

ORGANO: JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL N° 15 DEPARTAMENTO
JUDICIAL DE MAR DEL PLATA

CAUSA: GAMBINI FERNANDO FAVIO S/ INCIDENTE
CONCURSO/QUIEBRA (EXCEPTO VERIFICACION)

Expediente N° 4513

Objeto: Se decreta subasta.

Peticionario: CPN Daniel A. Castro, Sindico.

Mar del Plata, 7 de octubre de 2020 (LMV)

DECRETO DE VENTA:

Conforme lo solicitado por el Sindico, habiendose decretado con fecha 01 de noviembre de 2016 la quiebra de Fernando Favio Gambini DNI 23.470.050 en la causa N° 1139 de trámite ante esta Dependencia a mi cargo, encontrándose satisfechos los recaudos establecidos por el art. 568 y concordantes del ordenamiento ritual, a saber: informe de dominio y demás gravámenes (ver archivo adjunto a escrito electrónico de fecha 23/09/2020); mandamiento de constatación (ver archivo adjunto al trámite de fecha 19/07/2020); valuación fiscal (ver escrito electrónico de fecha 06/07/2020); impuesto inmobiliario (fs. ver escrito electrónico 20/07/2020); tasas municipales (ver escrito electrónico fecha 21/09/2020); Obras Sanitarias (ver escrito electrónico fecha 29/07/2020), y atento no surgir del certificado de dominio referido que el inmueble se encuentre inscripto como bien de familia e informando el Actuario que no hay tercerías, ni pedidos de desembargo pendientes, ni comunicación de subasta anterior, **se decreta la venta de los derechos y obligaciones que le corresponden a Fernando Favio Gambini de las sentencias dictadas el 20/03/2013 y 13/02/2014 en autos "Gambini Fernando Favio y otra c/ Di Santo Nicolas Mario s/ Escrituración"- expediente N° 8051/06- respectivamente por el Juzgado Civil y Comercial N° 10 y por la Alzada Departamental, sobre la propiedad sita en calle Azcuenaga N° 388 de esta ciudad, identificada catastralmente como Circunscripción 06, Sección D, Chacra 353, Manzana 353W, Parcela 0001A, Partida 045-039786-5 Matricula 122.777 del Partido de General Pueyrredón-**, propiedad cual se encuentra inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de Nicolas Mario Di Santo DNI 11.651.375 casado en primeras nupcias con Ana Graciela Albino (ver informe de dominio citado precedentemente) (art. 204 inc. C y 208 de la LCQ).

art. 17
decretado
15/10/20

Hágase saber que se obtenga un certero conocimiento de los términos de las sentencias citadas precedentemente y que surgen de base de los derechos que se subastan, se procede a adjuntar a través de archivo PDF a la presente resolución copia digital de las mismas extraídas de la Mesa de Entradas Virtual de la SCJBA.

En razón de ello, procedase a comunicar mediante oficio electrónico a la Dra. Mariana Lucia Tonto de Bessone, titular del Juzgado Civil y Comercial N° 10 Departamental, el referido decreto a fin de que ponga nota en autos "*Gambini Fernando Favio y otra c/ Di Santo Nicolas Mario s/ Escrituración*"- expediente N° 8051/06- (art. 131 del CPCC)

CARACTERISTICAS DE LA SUBASTA. PRECIO DE RESERVA.

En atención a lo dispuesto por el art. 4 y 5 de la Resolución 955/18 de la SCJBA, la subasta ordenada se practicará conforme el procedimiento electrónico previsto por el art. 562 del Código Procesal Civil y Comercial -según ley 14.238 Reglamentado por la Ac. 3604/12 de la SCJBA.

El remate se llevara a cabo en pública subasta, **al contado y mejor postor.**

Conforme lo establecido por el art. 208 de la LCQ la venta se realizara **sin base**, debiendo la enajenadora proponer tres (3) fechas distintas de subastas que se notificarán en una sola publicación edictal, las cuales no deberán exceder entre ellas un máximo de 10 diez hábiles contados desde la fecha de cierre de la puja virtual de la que la antecede (art. 577 CPCC).

Sin perjuicio de ello, en atención a lo dispuesto por el art. 562 ante último párrafo del CPCC, conforme ley 14.238, tomando en consideración el bien inmueble sobre el cual recaen los derechos y obligaciones que se subastan, su valor patrimonial y con el objeto de asegurar una adecuada venta en publica subasta, se procede a fijar un **precio de reserva** por debajo del cual no se adjudicará el bien (art cit; art. 32 y 33 de la Ac. 3604).

Se ha establecido a su respecto que "*El precio de reserva es una cantidad dineraria por debajo de la cual la subasta resulta ineficaz aunque, por debajo de esa cantidad, hubiera habido un mejor postor.*" (argto. Toribio Sosa, Subasta Judicial Electrónica 2° Edición, edit. Platense, pag. 97).

Asimismo, es dable destacar que "*El fundamento del precio de reserva es evitar que la cosa subastada sea enajenada por un precio muy inferior a su valor venal y se justifica tanto más cuanto mayor es la importancia del bien*" (autor citado, obra citada, pag. 97).

Y continua diciendo "*No obstante, según el art.562 CPCC -texto según ley 14.238-, sólo es viable determinar un precio de reserva en caso de no fijarse*

base, como por ejemplo tratándose de un subasta de cosa mueble (art. 558. 1 cod. proc.), o en caso de una subasta inmobiliaria fracasada por falta de postores (art. 557 cód. proc.), o en caso de subasta judicial en el proceso de quiebra (arts. 208 y 278 Ley 24.522)." (autor citado, obra citada, pag. 97/98).

Por ultimo, termina expresando "Como puede apreciarse, tal como ha sido reglado el precio de reserva por la ley 14.238, cumple una función asimilable a una base para la subasta judicial, tanto así que el primer tramo de la puja debe coincidir con la base o con el precio de reserva, si lo hay". (autor citado, obra citada, pag. 98).

Sentado ello, me encuentro en la necesidad de establecer el parámetro tener en cuenta para la determinación del referido precio de reserva en la presente subasta.

Es que al no existir tasación del inmueble relacionado a los derechos y obligaciones que se subastan y estar vedado su requerimiento por el art. 208 de la LCQ para el supuesto de venta, el único elemento valuativo del mismo que obra en autos resulta ser su valuación fiscal que surge del informe emitido por ARBA y que asciende a la suma de \$3.773.734.

Si bien el suscripto no desconoce que las propiedades en su generalidad son tasadas para la venta en dólares estadounidenses atento la persistente devaluación que afecta a la moneda nacional y que el inmueble en cuestión por su ubicación - Azcuenaga N° 388- y sus características, las cuales he visualizado a través de "google maps", posee un valor ampliamente superior al de la valuación fiscal, debo ponderar que lo que aquí se subasta no es el bien inmueble en sí, sino los derechos y obligaciones que emergen de la sentencia del juicio de escrituración sobre el mismo a favor de Fernando Favio Gambini que corresponden a un 50% del total.

Por tal razón, me permito tomar como parámetro para determinar el precio de reserva el total de la valuación fiscal y no su 50% en correlación al porcentaje de los derechos y obligaciones que le corresponden al fallido en la sentencia precitada, ya que de lo contrario la suma a tener en cuenta resultará inapropiada a los fines perseguidos.

En consecuencia, en base a lo expuesto y teniendo en cuenta la valuación fiscal total del bien, considero apropiado fijar como precio de **reserva la suma de pesos tres millones setecientos mil (\$3.700.000)** (art. 562 CPCC modif. ley 14238).

DESGINACIÓN DE ENAJENADORA

Habiéndose designado en autos caratulados "Gambini Fernando Favio S/ Quiebra (Pequeña) - Expediente N° 1139-, como enajenadora a la Martillera

GLADYS PIERDOMINICI, Registro 3029, (domicilio constituido en calle Albarracín N° 915 de Mar del Plata, y electrónico (27140957793@cma.notificaciones), la cual ha aceptado el cargo para su cometido, será la misma la que intervendrá en tal carácter en el presente incidente de liquidación (ver proveído de fecha 14/08/2019 en autos principales)

Por ende, requiérase a la enajenadora interviniente que en el término de cinco días, proponga la fecha y horario de inicio y cierre de la puja virtual, la cual se realizará durante un período de 10 días hábiles (art. 562 del CPCC, Ley 14.238).

A fin de poner en conocimiento a la Enajenadora del presente decreto se procede a notificar el mismo mediante depósito de la resolución en su casillero electrónico constituido.

COMISION DE LA ENAJENADORA

Se determina en concepto de comisión de la enajenadora el 5% a cargo exclusivo del adquirente, mas el 10% de la misma en concepto de aportes previsionales (art. 261 de la LCQ, 578 del CPCC, art. 54 apartado IV y 71 de la ley provincial 10.973 modif. por Ref. Ley 14085)

INSCRIPCION DE OFERENTES. COMPRA EN COMISION. DEPOSITO EN GARANTIA. RESERVA DE POSTURA

Hágase saber a los usuarios inscriptos ante la Seccional del Registro General de Subastas Judiciales y como postores en esta subasta en particular que en dicho acto deberán indicar si efectuarán la reserva de postura y denunciar si se presentan a fin de intentar una compra en comisión denunciando el nombre de su comitente, debiendo ambos encontrarse inscriptos ante el citado Registro a los fines de su admisibilidad en la misma (art. 21 y 40 de la Ac.3604/12 de la SCJBA).

Atento el carácter registral del bien sobre el cual recaen los derechos y obligaciones en venta, se ordena a los oferentes inscriptos que depositen en la cuenta de autos la suma de **pesos ciento ochenta y cinco mil (\$185.000) equivalente al 5% del precio de reserva** con una antelación previa de tres días hábiles al inicio de la puja cibernética, el cual no será gravado por impuesto o tasa alguna (art. 562 del CPCC y art. 22 y 24 de la Ac. 3604/12 de la SCJBA)

Se informa a los oferentes que en el supuesto de no triunfar en la puja dicho depósito les será devuelto inmediatamente de oficio por medio de transferencia electrónica desde la cuenta de autos a la cuenta bancaria que cada uno consigno al momento de registrarse para participar en la subasta,

salvo en el supuesto que se haya hecho reserva de postura en el cual el reintegro será efectivo solo ante una solicitud expresa del que ejercito dicho derecho (art. 21, 39 y 40 de la Ac. 3604/18)

PUBLICIDAD

a) Cumplidos los recaudos de rigor y conforme lo dispone el art. 208 de la LCQ, publíquese edictos en la forma establecida por los arts. 574 y 575 del CPCC por el término de cinco días en el Boletín Oficial y en el diario "La Capital", debiendo el Auxiliar actuante además consignar expresamente en tales instrumentos el estado de ocupación del inmueble, número de Cuenta Judicial y CBU de autos y la información indicada en el art. 3 de la Ac. 3604/12 de la SCJBA (arts. 565, 566, 570, 574 y 575 del CPCC; art. 54 I a) de la Ley 10.973)

Hágase saber que en el supuesto de pretender efectuar propaganda adicional, la misma no debe exceder el 2% del precio de reserva y deberá ser solicitada en autos a los fines de su autorización por parte del suscripto (arg. art. 208 de la LCQ y 575 in fine del CPCC).

La publicación edictal ordenada precedentemente deberá practicarse sin previo pago de arancel y su costo será tenido en cuenta como gasto al momento de llevarse a cabo la distribución final (art. 240, 248 y 273 inc 8 de la LCQ)

b) Por otro lado, establecido el lapso de celebración de la subasta judicial, póngase en conocimiento de dicha Enajenadora que, con una antelación de 10 días hábiles en que debe ser publicada la misma en el sitio Web de la SCBJA, deberá presentar un informe ante la Seccional del Registro General de Subastas Judiciales Departamental en la que acredite por medio legal fehaciente su designación para la intervención en la ejecución forzada del bien e incluya los datos contenidos en los artículos 559 y 575 del CPCC, adicionándose fotografías del bien a rematar - siempre que el carácter del mismo lo permita-, fecha y hora del inicio y cierre de las acreditaciones de los postores, tramos de pujas fijados y sus importes, datos profesionales y de contacto del martillero designado, fecha y horario de visitas; y en caso de corresponder, precio de reserva; fecha de suscripción del acta de adjudicación y todo otro dato que pueda resultar de interés establecido por el Juez interviniente de acuerdo a la naturaleza de los bienes a subastar (art. 3, 4, 26, 37, 38 de la Ac. 3604/12 de la SCJBA)

A los fines de dar cumplimiento con lo ordenado precedentemente, expídase testimonio del acta de designación y aceptación del cargo del Martillero, y hágase saber al citado profesional que deberá presentar el proyecto del informe en cuestión debidamente suscripto, para su control y sellado por Secretaria (art. 34 inc 5 del CPCC).

Deposito
plataforma

EXHIBICIÓN DEL BIEN INMUEBLE SOBRE EL CUAL RECAE LOS
DERECHOS Y OBLIGACIONES A SUBASTAR

Teniendo en consideración las medidas decretadas en el marco de la emergencia sanitaria vigente y el Aislamiento, Social, Preventivo y Obligatorio dispuesto por el Poder Ejecutivo Nacional a raíz de la propagación del COVID-19, se autoriza a instrumentar la exhibición del bien inmueble, sobre la cual cuyos derechos y obligaciones se subastan, mediante la **modalidad virtual**, debiendo cumplimentarse los recaudos necesarios a fin de conocer fehacientemente el estado en el que se encuentra el mismo (ver alternativa en autos "Volkswagen S.A. de Ahorro para Fines Determinados C/ Palomeque Strick Nicolas Oscar y otro/a S/ Ejecución Prendaria" - Expediente N°: 3720- de trámite ante esta Dependencia donde se procedió a exhibir mediante link de video en plataforma youtube el cual se consigno en el cuerpo del edicto) ✓

A fin de practicar la exhibición del inmueble la Enajenadora, teniendo en cuenta que el mismo se encuentra ocupado por el propio fallido, librese mandamiento con habilitación de días y horas inhábiles y carácter urgente autorizándose al allanamiento, al auxilio de la fuerza pública y servicio de cerrajero en caso de resultar necesario (art. 208, 209, 213, 214, 228 de la Ac. 3397/08 de la SCJBA)

CELEBRACIÓN DEL ACTO DE SUBASTA ELECTRÓNICA. PUJA
VIRTUAL.

La subasta comenzará en el día y hora señalada por la Enajenadora, en forma automática y a través del sistema informático previsto al efecto, momento en el cual los oferentes podrán realizar una puja continua y permanente en la sala virtual, mediante un procedimiento público y abierto, que permitirá observar en tiempo real la evolución de las ofertas efectuadas. En el período de celebración de la subasta; las ofertas realizadas se publicarán en el sitio web indicando el Código de Postor, monto, í y hora de su efectivización, y serán comunicadas a los postores participantes de manera continua e instantánea para posibilitar su actuación informada (art. 30 Ac. 3864/17)

Póngase en conocimiento de los oferentes que en el supuesto de realizarse una oferta en los últimos tres minutos del plazo establecido, el tiempo de duración de la puja virtual se ampliará automáticamente diez minutos más -tiempo de extensión?- y así sucesivamente conforme lo dispuesto por el art. 42 de la Ac. 3604/12 de la SCJBA.

Una vez finalizado el plazo establecido y, en su caso el citado tiempo de extensión, el sistema automáticamente cerrará la puja virtual sin admitir más ofertas, notificando al ganador a la dirección de correo electrónico

oportunamente denunciada, comunicando tal circunstancia a los restantes postores no ganadores y publicando el resultado en la página web de la SCJBA (art. 35 de la Ac. 3864/17)

ACTOS POSTERIORES A LA SUBASTA

Rendición de cuentas

Finalizada la subasta " cierre de la puja virtual - la enajenadora deberá rendir cuentas de la misma en el término de tres días hábiles (art. 579 del CPCC).

A su vez, en el mismo término deberá presentar un acta, por formulario previsto al efecto, que de cuenta del resultado del remate, los datos del vencedor (Código de postor y monto de adjudicación) y nómina o código de los restantes postores con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos (art. 36 de la Ac. 3604/12 de la SCJBA) ✓

Informe RGSJ

La Seccional del Registro General de Subastas Judiciales Departamental deberá confeccionar y remitir a los 3 (tres) días hábiles de finalizada la subasta a esta Dependencia a mi cargo, un listado, certificado por funcionario responsable, en el que consten los datos personales de los Postores acreditados para licitar en la misma, los códigos secretos asignados a cada uno de ellos, y en caso de corresponder, la información correspondiente a las validaciones de los depósitos en garantía y/o los comprobantes de pago de los depósitos en garantía en caso que se hubieren presentado en dicha Seccional e indicar que postores han efectuado reserva de postura (art. 37 de la Ac. 3604/12 de la SCJBA)

Presentado tal listado al expediente judicial, se procederá a la devolución de los depósitos en garantía y se evaluará la eventual declaración de postor remiso prevista en el artículo 585 del CPCC.

ADQUIRENTE. PAGO DEL PRECIO. POSTOR REMISO.

Déjese constancia en los edictos y boleto de venta que el ofertante ganador deberá depositar el saldo de precio en la cuenta judicial abierta a nombre de autos dentro del quinto día de aprobada la subasta, bajo apercibimiento de ser declarado *postor remiso* y seguir el procedimiento previsto por el art. 585 del CPCC determinando como nuevo ganador al oferente que haya realizado una oferta mayor o igual al 95% de la misma y efectuado oportunamente la reserva de postura (art. 21 y 40 de la Ac. 3604/12 de la SCJBA)

Para el supuesto de que las siguientes ofertas no fuesen iguales o mayores a ese 95% de la primera, previa conformidad del propietario del bien subastado y el acreedor subastante, se invitará a tales oferentes, de oficio o a pedido de parte, sucesivamente a ratificarla siempre que no hubiesen retirado el depósito en garantía.

El adquirente, y eventualmente el comitente, deberán constituir domicilio procesal en el lugar de asiento del juzgado bajo el apercibimiento de que las sucesivas providencias se notifiquen en los términos del art. 133 del ordenamiento adjetivo.

ACTA DE ADJUDICACION

Determinada la fecha de inicio y cierre de la subasta electrónica, se determinará el día y horario correspondiente para la confección del Acta de Adjudicación, en presencia de la Enajenadora, Adjudicatario y el Actuario, la cual deberá ser incluida en la publicidad virtual y en el cuerpo del edicto ordenado (art. 3 y 38 de la Ac. 3604/12 de la SCJBA)

Hágase saber que, en forma previa a llevarse a cabo dicho acto, deberá presentarse en autos boleto de depósito judicial o recibo que acredite el pago de los honorarios de la Enajenadora interviniente (art. 71 de la ley 10.973)

Asimismo, se pone en conocimiento que de acuerdo a la situación sanitaria que exista en tal oportunidad, se determinará si la audiencia en cuestión se llevará a cabo vía remota y/o presencial.

APERTURA DE CUENTA JUDICIAL

Se deja constancia que en este acto se procede a librar oficio electrónico al Banco de la Provincia de Buenos Aires a los fines de que proceda a la apertura de una Cuenta Judicial en pesos a nombre de autos y a la orden del suscrito (Resolución N° 3393/10 y 196/13 SSJ).

RESERVA DE ACTUACIONES

Reservense las presentes actuaciones en Secretaría, las que sólo podrán ser retiradas en los supuestos previstos por el art. 127 del C.P.C.

COMUNICACION AL REGISTRO DE SUBASTAS.

En miras a poner en conocimiento del Registro de Subastas de este Departamento Judicial se procede a comunicar el presente decreto de manera electrónica al domicilio

HECTOR FABIAN CASAS

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL

Mar del Plata, 14 de Octubre de 2020 (LMV)

I- En cuanto a la aclaración solicitada, se hace saber que en el apartado titulado "Adquirente. Pago del precio. Postor remiso" del decreto de venta dictado en autos se ha cometido un error involuntario ya que atento que lo que se subastan son derechos y obligaciones del fallido que emergen de una sentencia judicial no se confeccionará Boleto de Compraventa, operando la transmisión de los mismos a través de "Acta de Adjudicación"(art. 274 y 278 de la LCQ y art. 36 y 166 del CPCC).

En consecuencia, se rectifica el apartado señalado en tales términos quedando el mismo de la siguiente manera " *Déjese constancia en los edictos que el ofertante ganador deberá depositar el saldo de precio en la cuenta judicial abierta a nombre de autos dentro del quinto día de aprobada la subasta, bajo apercibimiento de ser declarado postor remiso y seguir el procedimiento previsto por el art. 585 del CPCC determinando como nuevo ganador al oferente que haya realizado una oferta mayor o igual al 95% de la misma y efectuado oportunamente la reserva de postura (art. 21 y 40 de la Ac. 3604/12 de la SCJBA)*" (art. cit preced)

II- Se tiene presente la denuncia efectuada sobre lo informado por el Registro de Subastas Judiciales electrónicas, Seccional Mar del Plata, respecto a que el sistema solo admite determinar una única fecha de subasta y no tres como se ordenara.

Téngase por determinada la fecha de la puja virtual de la subasta ordenada en autos la cual dará comienzo el 19 de noviembre de 2020 a las 10:00 hs., finalizando el 4 de diciembre de 2020 a las 10:00 hs. (art. 562 del CPCC).

Asimismo, se establece como fecha para la confección del Acta de Adjudicación el 23 de diciembre de 2020 a las 09.00 hs. (art. 3 y 38 de la Ac. 3604/12 de la SCJBA)

III- En cuanto a la propaganda adicional de la subasta, sin perjuicio de lo manifestado respecto a su costo, hágase saber a la enajenadora que en autos no existen fondos disponibles para solventarlos motivo por el cual se la desestima (arg. art. 208 de la LCQ y 575 in fine del CPCC).

MP - 204 - 2020 - GAMBINI, FERNANDO FAVIO S/ INCIDENTE CONCURSO/QUIEBRA
(EXCEPTO VERIFICACIÓN) - COMUNICA SUBASTA

Idado p A

erfa

HECTOR FABIAN CASAS

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL

33

REFERENCIAS:

Fecha del Escrito: 20/10/2020 10:18:04 a. m.

Firmado por: CASAS Hector Fabian - JUEZ

Presentado por: CASAS Hector Fabian



255703356000878749

REGISTRO DE SUBASTAS JUDICIALES SECCIONAL MAR DEL PLATA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Organismo: JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL N° 15 - MAR DEL PLATA.

Caratula: GAMBINI FERNANDO FAVIO S/ INCIDENTE
CONCURSO/QUIEBRA (EXCEPTO VERIFICACION)

Expediente: 4513

Objeto: Registro de Subastas solicita informe.

Peticionario: Dra. Melba, Secretaria del Registro de Subastas.

Escrito vinculado: OFICIO ELECTRONICO (249902982019229628)

Mar del Plata, 23 de Octubre de 2020 (LMV)

Conforme lo solicitado por la Dra. Marcela Elizabeth Melba, Secretaria del Registro de Subastas, se procede a informar que la cuenta judicial del presente incidente es la N° la cuenta N° 863753/4 CBU 01404238 27610286375346.

Asimismo, se hace saber que tal como se desprende del decreto de venta lo que se subastan son los derechos y obligaciones que le corresponden a Fernando Favio Gambini de las sentencias dictadas en la causa "*Gambini Fernando Favio y otra c/ Di Santo Nicolas Mario s/ Escrituración*"- expediente N° 8051/06- de trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N° 10 Departamental sobre el inmueble sito en calle Azcuenaga 388 de esta ciudad, información que puede ser corroborada junto con la copia de las sentencias que se acompañan mediante archivo PDF.

Sin perjuicio de ello, en cuanto al porcentual que se solicita aclarar, se hace saber que siendo que el fallido junto con su cónyuge Ana Eugenia Molina resultaron suscriptores de la reserva de compra de la propiedad en cuestión y accionantes de dicha demanda de escrituración que obtuvo resultado favorable, los derechos que le corresponden al Sr. Gambini sobre la escrituración de la propiedad se estiman en un 50% de la misma.

Por otro lado, tal como fuera requerido, se procede a adjuntar copia digital del mandamiento de constatación diligenciado en autos.

Se pone en conocimiento que en este acto se procede a comunicar de manera electrónica la presente respuesta al Registro de Subastas Judiciales Seccional Mar del Plata mediante preparación de presentación y a través del Modulo de Notificaciones y Presentaciones Electrónicas de la SCJBA.

HECTOR FABIAN CASAS
JUEZ CIVIL Y COMERCIAL

8

Datos del Expediente

Carátula: GAMBINI FERNANDO FAVIO Y OTRA C/ DI SANTO NICOLAS MARIO S/ ESCRITURACION

Fecha inicio: 24/04/2006

N° de Receptoría: 0 - 0

N° de Expediente: 8051 - 06

Estado: En Letra

Pasos procesales:

Fecha: 20/03/2013 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - Foja:

Anterior 20/03/2013 - SENTENCIA DEFINITIVA Siguiente

Referencias

Sentencia - Folio: 117

Sentencia - Nro. de Registro: 30

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 10 - MAR DEL PLATA

Expte. N° 8051-06

GAMBINI FERNANDO FAVIO Y OTRA C/ DI SANTO NICOLAS MARIO S/ ESCRITURACION

/// Mar del Plata, 20 de Marzo de 2013.-

Y VISTOS:

Estos autos caratulados "**GAMBINI FERNANDO FAVIO Y OTRA C/ DI SANTO NICOLAS MARIO S/ ESCRITURACION**", Expte. N° 8051-06, de trámite ante este **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 10**, venidos al Despacho a los fines de dictar *Sentencia Definitiva*, y de los cuales

RESULTA:

1. Que a fs. 24/29 se presenta el Dr. Wenceslao Tejerina en su carácter de apoderado invocando la franquicia del art. 48 del Ritual de **Fernando Favio GAMBINI y Ana Eugenia MOLINA** (personería que acredita a fs.34/38) y promueve formal demanda por *Cumplimiento de Contrato, Escrituración y Daños y Perjuicios* contra **Nicolás Mario DI SANTO** solicitando se lo condene a otorgar la escritura del inmueble edificado con frente a la calle Azcuénaga 388 esquina Carlos Pellegrini, lote que forma parte de la chacra 228 y conforme las demás precisiones contenidas en el boleto que anexa.-

Relata que el 26 de abril de 2004 se suscribió entre las partes una reserva de compra que goza de todos los elementos propios de un verdadero boleto de compraventa estipulando una cláusula punitoria que , si bien no fue expresamente contemplada, no fué derogada en el boleto de compraventa que se instrumentó el 13 de mayo de 2004.-

Afirma que mediante el citado boleto el demandado prometió en venta a sus mandantes una finca sita en la ciudad de Mar del Plata , con frente a la calle Azcuénaga 388 esquina Carlos Pellegrini, edificada

en el lote de terreno que forma parte de la chacra 228, Nomenclatura Catastral: Circ.VI, Secc.D, Manz. 353-w, Parc. 1-a, Matricula N° 122.777 del Partido de General Pueyrredón .-

Que la operación se realizó en el precio de **U\$S 55.000** y como forma de pago **U\$S 2.000** en seis pagos de U\$S 340 cada uno; al contado **U\$S 33.500** depositados en cuenta de ahorro del Banco Francés , Suc. 214; el saldo de U\$S 19.500 se pagarían en dólares billetes, al otorgarse la escritura traslativa de dominio por ante la escribanía Atkinsons , plazo que venciera el 13 de junio de 2004.-

Manifiesta que la posesión se entregó en el momento de la firma del boleto , destacando que la cláusula octava establecía que :La parte vendedora declara:1) Que el señor Di Santo se encuentra inhibido en autos "DGI c/ Di Santo Nicolás Mario s/ Ejecución Fiscal", de trámite por ante los Tribunales Federales de esta ciudad, inhibición que fué anotada el 17 de octubre de 2003, bajo el número 1.236.853/0; y 2) Que el inmueble vendido reconoce un embargo ordenado en autos "AFIP c/ Di Santo Nicolás Mario s/ Ejecución Fiscal", de trámite por ante el Juzgado Federal número 2 también de esta ciudad, embargo anotado el 9 de agosto de 2002 bajo el número 745.899/3; lo que surge además de los respectivos certificados de anotaciones personales y dominio, expedidos por el Registro de la Propiedad , el 21 de abril de 2004, y números 20.780/9 y 20.779/0, respectivamente, no constando en lo mismos otras medidas cautelares ni derechos reales. La parte vendedora se obliga obtener los respectivos levantamientos dentro del plazo de quince días a contar de la fecha de este boleto. Los contratantes expresan que han sido debidamente informados por el escribano interviniente de las consecuencias e implicancias de otorgar este contrato con las medidas cautelares vigentes ya citadas, y aceptan realizarlo en estas condiciones , y liberan expresamente al escribano interviniente de toda responsabilidad , agregando los compradores que conocen el monto de lo reclamado en ambos juicios, por haber solicitado la información respectiva".-

Aclara que se encuentra pendiente el levantamiento de las cautelares obtenidas por la AFIP, circunstancia que impide la escrituración y que pese a la intimación cursada al demandado la obligación no se cumplió.-

Tras ofrecer prueba y fundar en derecho solicitan la aplicación de la cláusula penal y que, oportunamente, se haga lugar a la demanda, con costas.-

2. Que a **fs.75/80** se presenta el demandado **Nicolás Mario DI SANTO** , con el patrocinio letrado de la Dra. Ximena Benítez y se allana a la demanda de escrituración incondicionalmente, quedando supeditado el acto al simultáneo depósito del saldo de precio adeudado el indica en la suma de **U\$S 25.250** , a la par que solicita se rechace la pretensión orientada al cobro de una supuesta cláusula penal y/o al resarcimiento de daños y perjuicios .-

Formula una negativa particular y expresa que efectivamente vendió a los actores el inmueble sito en calle Azcuénaga 388 de esta ciudad.-

Afirma desconocer la existencia de medidas cautelares y el origen de las mismas , aduciendo que vendió un fondo de comercio y que el adquirente no cumplió con los recaudos de transferencia por lo cual fiscalmente continuó figurando a cargo de la actividad.-

Expresa que la venta del inmueble estuvo motivada por su divorcio de quien fura su cónyuge la sra. **Ana Graciela ALBINO** afirmando que a raíz de un acuerdo privado, del que los actores estuvieron al tanto, la nombrada recibió el 50% de las cantidades recibidas.-

A su vez invoca el art. 635 del Código Civil y desconoce haber firmado la reserva de compra y que en su caso al no haberse reiterado en el boleto de compraventa queda en evidencia la voluntad de las partes de haber dejado de lado la cláusula penal.-

En cuanto al **saldo del precio** afirma que los adquirentes impusieron como requisito la retención de la suma de **U\$S 5.750 para ocuparse ellos del levantamiento de las medidas** en caso de que el **demandado no adoptara las diligencias del caso, lo cual se dedujo de los U\$S 33.500 que debieron depositarse a tenor de lo acordado en la última parte de la cláusula segunda del contrato, solamente reconoce haber percibido el día 13/5/04 la cantidad de U\$S 27.750 la cual fué depositada en una caja de ahorros abierta en la suc.214 del BBVA Banco Francés .-**

Reconoce que a los fines del levantamiento de las medidas los plazos se fueron dilatando y las deudas incrementando, no contando en la actualidad con la posibilidad de cancelar el monto que el Fisco pretendía percibir.-

Niega la existencia de cláusula penal como así también se opone a que los actores invoquen algún daño sufrido afirmando que no les corresponde indemnización; ofrece prueba y funda en derecho.-

3. Que , corrido el traslado de ley a fs. 90/93 el actor expresa que , en virtud del allanamiento, a la escrituración el pleito queda circunscripto a la determinación del derecho al resarcimiento de los daños y perjuicios , agrega la reserva de compra , un recibo por U\$S 300 y amplía la prueba , dando lugar al proveído de fs.94 el que fué objeto de recurso de reposición por parte del demandado, resolviendo a fs.320/331 el **Juzgado** hace lugar al recurso y , consecuentemente, deja sin efecto la providencia dictada , ordenando el desglose de la documentación obrante a fs.88/89, para ser entregada al actor, auto que adquirió firmeza por imperio de lo dispuesto por el Superior a fs.342/343.-

A fs.328/329 se admite el "**Hecho Nuevo**" alegado por el Demandado a fs.316/17 el que refiere que recientemente hubo cancelado las deudas fiscales que le fueran reclamadas en autos "**Fisco Nacional (AFIP-DGI) C/Di Santo Nicolas Mario S/Ejecución Fiscal**", Expte.Nº13980 y "**Fisco Nacional (Afip DGI C/Di Santo Nicolas Mario S/Ejecución Fiscal**" Expte.Nº5661, ambos de trámite por ante el **Juzgado Federal Nº2 de Mar del Plata Secretaría de Ejecuciones Fiscales**, obteniendo el levantamiento del embargo de haberes que afectaba la escrituración en favor de los actores y el levantamiento de la Inhibición General de Bienes y a cuyo fin acompaña la documentación que lo acredita a fs.111/315.-

A fs. 350 el Dr. Wenceslao Tejerina renuncia al mandato y a fs. 351 se fijan sus estipendios:-

A fs.354 se ordena la apertura a prueba de estas actuaciones; a fs.358 los actores se presentan con el patrocinio letrado del Dr.Leonardo Mehamed Suhit y a fs.512 se fijan sus estipendios; a fs.551 los **accionantes se presentan** con el patrocinio letrado del Dr. Christian A. Talierno; a fs.620 y 626 certifica la Actuaría respecto del vencimiento y resultado del período probatorio y a a fs.629 se llaman

"Autos para Sentencia", providencia que se encuentra firme y consentida y, por ende, esta causa en estado de resolver (art.34 inc.3º "c" del C.P.C.).-

Y CONSIDERANDO:

I.- De la situación procesal.

Que, en principio, el allanamiento ,incondicionalmente, por parte del demandado a la demanda de escrituración , quedando supeditado el acto al simultáneo depósito del saldo de precio adeudado no ofrece obstáculo alguno para disponer la escrituración del inmueble , **habida cuenta que dicho acto procesal implica** admitir la exactitud de los hechos y la legitimidad de los actores en cuanto a la obligación de escriturar propiamente dicha (arg. art. 307 del C.P.C.).-

II.- De la naturaleza jurídica.

En tal premisa, y en base al instrumento cuya copia que luce glosado a **fs.8/9** , cabe tener por suficientemente acreditada la relación jurídica que vincula a las partes aquí contendientes, consistente en contrato (boleto) de compraventa de bien inmueble, por lo que devienen de aplicación al caso los artículos 1137, 1185, 1197, 1323 y siguientes, 1435, 1455 y concordantes del Código Civil.-

En principio, hago constar que, al momento del dictado de este pronunciamiento en base a las constancias que emanan de ésta causa y prueba documental respaldatoria , los actores **Fernando Favio GAMBINI** y **Ana Eugenia MOLINA** acreditan suficientemente los siguientes extremos: pago de parte del precio libremente convenido inter pars(ver fs. 8/9,473/475); goce de la posesión del inmueble adquirido (la que fuera otorgada al momento de la suscripción del primigenio boleto de compraventa (ver cláusula Cuarta, fs. 8 y 8 vta. in fine); titularidad registral del dominio a favor del demandado **Nicolás Mario DI SANTO** conforme se desprende del informe de dominio glosado a fs. 11/12 individualizado con Nomenclatura Catastral: Circ.VI, Secc.D,Manz. 353-w, Parc. 1-a, Matricula N° 122.777 del Partido de General Pueyrredón (45)(ver fs.10/12) ; el vencimiento del plazo para escriturar libremente convenido inter pars(cláusula Tercera) y la efectiva constitución en mora del vendedor a los fines de compelerlo al demandado al cumplimiento de la obligación (ver fs.14/15); arts. 505 inc. 1º, 509, 625, 1184 inc. 1º, 1185, 1187, 1198 -primera parte- y concordantes del Código Civil).-

De tal forma, siendo que "**la obligación de escriturar pesa por igual sobre ambos contratantes y su conducta debe ajustarse a los principios de lealtad y buena fe en todo lo que se refiere al contrato...**" (MORELLO en "El Boleto de Compraventa Inmobiliaria", ps. 308 y 573, ed.Abeledo-Perrot; Der. N° 708, 14-4-64 y v.2, p.1068, cap.V) y tomando en consideración que los motivos esgrimidos por el demandado respecto de las circunstancias que dieron lugar a su incumplimiento son inconsistentes y derivan hacia cuestiones tales como la venta de un fondo de comercio (ver fs.68/709y situaciones de carácter personal como su divorcio las cuales devienen absolutamente ajenas a la relación sustancial que aquí se ventila, sumado al tiempo transcurrido concluyo en señalar la procedencia de la acción incoada, en tanto asisteles razón jurídica a los reclamantes, lo que así decido (arts.: 163 inc.5º, 384 y 494 del Código de rito).-

III.Del saldo del precio.

Aquí cobra especial relevancia lo establecido en la cláusula Segunda del boleto de compraventa -cuya autenticidad no fue desconocida por el demandado-, habida cuenta que *"... las partes han quedado enlazadas como verdaderos comprador y vendedor, en razón de haberse dado expresa y recíproca conformidad respecto de la cosa y del precio. El otorgamiento de la escritura no hace sino ejecutar el contrato de compraventa ya concluido el que, para nuestro sistema positivo, aún tratándose de inmuebles no deja de ser consensual (art. 1323, Cód. Civ.; Morello, Augusto M., "El Boleto de compraventa inmobiliaria", t. 1, Abeledo-Perrot, 3ra. ed., 1981, p. 43).-*

Es así que la citada cláusula estatuye: **Esta venta se realiza por el precio total convenido de CINCUENTA Y CINCO MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES , billetes, (u\$s- 55.000) , pagadero de la siguiente forma: la suma de DOS MIL DOLARES ESTADOUNIDENSES , billetes, (u\$s- 2.000), fue abonada por la compradora mediante seis pagos de U\$S-340 cada uno de los cinco primeros y el sexto y último de U\$S-300, realizados con anterioridad al presente boleto; la suma de TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS DOLARES ESTADOUNIDENSES , billetes, (u\$s- 33.500), es abonada en este acto por la parte compradora , en efectivo; todos estos pagos fueron hechos a cuenta de precio y como principio de ejecución de contrato, sirviendo el presente de suficiente recibo; y el saldo de DIECINUEVE MIL QUINIENTOS DOLARES ESTADOUNIDENSES , billetes, (u\$s- 19.500) se obligan solidariamente los compradores a abonarlo en el acto de otorgarse la escritura de venta a su favor.....Se deja aclarado que el importe entregado en este acto de U\$S 33.500 es depositado en el BBVA Banco Francés S.A. , Sucursal 214 de esta ciudad , en cuenta de Caja de Ahorros, cumpliendo con las disposiciones de la ley 25.345", debe tenerse por cierto y acreditado que la integración del saldo del precio asciende a u\$s 19.500 (arg. art.718 del Código Civil).-**

Define el planteo del sr. DI SANTO la conducta asumida por el propio demandado, contrariando abiertamente la *"teoría de los actos propios"*, consistentes en *"la rectificación incompatible con la conducta asumida anteriormente por la parte genera una contradicción en el cambio de sus pretensiones que resulta inadmisibile con arreglo al principio general de buena fe del cual deriva necesaria e inmediatamente la doctrina de los actos propios"* (conf. SCBA, L. 42.660, sent. del 12-VI-90 en TSS 1990, 899 - AyS 1990-II, 442).-

Sabido es que *"....El fundamento de la teoría de los propios actos se encuentra en el principio de la buena fé que colorea la teoría, o en los principios que regulan el abuso del derecho que también la integran. La conducta de un sujeto, producida en un campo cierto y deslindado de relaciones jurídicas, autoriza el rechazo de pretensiones ulteriores cuando el resultado de ellas o la construcción lógica de sus argumentos propuestos en justicia, provoque una situación calificable racionalmente como contradictoria en el sentido objetivamente atribuible a aquel proceder..."* (conf. CC0101 MP 109853 RSI-496-3 I 29-4-2003; M.G.P. c/ Iacaruso, Antonio s/ Ejecución de Apremio).-

En tal virtud, y teniendo en cuenta que el vendedor reconoce haber vendido el inmueble en base a la documentación adjuntada por la contraria, resulta incompatible la conducta observada al desconocer la veracidad de la clausula que determina el saldo del precio de compra adeudado por los adquirentes.

resultando tal actitud incompatible con el allanamiento incondicional formulado en su responde , contrariando de esta forma sus propios actos.-

Por su parte la Ley 25.345 que cita el contrato en la cláusula segunda expresamente reglamenta la limitación a las transacciones en dinero en efectivo y en tal sentido el Artículo 1 dispone que No surtirán efectos entre partes ni frente a terceros los pagos totales o parciales de sumas de dinero superiores a pesos diez mil (\$ 10.000), o su equivalente en moneda extranjera, efectuados con fecha posterior a los quince (15) días desde la publicación en el Boletín Oficial de la reglamentación por parte del Banco Central de la República Argentina prevista en el artículo 8° de la presente, que no fueran realizados mediante: 1. Depósitos en cuentas de entidades financieras.2. Giros o transferencias bancarias.3. Cheques o cheques cancelatorios. 4. Tarjetas de crédito. 5. Otros procedimientos que expresamente autorice el Poder Ejecutivo...". -

Y, en este orden de ideas cobra especial relevancia el informe emanado del BBVA Banco Francés glosado a fs. 473/477 mediante el cual se acredita , con la copia de los resúmenes de la Caja de Ahorro en Dolares N° 214-44-605661-7 de titularidad de Ana Graciela ALBINO, la existencia de dos extracciones: una de fecha 13/05/2004 por U\$S 18.500 y otra del 21/05/2004 por U\$S 15.000 lo que totaliza la suma de U\$S 33.500.-

Coincidiendo con lo aseverado por los actores se agrega la información detallada que proporciona el banco y referida al depósito de fecha 13 de mayo por la suma de **U\$S 33.500** y las posteriores extracciones (ver fs. 474).-

Por ende va de suyo que resulta inatendible el pedido formulado por el demandado a fs. 535 respecto de la aplicación de la confesión ficta .En efecto cabe recordar que para que ésta alcance supleno valor probatorio es indispensable que no esté contradicha con otras pruebas existentes en el expediente **teniendo en cuenta las circunstancias de la causa** conforme reza el art. 415 del Ritual .-

Y , precisamente, la documental anejada a la causa y consistente en el contrato de compraventa de inmueble y el informe bancario citado, destruyen la validez de la confesional en los términos pretendidos por el demandado. **Ello así, porque el valor de la ficción no puede ser mayor que la realidad** (conf. MORELLO-SOSA-BERIZONCE en "Códigos..."Tomo VB-págs.78, 82 y sgtes.),neutralizándose la prueba, a título de elemento de convicción , que así decido.-

IV. Del daño reclamado.

Como ha sabido exponer el Dr. A.M.Morello, la mirada de los jueces -más que la de los legisladores- se ha ido deteniendo con preferencia en la situación *real* seguida al acreedor a consecuencia del incumplimiento.-

Es el daño, el perjuicio, la lesión al interés contractual frustrado el que debe merecer protección. Y esa protección, en Derecho, debe ser lo suficientemente robusta como para restaurar al máximo el sobredicho interés contractual. La violación del contrato, el establecimiento del equilibrio, el recomponer o reponer la ecuación económica del negocio determina, pues, que la tutela se le brinde al

acreedor, como regla, sin retaceos. Plenamente de un modo integral (cfr. autor cit. "Indemnización del daño contractual", t. I, p. 187 nro. 22).-

Así, en la premisa que **"la prueba civil es normalmente comprobación, demostración, corroboración de la verdad, o falsedad de las proposiciones formuladas en el juicio..."** (COUTURE en "Fundamentos", p. 215, N° 135), esto es, que implica **"la demostración de la verdad de un hecho del cual depende el reconocimiento de un derecho"** (SALVAT, "Derecho Civil, Parte General", T.I, p.703, N° 1844) caben ponderar los extremos plenamente acreditados en la causa.-

Se aprecia particularmente que los actores no lograron acreditar la existencia de un contrato de reserva de compra en el que se habría estipulado una cláusula punitiva, ni tampoco han intentado siquiera demostrar **"...los ingentes daños soportados por el atraso en escriturar..."** (ver fs. 28 del escrito postulatorio) que alegan y menos aún que les haya provocado en la esfera íntima un detrimento que deba ser resarcido (art. 375 del Ritual); máxime si se tiene en cuenta que tampoco las partes estipularon una cláusula especial en el boleto , verbigracia una cláusula penal, destinada a prever anticipadamente la eventual indemnización de los daños y perjuicios que pudieran llegar a derivarse de la falta de cumplimiento del contrato, ocasionados por la conducta de los adquirentes, evitándose tanto la carga de la prueba de la existencia del daño, cuanto de su monto (arts. 655 y 1189 del Código Civil), extremo que tampoco se dá en autos. -

Por lo señalado corresponde denegar el parcial resarcitorio (art. 375 del C.P.C.).-

IV.Costas:

En cuanto a las costas interpreto que corresponde imponerlas al demandado habida cuenta que su conducta obligó a los actores a iniciar el juicio de escrituración.-

Sobre el tema es doctrina legal de la SCJBA que, tal como lo impone el art. 70 del Código Procesal Civil y Comercial, para ser tenido en cuenta como causal de exención de las costas el allanamiento debe ser real, incondicionado, oportuno, total y efectivo (conf. causa Ac. 37.925, sent. del 9-VI-1987; entre otras). Y resulta claro que en este caso aquél se manifestó recién en oportunidad de contestar el traslado conferido respecto del inicio de la demanda cuyo objeto es el cumplimiento de la obligación de escriturar, lo cual descarta de plano la posibilidad de acordarle al accionado la exención contemplada por la norma, debiendo aplicarse el art. 68 del C.P.C..-

Para ello es menester señalar que **"La única posibilidad de que quien se allana obtenga la eximición de costas es que su reconocimiento reúna los requisitos del art. 70 del CPC y que su proceder anterior no hubiese dado motivo a la promoción del incidente"**(CPCB Art. 70 CC0101 MP 118998 RSD-100-3 S 8-5-2003 , Juez CAZEAUX (SD) CARATULA: Cano Medina Sergio Eduardo s/ s/ Tercería de Dominio en: Putrino Rosa c/ Gelman, Catalina s/ Ejecución de Alquileres MAG. VOTANTES: Cazeaux-Font CC0101 MP 127132 RSD-284-6 S 28-6-2006 , Juez CAZEAUX (SD) CARATULA: T., J.C. c/ C., M.B. s/ Divorcio Vincular MAG. VOTANTES: Cazeaux-Azpelicueta).-

inc. Si bien la cláusula octava del boleto de compraventa establecía que estaba a cargo de la parte vendedora obtener los respectivos levantamientos dentro del plazo de quince días a contar desde la fecha de suscripción del boleto, específicamente la inhibición que pesaba sobre el sr. DI SANTO en los autos "DGI c/ Di Santo Nicolás Mario s/ Ejecución Fiscal" y el embargo sobre el inmueble ordenado en la causa "AFIP c/ Di Santo Nicolás Mario s/ Ejecución Fiscal" (ambos juicios de trámite por ante los Tribunales Federales de esta ciudad), lo cierto que el demandado acredita el cumplimiento de tales obligaciones recién después de la promoción de esta acción, conforme surge de los respectivos certificados de anotaciones personales y dominio, expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble el 2 de julio de 2007 y el 6 de septiembre de 2007 (ver fs. 143,158,161,162/163,316/317, 401/402, 403/404, 416/445, 447/471, 473/476519,524).-

V.- Que por la fundamentación que antecede y lo normado por los artículos: 505 inc.1º, 509, 718,1137, 1184 inc.1º, 1185, 1187, 1197, 1198 -primera parte-, 1323 y sigtes. del Código Civil; y 68, 163, art. 323 inc.1º, 375, 384, 494, 510 y concordantes del C.P.C.;

FALLO:

1º) Haciendo lugar a la demanda promovida por Fernando Favio GAMBINI y Ana Eugenia MOLINA contra Nicolás Mario DI SANTO y, en consecuencia, condenando a este último a escriturar -libre de todo gravamen y dentro de los treinta días- el inmueble ubicado con frente a la calle Azcuénaga 388 esquina la de Carlos Pellegrini de esta ciudad(Nomenclatura Catastral: Circ.VI, Secc.D,Manz. 353-w, Parc. 1-a, Matricula N° 122.777 del Partido de General Pueyrredón (45)) debiendo por el mismo acto los adquirentes integrar la suma de dolares estadounidenses DIECINUEVE MIL QUINIENTOS (U\$S 19.500) , en concepto de saldo de precio, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento del demandado de suscribirla el Juzgado a su costa .-

2º) Rechazando la demanda resarcitoria impetrada por los actores.-

3º) Imponiendo las costas al demandado vencido, difiriéndose la pertinente regulación de honorarios de actuación profesional en base a lo previsto por los arts. 27 "a" y 46 de la Ley N° 8904.-

REGISTRESE. NOTIFIQUESE (art.135 inc.12 del C.P.C.).-

Firme que fuere la sentencia que antecede y previo a su ejecución deberá la actora reponer fiscalmente el documento base de la presente acción.-

Dra. Mariana Lucía Tonto de Bessone

Jueza en lo Civil y Comercial

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

Datos del Expediente

Carátula: GAMBINI FERNANDO FAVIO Y OTRA C/ DI SANTO NICOLAS MARIO S/ ESCRITURACION

Fecha inicio: 15/08/2013

N° de Receptoría: 0 - 0 **N° de Expediente:** 141191

Estado: Fuera del Organismo - En Juz. Origen

Pasos procesales:

Fecha: 13/02/2014 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - Foja: 661

Anterior 13/02/2014 - SENTENCIA DEFINITIVA Siguiende

Referencias

Sentencia - Folio: 3

Sentencia - Nro. de Registro: 2

Sentido de la Sentencia Modifica

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

REGISTRO N° 2-S FOLIO N°3

Expte. N° 141191.- Sala Primera de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Mar del Plata

Autos: "GAMBINI FERNANDO FAVIO Y OTRA C/ DI SANTO NICOLÁS MARIO S/ ESCRITURACIÓN".-

En la ciudad de Mar del Plata, a los 13 días de febrero de 2014, habiéndose practicado oportunamente en esta Sala Primera de la Cámara de Apelación Civil y Comercial el sorteo prescripto por el artículo 263 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, del cual resultó el siguiente orden de votación: 1º) Dr. Ramiro Rosales Cuello y 2º) Dr. Pedro Domingo Valle, se reúnen los Señores Magistrados en Acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos **"GAMBINI FERNANDO FAVIO Y OTRA C/ DI SANTO NICOLÁS MARIO S/ ESCRITURACIÓN"**. Aceptada que fue la excusación formulada a fs. 660 por el señor Juez de Cámara, Dr. Alfredo Eduardo Méndez, a mérito de la causal invocada (arts. 30, 32 y ccde. del CPr.)

Instruidos los miembros del Tribunal, surgen de autos los siguientes

ANTECEDENTES:

A fs. 630/636 el Sr. Magistrado de la Instancia de Oigen dicta sentencia mediante la cual: 1) hace lugar a la demanda promovida por Fernando Favio Gambini y Ana Eugenia Molina contra Nicolás Mario Di Santo, y -en consecuencia- condena a este último a escriturar -libre de todo gravamen y dentro de los treinta días- el inmueble objeto de autos, debiendo por el mismo acto los adquirentes integrar la suma de u\$s19.500 en

concepto de saldo de precio, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento del demandado de suscribirla el Juzgado a su costa; 2) rechaza la demanda resarcitoria impetrada por los actores; 3) impone las costas al demandado vencido; 4) difiere la pertinente regulación de honorarios de actuación profesional.-

Contra dicho pronunciamiento, la parte demandada interpone recurso de apelación a fs. 637, el que se encuentra concedido a fs. 638, fundado a fs.650/652, y sustanciado a fs. 653, sin merecer contestación de la contraria.-

Por su lado, hace lo propio la parte actora, quien apela a fs. 639 la sentencia antedicha. Este recurso fue concedido a fs. 640, fundado a fs. 647/649, y sustanciada fs. 650/652.-

En base a ello, los Señores Jueces resolvieron plantear y votar las siguientes

CUESTIONES :

1º) ¿Es justa la sentencia de fojas 630/636?

2º) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO DIJO:

I.- Mediante la sentencia apelada se condenó al demandado a escriturar -libre de todo gravamen y dentro de los treinta días- el inmueble objeto de autos y dispuso que por el mismo acto los adquirentes integren la suma de u\$s19.500 en concepto de saldo de precio. Además de ello, rechazó la demanda resarcitoria impetrada por los actores e impuso las costas del proceso al demandado vencido.-

Para así resolver, el *a quo* tuvo en cuenta lo siguiente: 1) que la parte actora acreditó en autos el pago de parte del precio libremente pactado, el goce de la posesión del inmueble adquirido, la titularidad registral del dominio a favor del demandado Nicolás Mario Di Santo, el vencimiento del plazo para escriturar y la efectiva constitución en mora del vendedor; 2) que los motivos esgrimidos por el demandado respecto de las circunstancias que dieron lugar a su incumplimiento son inconsistentes y derivan hacia cuestiones tales como la venta de un Fondo de Comercio y situaciones de carácter personal como su divorcio, las cuales devienen absolutamente ajenas a la relación sustancial que aquí se ventila; 3) que en base a lo establecido en la cláusula segunda del boleto de compraventa, debe tenerse por cierto y acreditado que la integración del saldo del precio asciende a la suma de u\$s19.500; 4) que la parte actora no logró acreditar la existencia de un contrato de reserva de compra en el que se habría estipulado una cláusula punitiva, ni tampoco han intentado siquiera demostrar los ingentes daños soportados por el atraso en escriturar y menos aun que le haya provocado en la esfera íntima un detrimento que deba ser resarcido.-

II.- AGRAVIOS DE LA PARTE ACTORA

La parte actora solicita a este Tribunal de Alzada revea la sentencia recurrida y ordene el pago de la suma debida (u\$s19.500) en su equivalente en moneda nacional de curso legal al valor de venta del Banco de la

Nación Argentina. Sostiene que es de público y notorio conocimiento la limitación a la adquisición de divisas extranjeras en virtud de la cual resulta imposible contar con dólares para el pago de lo adeudado. Manifiesta su expresa voluntad de cumplir y pagar lo debido en concepto de saldo de precio, pero peticiona que se ordene el pago por el monto equivalente en moneda de curso legal o bien se gestione la pertinente autorización ante la AFIP.-

AGRAVIOS DE LA PARTE DEMANDADA

Se agravia este recurrente por cuanto el *a quo* le impuso íntegramente las costas del proceso. Sostiene que la sentencia acogió la demanda de escrituración pero rechazó la acción por daños y perjuicios, razón por la cual considera que debe aplicarse la regla establecida por el art. 71 del CPCC.-

III.- CONSIDERACIÓN DE LOS AGRAVIOS

a) Agravios de la parte actora

A fin de dilucidar la cuestión considero pertinente remontarnos al libelo inicial a fin de analizar los términos en que fue articulada la demanda.-

A fs. 24/29 luce glosado el escrito mediante el cual se promovió la demanda de escrituración y daños y perjuicios que diera lugar a las presentes actuaciones. Allí el actor, en lo que al recurso interesa, brindó los argumentos de hecho y de Derecho que consideraba pertinentes para la procedencia de la escrituración y reconoció la existencia de un saldo de precio a favor del demandado por la suma de u\$s19.500, el cual sostuvo que sería abonado al otorgarse la escritura traslativa de dominio. Concretamente, el actor manifestó en su demanda: *"El saldo de U\$S 19.500 (diecinueve mil quinientos dólares) se pagarían en dólares billetes, al otorgarse la escritura traslativa de dominio"* (ver fs. 25).-

Al sentenciar la Sra. Jueza de Primera Instancia hizo lugar a la demanda de escrituración y dispuso que el actor debía integrar la suma antedicha en concepto de saldo de precio. Es decir, no hizo otra cosa que receptar los términos en que fue planteada la demanda.-

Sentado ello, lo que pretende el recurrente a través de su apelación es que este Tribunal de Alzada se expida sobre la posibilidad de abonar la suma de saldo de precio en moneda nacional de curso legal (pesos), o sea, es recién en la expresión de agravios donde la parte actora incorpora este capítulo.-

Ante tal panorama, considero que en la especie resulta plenamente aplicable lo prescripto por el art. 272 del CPCC, el cual, en su parte pertinente, reza lo siguiente: *"El Tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del Juez de Primera Instancia..."*.-

A su vez, el art. 266 del CPCC establece que en la sentencia de Cámara *"se examinarán las cuestiones de hecho y de Derecho sometidas a la decisión del Juez de Primera Instancia que hubiesen sido materia de agravio"* (el subrayado me pertenece).-

No desconozco que la normativa que regula actualmente la compra de billetes y divisas en moneda extranjera fue sancionada con posterioridad a la interposición de la demanda, pero dicha circunstancia no impide que lo aquí solicitado deba ser sometido a consideración de la Jueza de Primera Instancia para que ésta se expida al respecto.-

Entonces, si -como ya se dijo- lo expuesto en la expresión de agravios importa un requerimiento que no fue sometido expresamente a consideración del Juez de Grado, el recurso no puede tener cabida en atención a los límites de actuación del Tribunal de Alzada contemplados en el art. 272 del CPCC (esta Sala, causas 93.047, 112.408, 119.978, 131.370, 131.782, entre otras).-

b) Agravios de la parte demandada

Para resolver el agravio atinente a las costas debe tenerse en especial consideración que a través del escrito de demanda de fs. 24/29 se han articulado dos pretensiones distintas: por un lado, la de escrituración y, por otro, la de daños y perjuicios. Es decir, el actor ha decidido realizar una acumulación objetiva de acciones (art. 87 del CPCC).-

Ahora bien, el actor resultó vencedor en lo que atañe a la demanda de escrituración y perdedor en lo que respecta a la de daños y perjuicios.-

En este contexto, no resulta ajustado a Derecho imponer las costas de todo el proceso únicamente a la parte demandada, pues no puede soslayarse la calidad de vencida de la parte actora en lo que hace a la pretensión de daños y perjuicios.-

Se ha dicho al respecto que cuando se operó una acumulación objetiva de acciones dirigidas contra la parte demandada, es indudable que el régimen de las costas debe quedar supeditado al éxito o fracaso obtenido por cada una de aquéllas, distinguiendo entre la que se declara procedente y la que resulte rechazada (Cám. 1ra. de Apelaciones en lo Civ. y Com. de La Plata, Sala I, sentencia del 18 de febrero de 1997 dictada en la causa 225.177 caratulada "Kolonskiy, Lidia c/ Asociación de Trabajadores de la Sanidad Argentina s/ Daños y Perjuicios"; ver asimismo Camps, Carlos Enrique en "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado, concordado con los códigos procesales de las provincias argentinas y anotado con jurisprudencia de todo el país", dirigido por Marcelo López Mesa y coordinado por Ramiro Rosales Cuello, Ed. La Ley, Tomo I, 2012, pág. 564).-

En función de lo antedicho, propongo modificar la imposición de las costas de Primera Instancia y distribuir las de la siguiente manera: 1) por la pretensión de escrituración al demandado vencido; y 2) por la pretensión de daños y perjuicios a la parte actora vencida (arts. 68, 71, 87, y cccts. del CPCC).-

Por lo expuesto

VOTO POR LA NEGATIVA, en lo que respecta a la imposición de las costas y POR LA AFIRMATIVA, en lo restante.-

14
EL SEÑOR JUEZ DR. PEDRO DOMINGO VALLE VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.-

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO DIJO:

Corresponde: 1) Modificar la imposición de costas de Primera Instancia y, en consecuencia, distribuir las de la siguiente manera: a) por la pretensión de escrituración al demandado vencido; y b) por la pretensión de daños y perjuicios a la parte actora vencida; 2) Confirmar en lo restante y en cuanto fuera materia de agravio la sentencia de fs. 630/636; 3) Imponer las costas de Alzada a la parte actora por haber resultado vencida en ambos recursos (art. 68 del CPCC); 4) Diferir la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 de la ley 8.904/77).-

ASÍ LO VOTO.-

EL SEÑOR JUEZ DR. PEDRO DOMINGO VALLE VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.-

Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente:

----- SENTENCIA -----

Por los fundamentos consignados en el precedente Acuerdo: *I.)* Se modifica la imposición de costas de Primera Instancia y, en consecuencia, se las distribuye de la siguiente manera: a) por la pretensión de escrituración al demandado vencido; y b) por la pretensión de daños y perjuicios a la parte actora vencida; *II.)* Se confirma en lo restante y en cuanto fuera materia de agravio la sentencia de fs. 630/636; *III.)* Se imponen las costas de Alzada a la parte actora por haber resultado vencida en ambos recursos (art. 68 del CPCC); *IV.)* Se difiere la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 de la ley 8.904/77). NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula (art. 135 CPCC). DEVUÉLVASE.-

RAMIRO ROSALES CUELLO

PEDRO DOMINGO VALLE

JOSÉ GUTIÉRREZ

- Secretario-

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^

Mar del Plata, 29 de Octubre de 2020

Registro de Subastas Judiciales

Seccional Mar del Plata

S...../.....D

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en mi carácter de Auxiliar Letrado del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 15 de este Departamento Judicial, en el marco de los autos caratulados **"GAMBINI FERNANDO FAVIO S/ INCIDENTE CONCURSO/QUIEBRA (EXCEPTO VERIFICACION)" Expte. N° 4513** de trámite por ante esta Dependencia, a fin de comunicarle que la cuenta judicial del presente incidente es la N° la cuenta N° 863753/4 CBU 01404238 27610286375346.

Asimismo, se hace saber que tal como se desprende del decreto de venta lo que se subastan son los derechos y obligaciones que le corresponden a Fernando Favio Gambini de las sentencias dictadas en la causa "Gambini Fernando Favio y otra c/ Di Santo Nicolas Mario s/ Escrituración"- expediente N° 8051/06- de trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N° 10 Departamental sobre el inmueble sito en calle Azcuenaga 388 de esta ciudad, información que puede ser corroborada junto con la copia de las sentencias que se acompañan mediante archivo PDF.

Sin perjuicio de ello, en cuanto al porcentual que se solicita aclarar, se hace saber que siendo que el fallido junto con su cónyuge Ana Eugenia Molina resultaron suscriptores de la reserva de compra de la propiedad en cuestión y accionantes de dicha demanda de escrituración que obtuvo resultado favorable, los derechos que le corresponden al Sr. Gambini sobre la escrituración de la propiedad se estiman en un 50% de la misma.

Por otro lado, tal como fuera requerido, se procede a adjuntar copia digital del mandamiento de constatación diligenciado en autos.

Se pone en conocimiento que en este acto se procede a comunicar de manera electrónica la presente respuesta al Registro de Subastas Judiciales Seccional Mar del

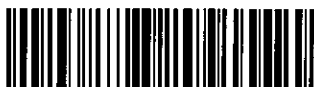
Plata mediante preparación de presentación y a través del Modulo de Notificaciones y Presentaciones Electrónicas de la SCJBA.

REFERENCIAS:

Fecha del Escrito: 29/10/2020 12:52:40 p. m.

Firmado por: FURUNDARENA Mariano Daniel - AUXILIAR LETRADO

Presentado por: FURUNDARENA MARIANO DANIEL



249803356000885449

REGISTRO DE SUBASTAS JUDICIALES SECCIONAL MAR DEL PLATA

CONTIENE 3 ARCHIVOS ADJUNTOS

Mar del Plata, 29 de Octubre de 2020

Registro de Subastas Judiciales

Seccional Mar del Plata

S...../.....D

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en mi carácter de Auxiliar Letrado del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 15 de este Departamento Judicial, en el marco de los autos caratulados **“GAMBINI FERNANDO FAVIO S/ INCIDENTE CONCURSO/QUIEBRA (EXCEPTO VERIFICACION)” Expte. N° 4513** de trámite por ante esta Dependencia, a fin de comunicarle que la enajenadora Gladys Pierdominici mediante escrito de fecha 13/10/2020 ha propuesto como comienzo de la puja virtual de la subasta ordenada en autos el 19 de noviembre de 2020 a las 10:00 hs, finalizando el 4 de diciembre de 2020 a las 10:00 hs. Asimismo, se determino como fecha para la confección del Acta de Adjudicación el 23 de diciembre de 2020 a las 09.00 hs.

A continuación se transcribe el auto que ordena la medida: **“Mar del Plata, 14 de octubre de 2020. Se tiene presente la denuncia efectuada sobre lo informado por el Registro de Subastas Judiciales electrónicas, Seccional Mar del Plata, respecto a que el sistema solo admite determinar una única fecha de subasta y no tres como se ordenara. Téngase por determinada la fecha de la puja virtual de la subasta ordenada en autos la cual dará comienzo el 19 de noviembre de 2020 a las 10:00 hs, finalizando el 4 de diciembre de 2020 a las 10:00 hs. (art. 562 del CPCC).** Asimismo, se establece como fecha para la confección del Acta de

Adjudicación el 23 de diciembre de 2020 a las 09.00 hs. (art. 3 y 38 de la Ac. 3604/12 de la SCJBA) Fdo. HECTOR FABIAN CASAS. JUEZ CIVIL Y COMERCIAL”

Saluda a usted muy atentamente.

REFERENCIAS:

Fecha del Escrito: 29/10/2020 12:52:50 p. m.

Firmado por: FURUNDARENA Mariano Daniel - AUXILIAR LETRADO

Presentado por: FURUNDARENA MARIANO DANIEL



259703356000885979

REGISTRO DE SUBASTAS JUDICIALES SECCIONAL MAR DEL PLATA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS