

Resolucion Del Contrato Devolucion De Sumas De Dinero

JURISPRUDENCIA

Resolución del contrato. Devolución de sumas de dinero

Se

revoca parcialmente la sentencia que hizo lugar a la resolución del contrato y condenó a la demandada a devolver las sumas abonadas a la parte actora.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 30 días del mes de septiembre de dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala I de la Cámara Civil para conocer en los recursos interpuestos en los autos ?EZQUERRA, JESICA HILDA Y OTRO c/ TRIUNVIRATO 2835 SRL s/CUMPLIMIENTO DE CONTRATO? respecto de la sentencia de grado el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dres. RODRIGUEZ, CASTRO y GUIADO. A la cuestión planteada el doctor Rodríguez dijo: I. La sentencia de fs. 264/6 vta. hizo lugar a la resolución del contrato y condenó a la demandada a devolver las sumas abonadas a la parte actora, conforme lo prescripto en el considerando I y rechazó la pretensión de daños y perjuicios, con costas a la accionada. Contra dicho pronunciamiento apela la parte demandada y los actores. Los agravios fueron expresados a fs. 279/80 y 282/4 vta. respectivamente. Sólo medió respuesta de los accionantes a fs. 286/vta. Por la fecha de celebración del contrato, el recurso será revisado conforme al Código de Vélez Sarsfield, por ser la legislación vigente para aquél momento (art. 7mo del Código Civil y Comercial de la Nación). II. Dadas las características de los argumentos que conforman el primer y segundo agravio de la demandada, corresponde señalar que el principio de congruencia, que los jueces estamos obligados a respetar (art. 34, inc. 4º del Código Procesal), implica de acuerdo a lo que dispone el art. 163, inc. 6º, que la sentencia debe ajustarse a las acciones deducidas en juicio. Al juzgado le está vedado pronunciarse sobre pretensiones no deducidas, cosas no pedidas o peticiones no formuladas. La atribución de hechos en la litis es potestad de las partes. La pretensiones de ellas y los poderes del juez quedan fijados por la demanda, reconvención y sus contestaciones, los hechos nuevos oportunamente introducidos, y la solución admitida de la procedencia de los hechos que consolidan, extinguen, o modifican el derecho durante el curso de la causa (ver Colombo-Kiper: ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado?, t. II, p. 185). En rigor, todo lo relativo a los hechos está enmarcado en el principio de congruencia (art. 34, inc. 4º del Código Procesal), que consiste en la relación inmediata y necesaria que debe existir entre las pretensiones de las partes y lo resuelto por el juez (conf. Falcón, Enrique M.: ?Código Procesal Civil y comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado?, t. 1, p. 427). Su violación se puede producir por ultra petito (más de lo pedido y controvertido), extra petito (fuera de lo pedido y controvertido), infra petito (menos de lo pedido y controvertido) y citra petito (omisión de fallar una cuestión principal). Por su parte, de acuerdo con el art. 271 del Código Procesal, en la sentencia de segunda instancia deben examinarse ?las cuestiones de hecho y de derecho? sometidas a la decisión del juez de grado que hubiesen sido materia de agravios. Lo complementa el art. 277, que le veda al Tribunal de Alzada, fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del a quo. La regla general que consagra esta disposición, es coherente con la naturaleza jurídica del recurso de apelación, en el sentido de que no importa un nuevo juicio en el cual sea admisible la deducción de pretensiones u oposiciones ajenas a las que fueron objeto de debate en la instancia precedente. Por ello, el tribunal de alzada, siempre dentro de los límites del recurso interpuesto- sólo puede resolver válidamente respecto de aquéllos capítulos propuestos a la decisión del juez de primera instancia en los escritos de constitución del proceso; sin perjuicio de hacerse extensivos a los hechos nuevos alegados. Por ello, la Cámara no puede conocer en cuestiones planteadas recién en el escrito de expresión de agravios, principio igualmente aplicable aunque se las introdujere bajo la apariencia de meros argumentos de derecho (ver Fassi- Yáñez: ?Código Procesal Civil y comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado?, t. 2, p. 4500). Ello así, respecto del primer agravio, aunque se soslayara que la Carta Documento N° ... del 4 de noviembre de 2013 (fs. 18) fue remitida al domicilio especial que voluntariamente la accionada constituyó en el boleto de compraventa que en original corre agregado a fs. 1/2 vta., del expediente n° 81.895, del año 2014 sobre medidas precautorias que para este acto tengo a la vista (ver encabezado y cláusula décimo primera e informe de fs. 154 de estos actuados), la suerte negativa de su planteo se encuentra sellada. Ello, si se aprecia que más allá de los desconocimientos de la documentación esgrimidos en la contestación de la demanda, lo cierto es que el tema de la falta de recepción con apoyo en lo argumentado en torno al domicilio social que ahora se plantea, no constituye un capítulo propuesto a la decisión de la Sra. Jueza de Primera Instancia, lo cual elimina los poderes de esta Alzada para entender en el tema, a tenor de lo explicado precedentemente. Lo mismo corresponde decidir respecto del denunciado como segundo agravio, que no implica más que una mera disconformidad con lo resuelto en el pronunciamiento recurrido. En particular, el argumento principal de que se nutre relacionado con el número de cuotas pagadas por la parte compradora, que la lleva a considerar que quedan pendientes 15 y no 7 como se afirma en la decisión en crisis, lejos de ser planteado al ejercer la respuesta a fs. 102/10 vta., se

encuentra expresamente contradicho por lo reconocido en esa oportunidad cuando se sostiene: "Del plan de pago acordado en la cláusula cuarta del boleto de compraventa, la actora incumple con la cuota N° 24 cuyo vencimiento había operado el 18 de julio de 2014, por la suma de \$ 6.558, en donde desde ese momento los actores nunca abonaron la cuota mensual, afirmando en la demanda que han dejado de abonar 7 cuotas?". Ha decidido la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en torno a esta cuestión, en forma reiterada, que nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos ejerciendo una conducta incompatible con otra anterior cuando ese comportamiento, como sucede en el "sub lite", ha sido deliberado, jurídicamente relevante y plenamente eficaz. En consecuencia, la postura sostenida en esta Alzada no puede ser receptada en la medida en que se contradice con la adoptada en la primera instancia (Fallos: 275-235; 294-220; 300-480, 909; 307-1602; 308-72; S.291.XX. "Santiago del Estero, Provincia de c. Estado Nacional y/o Yacimientos Petrolíferos Fiscales s/acción declarativa" pronunciamiento del 17 de agosto de 1989, entre muchos otros). Al margen de ello, y esto es lo fundamental, resulta oportuno reiterar que en función de lo normado en los arts. 271, parte final, y 277, del Código Procesal, primera parte, el tribunal de alzada no realiza un nuevo juicio. En realidad, y en contra de lo generalmente se supone, se encuentra más limitado que el tribunal de primera instancia. La primera limitación es concordante con la de primera instancia, por el principio de congruencia de demanda y contestación. Sólo pueden examinarse las "cuestiones de hecho y de derecho" sometidas a la decisión del juez de grado. Las que no le hubieran sido propuestas a éste, tampoco podrán serla al de segunda instancia, con excepción de los nuevos hechos y documentos, de acuerdo con lo prescripto en el art. 260 (conf. Falcón, Enrique M.: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", t. 1, p. 725; Fassi-Yañez: "Código Procesal Civil y Comercial, Comentado, Anotado y Concordado", t. 2, p. 493). Respecto del tercer agravio, vale recordar que en la sentencia apelada se argumentó: "En la especie, cuadra poner de resalto que, contrariamente a lo sostenido por la requerida, los actores constituyeron en mora a la demandada a través de la carta documento del 4 de noviembre de 2013, cuya recepción fue probada conforme lo que surge del informe de fs.154. Esta carta no tuvo contestación alguna hasta el mes de septiembre de 2014 cuando la empresa accionada, pretende tener por rescindido el contrato, quedando las sumas abonadas como resarcimiento. Es decir que diez meses después de quedar constituido en mora pretende hacer uso de la cláusula sexta que hace lugar al pacto comisorio expreso. Esta carta fue rechazada por los actores a través de la carta documento del 25 de septiembre de 2014, cuya entrega fue confirmada también con el informe de fs. 154. Bajo otra luz no puedo obviar que la accionada ha sostenido que los demandantes nunca han abonado en término. Ello no es lo que surge del expediente de medidas precautorias donde se encuentran los recibos de fs. 4 a 22 y la firma del representante de la firma ha sido considerada auténtica con la pericia de fs.208 a 235. En efecto, de acuerdo al boleto de compraventa la primera cuota vencía el 18 de agosto de 2012 y así sucesivamente y de tales comprobante no se extrae pago fuera de la fecha estipulada...Va de suyo, entonces, que la carta documento del, 14 de septiembre de 2014 remitida por la empresa demandada a los actores, resulta totalmente improcedente, pues ya se encontraba en mora a partir de la recepción de la carta documento del 4 de noviembre de 2013 (fs. 265 vta./6). Además de lo señalado precedentemente, el tercer agravio no realiza un ataque frontal de los argumentos transcriptos, ni logra rebatir los pilares sobre los que se apoya el decisorio atacado, lo cual me convence de propiciar su deserción, por falta de fundamentación adecuada (arts. 265 y 266 del Código Procesal).

III. En cuanto a la reparación en concepto de agravio moral, se configura con la violación de los derechos subjetivos, y consiste en el sufrimiento causado como dolor o como daño en las afecciones, siendo fácil apreciar que su contenido es puramente espiritual (sufrimiento, dolor, aflicción, angustia, desánimo, desesperación, pérdida de la satisfacción de vivir, etc.). Se produce, en suma, por la lesión en los sentimientos que determina dolor o sufrimiento, inquietud espiritual o agravio a las afecciones legítimas y, en general, toda clase de padecimientos comprendiendo también las molestias en la seguridad personal de la víctima o en el goce de sus bienes. Mediante la indemnización peticionada se procura reparar la lesión ocasionada a la persona en alguno de aquellos bienes que tienen un valor principal en su vida, y que son la paz, la integridad física, la tranquilidad de espíritu, el honor, y los demás sagrados afectos que se resumen en los conceptos de seguridad personal y afección legítima; y cuya violación determina la modificación disvaliosa del espíritu en su capacidad de entender, querer o sentir, que resulta anímicamente perjudicial. En el caso, nos encontramos en el ámbito de la responsabilidad contractual (art. 522 del Código Civil), donde el daño moral no se presume, siendo su prueba clara y terminante a cargo de quien pretende ser resarcido; toda vez que comúnmente en el incumplimiento contractual, sólo resulta afectado un interés económico. Así, debe tenerse en cuenta para fijar la condena que los antecedentes de la causa hagan a la víctima merecedora de esa reparación cuando se encuentre debidamente acreditado que se hubieren provocado verdaderos sufrimientos, incomodidades de cierta magnitud, o una alteración ponderable en el orden extrapatrimonial y en los valores precípuos de la vida, que razonablemente sean susceptibles de vulnerar la personalidad de un hombre medio. No obstante lo expuesto, en el ámbito contractual, un importante sector de la jurisprudencia ha señalado desde tiempos lejanos que la reparación del agravio moral tiene carácter restrictivo, sin que pueda sustentarse en cualquier molestia causada por la insatisfacción de obligaciones contractuales (conf. Cámara Nacional Comercial, Sala B, 14/03/83 "CILAM c/ IKA

Renault?). En la especie, concuerdo con lo que se señala en los agravios, y aunque se opere con un criterio riguroso, por tratarse de la compra de una vivienda, en un caso como el de autos donde todo indica que esa adquisición iba ligada a un verdadero proyecto de vida personal y familiar, el retraso en la entrega del inmueble, tal como lo ilustran los testimonios de fs. 192/vta. y 193/vta, así como los hechos que rodean la contratación y los posteriores que incluyen las vicisitudes judiciales, es susceptible de originar molestias, angustias e incomodidades que exceden las comunes u ordinarias del diario vivir. No debe soslayarse al respecto, que los compradores cuentan, en una operación como la involucrada, con el escudo protector de las normas destinadas a las consumidores y usuarios (art. 42 de la Constitución Nacional y 10 bis y concordantes de la ley 24.240). Así las cosas, existe consenso en considerar que el daño moral es de difícil cuantificación, dado que las perturbaciones anímicas quedan en el fuero íntimo del damnificado; sin embargo, la magnitud del hecho es una pauta a considerar aunque igualmente enfrenta al juzgador con la disyuntiva de evaluar cuánto sufrió la víctima; por ello se sostiene que la cuantificación del daño queda sometida más que en cualquier otro supuesto al prudente arbitrio judicial y que la víctima debe armar elementos que convenzan al Juez de la existencia del daño moral, de la alteración disvaliosa del espíritu; del dolor, sinsabores o sufrimientos; amarguras o desazones (confr. Jorge Mosset Iturraspe y Miguel Piedecasas, Código Civil Comentado, Doctrina -Jurisprudencia - Bibliografía, Responsabilidad Civil). En base a ello, propongo revocar este aspecto de la sentencia apelada, y conceder por este concepto la suma de \$ 30.000 (art. 165, última parte, del Código Civil).

IV. En materia contractual, el concepto de consecuencia necesaria al que alude el art. 520 del Código Civil, debe entenderse conjuntamente con el de consecuencia inmediata al que se refiere ese dispositivo. Según ello el deudor responde por el daño que reconoce precisamente en el incumplimiento obrado por él su causa adecuada (consecuencia necesaria), según el curso natural y ordinario de las cosas (y por ello se trata de una consecuencia inmediata). En tal sentido, para pretender la indemnización el acreedor debe demostrar que hay relación de causalidad entre el incumplimiento del deudor y el daño de que aquél se queja (ver Llabrás, Jorge Joaquín: ?Código Civil Anotado?, t. II-A, p. 168). Ello así, la erogación que debió efectuarse en concepto de alquiler, de otro inmueble, a raíz del incumplimiento del vendedor de la obligación de entregar la cosa en el tiempo convenido, y de la consecuente privación del uso de su propiedad, es resarcible porque encaja en dichos lineamientos. Más lo que no puede admitirse es su otorgamiento con el alcance pretendido en la demanda, hasta la entrega de la unidad, si se aprecia que en el caso, más allá de lo pretendido en el escrito de inicio, en la sentencia se hizo lugar a la resolución del contrato, extremo que ha sido consentido por los actores. El monto, de acuerdo a criterios de equidad, razonabilidad y justicia, debe circunscribirse al lapso que le demandaría a los accionantes adquirir otro inmueble a raíz de la frustrada operación, computado desde el vencimiento del plazo fijado para la tradición del departamento en el contrato que los uniera con la vendedora (ver cláusula tercera). A tal fin, parece justo tomar como referencia el alquiler que se conviniera en el contrato de locación de fs. 20/1 vta., sin adosar los servicios, que de todas maneras también los demandantes deberían afrontar en su condición de titulares de dominio. En base a ello, al ponderar que durante un tiempo los demandantes se fueron a vivir con sus padres, según ellos mismos lo admiten, entiendo prudente fijar por este concepto la suma de \$ 25.000, de acuerdo a las pautas delineadas y a la tasa de interés establecida en el decisorio, que también tengo en cuenta para definir esta cuantía (art. 165 del Código Procesal, parte final). En consecuencia, si mi criterio fuera compartido, correspondería declarar desiertos los agravios de la parte demanda y hacer lugar a las quejas de los actores con el alcance precisado en los considerandos. En consecuencia, revocar parcialmente la sentencia apelada y admitir la indemnización por privación del uso y daño moral, que se fijan en \$ 25.000 y 30.000 respectivamente, a los que se deberá adicionar los intereses previstos en la sentencia y no cuestionados. En atención a la forma como se resuelve, las costas de alzada deben imponerse a la parte demandada, que resultó sustancialmente vencida (art. 68 del Código Procesal). Por razones análogas la Dra. CASTRO y la Dra. GUIADO adhieren al voto del Dr. RODRIGUEZ. Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N..

PAOLA M. GUIADO JUAN PABLO RODRIGUEZ PATRICIA E. CASTRO MARIA BELEN PUEBLA SECRETARIA Buenos Aires, 30 de septiembre de 2019. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el acuerdo que antecede, el Tribunal resuelve declarar desiertos los agravios de la parte demanda y hacer lugar a las quejas de los actores con el alcance precisado en los considerandos. En consecuencia, revocar parcialmente la sentencia apelada y admitir la indemnización por privación del uso y daño moral, que se fijan en \$ 25.000 y 30.000 respectivamente, a los que se deberá adicionar los intereses previstos en la sentencia y no cuestionados. En atención a la forma como se resuelve, las costas de alzada deben imponerse a la parte demandada, que resultó sustancialmente vencida (art. 68 del Código Procesal). Notifíquese, regístrese y devuélvase.

MARIA BELEN PUEBLA SECRETARIA

044634E