



Causa nº: 2-60021-2015

"Cotti Alejandra Vanesa c/ Bravo de Falconara Olga Elsa s/ Nulidad de Acto Jurídico"

JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 1 - OLAVARRIA

Sentencia Registro nº:158..... Folio:

En la ciudad de Azul, a los Diez días del mes de
Noviembre del año Dos Mil Quince, reunidos en Acuerdo Ordinario los
Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial
Departamental, Sala II, Doctores **Jorge Mario Galdós y Víctor Mario
Peralta Reyes** (arts.47 y 48 Ley 5827), encontrándose en uso de licencia la
Dra. María Inés Longobardi, para dictar sentencia en los autos caratulados
"Cotti Alejandra Vanesa c/ Bravo de Falconara Olga Elsa s/ Nulidad de
Acto Jurídico" (causa Nº 60021), habiéndose procedido oportunamente a
practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución
Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el
siguiente orden: **Dr. Peralta Reyes, Dra. Longobardi y Dr. Galdós.**

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar
las siguientes:

-C U E S T I O N E S-

1ra.- ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 194/205vta.?



2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. **Peralta**

Reyes dijo:

I. A través de la demanda que dio origen al presente juicio, **Alejandra Vanesa Cotti** solicitó la anulación del contrato de compraventa que celebró –con fecha **22 de abril de 2004**- con la demandada **Olga Elsa Bravo de Falconara**, el que se encuentra agregado a fs.32 de estos actuados. Mediante dicho boleto de compraventa la demandada le vendió a la actora el terreno baldío ubicado en la intersección de las calles Balcarce y Buenos Aires de Olavarría, identificado catastralmente como Circunscripción II, sección G, chacra 602, manzana 602-ar, parcela 6, matrícula 19.025. Expresó la actora que cuando se firmó el referido boleto de compraventa se le hizo entrega de la posesión del inmueble, y que el precio de venta fue fijado en la suma de **\$ 1.500**, habiéndolo abonado según lo convenido en la cláusula segunda (fs.37/38).

Se expresó en la demanda que luego de reiterados e infructuosos intentos tendientes a obtener la escrituración del inmueble, la actora tomó conocimiento –mediante un informe de dominio- que los titulares registrales del terreno eran los cónyuges **Pascual Pablo Antista y Juana**



Arabito, quienes se lo habían comprado a **Santiago Ramón Falconara y Olga Elsa Bravo**, con fecha **2-9-85**, según escritura pasada ante el Escribano Carlos E. Ressia (ver fs.38 y certificado de dominio obrante a fs.57/59vta. de los autos "*Falconara Santiago Ramón s/sucesión ab intestato*", expediente n° 30.254, agregado por cuerda). Manifestó la actora en su escrito inicial que ante la situación planteada y no pudiendo oponerse al legítimo derecho de sus propietarios, volvió a comprar nuevamente el inmueble a través del boleto de compraventa que celebró con **Juana Arabito Perfetto**, con fecha **5-12-12**. Dijo que tuvo que hacerlo para conservar el inmueble, porque se encuentra pegado a su casa y realizó en él una construcción ampliatoria de su vivienda, destinada a habitación de sus hijos (ver fs.38vta. y boleto de compraventa de fs.33/34).

Sostuvo la actora que Olga Elsa Bravo de Falconara le vendió el inmueble sabiendo que no le pertenecía, siendo que la ley veda vender cosas ajenas, por lo que corresponde la anulación del contrato y la reparación de los daños causados que fueron enumerados en la demanda: **restitución del precio pagado a valor de mercado** (\$ 45.000); **valor de las mejoras realizadas sobre el terreno**, que surgiría de la prueba a rendirse en autos; **gastos de mediación**, consistentes en un anticipo de \$ 253 y honorarios a regularse a la mediadora y a su letrada patrocinante; **daño psíquico y daño moral** (fs.40/40vta.).



II. Cuando contestó la demanda **Olga Elsa Bravo de Falconara**, se allanó parcialmente a la nulidad del contrato solicitada por la actora, alegando que la venta efectuada obedeció a un error que vició su voluntad, y que ese error estuvo generado por la aseveración –o el engaño- de la accionante, quien le manifestó que ella era la dueña del terreno, según la información dada por la dirección de catastro municipal (fs.53vta.). La demandada dijo haber desconocido que la cosa era ajena, por lo que se opuso al reclamo de daños y perjuicios formulado en la demanda, solicitando que se haga lugar a la anulación del contrato de compraventa con restitución del precio pagado de **\$ 1.500**, todo con costas a la actora en virtud de que este proceso existe por su culpa, por no haber obrado con prudencia, previsión y diligencia (fs.54/55).

III. Habiendo transcurrido el período probatorio se llegó al dictado de la sentencia de primera instancia, donde se hizo lugar a la demanda y se dispuso que la demandada debe abonarle a la actora la suma de **\$ 11.500**, en concepto de **restitución de precio (\$ 1.500)** y **daño moral (\$ 10.000)**, con más intereses moratorios a liquidarse conforme a la tasa que abona el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de depósito a treinta días vigente en los distintos períodos de aplicación, desde el día **27-8-12** (acta de audiencia de mediación de fs.10) y hasta el efectivo pago. Las costas se impusieron a la demandada en su condición de vencida (fs.194/205vta.; ver parte resolutive del fallo a fs.205/205vta.).



Para concluir en esta decisión sostuvo la *a quo* que en el caso resulta de aplicación el art.1329 del Código Civil, por cuanto Olga Elsa Bravo de Falconara **dispuso de un bien del cual ya no era titular** (fs.198). Más señaló también la juzgadora que no obstante lo referido, la compradora debió conocer las condiciones jurídicas del inmueble que pretendía adquirir, no bastando con la información suministrada por el catastro municipal; poniendo de resalto que **la falta de diligencia de la compradora en conocer que adquiriría una cosa ajena es también responsabilidad de ella** (fs.198vta.). Puntualizó que le asiste razón a la actora, en cuanto **solicita la nulidad del acto celebrado oportunamente con la demandada, quien se allana pero de manera inoportuna y, de tal forma, no queda liberada de responsabilidad** (fs.199). Destacó que la nulidad produce como efecto volver las cosas a su estado anterior, **obligando a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud del acto anulado** (fs.199). De este modo, quedó claramente determinada en la sentencia la **nulidad del contrato de compraventa de fs.32** (fs.199/199vta.).

Seguidamente, se adentró la juzgadora en lo que llamó la **determinación del *quantum* de las restituciones** (fs.199vta., apartado VI), si bien aquí se aprecia una imprecisión conceptual, pues se engloba lo que estrictamente importa la **restitución del precio de la compraventa** (fs.199vta./200), con lo que corresponde al **resarcimiento de**



los daños y perjuicios causados a la compradora, consistentes en el **daño psicológico** –que fue desestimado- y en el **daño moral** –que fue acogido- (véanse los desarrollos argumentales de fs.200vta./205). De allí que –como lo señalé *supra*- en la sentencia apelada se condenó a la demandada a pagarle a la actora la suma de **\$ 11.500**, comprensiva de la **restitución del precio pagado (\$ 1.500)** y del **resarcimiento del daño moral (\$ 10.000)**.

Para establecer la procedencia del daño moral reclamado en la demanda, aseveró la sentenciante que el padecimiento de la actora excedió lo que sería una molestia propia del mundo de los negocios, lo que encontró acreditado con la prueba colegida y con el análisis que efectuó en los considerandos del fallo. De esta manera, culminó su razonamiento con la fijación del rubro daño moral en la mencionada suma de \$ 10.000 (fs.204vta./205).

IV. La aludida sentencia fue apelada por ambos contendientes, habiendo expresado sus agravios la parte actora a través del escrito de fs.223/228, mientras que la demandada lo hizo mediante la pieza de fs.229/230vta.

El primer agravio de la actora se centra en que **en la sentencia se le atribuyó la responsabilidad por lo sucedido**, al señalarse que la vendedora demandada fue llevada a equívoco por su



accionar (fs.223). Y así se extendió en consideraciones relativas a la plena lucidez de la vendedora, señalando que **del expediente no se desprende que haya mediado algún ardid de su parte** (fs.223vta.). El segundo agravio de la actora versa sobre una afirmación contenida en la sentencia en el sentido de que no se discute la buena fe con que obró la demandada; siendo que -en su decir- **la accionada procedió de mala fe**, ya que en la sucesión de su esposo hay un informe de dominio del que surge que el inmueble era de propiedad de los cónyuges Antista y Arabito, pese a lo cual nada hizo para revertir la situación, no le restituyó el dinero pagado ni le dio otro terreno a cambio (fs.224/225). El tercer agravio de la actora versa sobre una temática similar, criticándose la sentencia porque se dijo que hubo **falta de diligencia de su parte**, ya que no bastaba con la información dada por la dirección de catastro municipal (fs.225vta./226). Ya en el ámbito de la **restitución del precio** y a modo de cuarto agravio, criticó la actora los dichos de la juzgadora donde se puntualiza que su pretensión importaría un enriquecimiento ilícito (fs.226/226vta.). Y así puso de relieve que volvió a comprar un terreno que ya había comprado, pagando nuevamente por algo que creía suyo; por lo que **no hay enriquecimiento ilícito de su parte**, sino que hubo un empobrecimiento en su patrimonio como consecuencia del accionar de la demandada (fs.226vta.). Sostuvo que **la demandada le vendió un terreno y que ella pagó un precio cierto en dinero**, más precisó que el dinero cumple dos funciones económicas bien claras: sirve



como instrumento de cambio para adquirir los bienes que se necesitan, pero también sirve como medida común de valores. Señaló que **en el caso se trata de una obligación de valor, porque lo que le adeuda la demandada es el valor del terreno** (fs.227). Afirmó que en la acción entablada se reclama la suma de **\$ 45.000**, que es el **importe abonado a los reales propietarios del terreno**, con más sus **intereses**, y destacó que también reclamó los **gastos de mediación**, sobre los cuales nada se dijo en la sentencia apelada (fs.227vta.). En cuanto a la tasa de interés, pidió que se aplique la tasa de interés pasiva digital que surge del reciente precedente de la Suprema Corte Provincial en la causa “Zocaro”; y en la parte final del escrito se extendió en consideraciones relativas al el incremento de valor que ha experimentado el inmueble (fs.227vta./228).

El agravio de la demandada está focalizado en el **acogimiento del daño moral reclamado por la actora**, afirmando que no existe prueba alguna que permita inferir que la contraria sufrió un daño de esta índole (fs.229/229vta.). Adujo que para que prosperare de alguna forma el reclamo de daño moral, era necesario que la actora no hubiera sido negligente en su accionar (fs.230). Y así dijo que si la accionante hubiera arbitrado los medios pertinentes para llevar a cabo el negocio jurídico (informe de dominio), seguramente habría notado la imposibilidad de la operación y conocido que el inmueble que pretendía comprar no le pertenecía a la vendedora, habiendo quedado probado que ésta última



desconocía la real situación (fs.230). Pidió la revocación de la sentencia en cuanto se condena a resarcir el daño moral, y requirió que las costas de ambas instancias se impongan a la contraria (fs.230/230vta.).

Habiendo contestado la demandada los agravios de la actora (fs.234/236), se llamaron autos para sentencia y se practicó el sorteo de rigor (fs.238/239), habiendo quedado estas actuaciones en condiciones de ser abordadas para el dictado de la presente sentencia.

V. Dado la forma en que ha llegado planteada la cuestión litigiosa, considero necesario formular algunas precisiones sobre la regulación legal de la denominada **venta de cosa ajena**, pues a partir de las mismas podrá advertirse que algunos planteos de los apelantes resultan claramente insustanciales.

1. En el caso de autos son de aplicación los derogados arts.1177 y 1329 del Código Civil, por ser las normas que se encontraban vigentes al momento del incumplimiento contractual que dio origen al presente juicio (art.7 del C.C. y C.); pese a lo cual no se advierte una regulación sustancialmente diferente en los nuevos artículos 1008 y 1132 del Código Civil y Comercial, que pudiera dar lugar a alguna cuestión de derecho transitorio.

Formulada esta aclaración preliminar, corresponde señalar que según la correcta interpretación dada en doctrina y



jurisprudencia a los citados arts.1177 y 1329 del Código Civil, **las cosas ajenas pueden venderse siempre que haya plazo para lograr y transferir el dominio, pues lo que está prohibido es vender la cosa ajena como propia.** En este orden de ideas, cuando el comprador ignoraba que la cosa era ajena, tendrá derecho a reclamarle al vendedor que le indemnice las **pérdidas e intereses que le resultaran de la anulación del contrato;** y para la procedencia de esta reclamación **será indiferente que el vendedor sea de buena fe o de mala fe,** según expresamente lo dice el citado art.1329. Desde el momento en que el adquirente llega a enterarse que adquirió la cosa de quien no era su verdadero dueño, tiene derecho a reclamar la **nulidad de la venta y la indemnización de los daños y perjuicios,** tomando la iniciativa sin necesidad de verse obligado a esperar la acción reivindicatoria del verdadero propietario, solución que evita su estado de incertidumbre que puede prolongarse durante mucho tiempo (conf. Lagomarsino y Cifuentes, en Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado, director Belluscio, coordinador Zannoni, tomo 6, págs.395 a 400; Wayar, Compraventa y permuta, págs.215, 221 y 222). Ésta es la misma solución que trae el art.1008 del nuevo Código Civil y Comercial (al que remite el art.1132), cuando dispone que: *“El que ha contratado sobre bienes ajenos como propios es responsable de los daños si no hace entrega de ellos”*.



2. Pues bien, en la sentencia apelada se aplicó el referido art.1329 del Código Civil, por cuanto Olga Elsa Bravo de Falconara **dispuso de un bien del cual ya no era titular** (fs.198), si bien se destacó que también hubo **falta de diligencia de la compradora**, quien debió conocer las condiciones jurídicas del inmueble que pretendía adquirir (fs.198vta.). Y, seguidamente, sostuvo la *a quo* que le asiste razón a la actora en cuanto solicita la **nulidad del acto** celebrado con la demandada, señalando que ésta última se allanó pero de manera inoportuna y, de tal forma, **no quedó liberada de responsabilidad** (fs.199). De este modo quedó claramente determinada en la sentencia la **nulidad del contrato de compraventa de fs.32** (fs.199/199vta.). Y bajo el rótulo de determinación del *quantum* de las restituciones, englobó la juzgadora la **restitución del precio de la compraventa** (fs.199vta./200), con el **resarcimiento de los daños y perjuicios** causados a la compradora, consistentes en el **daño psicológico** y el **daño moral** (el primero desestimado y el segundo acogido). Fue así que en la sentencia apelada se condenó a la demandada a pagarle a la actora la suma de **\$ 11.500**, comprensiva de la **restitución del precio pagado (\$ 1.500)** y del **resarcimiento del daño moral (\$ 10.000)**, con más los intereses ya mencionados *supra* (véase la reseña efectuada en el apartado III del presente voto).

Puede observarse, de este modo, que en la sentencia apelada se acogió la pretensión de la parte actora (con los



alcances expuestos), con estricto apego a las normas legales vigentes en la materia (citados arts.1177 y 1329 del Código Civil). De allí que resultan marcadamente insustanciales –y carentes de trascendencia- los agravios vertidos por la accionante contra las parcelas de la sentencia en las que se le atribuyó responsabilidad por lo sucedido, y donde se señaló que hubo falta de diligencia de su parte porque no bastaba con la información dada por la dirección de catastro municipal. En efecto, **estos considerandos del fallo no le provocan perjuicio alguno a la parte actora, pues en nada alteran la solución final del pronunciamiento**, al haberse acogido la pretensión de nulidad del contrato de compraventa, condenándose a la vendedora demandada a restituir el precio de la operación y a resarcir los daños causados a la compradora. En esa línea de pensamiento, tampoco le genera agravio a la actora la sola circunstancia de que en la sentencia se haya afirmado que la vendedora obró de buena fe, ya que el art.1329 del Código Civil consagra la solución indicada, con absoluta independencia de que el vendedor sea de buena o de mala fe (véase el desarrollo argumental del punto 1 del presente apartado V).

Si bien la cuestión relativa a la apelación de los considerandos de la sentencia ha merecido posturas diferentes, aún en el caso que se optara por el criterio amplio, el hecho de que la parte no comparta determinados fundamentos de la sentencia sería insuficiente en orden a legitimarla para alzarse contra ellos (por ausencia de interés),



dejando a salvo el supuesto de que esos fundamentos, con potencialidad tal como para pasar en autoridad de cosa juzgada, le ocasionen un agravio cierto, concreto, personal y actual, en cuyo caso sí estaría habilitada para cuestionarlos (conf. Quadri, Los recursos ordinarios en el Proceso Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, págs.227 y 228). Es evidente que las referidas cuestiones no le provocan gravamen a la parte actora, quien más allá de esos señalamientos de la sentencia ha visto receptada su pretensión de nulidad del contrato y de resarcimiento de daños y perjuicios, de conformidad con las normas legales aplicables en la especie (arts.1177 y 1329 del Cód. Civil; arts.7, 1008 y 1132 del C. C. y C.; art.242 del Cód. Proc.).

VI. En lo que importa el agravio medular del escrito recursivo de la actora, se queja esta parte porque en la sentencia se condenó a la demandada a pagarle la suma de **\$ 1.500**, en concepto de **restitución del precio**, siendo que ella tuvo que volver a comprar el inmueble a los verdaderos propietarios en la suma de **\$ 45.000**. Se agravia del decisorio en cuanto se dijo que habría un enriquecimiento ilícito de su parte, que la apelante descarta de plano enfatizando en que, por el contrario, tuvo un empobrecimiento patrimonial a raíz del accionar de la accionada. Si bien admite la apelante que la demandada le vendió un terreno y que ella pagó un precio cierto en dinero, sostuvo que el dinero cumple dos funciones, sirviendo como instrumento de cambio para la adquisición de bienes y,



también, como medida común de valores. Por ello concluyó en que en el caso se trata de una **obligación de valor**, porque lo que adeuda la demandada es el **valor del terreno**; de allí que su reclamo se centre en la aludida suma de **\$ 45.000**, con más intereses, por ser el **importe abonado a los reales propietarios del predio** (ver la reseña realizada en el apartado IV).

El argumento de la apelante es erróneo, ya que no es posible encuadrar como **obligación de valor** a la que, sin lugar a dudas, es una **obligación dineraria**. Si de lo que se trata es de la **restitución del precio** pagado en la compraventa anulada, es indudable que debe estarse a la suma de **\$ 1.500**, que fuera perfectamente determinada en la cláusula segunda del anulado boleto de compraventa de fs.32. Así se ha afirmado que la obligación es dineraria cuando **desde su mismo nacimiento tiene por objeto un monto determinado de dinero**, se debe dinero y se paga con dinero porque eso es lo debido; el dinero está *in obligatione* (porque es lo que se debe) e *in solutione* (porque con él se paga la deuda). Así se menciona como ejemplo típico de obligación de dar dinero a la deuda por el precio en la compraventa (conf. Pizarro-Vallespinos, Instituciones de derecho privado, obligaciones, tomo 1, pág.372; esta Sala, causa n° 59.771 del 25-8-15, “Roberts”).

En base a este criterio, si la deuda por el precio de la compraventa es una obligación dineraria por hallarse determinado en

dinero desde su mismo nacimiento, también debe encuadrarse en esa misma categoría a la obligación de restituir ese precio a raíz de la anulación del contrato, ya que no es posible mutar su naturaleza jurídica. Así puntualiza con todo acierto Llambías -quien también califica a la deuda por el precio de la compraventa como obligación dineraria (arg. art.1323 del Cód. Civil)-, que **no son obligaciones de valor sino deudas de dinero las relativas a la restitución de pagos indebidos satisfechos en dinero, porque suprimida la causa justificante del pago se impone su restitución, pero tratándose de sumas de dinero, el accipiens cumple bien devolviendo igual cantidad a la recibida** (arts.784, 786, 788 y 792 del Cód. Civil). Por el contrario, este autor califica como **deudas de valor** a las **indemnizaciones de daños causados por incumplimiento contractual**, las que, claro está, son completamente ajenas al supuesto ahora en análisis (conf. Llambías, Tratado de derecho civil, obligaciones, tomo II-A, págs.172 y 179, con nota n° 20 al pie de esta última página).

Y tratándose de una deuda dineraria la restitución del precio pagado en la compraventa anulada, resulta improcedente el planteo de la apelante tendiente a su actualización, pues ello se encuentra expresamente vedado por la prohibición de indexación prevista en el art.7 de la ley 23.928, concordante con el nominalismo adoptado por el art.619 del Código Civil, así como por el art.766 del actual Código Civil y Comercial (conf. Márquez, Las obligaciones de dar sumas de dinero en el Código Civil



y Comercial, La ley del 9-3-2015, tomo 2015-B, 606; esta Sala, citada causa n° 59.771 del 25-8-15, “*Roberts*”).

En virtud de las consideraciones expuestas, propicio la confirmación de la sentencia apelada en cuanto se condenó a la demandada a restituirle a la actora la suma de **\$ 1.500**, con más intereses, correspondiente al precio pagado en la compraventa anulada (fs.199vta., 200, 205/205vta.).

VII. Sólo resta por señalar que le asiste razón a la actora en cuanto a que en la demanda reclamó los **gastos de mediación** (anticipo de \$ 253, más honorarios a regularse a la mediadora y a su letrada patrocinante), y que este aspecto no fue abordado en la sentencia apelada (fs.40 y 227vta.; art.273 del Cód. Proc.). Pero esta erogación que pudo haber realizado la actora en concepto de gastos de mediación, debe quedar comprendida en el concepto de costas del juicio que integra la condena a la demandada vencida, por así establecerlo –en forma expresa- el art.77 del código ritual; de manera tal que en la etapa procesal pertinente deberá procederse a la liquidación de este concepto (fs.205, apartado VII; arts.68 y 77 del Cód. Proc.).

VIII. Lo que sí debe acogerse es otro agravio de la parte actora referido a la **tasa de interés** fijada en el pronunciamiento de grado, consistente en la tasa pasiva del Banco de la Provincia de Buenos



Aires (fs.205, apartado VI). En efecto, pidió la recurrente que se aplique la tasa de interés pasiva digital que surge del reciente precedente de la Suprema Corte Provincial en la causa “Zocaró” (ver fs.227vta., *in fine*), lo que ha sido receptado en un reciente fallo de esta Sala (causa n°60049, sentencia del 22/10/15, “Ortiz”).

Sostuve en ese precedente: “Y sin apartarse de la tasa pasiva que es pertinente por aplicación de la referida doctrina legal del Superior Tribunal Provincial, corresponde admitir una variante de dicha tasa durante los períodos que se encuentre vigente, la que al poseer una mayor magnitud económica arroja resultados más elevados en resguardo del crédito del acreedor. Me estoy refiriendo, claro está, a la **tasa que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en las operaciones de depósito a través del sistema Banca Internet Provincia a treinta días**, que por tratarse de una tasa pasiva, no se halla en contraposición a la doctrina legal de la Suprema Corte Provincial, conforme lo señaló el Superior Tribunal en un pronunciamiento aplicable al caso (L 118615, “Zocaró”, sentencia del 11-3-15). Esta tasa de interés ha sido aplicada en un reciente pronunciamiento de este tribunal (esta Sala, causa n° 59.945, “Castro Gabriel Antonio c/Marcovecchio Martín María s/cumplimiento de contrato”, sentencia del 8/10/15, voto de la Dra. Longobardi).

Entiendo que la referida tasa es la que mejor se adecua a la realidad económica actual, cuyas circunstancias son de



público y notorio conocimiento (arts.375, 384 y ccs. del Cód. Proc.); debiendo destacarse que las cifras de las tasas de interés de los depósitos digitales son prudentes y razonables como forma de hacer frente al daño moratorio, a la vez que se erigen en la mejor opción con que cuenta el inversor del dinero colocado a plazo fijo en la entidad bancaria (Cám. Civ. y Com. Morón, Sala II, C2-51607, R.S. 111/2015, “Paez Hugo Luis y otra c/D.U.V.I. S.A. s/Daños y Perjuicios, sentencia del 2-6-15).

En consecuencia, propicio la confirmación de la sentencia apelada en cuanto a la aplicación de la tasa pasiva de interés, aunque con la modificación de que durante los períodos que se encuentre vigente se aplicará la **tasa que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en las operaciones de depósito a través del sistema Banca Internet Provincia a treinta días**, conforme ha quedado señalado en el presente apartado.

IX. El último de los aspectos a tratar es el agravio de la demandada sobre el rubro **daño moral** acogido en la sentencia recurrida (fs.229/230). Tal como ya lo puse de relieve, en el decisorio en crisis se aseveró que el padecimiento de la actora excedió lo que sería una molestia propia del mundo de los negocios, lo que se encontró acreditado con la prueba colegida y con el análisis efectuado en los respectivos considerandos. Así culminó sus motivaciones la juzgadora fijando el rubro daño moral en la suma de **\$ 10.000** (fs.204vta./205).



La accionada cuestiona esta parcela del fallo, aduciendo que en autos no hay ninguna prueba que permita inferir que la accionante sufriera un daño de índole moral (fs.229/229vta.). Sostiene la apelante que para que prosperare de alguna forma el reclamo de daño moral, era necesario que la actora no hubiera sido negligente en su accionar (fs.230). Y así dijo que si la actora hubiera arbitrado los medios pertinentes para llevar a cabo el negocio jurídico (informe de dominio), seguramente habría notado la imposibilidad de la operación y conocido que el inmueble que pretendía comprar no le pertenecía a la vendedora, habiendo quedado probado que ésta última desconocía la real situación y que su voluntad estuvo viciada (fs.230).

No son atendibles, en modo alguno, las argumentaciones de la demandada referidas a la supuesta **negligencia de la compradora** por no haber requerido un informe de dominio del inmueble, y al supuesto **desconocimiento de la real situación por parte de la vendedora**. Este planteo es erróneo y se desentiende de lo dispuesto en las normas aplicables en la especie (arts.1177 y 1329 del Código Civil), puesto que, como ya lo señalé, cuando el comprador **ignoraba que la cosa era ajena (como sucede en el caso de autos)**, tendrá derecho a reclamarle al vendedor que le indemnice las pérdidas e intereses que le resultaren de la anulación del contrato, **siendo indiferente para esta reclamación que el vendedor sea de buena o de mala fe, según expresamente lo dice el**

citado art.1329 (ver apartado V, punto 1 del presente voto). Por supuesto que tampoco tiene relevancia la supuesta negligencia que la apelante le atribuye a la compradora, **ya que lo verdaderamente relevante es que ésta ignoraba que la cosa era ajena**, siendo esta ignorancia el único aspecto exigido por el régimen legal aplicable. Y está claro que no hay ninguna constancia probatoria de la cual pueda resultar que la compradora conocía que la cosa era ajena, por lo que el planteo en análisis resulta inaudible (arts.163 inc.5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

En cuanto a lo afirmado por la apelante en el sentido de que en autos no hay prueba del daño moral sufrido por la compradora, es dable recordar que en la sentencia se consideró que en el caso hubo un **padecimiento que excedió la molestia propia del mundo de los negocios** (fs.204vta., *in fine*). Es correcta la conclusión de la sentencia apelada, pues lo acontecido en el caso de autos no se compadece con el desenvolvimiento normal y habitual de las operaciones inmobiliarias. En efecto, teniendo en cuenta lo que acostumbra suceder según el curso natural y ordinario de las cosas, no puede imaginar el comprador que se le está vendiendo una cosa ajena como si fuera propia, máxime que en el boleto de compraventa no se formuló ningún tipo de salvedad al respecto (ver fs.32). Y se deduce de ello que el agravio experimentado por la compradora excedió los inconvenientes naturales de los negocios inmobiliarios, resultando procedente la obligación de resarcir el daño moral



causado a la aquí accionante (arts.508, 511, 512, 519, 520, 522, 901, 902, 906, 909 y ccs. del Cód. Civil; arts.163 inciso 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). Así ha decidido la jurisprudencia que *“Si las constancias de autos tornan verosímil la lesión a las afecciones de los derechos extrapatrimoniales de quien celebra un boleto de compraventa destinado a la morada con su familia, a raíz de la conducta de la reconvenida que le vende una cosa ajena, lo que obsta concretar la adquisición, ello torna justo condenar a la parte reconvenida a indemnizar el daño moral engendrado (art.522, Código Civil)”* (Cám. Apel. Civ. y Com. 2da. La Plata, sala 1, B 86830 RSD-399-97, sentencia del 16-10-97, sumario JUBA B 253266).

Por todo lo expuesto, propicio la confirmación de la sentencia apelada en cuanto acogió el daño moral reclamado por la parte actora.

X. En cuanto a la imposición a la demandada de las **costas del juicio por las actuaciones de primera instancia**, carece de todo sentido el agravio planteado a fs.229/230vta., pues la accionada ha resultado claramente vencida en el presente proceso, sin que haya mérito alguno para apartarse del principio objetivo de la derrota (art.68 del Cód. Proc.).

En cambio, las **costas de alzada** deben imponerse en el orden causado, pues ambas partes han obtenido un



resultado desfavorable en esta instancia. Aquí debe aclararse que no puede alterar esta conclusión la modificación del fallo apelado que la actora obtuvo en lo atinente a la tasa de interés, ya que se está ante una variante de la tasa pasiva que emana de la referida doctrina del Superior Tribunal Provincial, y que, como tal, no importa una alteración sustancial del pronunciamiento de la anterior instancia (art.68 del Cód. Proc.).

Así lo voto.

A la misma cuestión, el **Dr. Galdós** adhiere al voto precedente, votando en igual sentido por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:

Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve: **1)** Confirmar la sentencia apelada de fs.194/205vta., en lo principal que decide, con la sola modificación de que durante los períodos que se encuentre vigente se aplicará la tasa que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en las operaciones de depósito a través del sistema Banca Internet Provincia a treinta días; **2)** Confirmar la imposición a la demandada de las costas por las actuaciones de primera instancia, aclarándose que dicha condena debe comprender los gastos del trámite de mediación (arts.68 y 77 del Cód. Proc.); **3)** Imponer las costas de alzada en el orden causado (art.68 del Cód. Proc.); difiriéndose la regulación de



honorarios para la oportunidad procesal pertinente (arts.31 y 51 del dec. ley. 8.904/77).

Así lo voto.

A la misma cuestión, el **Dr. Galdós** adhiere al voto precedente, votando en igual sentido por los mismos fundamentos.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Azul, 10 de Noviembre de 2015. .

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y conchs. del C.P.C.C., **se resuelve:** **1)** Confirmar la sentencia apelada de fs.194/205vta., en lo principal que decide, con la sola modificación de que durante los períodos que se encuentre vigente se aplicará la tasa que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en las operaciones de depósito a través del sistema Banca Internet Provincia a treinta días; **2)** Confirmar la imposición a la demandada de las costas por las actuaciones de primera



instancia, aclarándose que dicha condena debe comprender los gastos del trámite de mediación (arts.68 y 77 del Cód. Proc.); **3)** Imponer las costas de alzada en el orden causado (art.68 del Cód. Proc.); difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad procesal pertinente (arts.31 y 51 del dec. ley. 8.904/77). **Regístrese. Notifiquese** por Secretaría y devuélvase. Firmado: Dr. Jorge Mario Galdós – Presidente – Cám. Civ. y Com. Sala II – Dr. Víctor Mario Peralta Reyes – Juez – Cám. Civ. y Com. Sala II –Ante mí: Claudio Marcelo Camino –Secretario – Cám. Civ. y Com. Sala II.