

## Acción De Escrituración Danos Y Perjuicios Escrituración Frustrada Del Inmueble

### JURISPRUDENCIA

### Acción de escrituración. Daños y perjuicios. Escrituración frustrada

del inmueble

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda de daños y perjuicios por incumplimiento contractual, en atención a la escrituración frustrada del inmueble objeto del contrato. En la ciudad de Dolores, a los diez días del mes de septiembre del año dos mil quince, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 94.605, caratulada: "MATURANO ALBERTO ANGEL C/ MELON GIL DE IRASTORZA ANA E. S/ DEMANDA DE ESCRITURACIÓN", votando las Señoras Juezas según el siguiente orden: Doctoras Marí-a R. Dabadie y Silvana Regina Canale. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1a. ¿Es justa la sentencia de fs. 741/743? 2a. ¿Qué corresponde decidir? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE DIJO: I. Adviene este proceso para conocer los recursos de apelación interpuestos a fs. 744 por el actor y 752 por la demandada ambos contra el decisorio de fs. 741/743 que otorga en concepto de daños y perjuicios la suma de U\$S 10.000.- con más sus intereses a la tasa del 6 % desde su desembolso y hasta su efectivo pago y la suma de \$ 30.000.- con más los intereses a la tasa pasiva desde la fecha del acuerdo y hasta el efectivo pago. Concedidos que fueran ambos, se agravia el actor a fs. 746/750 por considerar que el a quo efectúa una cuantificación deficitaria en relación al daño emergente y al moral, por cuanto a su criterio sólo vuelve las cosas al estado anterior a la frustración del contrato, lo cual no es equivalente a meritar el daño efectivamente ocasionado y que debió ser contemplado al momento de cuantificar la suma resarcitoria. Desde otra perspectiva, el demandado se agravia a fs. 762/765 por cuanto a su criterio la suma dada por el a quo deviene elevada porque considera que en esta etapa procesal debieron probarse los daños concretos que sufriera la actora -a través de pagos o erogaciones de alguna naturaleza por ejemplo- y al no haberlo hecho, no debió fijarse indemnización alguna a tariffar. Encontrándose consentido el llamado de autos para sentencia y producido el sorteo que ordena el art. 266 CPCC, me encuentro en condiciones de emitir mi voto tarea a la que me he de avocar. II. SUFICIENCIA DEL RECURSO. En cuanto a la insuficiencia recursiva acusada por la parte demandada a fs. 758 respecto de la expresión de agravios de fs. 746/750, es oportuno recordar que la función de la Alzada es revisora y ella encuentra su límite en la existencia y extensión de los agravios, que deben constituir una crítica concreta y razonada de los fundamentos del fallo con el que se disconforma, demostrando cuales han sido los errores incurridos, pues de lo contrario la insuficiencia de la queja conlleva a la deserción del recurso. Sin embargo, pese a que no resulta tarea de esta Instancia sustituir o subsidiar la actividad propia del recurrente, en un intento por superar el examen de suficiencia toda vez que hube de hacerlo con un criterio amplio de apreciación, me avocare al análisis del recurso impetrado por la parte actora (arg. causa de este Tribunal n° 87.757), por cuanto de no hacerlo es factible caer en un decisorio fiel al más puro dogmatismo al momento de hacer efectiva una sanción tan importante en cuanto a sus consecuencias como es la deserción del recurso por déficit en la expresión de agravios (art. 260, 261 del CPCC). III. CONSIDERACIONES PREVIAS. En forma previa a tratar los agravios debe quedar expuesto que al tramitarse este incidente de ejecución de sentencia se ha incurrido en errores procesales de imposible corrección en esta instancia, por lo que el tratamiento de los agravios se hará con pie en las escasas constancias idóneas de la causa. Adviértase que el actor al promover la ejecución de sentencia procedió a practicar una liquidación con tasaciones (fs. 434/436), toda vez que la sentencia de grado solo habí-a convertido la acción de escrituración en daños y perjuicios que en la etapa de ejecución debí-a tramitar por el art. 511 del CPCC. De allí- que ante la inexistencia de suma alguna determinada en sentencia, mal podí-a acudir al procedimiento de los arts. 501 y 502 del ritual; sino que quedaba en manos del actor ganancioso configurar su reclamo por rubros y cuantí-a estimada, con el correspondiente ofrecimiento probatorio debiendo tramitar por el procedimiento de juicio sumario en cuyo marco se debí-a acreditar y determinar el daño sufrido que si bien es lo suficientemente claro amerita ciertos párrafos. Ese yerro de inicio, consentido tanto por el juzgador como por el accionado, conlleva las consecuencias que emanarán para ambos litigantes, las que quedarán expuestas en el Considerando siguiente. IV. AGRAVIOS. SU TRATAMIENTO. Sentado lo anterior, y ciñéndome a las cuestiones objeto de sendas quejas, diré que tanto el actor y el demandado se agravian por distintas cuestiones en torno al daño emergente y al daño moral otorgados por el a quo como rubros indemnizatorios; razón que hace posible su tratamiento en forma conjunta. El actor a fs. 746/750 considera que la cuantificación dada resulta deficitaria en relación al daño emergente y al daño moral derivados del incumplimiento contractual, y que lo decidido en torno a ello, sólo vuelve las cosas al estado anterior a la frustración del contrato, no siendo tal resarcimiento representativo del daño que efectivamente se le ocasionó y que debió ser contemplado al momento de cuantificar la suma compensatoria otorgada. A su turno, el demandado se agravia a fs. 762/765 por cuanto estima que el monto

indemnizatorio dado por el a quo deviene elevado por cuanto no habiendo sido probados los daños concretos que sufriera la actora mal pudo otorgarse una reparación, tal como se hizo en autos.

a. Daño emergente. Ahora bien, dicho lo anterior, en relación al rubro indemnizatorio; daño emergente más allá de cualquier disquisición que se pretenda, la única cuestión a considerar al presente y atento los términos y alcances de la sentencia interlocutoria, es la admisibilidad y su cuantificación como consecuencia del incumplimiento contractual, es decir de la escrituración frustrada del inmueble de autos (arg. arts.511, 520 y cctes. del CC.). En este sentido, la parte actora a fs. 437/439 y tras encontrarse firme la sentencia de fs. 270/290 que convierte la acción de escrituración en una indemnización de daños y perjuicios a determinar por la vía de ejecución acompaña tasaciones del inmueble objeto de la litis a los fines de determinar su valor. En forma consecuente estima que el monto indemnizatorio estará dado por la diferencia existente entre la suma que hubiera tenido que abonar de acuerdo a lo convenido siempre que el contrato se hubiera cumplido y en relación al valor actual del campo. En este camino, debo clarificar que las tasaciones efectuadas a lo largo del incidente de ejecución, resultan ser per se una prueba inidónea e insuficiente para acreditar los daños a indemnizar. Aquellos debieron ser identificados y probados en el curso del proceso ya que la sentencia de grado no los hubo de determinar ni estableció su quantum, sino que los sujetó a las resultas de este proceso incidental. Así-, en su caso, debió demostrarse la frustración de algún negocio en concreto, o bien el pago de alguna suma de dinero que hubieran tenido su origen en el incumplimiento contractual, cuestiones no demostradas en autos. Por ello, la prácticamente nula prueba rendida -solo tasaciones del referido inmueble- ha tenido en miras determinar un valor mayor indemnizatorio, que en nada se condice con el efectivo perjuicio que señala el actor como sufrido a fin de acceder a una reparación integral del eventual daño. Es que, no existe siquiera prueba indiciaria que demuestre la existencia de los daños, solo puede tenerse por efectivamente acontecido respecto del contrato trunco, que el Sr. Albertazzi entregó a la vendedora un cheque por U\$S 10.000.- que a su vez el día anterior le entregara el Sr. Maturano para ser aplicado al pago a cuenta de la venta de una fracción de campo denominada "La Victoria Vieja" (v. resolutorio de esta Alzada a fs. 363). Por ello, sin duda el límite del resarcimiento está dado sólo por la restitución de esa suma efectivamente abonada, tal como fuera puesto de relieve a lo largo del proceso. Sabido es que el daño emergente debe circunscribirse al "perjuicio efectivamente sufrido" (conf. art. 1069 CC.) que se verificaría cuando la víctima ha perdido un bien o un derecho que ya estaban incorporados a su patrimonio. "...En coincidencia con lo expuesto enseña Zannoni que el daño patrimonial puede definirse como privación de una utilidad económica y que en su vertiente el daño emergente engloba aquellos perjuicios que se traducen en un empobrecimiento del contenido económico actual del sujeto y que puede generarse tanto por la destrucción, deterioro, privación de uso y goce, de bienes existentes en el patrimonio al momento del evento dañoso..." ("Resarcimiento de daños" Matilde Zavala de Gonzalez. Ed. Hammurabi, pag. 125). En igual sentido, debe tenerse en cuenta que la condena efectuada por el a quo a fs. 741/743 -en lo que respecta al rubro-, respeta la moneda originaria pactada para el negocio en el año 1997 durante la vigencia de la paridad cambiaria, es decir consigna la obligación en dólares estadounidenses, lo cual asegura que al presente la indemnización a percibir represente una suma equivalente a la oportunamente entregada como seña del contrato trunco; más aun teniendo en cuenta la tasa de interés dada por el a quo del 6 % desde su desembolso y hasta su efectivo pago, la cual deviene ajustada a derecho. En igual sentido, y a modo de reforzar el argumento conceptual el actual Código Civil y comercial de la Nación entrado en vigencia el 1 de agosto de 2015 en su art. 1738 deja en claro que la indemnización comprende la pérdida o disminución del patrimonio de la víctima; y luego el art. 1741, es conteste al establecer que la reparación del daño debe ser plena y consiste en la restitución de la situación del damnificado al estado anterior al hecho dañoso, sea por el pago en dinero o en especie. En este entendimiento, sin duda lo resuelto por el a quo respecto al daño emergente deviene ajustado a derecho y debe ser mantenido en esta instancia, por cuanto contempla la restitución al actor de aquella suma de dinero que efectivamente configuró su perjuicio, volviendo así- las cosas al estado anterior a la frustración contractual de autos.

b. Daño moral. La parte actora a fs. 748 vta. se agravia del monto dado al presente rubro, y se disconforma del mismo, por cuanto considera que el a quo debió tener en cuenta su padecimiento al no concretar la venta del inmueble valuado por el perito designado de oficio y consentido por un valor \$ 14.375.215,90.-. A su turno la contraparte a fs. 762/765 se queja al considerar que ningún monto le corresponde a la actora en calidad de daño moral al no haber sido demostrado perjuicio alguno concreto al respecto. Ahora bien en esta parcela, diré que desde el inicio de la presente incidencia a fs. 437/439 y hasta el resolutorio en crisis, no surge que el actor haya reclamado suma alguna en concepto daño moral que justifique su otorgamiento. En este entendimiento, si bien la fijación de este rubro indemnizatorio queda remitido a la prudencia y discreción del magistrado y el derecho a la reparación nace con la sentencia que reconoce la existencia de aquella premisa y la conducta dolosa del demandado resulta la causa eficiente del daño. Sin embargo, el resarcimiento del daño moral de raíz contractual debe interpretarse 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 invoca la acreditación precisa del perjuicio que se alega haber sufrido (conf. art. 522 y arg. causa de este Tribunal nº 92.861). Resulta fuera de toda duda que en el caso el actor debió al promover el incidente formular el reclamo por este medio y

estimar su cuantía y en su curso producir prueba idónea para acreditar la vulneración a sus sentimientos considerando como tal la prueba pericial psicológica o psiquiátrica (arts. 375, 384, 474 y cctes. del CPCC). Nada hizo al respecto, lo cual determina que estemos ante una orfandad absoluta con relación a la acreditación a la perturbación del espí-ritu alegada (SCBA, Ac. 56.328 Sent. del 5-8-1997, Juez Laborde (SD), Ac. 86.205 Sent. del 6-10-2004, Juez Hitters (MA)). Así- el daño moral de génesis contractual para su procedencia requiere la clara demostración de la existencia de la lesión en los sentimientos, de afecciones o de intranquilidad aní-mica, que no pueden ni deben confundirse con las inquietudes propias del trámite de un proceso judicial o las que conlleva el incumplimiento del contrato que se encuentra entre el alea propia del devenir económico (SCBA, Ac. 69.113 Sent. del 21-11-2001, Juez Hitters (SD)). En consecuencia estoy persuadida, que al no haber sido peticionado y mucho menos probado daño moral alguno, no corresponde su otorgamiento dado por el sentenciante de grado a fs. 741/743 y corresponde entonces ser desestimado en esta Alzada como lo persigue el demandado en su queja. V. Costas. Las costas de esta instancia se han de imponer en el orden causado en atención al éxito que han tenido los apelantes (art. 68 párr. 2do. CPCC). VOTO POR LA AFIRMATIVA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO: En razón de los argumentados dados, citas legales y jurisprudenciales, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia en lo principal que decide y modificarla en lo que se refiere al daño moral, el que se desestima (art. 522 del CC.). Las costas de esta instancia se han de imponer en el orden causado en atención al éxito que han tenido los apelantes (arts. 511, 520, 522, 1069 CC. 1738, 1741 CCCN; 68, 242, 260, 261, 375, 384, 474 del CPCC). ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí- por reproducidos, este Tribunal resuelve confirmar la sentencia en lo principal que decide y modificarla en lo que se refiere al daño moral, el que se desestima (art. 522 del CC.). Las costas de esta instancia se han de imponer en el orden causado en atención al éxito que han tenido los apelantes (arts. 511, 520, 522, 1069 CC. 1738, 1741 CCCN; 68, 242, 260, 261, 375, 384, 474 del CPCC). Regí-strese. Notifí-quese. Devuélvase. 006467E