

Accion De Escrituracion Costas Por Su Orden

JURISPRUDENCIA

Acción de escrituración. Costas por su orden

Se confirma en

lo sustancial la sentencia que hizo lugar a la demanda por escrituración y se modifica en lo relativo a las costas generadas en primera instancia, las que se imponen por su orden.

En Lomas de Zamora, a los 5 días del mes de octubre de 2018, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, de este Departamento Judicial, doctores: Sergio Hernán Altieri y Rosa María Caram, con la presencia del Secretario del Tribunal se trajo a despacho para dictar sentencia la causa número: LZ-24537-0, caratulada: "MARQUEZ IRIS C/ MAQUIEIRA RAUL HIPOLITO S/ ESCRITURACION». De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes:

CUESTIONES:
1º) ¿Es justa la sentencia apelada? 2º) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

Practicado el sorteo de ley (art. 263, "in fine» del C.P.C. y C.); dio el siguiente orden de votación: Dra. Rosa María Caram y Dr. Sergio Hernán Altieri.

VOTACION
A la primera cuestión, la Dra. Rosa María Caram dijo: 1) Antecedentes - Sentencia - Agravios: a) El Sr. Juez titular del Juzgado N° 12 departamental dictó sentencia a fs. 530/534, en la que hizo lugar a la demanda que por escrituración iniciara Iris Márquez contra Raúl Hipólito Maquieira. Impuso las costas a la parte actora, por entender que obligó a litigar al demandado; y rechazó el reclamo que por daños y perjuicios se interpusiera contra los dos co-demandados de autos. b) Apeló el fallo la accionante (fs. 555), siéndole concedido el recurso libremente. En primer lugar, la recurrente entiende que el juzgador omitió expedirse sobre todas las cuestiones que planteó en su escrito inicial. En ese sentido, señala que nada dijo sobre el pedido de aplicación de la sanción prevista en el art. 37 del ritual; sobre el derecho a considerar resuelto el contrato y obligar al demandado a reintegrar el importe total del precio, con más intereses y daños; y sobre la determinación y cobro de dichos importes en el trámite de ejecución de sentencia. Solicita que esta Alzada se pronuncie. Seguidamente, se agravia por la imposición de costas a su cargo, por dos motivos. El primero, se relaciona con el condicionamiento previo que su parte habrí-a puesto a la firma de la escritura, hasta que se repararan los vicios ocultos que dijo haber encontrado en el bien de marras. Relata que, por haber intimado luego al demandado por carta documento para que le otorgue la escritura reclamada, desistió de tal condicionamiento previo. En segundo lugar, se queja de que el sentenciante haya considerado que el demandado-vendedor habí-a cumplido todos los recaudos legales a su cargo, cuando -afirma- éste jamás acercó los títulos y antecedentes al escribano. De todos modos, entiende que es cierto que el plano de subdivisión -a cuya confección se habí-a supeditado la escrituración- habí-a sido aprobado, pero piensa que ello no es suficiente para tener por cumplida la obligación a cargo del vendedor, pues debí-a encontrarse también redactado e inscripto el reglamento de co-propiedad, lo que no ha sido acreditado en autos. Critica, seguidamente, que el juzgador se apoye en la documentación anejada a fs. 111, esto es, el informe de una escribaní-a del que emerge que el demandado estaba en condiciones de firmar la escritura, aduciendo que es una copia simple, y que no se le corrió traslado a su parte, para que pudiera ejercer su derecho de defensa. Agrega que no se verificó la autenticidad de esa documentación, por lo que resulta de inexistente valor probatorio. Por último, señala que el escribano Gurzi -designado para confeccionar la escritura reclamada- informó a fs. 101 bis que hacia abril de 2010 el proyecto de reglamento de co-propiedad y administración estaba siendo confeccionado, por lo que afirma que hasta esa fecha no era posible firmar la escritura. Por todo ello, concluye que no puede atribuirse a su parte la responsabilidad en la falta de firma de la escritura, y requiere se revoque la imposición de costas a su cargo. Por otro lado, se queja por el rechazo del reclamo de daños y perjuicios que efectuó, manifestando que, de acuerdo a los argumentos que desplegó para rebatir la imposición de gastos causídicos, la responsabilidad en la falta de firma de la escritura ha sido íntegramente de los demandados; motivo por el cual entiende que debe hacerse lugar a esta indemnización. c) La presentación fue replicada por la contraria a fs. 610/618, quien requirió se decrete la deserción del recurso; por lo que, así- reseñadas las disconformidades de la apelante (art. 262 del Rito), y encontrándose firme y consentido el llamamiento de autos para sentencia dictado a fs. 632 (art. 263 del CPCC), corresponde el análisis de los planteos realizados, cuestión que abordaré a continuación. 2) La insuficiencia recursiva planteada por la parte demandada. En principio, cabe señalar que para que el gravamen invocado por el apelante constituya agravio, debe provenir de errores de la sentencia y encaminarse a demostrarlos a través de una crítica concreta, precisa y dirigida a las argumentaciones que el primer sentenciante haya desplegado en el fallo impugnado. Por ello, no basta con la remisión o adhesión a presentaciones anteriores para fundarlo (art. 260 CPCC; esta Sala, causa N° 2043, RSD 198/12, sent. del 26/10/2012, entre muchos otros). Bajo tal óptica, considero que en la pieza presentada por la parte actora se ven satisfechos mínimamente los requisitos exigidos por la ley ritual para considerar abastecida la crítica, por lo que en virtud del tradicional apego de esta Sala por interpretar los recursos interpuestos en

aras del superior principio de defensa en juicio, habré de emprender a continuación su tratamiento (arts. 18 C.N. y 260 CPCC; esta sala, causa N° 2560, RSD-114-2011, Sent. del 9-09-2011).

3) Cuestiones pendientes de pronunciamiento. Como se expuso ya, la accionante entiende que el primer juzgador omitió pronunciarse sobre todas sus pretensiones, y solicita que esta Alzada lo subsane, en virtud de lo normado por el art. 273 del Código adjetivo. Al respecto, en primer lugar, cuadra apuntar que las sanciones conminatorias o astreintes, reguladas por el art. 37 del Código de Procedimientos, son de carácter subsidiario y de aplicación excepcional, y proceden sólo frente a supuestos en que no existe otro medio legal o material para impedir la desobediencia de una decisión o sentencia judicial (conf. Gozáni, Osvaldo Alfredo, "Código Procesal...", Tomo I, La Ley, 2003, p. 100). No encontrándose el caso de autos enmarcado en dicha situación, por cuanto la sentencia dictada aún no se encuentra firme y ejecutoriada, por lo que mal puede haber sido desoída, corresponde el rechazo del requerimiento efectuado. En relación a la segunda petición, es del caso apuntar que lo solicitado por la recurrente ya se encuentra contemplado en la sentencia dictada por el magistrado de origen, quien dispuso, como es de práctica en todo fallo que condene a otorgar escritura, que de resultar imposible jurídicamente la concreción de la misma, se resolverá la obligación, con más daños y perjuicios (v. sentencia de fs. 530/534, punto 3) de la parte dispositiva), por lo que tampoco cabe atender a la solicitud. Finalmente, debo decir que la determinación de los eventuales daños y perjuicios derivados del incumplimiento de la condena, obviamente deberán ser determinados en la etapa de ejecución de sentencia, sin que resulte necesario que ello conste explícito en la sentencia de mérito (arg. arts. 497 y sstes. CPCC), motivo por el cual el punto no amerita mayor comentario.

4) Escrituración. Imposición de costas. a) Para abordar, ahora sí, los agravios traídos a consideración de este Tribunal, preciso es poner de resalto que, tratándose el caso bajo estudio de una relación jurí-dica consolidada con anterioridad al 1° de agosto de 2015, corresponde encuadrar normativamente el asunto dentro de los preceptos del ordenamiento jurí-dico por entonces vigente (cfr. doctr. y arg. art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación). También, que los jueces no están obligados a tratar todas las argumentaciones propuestas por las partes, sino que basta que hagan mérito de aquéllas que consideren más adecuadas para sustentar sus conclusiones. Y ello así-, pues la obligación de abordar cada una de las "questio" no conlleva la de seguir a las partes en todas sus argumentaciones (SCBA, C 93326 S 3-12-2008, JUBA 7, Sum. B30324).

b) Sentado cuanto precede, señalo que la condena a escriturar llega firme a esta instancia, al igual que la innecesariedad del inicio de estas actuaciones, apuntada por el juzgador de grado, por encontrarse cumplidas las obligaciones tanto a cargo de la compradora como de la vendedora en la especie. De todos modos, destaco que arriba también incuestionada la procedencia de la acción determinada en la sentencia, debido a que, a la fecha de su dictado, la escrituración debida entre ambas partes, como acto complejo que es, se encontraba -y se encuentra aún- pendiente.

c) Dicho ello, y emprendiendo la tarea revisora en el punto de agravio, es de destacar que la compradora ha sido fehacientemente constituida en mora por el demandado (doctr. y arg. art. 509 del Código velezano). Así- emerge de la carta documento de fecha 21 de noviembre de 2007, en la que el vendedor la intimó "para que dentro del plazo de treinta días se presente en la Escribanía-a...a fin de suscribir la escritura traslativa de dominio del departamento en cuestión..." (v. fs. 45). Nótese que ello aconteció luego de que le hubiera informado que la obligación a su cargo -confección y aprobación del plano de mensura- se encontrara cumplida (v. cláusulas primera y cuarta del boleto de compraventa; plano de fs. 52; y CD de fs. 49, de fecha 21/05/2008). Ahora bien, surge de la misiva de fs. 47, la reticencia de la actora en firmar la escritura, pese a -como se asentó ya- encontrarse cumplidas las prestaciones recí-procas a cargo de sendos contendientes. Véase que allí- requirió al vendedor "...absténgase de exigir escritura hasta tanto no solucione o repare el vicio oculto, ubicando el pozo en el lugar determinado en el plano...", cuestión que reiteró como impedimento para escriturar al iniciar esta acción. Claramente, más allá de la legitimidad para efectuar el reclamo de las reparaciones a las que se considerara con derecho -aunque por la vía que correspondiera-, dicho í-tem no podí-a obstaculizar el cumplimiento de la obligación de escriturar, máxime encontrándose constituida en mora. De lo que llevo expuesto, fácil es colegir que el primer agravio de la recurrente en relación a la imposición de gastos causídicos en su contra, en torno a que el vendedor "jamás la citó a escriturar", cae por su propio peso.

d) Desde otro vértice, preciso es apuntar que la redacción e inscripción del reglamento de co-propiedad y administración, recaudo que la accionante achaca como incumplido por el vendedor, no ha formado parte de sus pretensiones al accionar (arg. art. 330 incs. 3 y 6 CPCC), por lo que esta Sala se ve impedida de abordarlo. Es que la Alzada sólo debe fallar conforme a las pretensiones deducidas en juicio, que hubieran sido planteadas oportunamente, y la expresión de agravios no es la vía idónea para incorporar nuevos planteos o defensas que debieron deducirse en el correspondiente estadio procesal (conf. art. 272 CPCC; GOZAINI, Osvaldo Alfredo, op. cit. p. 530). De todos modos, no es ocioso señalar que, tratándose de la obligación de escriturar una propiedad subdividida y sometida al régimen de Propiedad Horizontal, la confección del reglamento mencionado puede efectuarse de manera conjunta con la escritura principal, por lo que la queja en el punto también gira en el vacío-o.

e) Corolario de lo que llevo expuesto, es que entiendo que los gastos causídicos merecen ser impuestos por su orden. Recuérdesse que más allá de los escollos que la accionante pudo haber planteado, lo cierto es que ha quedado firme la procedencia de la acción y, por ende, la condena a escriturar.

En ese sentido, resulta sabido que los jueces pueden eximir -total o parcialmente- de la responsabilidad de pagar los gastos a la parte vencida, cuando encuentren mérito para ello, y así- lo he expresado; por lo que propongo al Acuerdo la modificación de esta parcela del decisorio en crisis (art. 68, segundo párrafo, CPCC). 5) Reclamo de daños y perjuicios. Por último, debido a cómo ha sido resuelta la cuestión anterior, y al modo en que se ha planteado el agravio en este punto, entiendo que el gravamen invocado por la apelante como "segundo agravio» no proviene de errores de la sentencia ni se encamina a demostrarlos a través de una crítica concreta, precisa y dirigida a las argumentaciones que el primer sentenciante haya desplegado en el fallo impugnado, por lo que merece ser declarado desierto, y así- propicio declararlo al Acuerdo (art. 260 CPCC). En consecuencia, por las motivaciones expuestas, VOTO POR LA AFIRMATIVA A la primera cuestión, por compartir los mismos fundamentos, el Doctor Altieri dijo que: VOTA EN IGUAL SENTIDO. A la segunda cuestión, la Dra. Rosa María Caram expresó: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde confirmar la apelada sentencia de fojas 530/534, en lo sustancial que decide, pero modificando las costas generadas en primera instancia, las que deben imponerse por su orden; y declarar desierto el segundo agravio. Las costas de Alzada deben imponerse en el orden causado, por los mismos argumentos (art. 68, segundo párrafo, CPCC). Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad en que se practiquen las correspondientes determinaciones en la instancia de origen. ASI LO VOTO A la segunda cuestión, por compartir idénticos fundamentos, el Doctor Altieri expresó que: VOTA EN IGUAL SENTIDO. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Que en el Acuerdo celebrado quedó establecido: 1º) Que la apelada sentencia de fojas 530/534 debe confirmarse, en lo sustancial que decide. 2º) Que las costas de Alzada deben imponerse en el orden causado. POR ELLO: y fundamentos consignados en el Acuerdo, confírmase la apelada sentencia de fs. 530/534, en lo sustancial que decide, pero modifícanse las costas generadas en primera instancia, las que se imponen por su orden; y declárase desierto el segundo agravio. Costas de Alzada en el orden causado (art. 68, segundo párrafo, CPCC). Difiérase la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad indicada al tratar la segunda cuestión. Regístrese. Notifíquese por cédula en formato papel, conforme lo dispuesto por el art. 143 del CPCC y, oportunamente, devuélvanse las actuaciones al Juzgado de origen.

034338E