

Promesa De Subdivision De Un Inmueble Prueba Verificacion De Hechos Afirmados Obligacion De Las Partes Valoracion Sana Critica Juez

JURISPRUDENCIA

Promesa de subdivisión de un inmueble. Prueba. Verificación de

hechos afirmados. Obligación de las partes. Valoración. Sana crítica. Juez En el marco de una causa en donde el actor demanda el incumplimiento de la promesa de subdivisión de un inmueble por parte del demandado, se establece que aquel no ha demostrado por ningún medio probatorio esta supuesta promesa. En tal sentido, quien no prueba lo que afirma debe necesariamente soportar las inferencias que se derivan de su inobservancia. En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 29 días del mes de Mayo del año dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces de la Sala Tercera de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes, integrada por los DRES. CARLOS ALBERTO VIOLINI y LUIS MARIA NOLFI, con la presencia del Secretario actuante, para dictar sentencia en el Expediente nº 4298, en autos caratulados: "ARTIGAS PABLO NICOLAS C/ BRUGNOLI RENATO Y OTRO/A S/DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC.ESTADO)».- La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones de acuerdo con los artículos 168 de la Constitución y 266 del Código Procesal. PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia dictada a fs. 459 / 466 y vta. en cuanto es materia de apelación y agravios? SEGUNA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Doctores Carlos Alberto Violini y Luis Maria Nolfi.- Luego de sucesivos trámites, incluido el llamamiento de "autos para sentencia", tras el sorteo, este expediente quedó en condiciones de ser votado. VOTACIÓN: A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini dijo: I.- En la sentencia dictada en estas actuaciones se FALLO: " 1º) Admitiendo parcialmente la acción incoada y, consecuentemente, haciendo lugar sólo a la restitución del importe de dinero por la cantidad de PESOS CIENTO VEINTE MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO (\$ 121.574) en favor del Sr. PABLO NICOLAS ARTIGAS que deberá ser abonada por los demandados RENATO BRUGNOLI y MARIA ANGELICA GONZALEZ dentro del término de diez días de quedar consentido o firme la presente, con más los intereses calculados en la forma indicada en el Considerando VI de la presente; 2º) Imponiendo las costas del presente proceso en un 70% a los demandados y en un 30% al actor por los argumentos vertidos en el Considerando VII de éste decisorio; 3º) Difiriendo la regulación de los honorarios de los letrados y perito hasta que obre en autos liquidación definitiva aprobada (art. 51 ley 8904). Regístrese. Notifíquese personalmente o por cédula. Agréguese a su foliatura original la documentación que se encontraba reservada y se ha tenido a la vista en este acto.» El actor interpuso recurso de apelación a fojas 467, concedido libremente a fojas 468 expresaron agravios a fojas 484 / 487 los que fueron contestados por los accionados a fojas 489/ 490.- A fojas 491 se llamaron " Autos para dictar sentencia» (art. 263 del ritual).- II.- AGRAVIOS DEL ACTOR Esta parte se agravia en lo sustancial por: a) Se agravia esta parte por cuanto el juez de grado establece el monto de condena determinando el mismo de acuerdo a parámetros probatorios emergentes de destinar en un 50 % los ingresos del suscripto percibidos para entonces de su actividad como playero de una Estación de Servicios donde se desempeñaba laboralmente.- Aduce que no incluye sus aportes emergentes de la actividad comercial y no cuantifica el valor del trabajo personal desplegado en la construcción de la vivienda.-. Continúa su agravio diciendo que el magistrado de grado cuantifica el monto de condena valiéndose de valores históricos con respecto al rubro materiales de construcción . b) Se queja también por cuanto el inferior consideró improcedente la división de la parcela por los accionados, atento existir una promesa de los demandados, por no encontrarse esto demostrado.- c) Se agravia también porque aduce que el juez de la instancia de origen omitió la valoración de la prueba documental aportada "croquis de deslinde para la futura división de la parcela de origen» y no meritó el Oficio informado por la Municipalidad de General Rodriguez, pues a su entender surgirá la intención inequívoca de los demandados respecto de la atribución de la parcela a deslindar. III. ANTECEDENTES.- En prieta síntesis he de relatar los antecedentes. Se presenta el actor aduciendo haber construido una vivienda en el predio de los demandados, bajo la promesa de estos de subdividir el inmueble y luego ceder o donar la mencionada parcela.- Que la construcción la realizó con el fruto de su trabajo como empleado en una estación de servicio con más sus esfuerzos participando en la mano de obra, habiendo concluido la construcción a fines del año 2014, fecha que coincidió con el final del matrimonio con la Sra. Giovana Florencia Brugnoli (hija de los demandados) y que a pesar de estar terminada la vivienda sus ex suegros no habían cumplido con su parte del trato, subdividiendo la parcela en la cual se encontraría emplazada la nueva casa, ni habían cedido su dominio a nombre de sus hijos.- Por ello entiende que el incumplimiento de los demandados a la promesa que oportunamente realizaran no sólo acarrearía un enriquecimiento indebido a costa de sus esfuerzos, sino que crearía incertidumbre respecto al futuro de sus hijos, ya que la Sra. Giovana Florencia Brugnoli tiene varios hermanos, los que en caso de

fallecer sus padres podrí-an reclamar la herencia y solicitar la división de la misma , de manera que sus hijos no gozarí-an de una seguridad jurídica.- Que en atención a que los demandados habrí-an experimentado un aumento del valor venta de su propiedad por contar en un mismo predio con dos casas en lugar de una sola como lo era antes de la construcción de la vivienda peticona una reparación en función de dicho enriquecimiento indebido. Reclama: daño material: \$ 180.000; daño moral: \$ 180.000. Los demandados en su conteste defensivo aducen que el actor no justifica cómo habrí-a logrado con su sueldo de operario de playa afrontar los gastos que pretende probar con las facturas acompañadas y que el reclamo por daño moral por idénticos motivos resultaría insostenible y temerario.- Seguidamente analizan e impugnan la prueba documental acompañada. Ofrecen prueba. Funda en derecho. Solicitan que oportunamente se rechace la demanda incoada, con costas. IV.-TRATAMIENTO DE LOS AGRAVIOS.- Liminarmente cabe advertir que en la presente causa no corresponde aplicar la normativa del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, habida cuenta que lo aquí- debatido se rige por la ley vigente al momento de los hechos y su reclame. (Ver al respecto Aida Kemelmajer de Carlucci "La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes» , Editorial Rubinzal Culzoni - Editores - Abril del año 2015).- Cabe aclarar y dejar sentado que nuestro más Alto Tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. (Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; etc). En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso. (Fallos 274:113; 280:3201; 144:611), por lo tanto me inclinaré por las que produzcan mayor convicción, en concordancia con los demás elementos de mérito en la causa. A fojas 304 obra tasación del Martillero Público Amalia Falco la que dice en lo pertinente : "...La vivienda "B» tiene un valor de mercado de U\$S 70.000 (setenta mil dólares) debido a su tamaño , estado de conservación. Dejo claro tendrí-a un valor mas elevado si estuviera en un terreno propio ...» (art. 375 CPCC) A fojas 320 / 323 vta. obra pericia de la Arquitecta Patricia Sandra Calabrés de la que surge : "...Valor total de la obra = \$1.507.186,70, dando un valor por metro cuadrado de \$ 15.865,12...» De esta pericia no encuentro mérito para apartarme.-(art. 474 CPCC) Despejado esto resulta necesario ingresar al tratamiento de uno de los hechos litigiosos ,es decir quien afrontó los gastos de la vivienda construida en la parcela de los demandados .- A fojas 449 obra acta de acuerdo a lo previsto por la AC. 3120 / 2014 celebrándose la Audiencia de Vista de Causa , la que da cuenta el soporte en CD N° MGF-4307-2015.- Corresponde pues adentrarnos en el análisis de la prueba producida en la Vista de Causa De la absolución de posiciones del demandado Renato Brugnoli surge: A la posición puesta por S.S.: "Ud. reconoce que Artigas aportó algo». Respondió: aportó algo porque comí-an con nosotros entonces podí-an hacer la casa...ganaba póngale pesos 2.000 , 2500 por mes y se hací-an trabajos en la casa por 4.000 o 5.000 porque estaba el constructor con el albañil y habí-a que pagar a los dos y el sueldo de el solo alcanzaba para pagar a una persona y no a los dos . A la posición puesta por S.S.: "Ud. contribuí-a con dinero para el desarrollo de esa construcción ". Contestó: SI , retribuí-a con dinero al constructor porque no alcanzaba lo que el ganaba para pagar todo lo que se hacia, el material y pagar la obra. A la posición puesta por una de las letradas : " que destino tiene esa vivienda " Respondió: no vive nadie en ella , pago todos los impuestos , la luz...- De la absolución de posiciones de la Sra. Maria Angélica Gonzalez , puede rescatarse lo siguiente : A la posición puesta por S.S. : "Ud. por intermedio de su marido también colaboraron económicamente de alguna manera para la construcción de esa vivienda. Respondió: SI ...mientras que estuvieron en casa vivieron en casa, comieron en casa y en momentos que necesitaban plata nosotros les dábamos para comprar ciertas cosas....- A la posición puesta por S.S. : "El Señor Artigas siempre trabajó». Respondió: NO , con trabajo seguro cuando empezó en una estación de servicios . A La posición puesta por S.S. : " Cuando se empezó la construcción ya estaba trabajando. Respondió : NO , siempre con changas...». A la posición puesta por S.S. " Tenia otra actividad a parte de ese trabajo. Respondió: NO La absolución de posiciones del actor Sr. Artigas surge en lo pertinente. A la posición puesta por el Juez de grado : "En que momento se va a vivir a la casa de los demandados. Respondió: casi 10 años y a la posición si en ese momento tenia trabajo contesto que en la imprenta...» En cuanto a las declaraciones de los testigos Esteban Graciano y Jorge Julio Graciano que fueron los que hicieron la instalación eléctrica , declararon que recibieron el pago del actor , pero no recuerdan cuanto le pagaron.- El testigo Luis Fernando Vega que tiene taller de herrerí-a , que hizo las puertas , rejas y la escalera de metal , declaró que esa tarea le fue abonada y que se la abonó Artigas , pero no recuerda cuanto pagó.- El testigo Guillermo Suarez que realizó trabajos de carpinterí-a y que recuerda que se le abono en su totalidad por parte del actor que fue el que lo contrató .- Estas testimoniales si bien son contestes entre si con respecto a que el que abonó los trabajos fue el actor , nada prueban acerca de su monto.-(art. 456 CPCC) Por otra parte las deposiciones de los testigos Sergio Oscar Berti y Maria del Carmen Legarda , nada aportaron para dilucidar el tema de autos.- De las pruebas que surgen de la vista de causa antes analizadas no surge probado que el actor haya contribuido mas que con su sueldo en la estación de servicio servicio (ver a mas documental adunada a fojas 334 / 399 de autos) , a la construcción de la vivienda , pues lo referente a su trabajo en la imprenta se incorpora por el actor al absolver posiciones , no surgiendo del escrito introductorio de la demanda .- (

artículos 362 , 421 y 422 del CPCC) Con piso de marcha en lo antes expuesto y no surgiendo tampoco de la prueba colectada en autos probado el trabajo personal desplegado en la construcción de la vivienda que aduce haber aportado el actor Sr. Artigas , es que considero correcto lo resuelto por el juez de grado para resolver el tema de lo aportado por el mismo en la construcción de la vivienda. (arts. 165 , 375 y 384 CPCC) En cuanto a que el magistrado de grado cuantifica el monto de condena valiéndose de valores históricos con respecto al rubro materiales de construcción , debo recalcar que lo que el inferior tuvo en cuenta para decidir fue el aporte que de acuerdo al sueldo del actor en la estación de servicio - único ingreso probado - pudo haber efectuado en la construcción fijándole a ese monto intereses, por lo que esto deviene intratable (artículos 375 y 384 CPCC) Resta ahora abordar el agravio referente a que el inferior consideró improcedente la división de la parcela por los accionados , atento existir una promesa de los demandados en favor de su hija y madre de sus hijos , por no encontrarse esto demostrado.- A fojas 178 vta. el actor dice al respecto: "...En el caso, es de mi pleno conocimiento la obligación natural por ellos incumplida , la cual carece de exigibilidad en la justicia..." (art . 421 CPCC) A mas de que con lo expuesto alcanza para rechazar este agravio , destaco que de la vista de causa y de las pruebas documentales obrantes en autos no surge prueba alguna que ello sea así- , pues el croquis para futura división (fojas 97 de autos) no prueba nada , por lo siguiente : a) no haber sido a pedido del titular de dominio , que es el único que puede subdividir una parcela de su propiedad , para luego en base a ese plano debidamente registrado en la Dirección Provincial de Catastro Territorial , proceder a otorgar los actos jurídicos que le vieren convenir .-(artículo 2506 , 2513 y ccs. del Código Civil) b) No ser el croquis aludido un plano para prescribir , único caso en que el agrimensor consigna una titularidad distinta a la del propietario , con la leyenda " que pretende prescribir » y que también se anota en la Dirección Provincial de Catastro Territorial en la cédula correspondiente al inmueble como una publicidad noticia , acerca de que determinada persona o personas intentan usucapir ese inmueble.- (art. 679 CPCC).- En cuanto a la contestación del oficio de fojas 424 / 425 que la actora pide se merite , solo prueba a favor de los demandados en el sentido de que el titular de dominio para el Municipio de General Rodriguez es el accionado Brugnoli.- (art. 375 CPCC) Por lo expuesto no habiéndose demostrado por ningún medio probatorio esta supuesta promesa que aduce la actora , se rechaza este agravio.- (art. 375 CPCC) Con vista a todo lo aquí- actuado debo resaltar que la obligación de afirmar y de probar se distribuye entre las partes, en el sentido de que se deja a la iniciativa de cada una de ellas hacer valer los hechos que han de ser considerados por el juez y que tiene interés en que sean tenidos por él como verdaderos (véase CN Com., Sala A , 06.06.08 , in re "San Gabriel c. Cabaña y Estancia Santa Rosa S.A."; í-d. 14.06.07, in re "Delpech, Fernando Francisco c. Vitama S.A." í-d, 15.06.06, in re "BR Industria y Comercio c. Ekono S.A."; entre muchos otros; cfr. Chiovenda, Giuseppe, "Principios de Derecho Procesal Civil", T. II, pág. 253). La consecuencia de la regla enunciada es que quien no ajusta su conducta a esos postulados rituales debe necesariamente soportar las inferencias que se derivan de su inobservancia, consistentes en que el órgano judicial tenga por no verificados los hechos esgrimidos como base de sus respectivos planteos (cfr. CN Com., Sala A, 12.11.99, in re "Citibank NA c. Otarola, Jorge"; í-d, Sala A, 06.10.89, in re "Filan SAIC c. Musante Esteban"; í-d., Sala B, 16.09.92, in re "Larocca, Salvador c. Pesquera Salvador"; í-d., Sala B, 15.12.89, in re "Bárbara Alfredo y otra c. Mariland SA y otros"; entre muchos otros).- La carga de la prueba actúa, entonces, como un imperativo del propio interés de cada uno de los litigantes y quien no prueba los hechos que debe probar corre el riesgo de perder el pleito (véase CN Com., Sala A, 29.12.00, in re "Conforti, Carlos Ignacio y otros c. B. G. B. Viajes y Turismo S.A.", entre otros).- Dije en mi voto en causa 25.474 con fecha 26-5-2011 : "...No debe olvidarse lo que dijo alguna vez ese gran maestro del procesalismo penal , el Dr. Nicola Franmarino de Malatesta , desde su ciencia pero con un sentido visible de omnicomprensión " ... los juicios se ganan y se pierden en la etapa probatoria ...» Con piso de marcha en lo antes expuesto cabe concluir , que la estimación efectuada por el juez de grado para fijar el monto que los demandados deberán abonar al actor , es acorde a las máximas de la experiencia de vida del magistrado y la considero prudente y correcto.- (artículos 165 y 384 CPCC) Así- se ha dicho : " La regla de la sana crítica debe ser entendida como el sistema que concede al juez la facultad de apreciar libremente la prueba con el respeto a las normas de la lógica -de entendimiento humano- y de las máximas de la experiencia, del conocimiento de la vida y de las cosas que posee el juez.» CC0100 SN 9003 RSD-164-8 S 21/10/2008.- Con ello va dicho que la sentencia en crisis debe ser confirmada en todas su partes (artículos 499 , 2506 , 2513 y ccs. del Código Civil y artículos 165 , 362, 375 , 384 , 421, 422 , 456 , 474 , 679 y ccs. del CPCC).- V.- COSTAS DE ALZADA .- En atención a la propuesta precedente, propongo al Acuerdo la imposición de las costas de esta alza a la parte actora atento que no progresó ninguno de sus agravios.- (art. 68 CPCC).- Ha expresado la SCBA lo siguiente: "La imposición de los gastos del pleito correspondientes a la alza ha de ponderar el resultado del recurso. El solo hecho de que se repunte vencidos a los demandados, pese a que la acción prospera parcialmente, a los fines de fijar las costas de la instancia de origen, como así- también el carácter indemnizatorio de la condena en costas, no se opone a que la alza tenga en cuenta el éxito de los recurrentes para determinar la suerte de las costas en la apelación.» SCBA, C 87938 S 5-8-2009.- A ESTA PRIMERA CUESTIÓN VOTO POR LA AFIRMATIVA . A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN: El Sr. Juez Dr. Luis Maria Nolfi, aduciendo las mismas razones , dio su

VOTO POR LA AFIRMATIVA . A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, el Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini dijo:
En mérito al resultado de la votación que antecede, el pronunciamiento que corresponde dictar es: 1°.- CONFIRMAR la sentencia en crisis , en todo lo que fue materia de apelación y agravio.- 2°.- IMPONER las costas de esta alzada al actor vencido, difiriendo las regulaciones de honorarios para su oportunidad. (arts. 68 CPCC) ASI LO VOTO. A LA MISMA SEGUNDA CUESTIÓN, El Sr. Juez Dr. Luis Marí-a Nolfi, aduciendo las mismas razones, dio su voto también en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente ; SENTENCIA Mercedes, 29 de Mayo de 2018. Y VISTOS
CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, doctrinales y jurisprudenciales, ha quedado establecido que la sentencia dictada a fs. 459 / 466 y vta. es justa y debe ser confirmada .- POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede; SE RESUELVE: 1°.- CONFIRMAR la sentencia en crisis , en todo lo que fue materia de apelación y agravio.- 2°.- IMPONER las costas de esta alzada al actor vencido, difiriendo las regulaciones de honorarios para su oportunidad. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.
030174E