

Escrituración De Inmueble

JURISPRUDENCIA

En General San Martín, a los 17 días del mes de septiembre de dos mil diecinueve, se reúne en Acuerdo Ordinario la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, integrada por los Dres. María Silvina Pérez y María Cristina Scarpati (conf. Ac. Ext. N° 666 y 819 de esta Excm. Cámara), para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?ZAMBINI, LORENA C/ GIACCHETTA, ANGELA ANA Y OTROS S/ ESCRITURACION? habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Pérez y Scarpati. El Tribunal resolvió plantear y votar la siguiente: CUESTION ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? VOTACION A la cuestión propuesta, la señora juez Dra. Pérez dijo: I. La sentencia de fs. 174/182 hizo lugar a la demanda de escrituración entablada, con costas a los accionados. Rechazó la indemnización reclamada por daños y perjuicios, con costas a la actora, y la citación de tercero solicitada por los codemandados Ángela Ana Giacchetta, Alejandro José Giacchetta y Antonieta Santoro, con costas a éstos y a la parte actora.- Contra el citado pronunciamiento se alza la parte actora a fs. 185 y el codemandado Fernando Ariel Santoro a fs. 194.- A fs. 210/211 expresa agravios la parte actora, recibiendo contestación del tercero citado, el 15/4/2019.- Cuestiona el rechazo de la indemnización de los daños y perjuicios reclamados en la demanda (fs. 24vta./25, punto III). Sostiene que distan mucho de ser daños eventuales, como considera el ?a quo?, sino que se tratan de daños materiales que están perfectamente probados, en tanto derivan del incumplimiento oportuno del acto de escrituración que se reclama. Argumenta que al no resultar titular dominial del inmueble, resultó privada de ejercer derechos como tal, al no poder disponer del mismo, ofrecerlo como garantía locativa, ni realizar trámites ante entes administrativos en tal carácter. Solicita se haga lugar a los mismos.- Por otra parte, cuestiona la imposición de las costas por la citación del tercero -Julio Spolita- en tanto la misma fue requerida únicamente por los coaccionados Ángela Ana Giacchetta, Alejandro José Giacchetta y Antonieta Santoro, quedando el incidente trabado entre estos y el tercero, Sr. Spolita.- En la contestación de agravios, Julio César Spolita -tercero citado- responde que, si bien fue citado por los accionados en los términos del artículo 94 del CPCC, habiendo la actora prestado conformidad con la misma, le corresponde asumir las costas generadas por el rechazo de su citación.- A fs. 212/220 expresa agravios el codemandado Fernando Ariel Santoro, recibiendo contestación de la parte actora a fs. 222/223.- Cuestiona la sentencia en tanto, si bien recepta el allanamiento formulado por su parte y por la codemandada Forgione, impone las costas del proceso de escrituración a la parte demandada vencida. Señala los hechos ventilados en autos y sostiene que su situación no es igual a la de los restantes demandados. Sostiene que la falta de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, por su parte, no se originó en el proceder o actitud alguna que les fuera imputable a él y a la Sra. Forgione. Que se presentaron desde el primer requerimiento cierto que se les efectuara, en la etapa de mediación previa, durante la cual, e incluso con posterioridad, pusieron de manifiesto, fehacientemente, su voluntad de cumplir con la obligación que asumieran. Motivo por el cual en su oportunidad (contestación de demanda, fs. 42vta., pto. 2.1) manifestaron su allanamiento incondicional, liso y llano, solicitando la imposición de las costas del proceso en el orden causado.- Que el ?a quo? se aparta de ello por considerar que se encontraban en mora con anterioridad a la promoción del presente juicio. Que ello no resulta cierto, toda vez que tanto su parte como la Sra. Forgione, resultan ajenos a los hechos ventilados en los autos ?Giacchetta, Antonio s/ Sucesión Ab-intestato? que el ?a quo? consideró para imputar la demora en el otorgamiento de la escritura y que, la única misiva ofrecida como prueba documental por la parte actora, notificando el reemplazo del escribano oportunamente nombrado en el boleto de compraventa e intimando para que el plazo de 72 hs. se deposite la documental necesaria y conducente para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, tuvo como destinataria a la codemandada Ángela Ana Giacchetta.- Que hasta la instancia de mediación previa, nunca fueron requeridos ni citados, ni por el escribano designado en el boleto, ni por el determinado con posterioridad. Que en la citada audiencia de mediación manifestaron en todo momento otorgar la escritura respecto a la porción del inmueble de la que resultan titulares, para lo que no existía obstáculo alguno, circunstancia que luego de la negativa de la parte actora, fue nuevamente comunicada -vía mail- sin tener tampoco respuesta alguna de la compradora. Que luego de ello, y siendo que tanto la Sra. Forgione como su parte resultan titulares del 75% del inmueble, luego de un tiempo prudencial insistieron en su comunicación mediante carta documento. Circunstancias todas estas que no fueron tenidas en cuenta por el ?a quo?. Solicita la modificación de las costas, conforme fueron peticionadas en la contestación de demanda (en el orden causado).- En la contestación de agravios, la parte actora solicita se confirme la imposición de costas en tanto considera que efectivamente se encontraban en mora antes de la mediación obligatoria. En primer término señala que el Notario no pudo poner fecha de escritura y citar a las partes, justamente, en atención a que los vendedores no acompañaron la

documentación requerida a tal efecto. Que el demandado formaba parte de un consorcio de vendedores conforme el Boleto de Compraventa y que su incumplimiento dio origen al presente reclamo. Asimismo, que la notificación por carta documento comunicando la designación de nuevo escribano e intimación para presentar la documentación necesaria para la realización de la escritura traslativa de dominio fue remitida y recepcionada en el domicilio constituido por los enajenantes en el Boleto de Compraventa. Circunstancia que no fue negada ni controvertida en autos. Asimismo, pone de relieve determinadas circunstancias por las cuales el accionado debió tomar conocimiento de la intimación cursada, reforzando la réplica a los agravios.- II. Trataré en primer término, el cuestionamiento de la parte actora en relación al rechazo de los rubros indemnizatorios reclamados, adelantando que no corresponde hacer lugar al planteo.- Ello pues, de modo alguno se encuentra acreditado el perjuicio que la demora en la realización del acto escriturario le hubiere ocasionado (arg. arts. 519 y 520 del Código Civil). Desde la pretensión inicial puede observarse que se trata de un reclamo genérico, fundado en supuestos inconvenientes del tipo económico, que se habrían originado por no resultar la actora titular dominial del inmueble: Señaló respecto al ?Daño emergente? que, por no resultar titular dominial del inmueble no pudo tramitar un crédito hipotecario a fin de realizar tareas de refacción en el mismo, por lo que debió solicitar dinero a terceras personas, encontrándose -a ese momento- con una deuda y con la incertidumbre sobre su cancelación. Respecto a la ?falta de libre disposición del bien?, fundó el reclamo en la imposibilidad de disponer del inmueble, solicitar un préstamo con garantía real o bien avalar con el mismo una fianza personal.- De su lectura se desprende que se tratan de reclamos por daños eventuales, hipotéticos, sin haber siquiera ofrecido prueba alguna que demuestre las situaciones alegadas para el primer rubro reclamado y, menos aún -para el segundo de los supuestos- alguna circunstancia en concreto que le hubiese ocasionado un daño cierto que merezca ser resarcido. Por lo que no corresponde hacer lugar al agravio (arts. 519, 520 cits. del Código Civil, 330 inc. 4, 375 y 384 del CPCC).- III. En cuanto a las costas del proceso interpuestas a la parte demandada vencida (art. 68 del CPCC), adelanto que el mismo prospera.- Se ha dicho que ?en el caso que la condena verse sobre la obligación de escriturar, o sea, sobre un caso típico de las obligaciones denominadas indivisibles, irregulares o impropias, características que impone una actuación conjunta del frente de acreedores o deudores, se ha decidido que ello no significa que todos los litisconsortes deban cargar con las obligaciones procesales originadas en la conducta de alguna de ellos, pues la indivisibilidad de la obligación principal no puede acarrear su responsabilidad por costas en las que no han incurrido con su proceder aquellos otros que se han allanado oportunamente a la demanda, ni dieron lugar, por su culpa, a la acción judicial? (conf. jurisprud. Cám. Nac. Civ., Sala D, 4-4-79, Juris. Arg., 1980, v. III, p. 22, cit. en Morello. Sosa. Berizonce, Códigos Procesales..., Tomo II.B, pág. 241, Liberería Editora Platense).- En primer lugar corresponde señalar que en el boleto de compraventa (fs. 13 y vta., de fecha 31/3/2015) se pactó que la mora de las partes se produciría automáticamente y de pleno derecho (cláusula sexta) ante el llamado fehaciente de la escribana actuante, quien debía notificar a la partes el día y hora para la realización de la correspondiente escritura (cláusula tercera).- La carta documento obrante a fs. 19 -de fecha 1/10/2015- fue dirigida únicamente a la codemandada Ángela Ana Giacchetta, pero al domicilio constituido en el Boleto de Compraventa por todos los vendedores que lo suscribieron -entre ellos, Fernando Ariel Santoro y Ángela Forgione-. Conforme su texto, la intimación fue a efectos de notificarla ?en su condición de vendedora en forma conjunta con los Sres. Fernando Ariel Santoro, Ángela Forgione, Antonieta Santoro y Alejandro José Giacchetta? la designación de un nuevo escribano y la intimación ?a los vendedores? para que en el plazo de 72 horas depositaran en la escribanía designada la totalidad de la documentación necesaria para la realización de la escritura.- En la contestación de demanda de fs. 42/48 los Sres. Santoro y Forgione se allanaron a la pretensión de la actora -y así fue considerado en la sentencia (consid. 4°)- haciendo saber las circunstancias antes señaladas, y que surge del expediente sucesorio por cuerda (?Giacchetta, Antonio s/ Sucesión Ab-intestato?) que pesaba sobre los herederos (fs. 37), Ángela Ana Giacchetta, Alejandro Giacchetta y Antonieta Santoro, un embargo sobre los fondos que les pudieran corresponder (fs. 40vta.) -argumento de éstos para justificar la demora en la realización de la escrituración (conf. fs. 49vta., pto. III y 53, pto. III). Solicitaron la imposición de costas en el orden causado y desconocieron la carta documento antes señalada, alegando, además, que no mediando unificación alguna de la persona de los vendedores, aún de haberse concretado la misma, carecía de efectos respecto a ellos, habiendo correspondido dirigirse la misma a cada uno de los vendedores, por separado.- Más allá de ello, surge que en las contestaciones de demanda de los restantes accionados (fs. 47vta., pto. 4.2.2, 49vta., pto. II y 53vta., pto. II) que éstos también desconocieron la citada carta documento y que se tuvo a la actora desistida de la prueba informativa ofrecida al respecto (fs. 158), declarándose, además, la negligencia de la prueba confesional ofrecida por todas las partes (fs. 160).- Por todo ello, si bien es cierto que la carta documento obrante a fs. 19 fue diligenciada al único domicilio signado por la parte vendedora en el boleto de compraventa, la única intimada allí fue la codemandada Giacchetta -y no la totalidad de los demandados-. Por ello y no habiéndose corroborado la autenticidad de ésta frente a la negativa de la accionada, no correspondía tener a los demandados Santoro y Forgione en mora con antelación al inicio de la demanda. Debiendo entonces acogerse la pretensión de los citados en cuanto a la imposición de las costas en el orden causado, toda

vez que la contestación de demanda de estos (fs. 42/48vta.), importó un allanamiento oportuno a la pretensión de la actora (arg. arts. 68 y 70 del CPCC).- IV. En cuanto a las costas por la citación del tercero, Julio Ernesto Spolita, tanto a los codemandados Alejandro José, Ángela Ana Giacchetta y Antonieta Santoro como a la parte actora, surge que la misma fue solicitada por los accionados (fs. 50, pto. II y 54vta. pto. IV), la accionante prestó expresa conformidad a dicha petición (conf. fs. 89 y 90). Corresponde señalar que una vez presentado el Sr. Spolita a fs. 101/102, la actora cuestionó que se le diera traslado a su parte de la presentación del tercero (ver fs. 108 y 109) y que el ?a quo? ratificó el traslado conferido a la vez que lo amplió a la parte demandada que lo solicitó (fs. 110).- Conforme ello, considero que la conformidad prestada por la actora a la petición realizada por la accionada, no convierte al tercero citado en un demandado por ésta. Ello pues el efecto de tal citación no es otro que el que la sentencia pueda serle opuesta ante una eventual acción. En tales condiciones, las costas de tal citación deben ser soportadas por la demandada vencida (arg. arts. 94 y 68 del CPCC).- Por tal motivo, habiéndose rechazado la misma en la sentencia (conf. consid. 9º), resulta ajustada a derecho modificar la imposición de las costas por la citación del tercero (arg. art. 68 del CPCC).- V. Conforme todo lo expuesto, y de encontrar consenso lo que llevo expuesto, deberá modificarse la imposición de las costas por la citación del tercero Spolita, las que deberán ser soportadas por los demandados que solicitaron su intervención (art. 68 del CPCC). Modificar también la imposición de las costas de primera instancia -por el juicio de escrituración- respecto a los accionados Santoro y Forgione, imponiéndolas en el orden causado (arg. arts. 68 y 70 del CPCC) y confirmar la sentencia apelada en todo lo demás que ha sido materia de agravio. Las costas de Alzada deberán imponerse a la parte actora en atención al modo en que se resuelve (arg. art. 68 del CPCC), difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31, ley arancelaria).- Voto por la AFIRMATIVA.- La señora juez Dra. Scarpati, por las mismas razones, adhiere al voto que antecede.- Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos dados en el Acuerdo que antecede SE RESUELVE: 1º) MODIFICAR la imposición de las costas por la citación del tercero Spolita, debiendo ser soportadas por los demandados que solicitaron su intervención. 2º) MODIFICAR la imposición de las costas de primera instancia -por el juicio de escrituración- respecto a los accionados Santoro y Forgione, imponiéndolas en el orden causado. 3º) CONFIRMAR la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravio. 4º) IMPONER las costas de Alzada a la parte actora. 5º) DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad. REGISTRESE. NOTIFQUESE. DEVUELVA.-

Cita digital: