

Daños y perjuicios. Contrato de compraventa. Supuesto desconocimiento por parte de los compradores respecto de la existencia de juicios contra el consorcio. Propiedad horizontal. Prueba. Escribano. Deberes de los escribanos. Compraventa *

Hechos:

Los compradores de una unidad funcional demandaron a los vendedores y al escribano interviniente, alegando el desconocimiento por su parte de la existencia de juicios contra el consorcio. El juez de primera instancia rechazó la demanda. La Cámara confirmó el fallo apelado.

Doctrina:

- 1) *Resulta improcedente la demanda incoada por los compradores de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal en virtud de supuesto desconocimiento de la existencia de juicios contra el consorcio, pues la circunstancia de que en el boleto de compraventa se haya hecho ex-*

presa mención de tales juicios, disponiendo que el vendedor se haría cargo en caso de resultar vencido el consorcio, pone de manifiesto que los compradores estaban al tanto de los litigios en trámite al momento de la realización de la compra.

- 2) *El escribano interviniente en la escrituración de un contrato de compraventa de un inmueble perteneciente al régimen de propiedad horizontal no está obligado por ley a requerir la existencia de deudas o procesos pendientes contra el consorcio.*

Cámara Nacional Civil, Sala I, agosto 25 de 2004. Autos: “Ciocan, Diego G. y otro c. Tokman, Daniel A. y otros”.

*Publicado en *La Ley* del 7/12/2004, fallo 108.347.

Nota a fallo

Por **Pedro Mollura**

La Sala L de la Cámara Civil confirmó la sentencia del juez de grado que rechazó la demanda interpuesta contra los vendedores y el escribano interviniente en la compra de un inmueble.

Los actores –compradores–, según la versión de los hechos, al momento de adquirir el inmueble desconocían la existencia de juicios contra el consorcio, circunstancia esta que les fue ocultada por los vendedores y el mismo escribano interviniente. Agregaron que esa actuación de los demandados les produjo consecuencias dañosas, como “hipotéticos gravámenes” y la frustración de la “re-venta” del inmueble de autos a una tercera persona, por el resultado de dichos procesos judiciales.

Tanto la parte vendedora como el escribano interviniente negaron de manera categórica su responsabilidad e indicaron que los compradores estaban al tanto de los juicios al momento de la adquisición del bien. Asimismo, el escribano resaltó que no era su obligación comunicar el contenido del informe de deuda por expensas, pero que igualmente lo había hecho antes de la firma de la escritura.

El juez de primera instancia, en función de la prueba aportada, entendió que los compradores conocían la existencia de esos juicios al momento de la realización de la compra y que el escribano había cumplido con sus obligaciones. La Cámara, entonces, confirmó el decisorio basándose además en el informe del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, que decía: “1. *No existe norma alguna que obligue al escribano a requerir de los administradores de edificios sometidos al régimen legal de la propiedad horizontal, certificado de deudas por expensas comunes, no obstante lo cual muchos lo hacen con carácter preventivo para resguardar eventuales derechos de los adquirentes [...] 5) En consecuencia surge de lo hasta aquí expuesto que no es obligatorio para el escribano retener dinero al vendedor de una unidad de un edificio sometido al régimen de la ley 13.512 para cancelar deudas existentes o eventuales [...] ni hacer constar en la escritura si ha solicitado informe de deuda por expensas comunes, su resultado, y si ha retenido suma alguna para cancelarla en caso de existir”.*

Asimismo, tuvo en cuenta no sólo las testimoniales vertidas en el proceso, de donde surge que el propio actor confirmó haber tenido conocimiento de los juicios, sino también el reconocimiento de los actores de haber concurrido a las asambleas en las que se trataban los juicios existentes, así como el apercebimiento del juez de grado de tener por absueltas las posiciones 23 y 24 (referidas a si en las asambleas se trataba el tema de los juicios), debido a que los actores se abstuvieron de contestarlas.

Todo ello, así como también la redacción del boleto de compraventa en el que se deja constancia de la mención de los juicios, llevó al Tribunal a ver con claridad la inverosimilitud de los hechos y extremos invocados en la demanda,

ya que quedó probado que los actores conocían en forma cierta y precisa la existencia de los juicios al momento de la firma de la escritura.

Por lo pronto, queda claro que en el caso del escribano y en lo que fue la base de su defensa, la inexistencia de uno de los presupuestos de la responsabilidad civil, la **antijuridicidad**, hizo que éste no fuera responsable, porque incluso si los compradores (actores) no hubiesen sido avisados de la existencia de juicios contra el consorcio por parte del escribano interviniente, éste no habría respondido, ya que su actuar no atenta contra ley alguna que exija informar y dar a conocer los informes de expensas, de seguro contra incendio y demás circunstancias que puedan vulnerar derechos de los adquirentes de inmuebles afectados al régimen de la ley 13512.

La actuación del escribano en estos casos se limita a las prerrogativas exigidas en las normas de fondo, en especial por los artículos 1066 y 1074 del Código Civil ¹; el informe del Colegio de Escribanos es muy claro al respecto.

Sin embargo, es importante que el notariado sepa que hoy en día, en el derecho de daños, la antijuridicidad viene dejándose paulatinamente de lado; el proyecto de reforma del Código Civil y Comercial elimina el requisito de la antijuridicidad, receptando la moderna doctrina que entiende que lo que importa es el daño sufrido injustamente sin tener en cuenta que se haya provocado como consecuencia de un actuar ilícito.

Por eso es importante que nos preguntemos: ¿existe antijuridicidad sólo cuando se viola una norma del derecho? Actualmente se entiende por antijuridicidad una contradicción entre la conducta y el ordenamiento jurídico apreciado con sentido unitario. Este presupuesto del dar respuesta –conforme voto del Dr. Bueres– es independiente de la voluntariedad y de la culpabilidad –o, con más amplitud, del factor de atribución–. En la responsabilidad civil, la antijuridicidad no es otra cosa que causar un daño a otro (transgresión al *alterum non laedere*) sin causa justificada. No es sólo formal o específica, pues la doctrina nacional, en forma unánime, estima hoy día que tal ilicitud objetiva puede ser material o genérica. Los textos de los arts. 1066 y 1074 CC no deben interpretarse de una manera parcelada, sino que han de conectarse con otras normas de las que fluye virtualmente el *alterum non laedere* (ej.: arts. 1109, 1113 párr. 2, 1071, 2618, 907 párr. 2, etc.) (voto del Dr. Bueres como integrante de la Sala D de la Cámara Nacional Civil, JA 1996-IV-386). Para que exista ilicitud objetiva –sostiene Bueres– no es necesario que haya una norma expresa que prohíba determinadas conductas, dado que es suficiente que se ocasione un daño a otro sin justificación. El *alterum non laedere* surge de las normas mencionadas y de otras normas concordantes, e incluso es un “principio ge-

(1) Art. 1066: *Ningún acto voluntario tendrá el carácter de ilícito si no fuere expresamente prohibido por las leyes ordinarias, municipales o reglamentos de policía; y a ningún acto ilícito se le podrá aplicar pena o sanción de este Código, si no hubiere una disposición de la ley que la hubiese impuesto.* Art 1074: *Toda persona que por cualquier omisión hubiese ocasionado un perjuicio a otro, será responsable solamente cuando una disposición de la ley le impusiere la obligación de cumplir el hecho omitido.*

neral del derecho”, carácter este que no se pierde por estar formulado en la ley o porque dimane del ordenamiento. Es decir, el principio consiste en que está prohibido dañar a otro ².

A partir de lo expuesto podemos concluir que lo preponderante en la confirmación de la sentencia ha sido el “conocimiento de los juicios contra el consorcio por parte de los compradores”. Que el escribano no se encuentre obligado a informar sobre la existencia de deudas por expensas es una circunstancia que en el caso particular es irrelevante porque los actores habían tomado conocimiento en la firma del boleto de compraventa.

Sin embargo, los escribanos deben tener presente que por más que no haya a la fecha normas que obliguen informar la existencia de deudas por expensas, el actual concepto de *antijuridicidad* –ya explicado– abre el camino, a nuestro entender, para observar con detenimiento al dañado, independientemente de la conducta del agente dañado.

El actuar conjunto de los actores y los “consejeros” ³ (llámese abogado) contra el escribano demostró una actitud temeraria y maliciosa, pasible de sanción. En este sentido, es claro lo que la Cámara ha dicho: “*Lo manifestado indica con claridad lo inverosímil de los extremos invocados en la demanda, ya que corresponde inferir que los actores conocían perfectamente la existencia de los juicios al momento de la firma de la escritura, asimismo se observa que la decisión recurrida se encuentra debidamente fundada en razones fácticas y jurídicas que surgen de la causa con términos claros y congruentes con el derecho vigente, lo que imponía al letrado de la actora un esfuerzo en punto a la ‘crítica concreta y razonada’ del fallo, circunstancia que no se cumplió...*”.

Esto es lo que el notariado debería tener en cuenta ante la defensa de sus derechos: no permitir el ejercicio abusivo de acciones judiciales contra su actividad e investidura.

(2) C. Civ. y Com. Mar del Plata, Sala 1ª, 29/5/97. Autos: “M., N. H. y otros v. Hospital Interzonal Especializado Materno Infantil”, JA 1999-I-456.

(3) Art. 1081 CC: *La obligación de reparar el daño causado por un delito pesa solidariamente sobre todos los que han participado en él como autores, consejeros o cómplices, aunque se trate de un hecho que no sea penado por el derecho criminal* (lo destacado es nuestro).