En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de noviembre del año dos mil once, reunida en Acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular Dra. Nélida Susana Melero y asistencia de las Sras. Juezas de Cámara Dra. Graciela Mercedes García Blanco y Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"W., I. G. c/L., D. E. s/ SUMARIO", expte. nro. 13/11,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 2 (expte. nro. 12/08), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 380), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Graciela Mercedes García Blanco, Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 323/326? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión la Dra. García Blanco dijo:

Viene a mi conocimiento el presente pleito por apelación deducida por las partes y los letrados de la actora por su propio derecho por la regulación de sus honorarios por la labor profesional, contra la sentencia definitiva nro. 54/2009 del Juzgado Civil nro. 2 de la jurisdicción (fs. 323/326, fs. 327, fs. 328, 330, fs. 333).

La sentencia venida en crisis hizo lugar a la demanda, condenó a D. E. L. a restituir a I. G.

W., en el término de 30 días, el lote identificado como parcela **, manzana ** de la ciudad de Sarmiento compuesto por una superficie de 428,40 m². Si se acreditan en la etapa de ejecución de sentencia mejoras quedarán en beneficio de la actora, y esta deberá satisfacer su valor al demandado. El plazo para abonar las mejoras igual a partir de la determinación. La resolución del contrato obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que hubieran entregado con motivo del contrato a cumplir a partir de los 30 días. Impuso las costas al demandado y reguló los honorarios de los profesionales actuantes.

1. A fs. 359/362 obra agregado el memorial de agravios de la actora.

Se agravia del plazo en que debe restituir lo demandado la accionada y el pago de las mejoras necesarias y útiles por parte de la vendedora.

Es excesivo y supedita la entrega al pago de las mejoras. Hace alusiones generales respecto del perjuicio que ello le causa.

El segundo agravio, la restitución del valor de las mejoras ignorando lo dispuesto en el art. 2441 del CC, ya que establece que las mejoras son compensadas con los frutos percibidos o a percibir, entiende que L. resultó un deudor de mala fe, ya que no entregó la documentación necesaria para la utilización del rodado que había dado en pago parcial.

Sabía que debía restituir, y de haber ingresado mejoras haber incorporado el gasto erogado, y no el valor que ellas tienen actualmente. Y compensar con los frutos, es decir el valor locativo.

Acreditados los gastos se le debe descontar el valor de la locación.

Se le debe solo lo efectivamente gastado, lo invertido, porque fue deudor de mala fe y se debe entregar inmediatamente la vivienda. El juez a quo debió haber resuelto el eventual crédito por las mejoras que acredite haber sido compensado con los frutos que hubiera podido percibir a la actora de no haberse visto privada del inmueble hasta una cifra mayor.

2. A fs. 363/368 expresa agravios la demanda.

Disiente en cuanto a la interpretación que realiza el A quo de la Ley 14005, art. 8 y la declaración de G. T. El comprador puede reclamar la escrituración por haber abonado mas del 25%.

Se trató de la compraventa de inmueble fraccionado y no de una operación individual, y surge con claridad del título de venta de inmueble judicial realizada por la actora y que obra a fs. 61 a 66 que adquirió el terreno para subdividirlo deslindarlo para fraccionarlo, como también los planos de la mensura practicado y reconocido a fs. 213, argumenta con doctrina.

Segundo agravio, no probó la actora que haya notificado al deudor el cambio de domicilio, en cuanto al vehículo la actora conocía a quien pertenecía el rodado.

Tercer agravio, se queja en cuanto a que el a quo no resolvió sobre las mejoras porque las mismas fueron acreditas en la pericia de fs. 280/291. Es más justo juzgar los daños sufridos por la actora a causa del presunto incumplimiento, con los pagos parciales con intereses que muestra una equilibrada proporción entre la parte incumplida y la cumplida. Las

mejoras para la actora serian un enriquecimiento ilícito. Remite a la valuación de la pericia, dice que es de aplicación lo dispuesto en el art. 591 del CC.

A fs. 371/372vta. contesta agravios la demandada y a fs. 373/77vta. contesta la actora.

Análisis.

Iniciaré el tratamiento de los agravios de las partes por definir la procedencia o improcedencia de la aplicación o no al caso de la Ley 14005. Aunque considero que poco contradice la decisión de la instancia de grado porque reitera los argumentos brindados al contestar demanda. "Así, la expresión de agravios debe contener necesariamente un desarrollo argumental capaz de convencer al tribunal sobre la pertinencia de lo aseverado, es insuficiente si el apelante se limita a "una simple reproducción de los argumentos desarrollados con anterioridad"" (ver Carlos Fenochietto, "Cód. Proc…", t.2, pág. 100, nota 18, ed. Astrea-1999).

No obstante ello, aclaro que la doctrina al referirse a dicha norma ha sostenido "la ley 14005 es referente a la venta de inmuebles "en lotes y a plazos", como su título determina. Los destinatarios de esta norma de excepción (respecto de los principios de compraventa inmobiliarias regidos por el código civil) son los compradores de menores recursos que careciendo de medios para comprar al contado, a través de la financiación han podido acceder a la vivienda propia. Ese aspecto positivo de los loteos con ventas a plazos entre 5 y 10 años (60 a 120 cuotas mensuales) ha tenido históricamente la contracara de cláusulas abusivas a que eran sometidos los compradores, que en algunos casos eran

verdaderamente leoninas y conducían a despojos" (Bueres, Alberto, "Código Civil…", t.3, C pág. 634, ed. Hammurabi).

Además la norma de referencia sufrió modificaciones por las Leyes 17711, 23076 y 23266, siempre en orden a la protección del comprador, pero no perdió las características señaladas, que en ningún momento fueron la situación de la actora ni de la demandada, el simple fraccionamiento de un lote y una venta individual no constituye la excepción legal que pretende se aplicable.

Si bien dice el quejoso que fraccionó el total del lote, no conllevó esa situación a configurar conjuntamente con el resto del contenido de la norma la hipótesis de particular excepción a la que fue destinada.

Por estos motivos confirmo el fallo en este punto.

En cuanto al planteo de la actora y la demandada sobre el alcance que debe darse al reintegro con las mejoras, por un lado la parte que sostiene que debe existir una compensación y la contraria que constituye un enriquecimiento ilícito; he de señalar que dichas cuestiones no fueron planteadas en la instancia de grado, más aún de la lectura del escrito de contestación a fs. 70/76 nada dijo respecto de la existencia de las mejoras y en el ofrecimiento de prueba surge que pretende determinar su existencia, pero solo se infiere, lo mismo que del peritaje pertinente surgiría un valor, que no constituyó debate en la traba de la litis. En idéntico sentido al incoar demanda tampoco se hizo referencia a la existencia de las mismas ni el alcance que se pretendía de los frutos

de la cosa fs. 25/34.

Con fundamento en pacífica doctrina y jurisprudencia se ha dicho que el tribunal de alzada no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia, porque el principio de congruencia que limitó la sentencia en aquella, limitará del mismo modo la de esta instancia. Aunque este principio reconoce algunas excepciones, por ejemplo hechos nuevos, la regla general que consagra la norma aludida es coherente con la naturaleza jurídica de la apelación, la cual no configura un nuevo juicio en el que, como tal, sea admisible la deducción de pretensiones o de oposiciones ajenas a que fueron objeto de debate en la instancia precedente.

Por lo tanto, el tribunal de Alzada solo puede emitir pronunciamiento con respecto a aquellas cuestiones involucradas en la pretensión del actor y en la oposición del demandado (LLC 1997-1061 cita sent. def. 50/2002, Sala A esta Cámara de Apelaciones).

"La Corte Nacional ha otorgado carácter constitucional al principio de congruencia, en lo que hace a los límites de la jurisdicción de las cámaras dado por el alcance de los recursos concedidos. Los tribunales de apelación no pueden fallar sobre puntos o capítulos no propuestos a decisión del juez de primera instancia" (CSJ LL1995-1-749, SCBA, DJBA 147-4963, entre otros cita Fenochietto, C., "Cód. Proc…", t.2, pág. 114, ed. Rubinzal Culzoni).

Por lo cual el juez A quo difiere al momento de ejecución de sentencia la acreditación exacta y determinación de las mismas y de lo que se pretende compensar, en tiempo y en valor dinerario. Desde este último aspecto encuentro que no existe

perjuicio de las apelantes, ya que las decisiones se adoptaran en el proceso de ejecución de sentencia, oportunidad de efectuar y acreditar las manifestaciones para los reconocimientos que cada parte estime le asisten derechos. Al colocar a las partes en la situación "ante-contractum", corresponde que se compensen los intereses que pudiesen pretenderse por la suma percibida en concepto de precio, con el valor que implica el uso del inmueble- y en el caso bajo análisis, alguna cuestión que consideren las partes - sin perjuicio que ello sea materia propia de la acción de daños y perjuicios que pudo anexarse a la de resolución contractual o intentarse a posteriori, si fuera pertinente- constituyendo esta ultima la situación en la especie- tal como se dejó sentado precedentemente" (Mendoza - 1987/10/07Corte en Pleno, citar: elDial.com - MC8E7).

Por lo cual confirmo el fallo en este punto.

Con relación a los plazos fijados por el sentenciante de grado la actora apelante solo invoca su disenso, sin ser suficiente para rebatir lo decidido con ausencia de argumento alguno con lo cual deviene la confirmación del fallo..

Sin perjuicio de coincidir con el plazo dispuesto por el sentenciante de grado, y lo dispuesto precedentemente, sostengo que debe declararse desierto el recurso de apelación contra la sentencia pues el recurrente se limita a disentir con la interpretación del juez Aquo sin fundamentar la oposición y omitiendo dar bases jurídicas a un distinto punto de vista, no configurando ello una expresión de agravios en los términos de la ley procesal" (CNTrab., Sala I,

2005/03/15 “Elisii, D. c/ Sancor”, DJ 2005-3, pág. 604).

Corre, en consecuencia, la misma suerte adversa el recurso.

Planteo la demandada apelante que sabía la actora que el automóvil era de propiedad de otra persona, esa situación, además, de ser reconocida en la sentencia, no excluyó el incumplimiento de su parte, sin que el memorial aporte elementos de valoración para que contradigan el fallo, y no obstante desestimar la queja por insuficiencia técnica recursiva, aclaro que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1323 del CC hay compraventa cuando una de las partes se obligue a transmitir el dominio o condominio de una cosa igual regla se aplica para la permuta o como ocurrió cuando dio en pago.

En el caso de los automotores, la inscripción en el registro es constitutiva, por lo que la compraventa no se perfecciona hasta que no se haya efectuado la correspondiente inscripción. Tampoco se pudo tener al rodado dado en pago. Es esencial en la compraventa de un automotor la entrega de la documentación necesaria para la inscripción registral. En la inteligencia del artículo 1409 del CC, y por aplicación de la regla de la buena fe que consagra el primer párrafo del art. 1198, la obligación de entregar la cosa comprende el cumplimiento de todas las formalidades que fueran necesarias para que el comprador pueda gozar de ella en los términos en que hubiese sido pactado. Por ello, quien enajena un bien registrable debe suministrar al adquirente no solo la posesión de la cosa vendida, mediante la correspondiente tradición, sino que debe además la

creación del título que sirve de antecedente a la tradición y su inscripción (arts. 574, 577, 1409 CC). Por ello, la obligación de L. no se limita a entregar la cosa, sino que es carga inexcusable posibilitar la transferencia del dominio.

Quien no entrega la documentación del vehículo, incumple en algo trascendental como el hecho mismo de la tradición material. En efecto constituye una obligación esencial a cargo del enajenante otorgar la documentación necesaria para efectivizar la registración y poder circular regularmente conforme a las disposiciones que regulan la materia. En consecuencia, si el enajenante no realiza todos los actos necesarios para que el adquirente llegue a adquirir el dominio de lo comprado, no cumple con la obligación del artículo 1409 del CC.

"No empece a lo dicho que el vendedor (en el caso, L.) no fuera el titular registral del automotor, careciendo de sustento jurídico la pretensión del demandado en el sentido que se debió demandar al titular registral, ya que ningún vínculo une al accionante con tal titular dominial. Ello en tanto la compraventa concertada con quien no revestía la calidad de verdadero propietario es inoponible a este, que no participó de la operación (arts. 1177, 1329, y 1330 CC). Pero entre quienes la celebraron produce los efectos prescriptos en tales normas; vale decir, generar la obligación del vendedor (L.) de adquirir la cosa, y de ese modo transferirla al comprador y obtener la ratificación del propietario o remover los obstáculos que pudieran presentarse para la efectiva disposición de la cosa vendida" (elDial.com - AA3DA5).

"…según el régimen establecido por el decreto N° 6582/58, el dominio del automotor solamente se trasmite mediante la inscripción en el respectivo registro, con el denominado contrato de transferencia, que no es el contrato de compraventa. Esto tiene gran importancia en el ámbito de los negocios, por cuanto casi siempre se recurre al contrato de compraventa como manera de instrumentar la entrega del rodado al comprador y además las partes entienden, por lo general, haber dado un gran paso en el cumplimiento de los efectos de la compraventa, como lo es la tradición de la cosa, pero el rodado seguirá perteneciendo en propiedad al vendedor, porque el modo previsto por la ley para transmitir el dominio es -ciertamente- la inscripción registral con carácter constitutivo y el sólo contrato de compraventa privado no es apto para ello, conforme lo establece el referido decreto (cf. Alegría Héctor - Mosset Iturraspe Jorge, "Revista de Derecho Privado y Comunitario", "Compraventa - II", ed. Rubinzal-Culzoni, 2004, Santa Fe, págs. 45/6)",

Por lo dicho, desestimo los agravios de las partes apelantes e impongo las costas por orden el causado (art. 69 segundo párrafo del CPCCCh).

Difiero la regulación de los honorarios de los letrados actuantes al momento del Acuerdo.

En cuanto a la apelación de los letrados de la parte actora, confrontados los montos de regulación fijados por el A quo, advierto que los mismos se encuentran en los parámetros fijados por la ley arancelaria, conforme también con la labor desarrollada (arts. 5 a 8, 31 Ley IV nro.3).

A la segunda cuestión la Dra. García Blanco dijo:

Propongo.

1) Rechazar los agravios de las apelantes. Confirmar el fallo venido en crisis, según considerando respectivo.

2) Costas por orden causado. Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales actuantes al momento del Acuerdo.

3) Tener presente la reserva del caso federal.

A la primera cuestión la Sra. Juez de Cámara, dijo:

I) El Sr. Juez de la instancia de grado hizo lugar a la demanda y condenó a D. E. L. a restituir a I. G. W., en el término de 30 días de firme o consentida la presente, el lote identificado como parcela ** de la manzana ** de la ciudad de Sarmiento, Pcia. del Chubut, compuesto por una superficie de 418,40 m², que fuera objeto del boleto de compraventa resuelto. Si en la etapa de la ejecución de sentencia acreditan mejoras necesarias y útiles que quedaran en beneficio de la actora, esta deberá satisfacer su valor al demandado. El plazo para restituir se computa desde que quede establecido el valor de las mejoras. La resolución contractual tiene por objeto y obliga a las partes a reintegrarse recíprocamente lo que hubieran entregado con motivo del contrato, obligaciones a cumplir a los 30 días de firme o consentida la sentencia Impuso las costas al demandado vencido. Reguló los honorarios.

II) Tal decisión es apelada por las partes.

a) Los Dres. E. y B. por su propio derecho apelan los honorarios regulados por entender

que son bajos, ya que consideran que no se tuvo en cuenta los requisitos del art. 5 de la ley de aranceles.

Concedidos los recursos y corrido el traslado de la fundamentación sobre los honorarios los mismos son contestados a fs. 333 y vta. Elevados los autos a la alzada, cumplen los quejosos con los artículos 262 y 263 del CPCCCh.

b) La actora en su presentación comienza refiriéndose a los antecedentes, a la contestación de la demanda, y a lo resuelto por el sentenciante y luego enumera los agravios; 1)el plazo para restituir el bien que se encuentra supeditado al momento en que quede establecido si hubieron mejoras y el valor de las mismas; 2) en cuanto dispone que deberá el demandado restituir el inmueble con todo lo edificado y plantado, pero en el caso de existir mejoras necesarias y útiles ello no significa que no deba pagar las mismas la vendedora.

Considera respecto al punto 1) que operada la resolución del contrato no debe existir impedimento a fin que la titular registral del inmueble posea lo que es suyo, más aún cuando es el demandado quien dispone del inmueble desde el momento en que se celebró el contrato sin derecho alguno.

Entiende que el Sr. Juez dilató la entrega del inmueble favoreciendo a la parte incumplidora permitiendo que L. continúe usufructuando el inmueble, quien desde el año 2004 incumplió con sus obligaciones. Peticiona la entrega inmediata.

Y respecto del segundo agravio lo funda en el art. 2441 del CC. No cabe duda, dice, que el demandado resulta ser un deudor de mala fe, ya que

actuó con malicia desde el comienzo al no entregar la documentación necesaria para la transferencia del automotor, conducta que quedó de manifiesto al no cumplir con el pago de las cuotas acordadas.

Señala que en el supuesto de haber ingresado mejoras útiles a la propiedad, deberá comprobar el gasto efectivamente erogado en ellas y no el valor que las mismas tienen actualmente y compensar el eventual crédito que tuviere por los mencionados gastos con los frutos percibidos o que hubiera podido percibir, esto es el valor locativo del inmueble.

Señala que deberá determinar la existencia o no de mejoras, constatadas ellas deberá demostrar los gastos que implicó efectuarlas y acreditado el gasto que hayan aumentado el valor de la cosa, corresponde compensar dicho gasto con el crédito que la Sra. W. tiene a favor por el uso y goce que le dio el demandado al inmueble durante el tiempo en que lo poseyó. Dicho usufructo deberá estimarse en el valor locativo.

Cita jurisprudencia.

Hace reserva del caso federal.

c) El demandado a fs. 363/368 se agravia por el rechazo por parte del sentenciante de la aplicación de la ley 14005, con fundamento en el art. 8 de dicha normativa, ventas de los llamados loteos, y que se hubiese abonado el 66% del precio, aludiendo que en el caso se abonó $2.000.Consta en el contrato, indica, la compra 1/2 norte solar, manzana 13, chacra 22 de donde se desprende que la actora adquirió un terreno para subdividirlo. Deslindarlo y fraccionarlo, como surge también de los planos del agrimensor.

Reitera que abonó el 60% con la entrega

del automóvil, amén de la existencia de la construcción mayor al 50% del valor de compra estipulado por las partes.

Segundo agravio: En él insiste por las mismas razones dadas en el agravio anterior pago, entrega del auto y mejoras para oponerse al incumplimiento que alude la sentencia.

Tercer agravio: Se dirige sobre la decidido en el punto 10 de la sentencia, que transcribe ya que no surge del boleto cláusula penal alguna y al existir mejoras por un valor superior al 50% del precio de venta, corresponde rechazar la resolución.

Relata lo que cree más justo, ya que si las mejoras quedaran a favor del actor se produciría un enriquecimiento ilícito.

Agrega que no coincide con el sentenciante en cuanto que su mandante deberá probar si las mejoras son necesaria y útiles, para que deban ser devueltas por la actora, habida cuenta de la desproporción entre lo no pagado y el valor de la construcción, debiendo la actora reembolsar las mejoras de su mandante y el pago parcial se debe recompensar con los daños por el incumplimiento.

Se opone también a la acreditación de que las mejoras son útiles y necesarias.

Subsidiariamente solicita decrete el reembolso de las mejoras necesarias y útiles, la entrega del auto en perfectas condiciones y la suma de dinero con tasa activa del banco de la Nación Argentina, todo ello con el respectivo reajuste solicitado al momento de su efectivo pago.

Ambas partes contestan los agravios, aludiendo en principio el actor que el demandado no

cumple con el art. 268 del CPCCCh.

III) Se encuentra reconocido en autos que en fecha 4 de enero de 2004 las partes celebraron un contrato de compraventa inmobiliaria, cuyo instrumento (Boleto de Compra-Venta) se encuentra agregado por la actora a fs. 15/16 y el mismo no ha sido controvertido en su existencia por la demandada. El bien inmueble objeto de dicho contrato es la parcela ** de la manzana ** de la ciudad de Sarmiento, Pcia. del Chubut.

El precio de venta se establece en la suma de $30.000 que se abonaría de la siguiente manera, en el mismo acto se hace entrega de un automóvil Volkswagen polo Classic 1.6 MI, dominio XXX-***, modelo 1999, el que se encuentra inscripto a nombre del Sr. G. y se lo valúa para la presente operación en la suma de $18.000 y el saldo de $12.000, en doce cuotas iguales, mensuales y consecutivas de $1.000, venciendo la primera el 12 de marzo de 2004 hasta la cancelación total el 12 de febrero de 2005.

En dicho acto se dispone que la posesión se entregará contra la firma del boleto.

Narra el actor en la demanda el incumplimiento del demandado en el pago no solo de las cuotas pactadas de las que solo abonó y tardíamente dos cuotas, sino la no entrega de la documentación registral para lograr la transferencia del vehículo.

Con dicho fundamento y habiendo intimado a su cumplimiento, bajo apercibimiento de dar por resuelto el contrato, solicita se resuelva el contrato de compraventa con base a lo que dispone el 1204 del Código Civil.

Pone a disposición del demandado el

vehículo entregado (art. 793 CC), debiendo restituirse el inmueble, haciendo reserva de reclamar oportunamente los daños y perjuicios.

Pretende por último en cuanto al dinero percibido a cuenta del precio de venta del inmueble, benefician al vendedor como compensación por el uso de la cosa, toda vez que ha cumplido con las obligaciones a su cargo.

Por su parte al contestar la demanda niega el incumplimiento, reconoce la compraventa, con relación a la documentación, señala que jamás tomó como obligación la entrega de otra documentación que no fuera la estrictamente entregada, que el actor asumió el riesgo negocial a sabiendas que la propiedad era de Garrido.

Asimismo, alude a la aplicación de la ley 14005, ya que la vendedora fraccionó el lote, que pagó el 60% del valor y que es de aplicación la ley 14005.

Producida la prueba el Sr. Juez dicta sentencia la que es motivo como ya señalara de agravios.

He de tratar los agravios del demandado ante el criterio amplio que adoptara la cámara en cuanto al cumplimiento de los requisitos que manda el ordenamiento procesal a fin de no hacer efectiva la aplicación del art. 269 del CPCCCh.

Y he de referirme en principio a la postura del demandado de la necesidad de aplicar a estos actuados la Ley 14005.

Y adelanto que he de coincidir con el sentenciante de grado y con mi colega sobre el rechazo.

Tal como he mencionado anteriormente la

parte demandada sostiene que el caso se rige por la Ley 14005, cuyo principal efecto sería la limitación del ejercicio del pacto comisorio.

Considero que antes de analizar la aplicabilidad al caso del artículo 8° de la Ley 14005 es necesario verificar si efectivamente el caso encuadra en los supuestos de hecho tenidos en miras por esta ley, ya que puede suceder que se haya pagado el porcentaje establecido por la ley, el pago sea en cuotas y la escritura con posterioridad y no obstante no sea de aplicación dicha ley.

El artículo 1° de la Ley 14005 (dictada en el año 1950 y modificada por Ley 23266 del año 1985) dispone: "los contratos que tengan por objeto la venta de inmuebles fraccionados en lotes, cuyo precio haya de ser satisfecho por cuotas periódicas, quedan sometidos, como forma esencial para su validez a las condiciones y requisitos establecidos en la presente ley cuando la escritura traslativa de dominio no se otorgue de inmediato".

Esta norma impone, entre otras tantas, dos cuestiones fundamentales a esclarecer a fin de precisar si el caso se encuentra alcanzado o no por sus disposiciones.

En primer lugar, el ámbito de aplicación legal.

En segundo lugar, los efectos del contrato cuando no se han observado las previsiones legales (o en otras palabras, sentido y alcance de la expresión legal "forma esencial para su validez").

Es claro que esta ley tiene por finalidad proteger a los compradores de loteos inmobiliarios que suscriben un boleto de compraventa,

pagan el precio por mensualidades y obtienen la escritura luego de un tiempo determinado en el contrato.

La jurisprudencia nacional es pacífica en el sentido de que la ley es aplicable sólo a los loteos y no a la venta aislada de un solo terreno en cuotas periódicas y aun cuando se difiera la escrituración al pago de la última cuota.

Las disposiciones de la Ley 14005 regulan los loteos o venta de inmuebles fraccionados en lotes con el propósito de su venta.

En tal sentido se ha dicho que "... no se aplica, por consiguiente, cuando no existe fraccionamiento alguno, aunque se concedan plazos, por largos que sean, para el pago del precio".

Habiendo llegado a este punto cabe preguntarse si las circunstancias fácticas del caso encuadran en las previsiones del artículo 1° de la Ley 14005.

A mi criterio, la respuesta negativa se impone, ya que la venta de la parcela ** de la manzana ** del la ciudad de Sarmiento no responde a un loteo, ya que hay suficientes elementos en el expediente que desacreditan las pretensiones del demandado.

En ningún momento en el boleto se hace mención a lote alguno, se vende el inmueble de propiedad de la actora Sra. I. G. W., asimismo la Ley 14005 prevé que los contratos que involucren la transferencia de inmuebles por el sistema de loteo se sujetan a las condiciones y requisitos de la dicha ley como forma esencial para su validez.

El artículo 2° de la ley en cuestión prevé que el propietario de un inmueble que desee

venderlo bajo la modalidad de loteo deberá anotar en el Registro de la Propiedad Inmueble su declaración de voluntad de proceder a la venta en tal forma, acompañando a la vez un certificado de escribano de registro sobre la legitimidad extrínseca del título y un plano de subdivisión, tal requisito no ha sido acreditado ni siquiera pretendido probar por el quejoso.

En consecuencia de acuerdo a lo que se desprende del art. 1 de la citada ley, la misma se aplica a las ventas que hacen los loteadores, por lo que resultan en tal caso justificadas las consideraciones vertidas al efecto por el a quo, con cita de jurisprudencia en cuanto a la finalidad social que inspiró a la norma ante los abusos que se solían cometer que no es el caso de autos. "La ley no se aplica cuando se vende un solo lote en cuotas periódicas: "las prescripciones de la ley 14.005 (A. D. L. A., X-A-243) bien que de orden publico y, por ende, aplicables de oficio rigen solamente cuando se trata de venta de inmueble proveniente de un fraccionamiento, es decir, los llamados 'loteos', y como consecuencia se ha decidido que la enajenación independiente de un solo lote, aun cuando su precio se ha pactado pagadero en cuotas y diferido la fecha de escrituración (art. 1°, Ley 14005), no se encuentra amparada en sus disposiciones, por lo tanto, no rige el art. 8° que aparta la aplicabilidad del pacto comisorio una vez satisfecho el 25% del precio convenido" (Cám. Nac. Civ. Sala E, "Seberino, Irene c/ Coronel, Ramón R.", L. L.-1987-C-426). (Lorenzetti, R. L. "Tratado de los Contratos", Rubinzal – Culzoni. Santa Fe, 2003; t. I, pg. 360, n. al p. 502).

Las partes se agravian en cuanto a la decisión por parte del sentenciante del modo a que ordena se debe dar cumplimiento a las obligaciones por cada una de las partes.

Transitaré ahora por el primer agravio de la actora, no encontrando motivo para apartarme del plazo impuesto por el sentenciante para la entrega del bien inmueble.

Si bien el Sr. Juez no dio razones para establecer dicho plazo, los argumentos de la actora no resultan suficientes para modificarlos, ya que si se advierte que el pago debió cancelarse en la última cuota el demandado en marzo del año 2005, que la última carta documento fue en mayo 2007, que inició las acciones en febrero de 2008, el tiempo transcurrido ameritan otorgar un plazo que no resulte exiguo para desocupar y entregar el inmueble de allí que el propuesto resulta justo.

Entiende el actor que no corresponde por aplicación del art 2441 del CC que deba satisfacer al demandado el valor de las mejoras útiles y necesarias que se acredite se hayan realizado, ignorando que las mejoras son compensables con los frutos percibidos o que hubiera podido percibir.

La resolución por incumplimiento solo puede dar origen a la restitución de lo percibido mutuamente, pues esta consecuencia no es sino la aplicación de los principios de las normas de la condición resolutoria, que corresponde aplicar por analogía en la resolución por el incumplimiento

Como señala Ibáñez en obra mencionada más adelante, pág. 291 y sgtes., la restitución está referida a cosas ciertas, se plantea en la doctrina el

problema de determinar cuáles son las normas que rigen la restitución, atento a que hay una omisión legislativa al respecto, y el a quo se ha enrolado en la tesis que aplica las normas de la nulidad, la que establece que las restituciones derivadas de la resolución del contrato deben regirse por las normas de la nulidad que imponen la obligación de las partes de restituirse mutuamente lo que han recibido (art. 1052 a 1055).

Advierto que la actora pretende la resolución por incumplimiento contractual, solicitando se condene al demandado a la restitución del inmueble y pone a disposición del demandado el vehículo Polo Clasic 2.6 Dominio XXX***.

En cuanto al dinero y las mejoras, considera que benefician al vendedor. Haciendo reserva de demandar por daños y perjuicios.

Y he de aclarar que si bien comparto las enseñanzas de Carlos Miguel Ibáñez, en "Resolución por incumplimiento", pág. 321 y siguientes, más precisamente que resulta procedente, ya sea que se considere que se indemniza el interés contractual positivo o bien se considere que se indemniza el interés contractual negativo (teoría desarrollada por Ihering) pues este también comprende el lucro cesante, a fin de reclamar el mismo, es preciso probar la ganancia que se ha dejado de obtener, de allí que he de merituar la actividad probatoria incorporada a la causa, pues como dice Ramella, en "La Resolución por Incumplimiento", pág. 247, "Si se recurre al procedimiento judicial para llegar a la resolución, el perjudicado podrá en la demanda acumular a la acción por resolución la pretensión resarcitoria, en cuyo caso

el juez, en la misma sentencia en que disponga la resolución, si se han acreditado los presupuestos que autorizan la procedencia de la reparación de daños, deberá condenar al accionado.

El actor junto con su reclamo, no ofreció prueba alguna que permita inferir que tuvo la posibilidad de alquilar el inmueble. Más, no acercó prueba relacionada con precios de locación del mismo, de allí que la pretensión con los alcances respecto a los frutos y mejoras que lo requiere la actora no prosperará.

El Superior Tribunal (cf., STJ Chubut, 4/12/85, JA, 1987-I°-490), ha señalado que "No basta con acreditar la posibilidad de un daño, es necesario probar su existencia cierta, pues no cabe acordar indemnizaciones por daños presuntos, meras conjeturas o posibilidades. El incumplimiento o el cumplimiento irregular de un contrato no origina, por sí solo, derecho a la reparación, sino que se requiere que se cause un daño al acreedor y que este lo pruebe de modo indudable; en su defecto, se impone el rechazo de la demanda (cita de Zavala de González, "Resarcimiento de daños", ed. Hammurabi, Tomo 3ro., pág. 155, 21.1.).

El art. 1204 CCiv., en su actual redacción, concede al acreedor que ha cumplido con las prestaciones a su cargo el derecho a exigir, o bien el cumplimiento del contrato o, en su defecto, la resolución. En ambos casos le otorga también el derecho a reclamar el resarcimiento por los daños y perjuicios.

Pero en los presentes el quejoso hizo reserva de demandar por daños y perjuicios y sabido es que los derechos se ejercen y no se reservan, ya que esto último trae aparejado el no tratamiento de ellos.

No todo incumplimiento hace nacer un crédito resarcitorio, si bien quien ha optado por la resolución del contrato, puede exigir la indemnización de los daños y perjuicios experimentados, la pretensión ejercida debe ser rechazada cuando el acreedor no ha probado la existencia, entidad y cuantía, LL1990-B-292; "La inejecución de una compraventa no constituye una presunción de daño a favor del actor, y quien demanda indemnización por su causa debe acreditar el perjuicio que dice haber sufrido", obra y autora citada.

Y he de agregar que aparece legislado por el art. 589 del Cód. Civil por tratarse de la obligación de restituir una cosa cierta a su dueño, como consecuencia de la resolución dispuesta en el boleto de compraventa, en base al cual se había otorgado la posesión al adquirente.

La legitimidad de la posesión emanada de un boleto de compraventa ya ha sido señalada anteriormente y la buena fe de la reconviniente al momento de realizar las obras resulta indudable, ya que consiste en la creencia del deudor del derecho que ejercita por el origen de su posesión, generándose el convencimiento de estar habilitado para hacer mejoras en el inmueble que ocupa como asociada del dueño (Llambías, "Tratado... Obligaciones", T II-A, pág. 120), mencionando el autor como ejemplo, el supuesto como el de autos en que el carácter de poseedor proviene de un boleto de compraventa.

El art. 589 establece el derecho del deudor poseedor de buena fe a ser indemnizado por las mejoras necesarias y por las mejoras útiles que se hubieran introducido en la cosa, con el dinero o con el trabajo del deudor, agregando la última parte de la

norma citada que la indemnización correrá incluso en favor del poseedor de mala fe, por las mejoras necesarias.

A su vez, el art. 591 aclara que mejoras necesarias son aquellas sin las cuales la cosa no podría ser conservada y que mejoras útiles, son no solo las indispensables para la conservación de la cosa sino también las que sean de manifiesto provecho para cualquier poseedor.

Lo expresado por el Arquitecto V. a fs. 348 vta. en el sentido de que las instalaciones para los servicios sanitarios y eléctricos habían superado su vida útil y que las tareas realizadas de proveer agua fría y caliente y de luz eléctrica, aparte de la renovación de los artefactos del baño y de su revestimiento, como también el dotar a la cocina de una comunicación directa con el comedor, constituyen una indudable ventaja para quien ocupe el inmueble, debiéndose considerar útiles tales mejoras y por ende susceptibles de ser resarcidas.

Es igualmente válido sobre este tema lo dicho anteriormente sobre la sociedad entre los demandados, ya que el art. 1664 antes citado faculta igualmente a los socios a reclamar a terceros las obligaciones que estos hubieran contratado con la sociedad.

El señor juez hace mérito de las pruebas aportadas, apreciando su eficacia, para concluir en la existencia de las mejoras, sin que se formule al respecto más que la disconformidad con lo resuelto, sin cumplir con la carga que señala el art. 265 del Cód. Proc. de rebatir la argumentación del fallo para tener por demostrada la realización de las obras en cuestión.

Cabe agregar que el art. 589 antes citado prevé incluso la posibilidad de resarcir el trabajo que hubiera puesto el deudor en la cosa que debió restituir, de modo que el importe debe fijarse teniendo en consideración la forma en que se realizaron los trabajos, según lo informado por el perito. La invocación del enriquecimiento sin causa que formula el apelante no aparece adecuada al caso y mas bien, se produciría tal enriquecimiento del acreedor si recibiera la cosa con mejoras realizadas a cargo de la contraparte.

El importe fijado por le Señor Juez aparece como el adecuado ejercicio de su facultad para determinar la indemnización y propongo sea confirmado (“Nayen Jorge Antonio c/ Pavon Carlos Hipólito s/ sumario" - CNCIV - SALA F - 10/06/1999).

Por otra parte, ningún perjuicio le produce al quejoso lo ordenado por el sentenciante, ya que si bien determinó que debe abonar al demandado las mejoras necesarias y útiles, que el comprador demuestre haber introducido, lo dejó supeditado al momento de la ejecución de sentencia.

El resto de los agravios del demandado, desde que he confirmado la decisión del sentenciante de grado, carecen de entidad ser tratados, máxime cuando actor y demandado se agravian sobre el alcance que debe darse al reintegro de las mejoras.

En punto al agravio del demandado, por entender que su parte ha cumplido con las obligaciones su cargo con la entrega del automóvil ya que el actor conocía a quien pertenecía el automóvil, he de recordar que la sola posesión del vehículo no da título de propiedad sobre el mismo, siendo indispensable a tal

fin el asentimiento en el Registro respectivo (arts. 1°, 2° y 14°y cc. del D/L 6582/58).

En consecuencia al no hacer entrega de la documentación pertinente a tales fines no transfirió la titularidad dominial, y en consecuencia ningún pago pudo tenerse por acreditado, toda vez que si bien cumplió con la entrega de la cosa como parte de pago, no cumplió con un deber esencial entregar la documentación apropiada para que la cosa pase a su dominio. Con relación a la apelación de los honorarios por derecho propio de las Dras. C. R., N. E. y G. B., señalan Passarón—Pesaresi en "Honorarios Judiciales", pág 416 que en materia contractual la regla liminar es que la base regulatoria está determinada por el monto que pueda surgir del contrato.

Es ineludible atender al objeto del reclamo, que puede ser cumplimiento, resolución, como el caso de autos, o nulidad, pretensiones diferentes en lo sustancial (no así en lo arancelario).

Y continúan diciendo que no puede olvidarse que la regla general es que el monto del proceso, en cualquier caso, es el valor del bien objeto del contrato, como indicador de su trascendencia económica.

Y ese indicador es el monto de venta del contrato, toda vez que la perita solo se refirió al valor de las mejoras, a lo que si se agrega las restantes pautas del art. 5 de la ley de aranceles, la naturaleza y complejidad del asunto o proceso, el resultado obtenido, el mérito de la labor profesional y de los arts. 6, 7 y 8 los honorarios regulados se ajustan a derecho.

Las costas de esta instancia las impongo

por el orden causado, atento al resultado al que se arriba.

A fin de regular los honorarios en esta instancia, tendré presente iguales pautas de las fijadas por el art. 5 y ya enumeradas y lo que dispone el art. 13 de la ley de aranceles.

A la segunda cuestión la Sra. Juez de Cámara Marta Susana Reynoso de Roberts dijo:

1) Rechaza las apelaciones de las partes y confirma la sentencia de fs. 323/326.

2) Impone las costas de esta instancia por el orden causado teniendo en cuenta el rechazo de los recursos de las partes y difiere la regulación de los honorarios para el momento del acuerdo.

3) Tener presente la reserva del caso federal.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. Melero no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente

S E N T E N C I A:

1) Rechazar las apelaciones de las partes y confirmar la sentencia de fs. 323/326.

2) Imponer las costas de esta instancia por el orden causado, a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales de las Dras. N. B.L. de E. y C. A. R., conjuntamente, en el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) y de los Dres. F. A. F. y R. A. H., conjuntamente, en el VEINTICINCO POR CIENTO (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte en la instancia de grado.

3) Tener presente la reserva del caso federal.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2011
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"