sólo estuvo presente en aquel entonces, cuando no se pudo concretar la adquisición del departamento, sino aun actualmente, ya que a través de estos 13 años ha continuado luchando por lo que considera suyo.? (respuesta al punto de pericia, fs. 98vta./99). Esa situación en la que el negocio frustrado o malogrado impacta en el acceso a la casa habitación de una persona ya fue considerado como una situación pasible de generar daño moral en una persona, máxime si tal contrato no reporta como algo habitual en la vida de la víctima, quien no resulta una persona versada en cuestiones ?del mundo de los pleitos y los negocios?. Así la Cámara Civ. Com. y de Gías. Departamental sostuvo que ?el hecho que creó la responsabilidad entidad como para alterar la situación subjetiva la capacidad de entender, querer o sentir de los co-contratantes ya que les privó de su casa habitación y se vieron obligados a vivir en una casilla rodante. También debieron depositar sus muebles del hogar en un local alquilado al efecto y a demandar la resolución del contrato.? (reg. 124 (S) del 14/09/2004 ?Amaya c. Felizia?). En el presente caso la testigo Otero señaló la angustia que la situación le provocaba a la actora (respuesta quinta, fs. 81/vta.) en igual sentido D'Elía (respuesta cuarta, fs. 80) y la testigo Bulesevich (respuesta cuarta, fs. 78vta.) quien es elocuente en relatar la situación de padecimiento que sufría la actora. Frente a tales elementos estimo que existen motivos suficientes para entender procedente el resarcimiento por daño moral reclamado por la actora, desde la fecha de mora que fuera estimada en el apartado precedente. En cuanto a su cuantificación no se aportan con la pretensión elementos que permitan una cuantificación objetivable que allane la tradicional dificultad que este rubro significa para su traducción en metálico, restando únicamente la facultad del art. 165 del CPCC. A partir de ello, valorando casos análogos donde se advierte la frustración del acceso a la vivienda (CNCiv Sala K ?Saborido, Valeria Silvina C/ Monteverde, Eleonora Brunilda? Expte.: 587106, sentencia del 10/05/2012; Sala H ?Benzo, Magdalena y Otro C/ Encalada 2995 SRL y Otro? sentencia del 02/07/2015, entre otros, tomados de la base de datos obrante en <http://consultas.pjn.gov.ar/cuantificacion/civil>) así como la estimación efectuada por la actora al demandar, analizada en función de valores actuales al momento de sentenciar, entiendo ajustada a derecho la suma de pesos treinta y cinco mil (\$35.000.-) teniendo en cuenta que la petición se subordinó a lo que en más o en menos surja de la prueba a producirse (v. fs. 32).. Por las consideraciones expuestas, voto por la NEGATIVA. A la misma cuestión planteada la Sra. Jueza doctora Issin votó en igual sentido y por análogos fundamentos. A la misma cuestión planteada el señor Juez doctor Capalbo votó en igual sentido y por análogos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR LOIZA DIJO: Corresponde revocar parcialmente la sentencia en lo que ha sido materia de agravio y en consecuencia establecer la mora al 09/10/2005 y condenar a la demandada al pago de la indemnización del daño moral que se fija en la suma de PESOS TREINTA y CINCO MIL (\$35.000.-) (conf. legislación, doctrina y jurisprudencia citadas en la primera cuestión). Costas de Alzada a la demandada que resulta vencida (art. 68 CPCC). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 89'04 ASI LO VOTO. A la misma cuestión planteada la Sra. Jueza doctora Issin votó en igual sentido y por análogos fundamentos. A la misma cuestión planteada el señor Juez doctor Capalbo votó en igual sentido y por análogos fundamentos. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Necochea, de diciembre de 2018. VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se revoca parcialmente la sentencia en lo que ha sido materia de agravio y en consecuencia se establece la mora al 09/10/2005 y se condena a la demandada al pago de la indemnización del daño moral que se fija en la suma de PESOS TREINTA y CINCO MIL (conf. legislación, doctrina y jurisprudencia citadas en la primera cuestión). Costas de Alzada a la demandada que resulta vencida (art. 68 CPCC). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 8904). Devuélvase. Dra. Ana Clara Issin Juez de Cámara Dr.

Fabián M. Loiza Juez de Cámara Dr. Oscar A. Capalbo Juez de Cámara Dra. Daniela M. Pierresteguy Secretaria
036498E