

En la ciudad de General Roca, a los días de Julio de 2005, se reúnen en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en ésta ciudad, cuya presencia certifica la Actuaría (art.271 C.P.C.), para dictar sentencia en los autos caratulados: "IRASTORZA JOSE MARIA C/INMOBILIARIA EIBAR Y OTROS S/Sumario" (Expte.n° 17.348-CA-05), venidos del Juzgado Civil nro.NUEVE, y previa discusión de la temática del fallo a dictar, lo que también certifica la Actuaría (art.cit.), y se procede a votar en el orden de sorteo practicado, la siguiente cuestión:

EL SR.JUEZ DR.OSCAR H.GORBARAN, DIJO: Contra la sentencia de grado, obrante de fs.214 a 218, mediante la cual se rechaza la demanda en todas sus partes, se agravia el actor, y también deduce apelación arancelaria el Perito Contador designado.- Se considera que ambos recursos deben ser desestimados por las siguientes razones:

1) La acción se deduce contra la Inmobiliaria intermediara en una compraventa de inmueble frustrada para la que había entregado en concepto de seña, la suma de cinco mil dólares estadounidense en abril de 1.995.- La pretensión es de daños y perjuicios y corresponde a la restitución de esa suma y sus intereses.- Relata que concurrió con su esposa para adquirir una determinada vivienda que tenían a la venta y de las que se le informa se encontraba gravada por el Banco Hipotecario Nacional.- Que la operación consistía en la entrega de la seña indicada, a los quince días quince mil dólares, y diez cuotas de mil quinientos pesos, habiéndosele expresado que con el Banco acreedor no habría demasiados inconvenientes para realizar la transferencia de la deuda, sin mayores requisitos y sin costo alguno manteniéndose la cuota que venía pagando la primigenia deudora, que era de \$ 180.-, que en todo caso el incremento sería insignificante.- Que por ello dieron principio de ejecución al contrato, entregando la seña, pero cuando se presentaron al Banco para gestionar la transferencia la realidad era otra dado que los requisitos no eran tan pocos como informara Eibar y la cuota aumentaba muchísimo sumados a una serie de gastos administrativos.- Que ante el cambio significativo del valor de la propiedad, resultando impagable, debieron resolver el contrato, a cuyo fin se presentaron ante el intermediario, que tan mal les había informado, requiriendo la devolución de la suma entregada, la que fue denegada por entender que fue dada en concepto de seña, y por lo mismo, al resolver el contrato, se perdía.- No tomaron en consideración que la decisión de rescisión se debió al cambio de bases económicas de la operación generado por la incompleta, negligente y maliciosa información brindada.- Que reclamó informalmente a la Inmobiliaria y que ante la falta de respuesta intimó a la

frustrada vendedora a la devolución de la suma entregada, la que negó su derecho, por lo que pide asimismo su citación.- Que el vendedor ha incumplido obligaciones precontractuales como así el intermediario de información por la que debe responder en el resarcimiento de los daños ocasionados, invocando normativa del Cód.Civil y Ley de Protección al Consumidor.- En su responde los titulares de la Inmobiliaria luego de una negativa genérica, explican que recibieron de la propietaria autorización por un plazo de 120 días para vender el inmueble fijando a tal fin las condiciones mínimas, adjuntando dicho instrumento, admitiendo que se ofreció en venta al accionante, al que se le informó perfecta y adecuadamente del gravámen que pesaba sobre el bien, y el monto de la deuda que debía asumir ante la entidad oficial, para lo cual debía realizar el pertinente trámite administrativo ante la misma, haciéndose cargo de los gastos administrativos y demás condiciones que se exijan. Que no hubo ocultación de información, ya que estaba en conocimiento de todos los requisitos exigidos por el acreedor hipotecario. Reconoce las condiciones de venta, y el recibo de los cinco mil dólares, que se entregó al día siguiente a la sra. Rodriguez, bajo recibo que adjunta. Que a partir de ese momento el comprador no volvió más por motivos que se desconocen, ni a firmar el boleto ni a cumplir con las demás obligaciones dinerarias asumidas. Que al ponerse en contacto con la vendedora esta le manifestó haber intimado por carta documento al comprador, que ante ello el mismo escuda su incumplimiento en la falta de solución de la situación jurídica del inmueble ante el banco, argumentando que debía la vendedora cancelar la deuda para transferirlo libre de gravámen con escrituración simultánea.- Que en esta demanda reconoce las condiciones de venta lo que es contradictorio con esa contestación epistolar.- Que obviamente no puede pretender pagar 35.000 dólares para que la vendedora pague a su vez 69.000 de igual moneda. Que ante la falta de concreción del negocio, se pierde la señal que es lo que ha ocurrido.- La contestación de la vendedora sigue en líneas generales a la de la Inmobiliaria.-

2) El fallo atacado, empieza por destacar que los demandados como intermediarios obraron como representantes o mandatarios de la vendedora por cuanto porta una oferta de venta con precio mínimo, en función de la autorización dada, lo que lo diferencia del corretaje y lo excluye, por lo que en función de lo dispuesto por el art.1947 del Cód.Civ., el mandatario no puede ser demandado personalmente por las consecuencias de los actos jurídicos ejecutados en nombre de su mandante y dentro de los límites de sus poderes. Que la culpa del mandatario equivale a la de su mandante. Que tampoco puede desde otra perspectiva demandarse la restitución de la suma entregada a la

inmobiliaria, puesto que del intercambio epistolar habido extrajudicialmente entre el actor y la vendedora surge que el primero siempre estuvo anoticiado que la seña había sido entregada a ella, que por ello la inmobiliaria no puede ser obligada a devolverla. Destaca como lo hacen los demandados la inaceptable contradicción en la conducta del pretensor, que en la faz extrajudicial atribuye a la vendedora el fracaso de la operación a la no cancelación de la deuda hipotecaria y ahora imputa a la inmobiliaria la responsabilidad de tal frustración por la falta de información adecuada, violando la doctrina del propio acto, siendo impensable y contrario a la documentación agregada y avisos en el Diario, que la operación hubiese sido pactada con cancelación del gravámen por la vendedora. En consecuencia concluye que no pudo haber responsabilidad de la vendedora por las tratativas previas al contrato, con lo que correspondería rechazar la demanda contra los accionados y la tercera citada. Que aún a mero título de hipótesis se entendiera que la situación debe tipificarse de corretaje, fuera de la contradicción señalada no ha acreditado cual habría sido el aumento de la cuota del crédito hipotecario a raíz de la transferencia, y señala que el comprador debió efectuar previamente las averiguaciones ante la institución crediticia y no después de haber entregado la seña. Esa es la conducta que le impone como obrar diligente el art. 512 del Cód. Civ. Con lo que rechaza la acción con costas como se dijo al principio.-

3) El memorial de agravios corre a fs. 237/38 y su responde a fs. 239/41.- En el mismo ahora explicita que el juicio es contra los integrantes de la inmobiliaria por los daños y perjuicios ocasionados en la frustración del contrato de compraventa de un inmueble que fue por exclusiva culpa de los demandados, ya que su arrepentimiento se derivó del cambio sustancial en las condiciones, debido a los requisitos necesarios para la transferencia de la hipoteca.- Y ello fue así porque la intermediaria no proporcionó una total y absoluta información en la etapa precontractual.- Así fue que cuando se anotició de los requisitos, no pudo continuar con el mantenimiento del contrato.- Destaca que este es el hecho que da origen a la reparación solicitada.- Que no cuestiona la relación entre la demandada y el tercero citado a juicio, como la ha desarrollado el juez de grado, y reprocha a éste que nada dice en referencia a la existente entre las partes principales, lo que impide un correcto encuadre jurídico del caso, violando así el principio de congruencia.- Que lo que no ha analizado el magistrado sentenciante es lo que se invoca en la demanda, como basamento en la culpa, que deviene en el deber de reparar de una persona que habitualmente ejerce el comercio y como tal tiene obligación de brindar toda la información necesaria para llegar a buen término la negociación, invocando

normas civiles, comerciales y la genérica cita de la ley de protección al consumidor.- Cuestiona que el a quo haya sustentado el rechazo en que no demostró totalmente el aumento de la cuota hipotecaria como si este fuera el único motivo por el que no se continuó con las tratativas contractuales.- Ello no fue todo, sino que alegó en la demanda que la decisión tomada fue por el hecho de cambiar sustancialmente los requisitos necesarios que debía cumplimentar para realizar la transferencia de la hipoteca, lo que surge de la documental anexada a fs.8, ratificada luego a fs.84.- Que el sentenciante protege con sus argumentos a la parte fuerte de la negociación, en desmedro del que ignora ciertos hechos que deben ser informados cabalmente.-

4) Voy a comenzar por decir que es claro por la misma prueba aportada por el actor, que éste se anotició de la oferta de venta y concurrió en consecuencia a la inmobiliaria, por los avisos en el diario local, en los que según consta a fs.163/64, se especificaba claramente que el inmueble tenía un gravámen real, y ya requerida las condiciones, según la nota de fs.4, quién era el acreedor hipotecario.- La inespecificidad de la demanda, en concretar el objeto de la pretensión, es lo que lleva al a quo al análisis de la relación mandante mandatario, y excluir de la eventual acción por devolución de seña, a la inmobiliaria. Ello porque expresa: " Que vengo por el presente a iniciar demanda por daños y perjuicios. Y RESTITUCION DE SUMA DE DINERO QUE ENTREGARA EN EJECUCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE..., A LA INMOBILIARIA EIBAR... CORRESPONDIENTE A LA SUMA DE DOLARES CINCO MIL,...., CON MAS SUS INTERESES, GASTOS Y COSTAS.. (los resaltados me pertenecen).- En el relato de los hechos a fs.15, da cuenta del reclamo de la suma entregada como seña a la vendedora, a la que en el punto tercero a fin que se determine su responsabilidad, pide su citación como tercera, dando la caracterización del instituto de la seña de acuerdo a su visión jurídica, citando al efecto a autores.Pero en ningún momento especifica los daños y perjuicios que reclama, en su configuración y monto, con lo que era de suponer, como lo da cuenta el Juez, que lo que pretende en definitiva de acuerdo a todo el análisis lógico del contexto del escrito introductorio, es la devolución de la seña.- Esa es la razón del detallado y muy bien fundamentado tratamiento de la relación entre mandante y mandatario, y el rechazo de la demanda contra la inmobiliaria.- Si lo que pretendía no era la devolución de la seña, sino los daños y perjuicios en la misma suma, imputando falta al deber de información, lógicamente debió explicitarlo, y por supuesto no traer a proceso a la vendedora, con la que no tuvo contacto para imputar esa eventual falencia.- Vamos a aclarar que no se

queja de la decisión de grado de declarar la falta de responsabilidad de la vendedora.- Sin embargo queda claro que ésta fue la que le intimó a concretar el contrato bajo apercibimiento de pérdida de la seña.- Y es en función de ello que el frustrado comprador, contesta que la operación fracasó por culpa exclusiva de la vendedora (no de la inmobiliaria), imputando malicia por cuanto no solucionó la situación jurídica del inmueble ante el Bco.Hipotecario, cancelando la deuda y vendiendo libre de gravámen, intimando la devolución de la seña, y amenazando con acciones civiles y penales.- En consecuencia nunca en la etapa extrajudicial fue la intermediaria imputada de la frustración del contrato por falta de información, ni requerida por ello de manera alguna.- En la demanda, como bien se lo ha recalcado el Juez, violando la doctrina del propio acto, frente a la pérdida de la seña como consecuencia de la no concreción del negocio, demanda su restitución, por culpar a la inmobiliaria de ello, por falta de adecuada información.-

5) Como se lo señala la accionada en la contestación de los agravios, estos incumplen la carga del art. 265 del CPC., al no ser una crítica concreta, puntual (punto por punto), razonada y científicamente fundamentada, donde demuestre los errores de hecho, de derecho u omisiones en que el magistrado haya incurrido al fallar como lo hizo.- Hay que rebatir todos los sustentos del fallo en que se basa su construcción, para llegar a la decisión.- Si no lo hace incumple la carga especificada (Hitters J.C., Técnica de los Recursos Ordinarios, págs.440/53).- Y en el análisis que el fallo hace a mero título de hipótesis, le señala al disconforme que no acreditó cual fue el aumento de la cuota del crédito hipotecario, cosa que admite, y que por imperio del art.512 del Cód.Civil, le correspondía averiguar a él como interesado, antes de entregar la seña, los requisitos para la transferencia de la deuda.- Y esto, no fue motivo de agravio.- Ahora quiere minimizar el problema del aumento de la cuota, cuando en la demanda dice que el valor de la cuota por las averiguaciones posteriores, aumentaba muchísimo, esto sumado a una serie de gastos administrativos que no fueron informados.-

6) Ahora bien, por un criterio amplio, vamos a imaginar que el reclamo es por daños y perjuicios, por esa falta de información imputada a la inmobiliaria. ¿Que es lo que tengo que probar? Esa falta de información concreta, mejor dicho la distorsión o falsedad, para llevarlo a equivocarse sobre las condiciones del contrato.- La que no se presume, ya que estamos frente a una persona que se supone capaz, obrando con discernimiento, intención y libertad, celebrando un contrato de buena fe, interpretando el mismo como las partes lo entendieron o verosimilmente pudieron entender, obrando con cuidado y

previsión, como dos personas normales en iguales circunstancias lo hubiesen hecho (art. 1198 del Cód.Civil).- No lo ha probado ni intentado probar. Parte de la base que ha sido engañado, y quiere que presumamos tal circunstancia, haciendo recaer en el demandado, que no es el vendedor, la carga que él no asume.- Lo que cualquier individuo razonablemente instruido, y el actor lo es, hubiese hecho, es lo que el juez le reclama. Antes de señalar, de dar comienzo al cumplimiento del contrato, por entonces verbal, pero con todas las condiciones ya explicitadas, era el informarse de los costos que significaba la transferencia de la hipoteca, que por supuesto no va a pensar nadie que es gratis.- De los lógicos gastos administrativos, sellados, y otras exigencias, como la situación de las cuotas.- Y de acuerdo a lo informado a fs.84, el accionante no realizó ni inició ningún trámite al efecto ante el Banco Hipotecario.- Repito para que se demuestre más la sinrazón de la demanda: ¿Que es lo que ahora en los agravios imputa?: la falta de información, la falsedad o insuficiencia de parte de la inmobiliaria ¿Y que es lo que afirma el actor al proponer como posición a Adrián Eibar con quién trato el negocio? En la reformulación de la sexta, a fs. 137, "PARA QUE JURE COMO ES CIERTO QUE UD. BRINDO UNA INFORMACION SERIA EN LA ETAPA PRECONTRACTUAL" A lo que lo lógicamente el absolvente contestó: que si, por supuesto. Y es por eso que le hace jurar que el señor Irastorza, en función de ello se mostró complacido con el negocio propuesto. A lo que contesta el absolvente, y si, por eso dejó la seña. Como cada posición importa para el ponente el reconocimiento del hecho a que se refiere, está claro que cae el sustento de la acción.- Le brindó una información seria, y por eso contrató.- Por todo lo expuesto cabe rechazar el recurso deducido con costas, regulando los honorarios de los Dres. Roberto y María Laura Joison en la suma de \$ 110.- cada uno, y los de la Dra. Leticia Irribarra en la de \$ 150.-. Ello de acuerdo a la calidad, extensión, complejidad y resultado de sus labores profesionales, en un todo de acuerdo con el monto base de grado, y la legislación arancelaria invocada, a la que se agrega el art.14 de la Ley 2.212.-

7) APELACION ARANCELARIA: La Perito Contadora actuante recurre los honorarios que le fueron regulados en autos por considerarlos bajos, estimando que el monto base debe incrementarse su valor por el CER, y explicitando que la importancia de su labor, o la escasa entidad de la misma no tiene nada que ver con su voluntad.- Y lo que hay que decir es que lo de fs. 188 no es una pericia, ni siquiera un informe contable, una constatación de asientos, sino que es la no constatación de la operación indicada.- No es por ello una declaración de ciencia, y como lo tiene dicho esta Cámara, tal situación no

está contemplada en la legislación arancelaria que invoca.- En consecuencia, con la adición del CER, o sin ella, no corresponde incrementar sus honorarios, razón por la que se le rechaza el recurso. MI VOTO.-

EL SR.JUEZ DR.JORGE O.GIMENEZ, DIJO: Que por razones análogas a las aducidas por el Dr.GORBARAN, que sufraga en primer orden, VOTO EN IGUAL SENTIDO.-

EL SR.JUEZ DR.JULIO C.PASSARON, DIJO: Que se abstiene de emitir su opinión, por considerarlo innecesario (art.271 C.P.C.).-

Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería,

R E S U E L V E: A) Rechazar el recurso de apelación deducido por el actor, con costas.- B) Regular los honorarios de los Dres. Roberto y María Laura JOISON en la suma de \$ 110.- cada uno, y los de la Dra.Leticia IRRIBARRA en la de \$ 150.- C) Rechazar el recurso arancelario interpuesto por la Perito Contadora Maria Elena SANCHEZ.-

Regístrese, notifíquese y vuelvan.-

EN ABSTENCION

Ante mí: