

AUTOS: “F.S.B. c/ SUCESORES DE V.A.V.: C.M.R. DE V, S.C.V Y N.G.V. Y OTRO - ORDINARIO” (Expte. N° 2368852, iniciado el 04/09/2017, Secretaría a cargo del Dr. Emilio J. M. Cornaglia), de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo de la ciudad de San Francisco, integrada por los señores Vocales Dres. Mario Claudio Perrachione, Analía Griboff de Imahorn y Víctor Hugo Peiretti.

VOCES: boleto de compraventa, disposición de “cosa ajena”, promesa de venta, autorización de venta, ratificación tácita, condición suspensiva, incumplimiento contractual, rescisión del contrato por incumplimiento contractual, adquirentes de buena fe, daños y perjuicios.

SINTESIS FACTICA: La apelante manifiesta que el día 8 de enero de 2010 adquirió por parte de los demandados y por boleto de compraventa un inmueble. Destaca que conforme lo pactado, la escritura traslativa de dominio a su favor sería realizada dentro del término de tres a cuatro años “cuando se lograra la terminación y aprobación del loteo”, situación que la actora decidió esperar sin problema alguno. Señala que los problemas comenzaron en el mes de septiembre de 2014 cuando el Sr. L. se le agotaba las respuestas o evadía su comunicación y advirtió que se habían cavado cimientos en el lote. El Sr. L., ha dispuesto de una “cosa ajena” las que cuentan con expresa prohibición de poder ser vendidas. La actora pretende que a los demandados se los condenen a la escrituración del inmueble y/o si resultare jurídicamente imposible, los condene a abonar la suma actualizada y equivalente para adquirir un lote en iguales condiciones a las ofrecidas y vendidas por los demandados, todo ello, en concepto de daños y perjuicios.

SUMARIO: “(...). La venta de cosa ajena, sólo se convalida cuando el propietario la confirma expresamente (art. 1330, primera parte) (...). En virtud de ello, en la especie, es claro que el silencio de los Sucesores de V. no puede ser interpretado como una ratificación tácita (...)”.

SENTENCIA NÚMERO: Veintitrés

San Francisco, ocho de marzo de dos mil dieciocho. La Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo de esta ciudad, sede de la Quinta Circunscripción Judicial de la provincia de Córdoba, integrada por los señores Vocales Dres. Mario Claudio Perrachione, Analía Griboff de Imahorn y Víctor Hugo Peiretti, con la presidencia de la segunda de los nombrados, procede en audiencia pública en la forma que da cuenta el acta labrada a tal efecto a dictar sentencia en estos autos caratulados: **“F.S.B. c/ SUCESORES DE V.A.V.: C.M.R. DE V, S.C.V Y N.G.V. Y OTRO - ORDINARIO”** (Expte. N° 2368852, iniciado el 04/09/2017, Secretaría a cargo del Dr. Emilio J. M. Cornaglia); venidos del Juzgado de Primera Instancia y Tercera Nominación en lo Civil y Comercial de la Sede, por concesión a la parte actora, del recurso de apelación interpuesto a fs. 415, en contra de la Sentencia N° 22, del dieciséis de mayo de dos mil diecisiete, obrante a fs. 390/409 de autos, en la cual el Señor Juez titular de dicho juzgado resolvió: *“ I) Rechazar la demanda impetrada por la Sra. S.B.F. en contra de las Sras. C.M.R. de V., N.G.V. y S.C.V., con costas a la parte actora, a cuyo fin se regulan en forma definitiva los honorarios de los Dres. J.L.M. y F.J.P., en conjunto y proporción de ley, en la suma de pesos (...). II) Rechazar la pretensión en contra de los terceros citados Sres. G.R.M. y S.R.R., con costas a las citantes Sras. C.M.R. de V., N.G.V. y S.C.V a cuyo fin se regulan en forma definitiva los honorarios del Dr. P.C. en la suma de pesos (...). III) Hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta por la Sra. S.B.F. en contra del Sr. L.L. y en consecuencia, condenar a éste último a pagar a la actora en el término de diez días la suma de pesos ciento setenta y cinco mil (\$ 175.000) en concepto de prestación sustitutiva de la originaria, con más intereses conforme la tasa y la forma de computarlo establecido en el considerando respectivo; imponer las costas en un 50% a la parte actora y en un 50% al Sr. L.L., a cuyo fin se regulan en forma definitiva los honorarios del Dr. H.M. V.A., en la suma de pesos (...) y los del perito tasador Martillero A.P.D. en la suma equivalente a (...).- Protocolícese, hágase saber y dése copia.-Fdo. Viramonte, Carlos Ignacio-Juez”.-*

Que firme el decreto de autos, los señores Vocales reciben los actuados conforme lo determina el art. 379 CPC, según acta labrada a fs. 455 y, concluido, pasan los autos al acuerdo fijándose las siguientes cuestiones a resolver:

PRIMERA CUESTION: ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la Sentencia N° 22 del 16/05/2017, obrante a fs. 390/409?

SEGUNDA CUESTION: ¿Qué pronunciamiento corresponde en definitiva?

Los señores Vocales emiten sus votos en el siguiente orden: Dra. Analía Griboff de Imahorn, Dr. Mario Claudio Perrachione y Dr. Víctor Hugo Peiretti, los que son leídos por Secretaría.

A LA PRIMERA CUESTION LA SEÑORA VOCAL DRA. ANALÍA GRIBOFF DE

IMAHORN, DIJO: I) El caso: La actora: S.B.F., entabla demanda ordinaria de escrituración en contra de las Sras. *C.M.R. de V., N.G.V. y S.C.V.* en su carácter de Sucesores de *V.A.V.*, y del Sr. *L.A.L.*, a los fines de: 1) los condenen a la escrituración del inmueble que se describirá más abajo y/o 2) Subsidiariamente y si resultare jurídicamente imposible procurar lo solicitado y atento su incumplimiento contractual, los condene a abonar la suma actualizada y equivalente para adquirir un lote en iguales condiciones a las ofrecidas y vendidas por los demandados, todo ello, en concepto de daños y perjuicios, con más los intereses legales, gastos y costas judiciales. Manifiesta que el día 8 de enero de 2010 adquirió por parte de los demandados y por boleto de compraventa el siguiente inmueble: una fracción de terreno, ubicada en la ciudad de San Francisco, pedanía Juárez Celman, departamento San Justo, provincia de Córdoba, perteneciente al -nombre de fantasía- Loteo *V.V.*, identificado como lote de terreno n° 21, mza. 112 sec. "K", de 10 metros de frente al oeste por 26 metros en sus costados norte y sur, descripto en plano que se adjunta como lote n° 21. Inscripto en matrícula 539488 (30-02). Explica que los primeros tres demandados en su carácter único y universales herederos declarados tales en autos: "V.V. – DECLARATORIA DE HEREDEROS" tramitados ante el Juzgado 1° Instancia Civil, Comercial y Familia de 3° Nominación, Secretaría N° 5 de ésta ciudad, facultaron el acto jurídico de venta a favor del Sr. *L.A.L.* (quien actuaba como mandatario autorizado), no obstante a la postre dueño del lote vendido a

favor del mismo, el cual supuestamente lo recibiera como parte de pago por las gestiones encomendadas a su cargo y atinente al loteo V. Dice que la operación fue por la suma de pesos cuarenta y cinco mil ciento diez (\$ 45.110), abonando la suscripta a la firma del boleto: \$ 17.000 y el resto o sea de \$ 28.110 en 24 cuotas iguales, mensuales y consecutivas de \$ 1.172. Destaca que conforme lo pactado, la escritura traslativa de dominio a su favor sería realizada dentro del término de tres a cuatro años “cuando se lograra la terminación y aprobación del loteo”, situación que la actora decidió esperar sin problema alguno, habida cuenta de hacerlo como inversión y sin ánimo de construir en lo inmediato. Señala que los problemas comenzaron en el mes de septiembre de 2014 cuando el Sr. L. se le agotaba las respuestas o evadía su comunicación y advirtió que se habían cavado cimientos en el lote. En dichas circunstancias, explica que L. le manifestó que lo habían estafado y que seguramente lo habían vuelto a vender por medio del estudio jurídico de Dr. J.L.M. Explicita que mediante carta documento de fecha 12/05/2015 nro. 13643985 1 intimó a la parte vendedora a suscribir la escritura de venta, bajo apercibimiento de iniciar causas civiles y penales. Destaca que como respuesta recibieron la carta documento de fecha 16/05/2015 (fs. 34) por parte de la Sra. C.M.R. de V., en carácter de administradora judicial de la sucesión de V.V., negando y rechazando los términos de la intimación. Literalmente, expresaron: *“III. Le informamos que los suscriptos celebraron con el señor L.L. un contrato de locación de obra con fecha 23 de julio de 2009 el cual fue incumplido por el Sr. L. y se procedió a su rescisión, obrando a vuestra disposición la totalidad de la documentación que acredita tal extremo. Por lo tanto, ante el incumplimiento por parte del Sr. L. a la obligación contractual que se había sometido y conforme la cláusula segunda del contrato de locación de obra que se celebró, el total de cinco (5) lotes que se habían entregado en dación en pago y a saldo total por la finalización de la obra retornaron –en propiedad- a la sucesión de V.A.V., pues dicha dación en pago estaba condicionada a la culminación en tiempo y forma de todas y cada una de las obras de infraestructura del Loteo y por ende siguen perteneciendo al pleno y absoluto dominio de ésta parte. Dicha cláusula segunda textualmente expresa: “...El Sr. L.L. recibió en concepto de pago a saldo total y definitivo para la*

realización de todas y cada una de las obras de infraestructura a que se hace mención precedentemente, la propia y exclusiva de los lotes del referente Lote "V.V." y que se identifican con los lotes números 20, 21, 22, 23 y 24 del plano respectivo. A partir del día de la fecha se le entrega al locador la posesión provisoria de los lotes referenciado y que se entregan en pago, conviniendo expresamente las partes que en la oportunidad en que queden definitivamente concluidas todas y cada una de las obras de infraestructura del loteo "V.V.", permitiendo ello la comercialización y venta de todos los lotes que componen el mismo los locatarios procederán a suscribir la respectiva escritura traslativo de dominio de los lotes entregados en pago a favor de locador Don L.L. siendo los gastos y honorarios que dicho acto notarial origine a cargo exclusivo del locador".

IV. En consecuencia la promesa de venta que pudo eventualmente haber celebrado el Sr. L.L. Ud. debía estar sujeta condición suspensiva, cuál era la de finalización de las obras de infraestructura, con los efectos y condiciones del artículo 1370 del Código Civil. V.- Asimismo, al no contar el Sr. L., con el título de propiedad del inmueble que supuestamente le ha vendido por boleto de compraventa, ha dispuesto de una "cosa ajena" las que cuentan con expresa prohibición de poder ser vendidas conforme artículo 1329 Código Civil. Por ultimo de conformidad a todos y cada uno de los términos de la presente, toda acción judicial que usted deba iniciar deberán ser en contra de la persona que suscribió el boleto de compraventa de fecha 24 de abril de 2010 en calidad de "vendedora" reclamando los daños y perjuicios que tal operatoria le ha originado, sin perjuicio de las acciones penales que en contra de dicha persona pudieran corresponder, por haber actuado con ardid y engaño. Por medio de la presente, le solicitamos que en lo sucesivo SE ABSTENGA de continuar efectuando en nuestra contra intimaciones totalmente improcedentes e infundadas, bajo expresos apercibimientos de demandarles por daños y perjuicios, tanto material como moral con la presente damos por concluido todo intercambio epistolar Fdo: C.M.R. 18/05/2015." En relación a dicha misiva, explica que surge evidente que la suscripción de la escritura pública estaba condicionada o supeditada a la culminación de ciertas obras en el loteo, ya que la venta o cesión de lotes o dación en pago de cinco lotes a favor de L. se efectuó al momento de la firma

del contrato de locación de obra y sin estar condicionada a la cláusula o condición alguna. Advierte que los demandados reconocen la existencia de un vínculo jurídico con el Sr. L., sea como contratista, prestador, locador, mandatario o encargado de venta y comercialización de lotes. Específicamente, admiten que el Sr. L. fue representante o comitente de los sucesores de V.V. y que en virtud de dicho reconocimiento no los puede eximir de responsabilidad en la venta del lote Nro. 21 a favor de la suscripta, máxime cuando al momento del supuesto distracto el Sr. L. se encontraba recibiendo pago mensuales de la suscripta e imputables a dicho lote. Aclara que no existe la "posesión provisoria" y que surge patente que existió una venta de cinco lotes dentro del loteo V. como parte de pago a favor de L. con la entrega material y posesión real del inmueble. Declara que los demandados debieron rescindir el contrato por incumplimiento contractual, más no quitarles los lotes que ya estaban vendidos situación conocida por los sucesores de V. y en perjuicio de los adquirentes de buena fe. Pone de manifiesto el trato indiferente que tuvieron con su persona que contrato de buena fe con L., así lo haya hecho a título personal o en nombre y representación de la sucesión. Explica que no es conocedora en materia legal ni inmobiliaria y que contrató por la confianza y la publicidad realizada por la Inmobiliaria L. con total consentimiento y venía de los propietarios y herederos de V.V.. Señala que resulta ilógico atribuirle 100 % del engaño y ardid al Sr. L.. Niega buena fe a los adquirentes del lote. Ordenado el traslado respectivo (fs. 43) y encontrándose debidamente notificado (fs. 56), a fs. 58 se declara rebelde al codemandado Sr. L.L. A fs. 65/81 los Sres. C.M.R. de V., N.G.V. y S.C.V., en primer lugar oponen excepción de falta de legitimación sustancial activa atento que las misivas y la demanda fue suscripta solamente por una de las compradoras, la Sra. S.B.F. Solicita el rechazo de la demanda, con costas. Agrega que se convino que el plazo de ejecución de la obra sería de 24 meses desde la suscripción del contrato. Explican que atento el atraso en la realización de las obras, intimaron al Sr. L.L. mediante carta documento CD nro. 140833725 de fecha 18/08/2011; y que al no contar con ningún tipo de respuesta sobre la misiva remitida, deciden enviarle una nueva carta documento CD N° 145296745 de fecha 21 de septiembre de 2011. Aseguran que con fecha 21/12/2011 el Sr.

L.L. remite CD Nro. 140850706 y que responde dicha misiva mediante CD nro. 134150917 de fecha 28/12/2011. Expresan que una vez vencidos todos los plazos y sus prórrogas, remiten al locador carta documento CD nro. 140823100, considerando extinguido de manera definitiva el plazo pactado y sus prórrogas otorgadas del contrato de locación de obras realizados con fecha 23/07/2009 y con fecha 14/06/2012 mediante CD nro. 1354161181 comunican que se procedería a la toma de posesión de las obras realizadas en el inmueble de propiedad de las locatarias.

En respuesta de esta última, el Sr. L. envió carta documento de fecha 15/06/2012 nro.

140838563, la cual es rechazada por la misiva nro. 140839042 de fecha 18/06/2012.- Atento la conducta contumaz del Sr. L.L., requirieron al Esc. O.B.I. para que se constituya en el inmueble objeto del contrato de locación de obra y constate la real toma de posesión de las obras que supuestamente se hubieran ejecutado, cumpliendo tal cometido con fecha 22/06/2012 mediante Escritura N° 139.- Consideran ajustada a derecho la rescisión del contrato de locación de obra por parte de las comparecientes, retomando la posesión del inmueble objeto del loteo como así también de aquellos lotes comprometidos en dación en pago cuya tenencia provisoria ostentaba el Sr. L., todo ello como consecuencia de haber incumplido totalmente con las obligaciones asumidas en el contrato de locación de obra. Subrayan que desconocían que el Sr. L. había procedido a la venta de algunos lotes entregados en tenencia precaria y que por ello fue sorpresiva la misiva enviada por la actora intimándoles la escrituración del inmueble objeto de la presente reclamación, sin haber suscripto boleto de compraventa alguno. Aseguran que el boleto no les resulta oponible, no genera ninguna responsabilidad, menos aún la de escriturar, por no revestir las demandadas la calidad de parte en el referido boleto de compraventa de fecha 08/01/2010, suscripto únicamente por el Sr. L. Concluyen que los derechos personales son inoponibles a quien no firma y se obliga. Agregan que el Sr. L. actuó maliciosa, insincera y temerariamente con total astucia para con las compradoras con el solo objeto de convencer a las mismas a la adquisición de un lote que estaba imposibilitado de vender por no ser el verdadero titular del

dominio, utilizando para ello con ardid y engaño un falso documento titulado: “AUTORIZACION DE VENTA– GESTIÓN Y CONGRESION OBRAS INFRAESTRUCTURA LOTEOS– CONDICIONES GENERALES – LOTEOS V.V.” de fecha 03/03/2009 (fs. 27/30), el cual nunca fue completado ni firmado. Recalca que el Sr. L. maliciosamente entrega la posesión del bien a la Sra. F., cuando éste tan solo detentaba la tenencia precaria del mismo y también oculta a los vendedores que la suscripción de la escritura traslativa de dominio estaba condicionada a que el Sr. L. ejecutara la totalidad de las obras en el loteo a las que se había comprometido en el contrato de locación de obra, pues cumpliendo íntegramente con ello equivalía al pago total de los lotes recibido. Razona que la rescisión del contrato de locación de obra por incumplimiento del Sr. L. produce la ineficacia de la dación en pago de los lotes, volviendo los mismos al dominio pleno de los comparecientes. Destaca que el Sr. L. tenía solamente la tenencia de los lotes ya que la dación en pago se realiza contra entrega de la obra y perdió de vista que no puede transmitir un derecho mejor y más extenso que el que posee conforme el artículo 3270 del anterior Código Civil. Explica que el Sr. L. convenció a la compradora de que era el propietario de dicho lote y que las compradoras tuvieron una conducta displicente e indiferente. Dispone que la adquirente no puede alegar buena fe por el principio de publicidad registral inmobiliaria, las conductas negligentes y del conocimiento que la actora manifiesta haber tenido del contrato de locación de obra o debió tener al momento de firmar el boleto de compraventa, por lo tanto la publicidad registral inmobiliaria le diezma a la actora la buena fe que esta equivocadamente alega tener. Interroga porque la actora no inició las acciones judiciales tendientes a que cese la perturbación en la posesión. Explica que si la actora hubiere pedido los informes registrales correspondientes y realizado las investigaciones de rigor de todo negocio inmobiliario se había enterado que estaba en condiciones de escriturar, que no resultaba de cumplimiento imposible, debido a que el Sr. L. recién perfeccionaba la dación en pago efectuada cuando diera íntegro cumplimiento al objeto que se había obligado mediante el respectivo contrato de locación de obra. Informan que luego de rescindir el contrato de locación de obra con el Sr.

L. contrataron a otro profesional para culminar con las obras, lo que se llevó a cabo en el transcurso de un año. Explicitan que a los fines de sufragar los gastos de dicha obra vendieron el lote a los Sres. G.R.M. y S.R.R. mediante Escritura N° 468 de fecha 25/07/2014 ante el escribano J.C.B. Dicen que tienen buena fe ya que: 1) el Sr. L. nunca les informó de la venta realizada por ningún medio fehaciente; 2) recién tuvo conocimiento del ardid y el engaño utilizado por el Sr. L. con fecha 12/05/2015. Por ello, piden que se cite a los Sres. G.R.M. y S.R.R. como terceros interesados en el juicio, conforme los términos de los artículos 431, 433, siguientes y concordantes del CCC. A fs. 100/103 los Sres. G.R.M. y S.R.R., contestan la demanda y niegan todos y cada uno de los hechos y del derecho invocados por el actora en su demanda. Los cónyuges declaran que comparecieron al Estudio Jurídico del Dr. M.S.M. a los fines de adquirir un lote y que, luego de varias tratativas, suscribieron la venta por escritura pública y ante la presencia del Esc. J.C.Br. Afirman que son titulares del dominio del lote N° 21 y que tomaron conocimiento del juicio al haber sido citados como terceros interesados. Desconocen el derecho de la Sra. F. sobre el lote del cual son propietarios y específicamente advierten que el boleto de compraventa carece de fecha cierta. Subsidiariamente destaca la obligación de evicción y saneamiento por parte de los vendedores y ejerce derecho de retención por mejoras.

II) La sentencia de primera instancia: En ella el *a quo* rechaza la demanda impetrada en contra de C.M.R. de V, N.G.V. y S.C.V., con costas a la parte actora, y regula honorarios a los letrados intervinientes. Rechaza la pretensión en contra de los terceros citados Sres. G.R.M. y S.R.R., con costas a las citantes y regula honorarios a los letrados. Hace lugar parcialmente a la demanda interpuesta en contra del Sr. L.L. y en consecuencia, condena a éste último a pagar a la actora en el término de diez días la suma de pesos ciento setenta y cinco mil (\$ 175.000) en concepto de prestación sustitutiva de la originaria, con más intereses conforme la tasa y la forma de computarlo establecido en el considerando respectivo. Impone las costas en un 50% a la parte actora y en un 50% al Sr. L.L., a cuyo fin regula los honorarios de los letrados y del perito.

III) Los agravios de la parte actora: Los expresa a fs. 423/431v. por intermedio de su apoderado. Manifiesta que el a quo yerra su razonamiento al declarar que “no se ha probado que los Sres. V. eran concedores de que L. había vendido los lotes dados en pago”; siendo esto incorrecto, porque considera que esto surge con claridad de la confesional de la Sra. V. (posición N°12 y 17, fs. 175v.); dónde manifiesta que “se le entregaron para que los venda” y que a la posición que dice: “Como es cierto que también era concedora que el Sr. L. había vendido los lotes n° 20,22,23 y 24”, respondió que “Que sí que es cierto, aclara que sí, que sabía”; por lo que a confesión de parte, relevo de prueba. Hace referencia a la posición n° 19 de la Sra. V., lo que permite razonar que los lotes autorizados para la venta eran los entregados en pagos (lotes n° 20 al 24). Afirma que esto se advierte de la comunicación que efectúa L. por carta documento a los V. agregada a fs. 311 de fecha 15/6/2012, ante la cual la familia V. guardó silencio. Cuenta que L. vendió en calidad y a título de dueño el lote 21. Dice que luego los sucesores de V., habiendo transcurrido tres años lo hayan despojado literalmente del lote a L. por invocar ya sea incumplimiento contractual o supuesta venta de otros lotes es “harina de otro costal”: Afirma que los cinco lotes entregados como parte de pago y como una clara contraprestación eran un derecho adquirido del vendedor, no sujeto a condición ni cargo alguno. Reitera que lo condicionado era la escritura traslativa de dominio de los lotes entregados. En segundo lugar se agravia indicando que, sin perjuicio de lo reglado por el art. 1881 del C.C, el a quo omitió considerar las circunstancias del caso en particular, así ante la actora, confiada en su total buena fe y desconocimiento en la materia (no tendría por qué saberlo), se le presentó el Sr. L.L., quien en su carácter de corredor y gestor de negocios inmobiliarios, actuando bajo la figura del mandato tácito o aparente le ofrece realizar una operación inmobiliaria consistente en una adquisición financiada de un lote de terreno baldío sobre un loteo que exclusivamente aquel comercializaba dirigía técnica y administrativamente y supervisado por V. (cláusula sexta contrato de locación de obra de fs. 32v).- Sostiene que esta figura, con similar caracteres a la gestión de negocios desplegada por L., cuenta con expresa y específica regulación tanto en el código civil anterior como en el actual. Aducen que los sucesores de V. permitieron la

comercialización de los lotes o al menos no lo impidieron, cuando se trató en dicha inmobiliaria de única pieza promocional para acceder a los mismos, conforme surge de la confesional de la Sra. V. a fs. 175v. posición 10.- Señala en definitiva que advirtiéndolos que L. vendía los lotes, no lo impidieron formalmente y advirtiéndolo que actuaba frente a terceros a nombre de ellos, tampoco lo impidieron pudiéndolo hacer. En tercer lugar se agravia por el otorgamiento de la indemnización por el 50% del valor de lote, aduciendo que la actora, concurriendo como titular del derecho litigioso se encontró legitimada para demandar por la totalidad de la pretensión; por lo tanto, considera que yerra el sentenciante al vedarle “legitimación para obrar” a la Sra. F. hasta la medida de su interés, lo cual “supone” incorrectamente en un 50%. Por último se agravia de la imposición de costas, solicitando se impongan a los demandados o en su defecto en virtud de existir razón plausible para litigar. Peticiona en definitiva se haga lugar al recurso de apelación interpuesto.

A fs. 434/444v. la contraria evacúa el traslado que le fuera corrido, peticionando su rechazo, con costas.

IV) La solución: 1) Ingresando al tratamiento de los **dos primeros agravios** planteados, referidos a la falta de fundamentación lógica y legal y al supuesto mandato tácito e invocación de la doctrina de los actos propios, que surge de las constancias de autos que más allá de la abundante y minuciosa fundamentación lógica y legal brindada por el a quo para sustentar su decisión, que no fuera suficientemente cuestionada por el apelante -en efecto-, el presente caso trata de una venta de cosa ajena que implica una relación jurídica doble, la que se establece entre comprador y vendedor y la que involucra al tercero en su condición de dueño de la cosa. Si bien el art. 1329 Código Velezano dispone que las cosas ajenas no pueden venderse, es claro el artículo siguiente, cuando establece que la nulidad de la venta de cosa ajena, queda cubierta por la ratificación que de ella hiciera el propietario. En el actual Código Civil y Comercial, el art. 1132 establece que la compraventa de cosa ajena es válida en los términos del art. 1008, que establece: “...Los bienes ajenos pueden ser objeto de los contratos. Si el que promete transmitirlos no ha garantizado el éxito de la promesa, sólo está obligado a emplear los medios necesarios para que la

prestación se realice y, si por su culpa, el bien no se transmite, debe reparar los daños causados. Debe también indemnizarlos cuando ha garantizado la promesa y ésta no se cumple. El que ha contratado sobre bienes ajenos como propios es responsable de los daños si no hace entrega de ellos...”.

Ahora bien, surge claramente de la normativa citada precedentemente que la prohibición del art. 1329 del Código de Vélez –aplicable al caso en virtud de la fecha del boleto de compraventa base de la presente acción-, reconoce excepciones y dista de ser absoluta. Entre las excepciones encontramos el caso en el que el comprador y el vendedor tienen pleno conocimiento de que contratan sobre una cosa ajena. La validez de este supuesto ha sido sostenida por la doctrina y la jurisprudencia (ver Risolía, “La venta de cosa ajena”, 1959, nº 16, Etcheberry, Derecho comercial y económico, “Contratos. Parte especial”, 1991, T. I, p. 19, Borda, Tratado de Derecho Civil, Contratos 1990, t. I p. 66, nº 70, López de Zavalía, Teoría de los Contratos, t. 2, parte especial, 1977, p. 124, CSJN, 12/12/86, “Estancias Aramburu SCA c. Ferrocarriles Argentinos”, extraído de Ob. Citada más arriba, pág. 343). Su alcance es, el de una obligación del vendedor de procurar la forma de transmitir legítimamente la cosa comprometida en venta al comprador, todo ello en concordancia con lo dispuesto por el art. 1177 del C. Civil (ver al respecto S. Nº 25, de fecha 24/04/2014, dictada por este Tribunal en autos "Funes, Irma Olga c/ Lario, Leonardo Ariel- Ordinario- Cumplimiento de contrato”).

Cabe advertir que el nuevo Código unifica, aclara y simplifica el texto anterior, declarando expresamente que la venta de cosa total o parcialmente ajena es válida, y determina que sus efectos se regularán por el art. 1008 citado. Es claro que, aunque no lo diga expresamente, el actual art. 1132 se refiere a la venta de cosa ajena que se vende como ajena, esto es, el caso en que ambas partes conocen esa circunstancia, ya que la venta de cosa ajena como propia, constituye un supuesto vedado por el art. 1008, *in fine*, si el vendedor no hace entrega de la cosa, y aun podría considerarse una hipótesis de dolo que nulifica el acto (arts. 271 y 272).

En los supuestos de venta de cosa ajena, el Código establece en el art. 1132, *in fine*, en consonancia con la doctrina y jurisprudencia tradicionales,

que el vendedor se encuentra obligado a transmitir el dominio al comprador; con lo cual, el enajenante debe adquirir la cosa del verdadero propietario para, luego, transmitirla al adquirente. Esta es la exigencia que clásicamente se impone al vendedor en este tipo de ventas. Sin embargo, la última parte del art. 1132 no se corresponde con lo previsto en el art. 1008, a cuyo régimen remite el propio art. 1132.

En ese marco el art. 1008, que constituye casi una réplica del antiguo art. 1177, CCiv., establece que en la contratación sobre bienes ajenos la obligación del enajenante puede asumir dos modalidades: no garantizar el éxito de la promesa de transmitir el bien ajeno o garantizar esa promesa. Según el tipo de obligación asumida por el transmitente, varía en la venta de cosa ajena la actuación y la consecuente responsabilidad del vendedor: si éste no garantizó el éxito de su promesa de transmitir la cosa ajena, contrae una obligación de medios que sólo lo obliga a ejecutar los actos necesarios para que la prestación se realice, y si por su culpa el bien no se transmite, debe reparar los daños; si, por el contrario, el vendedor garantiza su promesa, asume una obligación de resultado que lo obliga a resarcir los daños cuando esa promesa no se cumple (Cfr. Alterini A.A., “Contratos Civiles-comerciales-de consumo”, Abeledo-Perrot, Buenos Aires). La discordancia entre las normas citadas será resuelta analizando adecuadamente la voluntad de las partes al contratar y cuál fue el verdadero alcance de la obligación asumida por el vendedor de una cosa que no le pertenecía, para determinar la procedencia o no del régimen de indemnización previsto por el art. 1008 (ver Rivera, Julio Cesar, “Código Civil y Comercial de la Nación”, Dir: Graciela Medina, Julio C. Rivera. Cord: Mariano Esper, pág. 2348, Editorial La Ley 2014).

De todo lo expuesto, se puede extraer como conclusión que: a) Desde el mismo momento de la firma del boleto de compraventa (ver fs. 33) la apelante conocía según el encabezamiento de dicho documento, que el inmueble objeto de la venta se encontraba a nombre de terceros, ya que el codemandado L. actuó en el mismo como supuesto “mandatario autorizado” - aunque tal como señala el juez de grado la autorización que acompaña carece de firma alguna-; b) Que si bien es cierto que *prima facie* los sucesores de V.A.V.

habrían tomado conocimiento posteriormente de la venta efectuada por L., no existe en autos ninguna constancia de ratificación de dicha venta por parte de los mismos, anterior a la tramitación de la causa, ni se puede desconocer que el aquí codemandado L.L. nunca se las requirió formalmente. Por el contrario -de acuerdo a las constancias de fs. 34-, queda claro que la venta no ha sido ratificada por los mismos y que no se encontraron nunca dispuestos a otorgar la documentación pertinente para escriturar el bien; c) Que la venta de cosa ajena, sólo se convalida cuando el propietario la confirma expresamente (art. 1330, primera parte), en ese contexto, López de Zavalía hace notar que Vélez Sarsfield en el art. 1330 exige sólo la ratificación del propietario, y no la confirmación de las partes (vendedor y comprador) en los términos del art. 1050; éstos podrán rescindir el contrato, pero no negar que la subsanación se ha producido (ver LÓPEZ de ZAVALÍA, Fernando J., "Teoría de los Contratos", Parte Especial, tomo primero, Ed. Zavalía, Buenos Aires, 1976, pág. 129). En virtud de ello, en la especie, es claro que el silencio de los Sucesores de V. no puede ser interpretado como una ratificación tácita (arts. 918, 919 CCA); d) Que el aquí codemandado L. –quién no tenía la posesión del inmueble al momento del boleto celebrado con la actora, y sin haber cumplido después con las obligaciones a su cargo que surgen del contrato de locación de obra suscripto **-con posterioridad-**, con los Sucesores de V.A.V. (ver cláusula 1º del contrato de fs. 31/32 v.), claramente vendió el inmueble ajeno –base de la presente acción-, como “mandatario autorizado” por boleto, sin encontrarse habilitado por autorización idónea para hacerlo, a lo que se agrega que el incumplimiento posterior de sus obligaciones en el contrato de locación de obra citado, le impedía reclamar a las codemandadas, que se llevara a cabo la escrituración del bien a favor de quien él designara (art. 1204 último párrafo del C. Civil Velezano, actual 1031 del C.C. y C.).- Por todo ello, los dos primeros agravios no son de recibo.

2) Que con relación al **tercer agravio** referido al desacuerdo del apelante con respecto a la indemnización establecida a cargo del codemandado L., cabe señalar que para que exista expresión de agravios no bastan manifestaciones imprecisas, genéricas, razonamientos totalizadores, remisiones, ni, por supuesto, planteamiento de cuestiones ajenas. Se exige

legalmente que se indiquen, se patenten, analicen parte por parte las consideraciones de la sentencia apelada. Por cierto, ello no significa ingresar en un ámbito de pétrea conceptualización, ni de rigidez insalvable. En el fecundo cauce de la razonabilidad y sin caer en un desvanecedor ritualismo de exigencias, deben indicarse los equívocos que se estimen configurados según el análisis -que debe hacerse-, de la sentencia apelada. No reúnen los requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación, las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general (LA LEY, 134-1045) realizadas con relación al razonamiento del a quo para hacer lugar a una prestación sustitutiva en dinero a favor de S.F., a cargo del codemandado L. por el 50% del valor del lote, en virtud de que la solidaridad no se presume (art. 701 del Código de Vélez y actual 828 CCC), por no haber establecido las compradoras en qué proporción resultarían dueñas del inmueble señalado. En virtud de ello el tercer agravio tampoco es de recibo.

3) Por último, también es insuficiente el **cuarto agravio** referido a la imposición de costas de grado, que el a quo estableció por su orden, toda vez que claramente su decisorio se ha basado en que doctrina y la jurisprudencia se encuentran divididas principalmente en tres posiciones contrarias: a) Una primera que entiende que las costas deben ser siempre asumidas por el demandado responsable, aun cuando la demanda prospere parcialmente; en esta corriente de pensamiento se enrolan entre otros Orgaz (El daño resarcible, ps. 156 y 157 y Farina (Enciclopedia Jurídica Omeba, voz “costas”, T VI, p. 106). Para esta tesis las costas deben ser asumidas –por un principio de justicia- por quien con su conducta hizo necesario el juicio; b) Una segunda posición entiende que no es posible atribuir las costas por un sistema automático o matemático sino que en definitiva la determinación ha de ser prudencial y circunstanciada del magistrado y c) Finalmente una tercer corriente de opinión a la que adhieren tanto el Máximo Tribunal de la Nación como el local, sostiene que las costas deben ser distribuidas proporcionalmente atendiendo a los vencimientos recíprocos de los litigantes. De este modo, la condena al demandado no resulta suficiente para reputarlo vencido e imponerle las costas, sino que deben confrontarse los rubros de la demanda con el resultado económico obtenido en

la sentencia y de esa ecuación matemática resultará la proporción de costas que corresponde cargar a cada una de las partes. Esta es la tesis sostenida por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Conf. CSJN 09/02/89, ED 134-853) y por el Tribunal Superior de Justicia de la Provincia, Sala Civ. y Com. in re “Ponce Víctor c/ Ubaldino José Rodríguez – Recurso de revisión”, 14/09/89, Sent. 37, et in re “Alice, Mario D. C/ Mary Iñiguez de Peña – Ejec. Hipotecaria- Recurso Directo”, Sent. del 27.2.02, en Zeus Córdoba n° 5 pág. 134 y sgts, aplicable *mutatis mutandi*). Nuestro código procesal contiene el principio objetivo del vencimiento y la pauta del vencimiento no opera in abstracto, sino en concreto (art. 132 del CPCC); sin embargo es de advertir que del mismo modo como sucedía con el art. 356 ter del CPCC antes vigente, esa pauta objetiva encuentra además la posibilidad de morigeración en función de un parámetro de índole subjetivo que alude a la prudencia del juzgador. En suma, dos son los parámetros a tener en cuenta, por una parte la proporcionalidad matemática, por la otra la prudencia del juzgador. En suma, las costas deben distribuirse conforme los vencimientos operados, prudencialmente morigeradas (ver C. 4ª CC en autos “Pascual Hugo Néstor c/ Gordillo Alberto Manuel del V- Ordinario- Daños y Perjuicios- Acc. de tránsito”, Sent. n° 193 del 21/12/2004). En los supuestos que se hace lugar parcialmente a la demanda, debe reputarse que el vencimiento es “parcial y mutuo”, ya que ninguna de las partes ha logrado ver satisfechos íntegramente sus planteos judiciales. Se sostiene al respecto: “Si se hace lugar parcialmente a la demanda, ello implica un rechazo parcial de la oposición en aquello en que se ha acogido la demanda, y, a la inversa, existe acogimiento parcial de la oposición del demandado en aquello en que se rechaza parcialmente la demanda; en tal caso hay vencimiento parcial y mutuo de ambas partes” (Confr. Loutayf Ranea, Roberto G.; Condena en costas en el proceso civil, Buenos Aires, Editorial Astrea, 1998, pág. 123). Es por ello que en tales circunstancias cobra aplicación el precepto del art. 132 del C.P.C. que dispone expresamente que “las costas se impondrán prudencialmente en relación el éxito obtenido por cada una de ellas”. Por las razones expuestas el cuatro agravio será rechazado.-

En consecuencia, el recurso de apelación planteado por la actora S. B.F. en contra de la Sentencia Nro. 22, el 16/05/2017, obrante a fs. 390/409 será rechazado.

4) Las costas de alzada, atento la naturaleza de la cuestión y que la actora pudo haber creído que existían razones plausibles para litigar -por haber cumplido prima facie con las obligaciones a su cargo contraídas con el codemandado L.-, serán impuestas por su orden (art. 130 in fine C.P.C.C.), no regulándose honorarios a los letrados intervinientes en esta oportunidad (art. 26 L.A.).-

Así voto.-

A LA PRIMERA CUESTION PROPUESTA EL SR. VOCAL DR. MARIO CLAUDIO PERRACHIONE, DIJO: Que me adhiero al voto emitido por la Sra. Vocal de primer voto (art. 382 CPC). Así me pronuncio.

A LA PRIMERA CUESTION PROPUESTA EL SR. VOCAL DR. VÍCTOR HUGO PEIRETTI, DIJO: Que me adhiero al voto emitido por la Sra. Vocal de primer voto (art. 382 CPC). Así me pronuncio.

A LA SEGUNDA CUESTION PROPUESTA LA SRA. VOCAL DRA. ANALÍA GRIBOFF DE IMAHORN, DIJO: A mérito de las conclusiones contenidas en los votos precedentes, el Tribunal deberá dictar el siguiente pronunciamiento: I) Rechazar el recurso de apelación planteado por la actora S.B.F. en contra de la Sentencia Nro. 22, el 16/05/2017, obrante a fs. 390/409. II) Imponer las costas de la alzada por su orden (art. 130 in fine CPCC). III) No regular honorarios a los letrados intervinientes en esta oportunidad (arg. art. 26 L.A).

Así voto a esta segunda cuestión y en definitiva.-

A LA SEGUNDA CUESTION PROPUESTA EL SR. VOCAL DR. MARIO CLAUDIO PERRACHIONE, DIJO: Que se adhiere a la solución propuesta por la señora vocal de primer voto, pronunciándose en igual sentido (art. 382 CPC.). Así vota a esta cuestión y en definitiva.

A LA SEGUNDA CUESTION PROPUESTA EL SR. VOCAL DR. VÍCTOR HUGO PEIRETTI, DIJO: Que se adhiere a la solución propuesta por la señora vocal de primer voto, pronunciándose en igual sentido (art. 382 CPC.). Así voto a esta cuestión y en definitiva.

A mérito del acuerdo que antecede,

SE RESUELVE:

1º) Rechazar el recurso de apelación planteado por la actora S.B.F. en contra de la Sentencia Nro. 22, el 16/05/2017, obrante a fs. 390/409.-

2º) Imponer las costas de la alzada por su orden (art. 130 *in fine* CPCC).

3º) No regular honorarios a los letrados intervinientes en esta oportunidad (arg. art. 26 L.A).-

Protocolícese y oportunamente bajen.-