------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los un día del mes de julio del año dos mil veinticinco, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Günther Enrique Flass y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Jorge Luis Früchtenicht y Claudio Alejandro Petris, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"<Persona 11> y otros c/ Sucesores de <Persona 6> s/ Escrituración"*** (Expte. N°: 40 – Año: 2025 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

-----Practicado el 28 de mayo de 2025 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. PETRIS - FRÜCHTENICHT - FLASS.----------

-----Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 04 de febrero de 2025? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

-----A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

-----Llegan estos autos a la Cámara con motivo de las apelaciones que las partes y letrados interpusieron contra la sentencia dictada en la causa.------

------El decisorio hizo lugar a la demanda de escrituración promovida por los actores <Persona 11>, <Persona 12> y <Persona 1> contra los sucesores de <Persona 6> y los condenó a otorgar la escritura traslativa de dominio a favor de los primeros dentro del plazo de 90 días de adquirir firmeza respecto del lote descripto en el boleto de compraventa acompañado <Lugar 5> de la <Lugar 3> <Lugar 4>, <Lugar 1>, Departamento Futaleufú, inscripto bajo la matrícula (08-38) 65.888; bajo apercibimiento de los arts. 516 y 517 del C.P.C. y C. Rechazó el reclamo de daños y perjuicios y punitivo pedidos. Impuso las costas a los demandados y reguló honorarios profesionales.----------Por ID 1854356 de fecha 29 de marzo de 2025 expresaron agravios los demandados <Persona 2> y <Persona 10>.----------**Primer agravio**: Rechazo de las acciones y las costas.----------Dicen que ante la acumulación objetiva de acciones en la demanda, una de escrituración y la otra de daños, solicita la imposición de costas a los actores del reclamo indemnizatorio rechazado.----------Luego se refiere a la acción de escrituración, no existía plazo determinado en virtud que se encontraba sujeto a la reunión

de todos los requisitos para obtener la aprobación de la mensura y ello fue contemplado en la cláusula quinta del contrato.----------
----------**Segundo agravio**: Omisión del tratamiento de la mora.----------La sentencia omitió el tratamiento de la mora para establecer si existió incumplimiento o no y que es presupuesto para condenar.----------La jueza dijo que la demandada consintió este proceso pero ello no fue así, no se cuestionó el derecho a reclamar la escrituración en Sede Judicial, que la falta de mora no óbice para la procedencia de la demanda.----------Afirma que la obligación se encontraba sujeta a condiciones expresamente pactadas y por ende no nacía la obligación de escriturar.----------Invoca que las partes se sujetaban a la situación de la época de suscripción del boleto, la pandemia, la situación de excepción, la muerte de
<Persona 6> por Covid 19.----------Que hubo un retardo en escriturar por esas circunstancias, suspensión de las obligaciones asumidas y necesarias para escriturar. Remite a las Cláusulas Cuarta y Quinta del boleto. La obligación carecía de plazo determinado.----------Cita el art. 887 inciso 2° del CCyCN.----------
------**Tercer agravio**: Imposibilidad de cumplimiento de la sentencia.----------No existía un plazo fatal, no se encontraba en mora, por ende no existe la posibilidad de condenar el cumplimiento forzado y existe además imposibilidad material de cumplimiento de la sentencia.----------
-----Por el momento es imposible el cumplimiento. La Municipalidad de Trevelin exige el sistema de agua tramitado por consorcio y ello quedó en cabeza de los compradores.----------
-----**Cuarto agravio**: Costas.----------
----Pide la modifiquen las costas impuestas en la sentencia. Se rechazaron las acciones de daños y debe modificarse la sentencia siendo los vencedores los demandados.----------
-----Terminan sosteniendo el reconocimiento de la necesidad de escriturar y el ofrecimiento habido en la contestación de la demanda de escriturar en condominio, persistiendo en sus posturas los actores.----------
------Por ID 1854370 de fecha 29 de marzo de 2025 expresó agravios el codemandado <Persona 4> en idénticos términos que los restantes

demandados y que fueron reseñados anteriormente y en honor a la brevedad me remito.----------Por ID 1856736 de fecha 31 de marzo de 2025 expresaron agravios los actores:----------

Primer agravio: Rechazo del daño moral.----------

------Conceptualiza el rubro. Cita art. 1737 del CCyCN. Jurisprudencia.----------Dicen que los demandados son conocedores del negocio inmobiliario, propietarios, se dedican a la venta del <Lugar 2>, se acreditó con la documental, que eso data del año 2016, el juez omitió valorar la prueba, no se avanzó con los trámites para obtener el visado de Bosques, continuaron con la venta de los lotes, no dieron cumplimiento con la Ley XVII N° 92, se dictó la caducidad por la Dirección General de Catastro, se ofrecían terrenos con servicios y omitían deliberadamente dar cumplimiento con las diligencias esenciales para avanzar con las obras de infraestructura y aprobación de la mensura.----------Se detiene en el crédito Procrear y Casa Propia, la jueza sostuvo que no acreditaron el rechazo de la solicitud de los créditos cuando es requisito indispensable contar con la escritura.----------Afirman que los demandados han actuado con desidia frente al malestar y angustia que su incumplimiento ocasionó.----------Tilda de arbitraria la sentencia, alejada de la realidad.----------Nunca supieron que para contar con el servicio de agua debían conformar un consorcio de agua entre los compradores.----------Agregan que la jueza omitió valorar la prueba instrumental de los autos caratulados "<Persona 14> y otra c/ Sucesores de <Persona 6> y otros s/ Cumplimiento de Contrato – Daños y Perjuicios" (Expte. N° 61 – Año: 2021), y yerra al efectuar una ponderación de la prueba absurda y parcial alejada de la realidad fáctica.----------**Segundo agravio**: Daños punitivos.----------Reiteran el argumento de la valorización arbitraria y parcializada de los hechos de la causa y de la prueba. Reconoce el fallecimiento del titular registral, pero los incumplimientos de los sucesores no son atribuibles a esa circunstancia. Se valieron de publicidades engañosas, asumieron obligaciones que no pudieron cumplir, que ello resultó doloso.----------Refieren el desprecio del consumidor a través de esas conductas.----------Citan doctrina.----------

----------Sustanciadas las quejas fueron respondidas por la contraria apelada quienes lo hicieron a través de los ID 1888025 de fecha 26 de abril de 2025 e ID 1888038 de fecha 26 de abril de 2025, sosteniendo la sentencia apelada en lo que hace a los rubros daño moral y punitivo rechazados.----------A su turno los actores contestaron también los agravios por ID 1888169 de fecha 27 de abril de 2025 sosteniendo la sentencia en lo que fue materia de agravio de los accionados.----------También apelaron los profesionales intervinientes por la parte demandada las regulaciones de honorarios por bajos y por altos, y por la parte actora por bajos.----------
----------Doy respuesta. Por una cuestión de lógica jurídica y método de elaboración de sentencia voy a tratar el recurso de los actores en primer término, luego el de los demandados, y por último las regulaciones de honorarios.----------
----------**I.- Agravios de los actores**.----------
----------1) Daño moral: La jueza rechazó el rubro porque entendió que no aportaron los actores prueba alguna que lleve a concluir que existió un incumplimiento deliberado de los demandados con respecto a las obligaciones asumidas en el contrato, menos aún que el retraso alegado en la demanda haya ocasionado alteraciones que impactaran en la personalidad o provocaran una modificación disvaliosa del espíritu o en el desenvolvimiento de la capacidad de entender, querer, sentir.----------
-----Los actores pidieron por este ítem la suma de $1.500.000 (fs. 6 vta.).----
----Arriba firme a la Alzada por ausencia de impugnación que los demandados no han podido aún luego de más de 3 años de la suscripción de los boletos de compraventa reconocido materializar la escritura traslativa de dominio asumida como obligación de hacer.----------
-----Hay incumplimiento por parte del vendedor, y si bien los compradores contarían con la posesión de los inmuebles y agua y electricidad, ello no los convierte en titulares de dominio con todos los riesgos fácticos y jurídicos que la falta de escrituración trae aparejada, máxime cuando han transcurrido varios años ante esta situación, todo lo cual, ha no dudarlo en cualquier mortal, afecta su tranquilidad, su derecho a la vivienda digna e incluso a la libertad de estar impedidos de disponer del inmueble, y que obedece al incumplimiento de los demandados.----------

-----Ya hemos tenido oportunidad de sostener por esta Cámara que el daño extrapatrimonial no es susceptible de ser probado y en consecuencia no se requiere prueba directa de él, sino que ha de ser inducido de las circunstancias de hecho. Así ha de tenerse por cierto el daño extrapatrimonial cuando los hechos probados pongan en evidencia un contexto en el que el común de las personas sufriría un demérito en su tranquilidad espiritual y ese demérito sería tal como para que deba ser resarcido.----------

------La función del daño moral es enmendar la intranquilidad de espíritu, no castigar al victimario.----------

-----De allí que producido el daño extrapatrimonial, probada la relación de causalidad y el factor de atribución debe ser indemnizado, al margen de la actitud posterior de la demandada.----------

-----El art. 1737 del CCyCN reemplazó al art. 522 del CC, unificando la regulación del daño moral en el ámbito contractual y extracontractual, y estableciendo la legitimación para reclamar la indemnización en estos casos.----------

-----Conforme lo llevo dicho surge probado y/o reconocido de la causa la relación contractual habida entre las partes, el incumplimiento de la obligación de escriturar del vendedor, el tiempo transcurrido y/o tardándose en el cumplimiento el requerimiento de los actores en los accionados y esa persistencia en el tiempo de la obligación de escriturar.---------En tales circunstancias entiendo que una delectación adecuada al demérito padecido debe ser indemnizada (arts. 1740, 1741, 1744 y concs. del CCyCN) y propongo al Pleno la suma de $1.500.000 por el ítem daño moral, suma que deberá intereses de la interposición de la demanda (05/11/2022) a la tasa activa que percibe el <Persona 16> S.A. en sus operaciones de descuentos de documentos a 30 días y hasta su efectivo pago.----------Así lo VOTO YO.----------

------2) Daño Punitivo: Distinta solución he proponer.----------

------La sentenciante rechazó el daño punitivo porque no se observaron incumplimientos deliberados ni prácticas abusivas de los demandados que ameriten esta sanción disuasiva.----------

-----Insisten en la Alzada en la valorización arbitraria y parcializada de los hechos enunciados en autos y de la prueba que obra en el expediente. Pero

no lo demuestra tal como era su carga y los jueces no se encuentran obligados a tener que analizar todas y cada una de las pruebas colectadas en autos, sino solo aquellas que a su criterio y máximas de la experiencia resultan conducentes para la dilucidación de la causa, ni tampoco seguir el orden que le impone el justiciable. El Juez es soberano en el análisis que realice sobre la base de los hechos traídos a su conocimiento y material probatorio recolectado en el expediente (doctrina art. 390 del CPCC, esta Cámara S.D. N° 30/10, 54/10, 31/11, 54/12 entre otras).----------

------Los compradores sabían que compraban conforme al boleto acompañado y los trámites faltantes y necesarios para arribar a la escrituración.----------

-----Cosa distinta es la demora en la operativización de esos actos pero que no ameritan la aplicación de un daño punitivo cuando no se comprueba que el demandado haya actuado con grado de indiferencia hacia los derechos del consumidor rayano a la culpa grave o el dolo.----------

-----El agravio se rechaza. Así lo VOTO YO.----------

------**II.- Agravios de los demandados**.----------

------1) Dando respuesta ahora a las quejas de los demandados, sostienen que hubo omisiones de tratamiento de la mora limitándose la sentenciante a decir que la falta de mora no es óbice para la procedencia de la demanda de escrituración.----------

------La Cláusula Cuarta del Boleto de Compraventa de fecha 8 de abril de 2019 edicta que “Las partes dejan expresa constancia que la parte VENDEDORA se compromete a realizar las obras de infraestructura referidas solamente a luz y agua del lote vendido, fijándose como plazo el término de dos (2) años, a partir de la firma del presente, todo lo que la parte COMPRADORA acepta de plena conformidad.- La parte COMPRADORA, una vez realizada la obra, se hará cargo de solicitar a la Municipalidad respectiva el certificado de cumplimiento de servicios – certificado de infraestructura o similar – exigible para la escrituración del lote.- Las partes aclaran que la obra de infraestructura será a cargo de la parte VENDEDORA por uno de los lados del terreno, pero la instalación de los servicios de luz eléctrica y de agua y/o obra y servicio de gas así como la solicitud del/os medidor/es y/o conexión desde la red troncal hasta el interior del lote de los respectivos servicios, serán a cargo de la parte

COMPRADORA"; y la Cláusula Quinta que "La escritura traslativa de dominio respectiva, la que se hará ante Escribano designado por la parte vendedora –<Persona 3>-, siendo esta condición esencial para la presente venta; se otorgará una vez aprobado el plano de mensura respectivo y el cumplimiento de las obras a que hace referencia la cláusula cuarta y asimismo la entrega del certificado de cumplimiento de servicios y/o infraestructura".----------

-A su turno la Cláusula Cuarta del Boleto de Compraventa de fecha 21 de diciembre de 2020 que "Las partes dejan expresa constancia que la parte VENDEDORA se compromete a realizar las **obras de infraestructura** referidas solamente a **luz y agua** del lote vendido, fijándose el plazo para la realización de las obras, al 01 de agosto de 2021, más las partes establecen que dicho plazo quedará supeditado a la normalización de las obras producto de la pandemia, ya que en virtud de la misma las obras se vieron retrasadas, no estando exento que vuelva a ocurrir más retrasos en virtud de ella, todo lo que la parte COMPRADORA acepta de plena conformidad.- La parte COMPRADORA, una vez realizada la obra, se hará cargo de solicitar a la Municipalidad respectiva el certificado de cumplimiento de servicios – certificado de infraestructura o similar- exigible para la escrituración del lote.- Las partes aclaran que la obra de infraestructura será a cargo de la parte VENDEDORA por uno de los lados del terreno, pero la instalación de los servicios de luz eléctrica y de agua y/o obra y servicio de gas así como la solicitud del/os medidor/es y/o conexión desde la red troncal hasta el interior del lote de los respectivos servicios, serán a cargo de la parte COMPRADORA.- Asimismo queda a cargo de la parte COMPRADORA el alambrado perimetral del lote así como la realización del camino de acceso hacia su lote desde el camino troncal del loteo".----------

------De la lectura se advierte que el apelante confunde ausencia de plazo con plazo tácito o plazo incierto. En el primer caso hay que fijarlo, en el segundo no, pues se lo induce, de las circunstancias de la obligación (tácito) o plazo que depende de un acontecimiento futuro (incierto).----------La voluntad de las partes permite ser interpretada en el sentido que ellas no se propusieron diferir la fijación del plazo a la decisión del juez, sino que expresaron que la escritura se otorgaría una vez aprobado el plano de

mensura respectivo y el cumplimiento de las obras a que hace referencia la cláusula cuarta donde se fijó el plazo de realización el 01 de agosto de 2021.----------

------A su vez hubo interpelación conforme surge de las Cartas Documentos que tengo a la vista, acompañadas al tiempo de interponer la demanda.----------

------Por más engorrosos que fuesen los trámites de aprobación de mensura y el cumplimiento de las obras de infraestructura de luz y agua, se sometieron a una condición suspensiva, la pandemia terminó y pasaron más de 4 años a la actualidad sin que la demandada haya culminado con las obligaciones asumidas.----------

-----Arriba firme a la Alzada el incumplimiento de los accionados en estos aspectos.----------

------Desde esta perspectiva la jueza resolvió bien, no debía decidir la fijación del plazo sino si el plazo se había cumplido o no. Tal lo que hizo.---------A todo evento nada impedía la fijación de plazo y de cumplimiento de escriturar, evitándose el desgaste que significa intentar dos juicios.----------

------Nótese que al día de hoy transcurrieron más de cuatro años de la firma del boleto y la jueza les dio 90 días más a contar de la firmeza del plazo para que cumplan con la obligación legal de escriturar el bien en cuestión.--------

-----El agravio se rechaza. Así lo VOTO YO.----------

-----2) Imposibilidad de cumplimiento: Reconocen que la obligación impuesta en la condena de la sentencia es de cumplimiento imposible por el momento pero arriba firme a la Alzada que los accionados no cumplieron con la obtención del plano de mensura y su aprobación y las obras de infraestructura de la cláusula cuarta del boleto de compraventa y que la actora debe entregar el certificado de cumplimiento de servicios y que sin esos recaudos no se va a poder escriturar. Por eso otorgó un plazo razonable de 90 días para que los accionados cumplan con la aprobación de la mensura.----------

-----Requisito legal indispensable para poder escriturar.----------

-----No pueden supeditar su cumplimiento a la entrega del certificado de cumplimiento de servicios a cargo de la actora en tanto si bien obligación a ella impuesta en el contrato no fue introducido como defensa a la par que el otorgamiento de la escritura fue reconocido que se encontraba sujeto a la aprobación del plano de mensura y la realización de las obras de

infraestructura sin la cual mal podría obtenerse el cumplimiento de servicio cuya obligación la asumió la adquirente una vez realizada las obras de infraestructura a cargo de los demandados.----------

-----No justifican que a lo largo de tantos años no hayan podido dar cumplimiento allende las circunstancias de la pandemia y fallecimiento de su padre que datan del año 2020 y 2021.----------

------Por otro lado, si la sentencia es de imposible cumplimiento se estará a las disposiciones de los arts. 516 y 517 del C.P.C. y C.----------

------El agravio se rechaza. Así lo VOTO YO.----------

------3) Costas: Bien impuestas han sido las costas. La demanda prosperó y en la Alzada se sumó, de compartirse mi voto, el daño moral solicitado. Se desestimó el daño punitivo que no justifica la modificación de la condena atento el principio de reparación integral y porque aún hoy el entuerto generado por los demandados no ha sido solucionado (arts. 69 del C.P.C. y C. y 1740 del CCyCN).----------

------Los actores necesitaron iniciar este proceso para poder escriturar, sin que aún se haya concretado y se esgrima imposibilidad de hacerlo y en cuanto a las generadas por el proceso de daños también necesitaron iniciar el reclamo para poder obtener la indemnización por el daño extrapatrimonial producido generadas a partir de las circunstancias que dan cuenta las actuaciones y esta sentencia explicara en el agravio en cuestión.--

-----Que no haya prosperado el daño punitivo no los exime de ello porque no se esgrime ningún argumento atendible para lograr la modificación de la imposición de costas decidida en la instancia de origen.----------

-----El agravio se rechaza. Así lo VOTO YO.----------

-----**III.-** Respecto a la apelación deducida por los Dres. <Persona 7> y <Persona 8>, ambos por derecho propio, contra la regulación de honorarios efectuada a su favor por considerarlos bajos; y por los demandados <Persona 2>, <Persona 10> y <Persona 4>, demandados condenados en costas, por considerar alta la regulación de honorarios efectuada en la sentencia recurrida, y por las Dras. <Persona 5> y <Persona 9> por derecho propio contra la regulación de honorarios efectuada en la sentencia recurrida, por considerarlos bajos.----------

------La “a quo” fijó los honorarios teniendo en cuenta la complejidad del asunto, la prueba producida, el mérito, la importancia de los trabajos por

ellos realizados y resultado obtenido.----------
------Efectuados los cálculos pertinentes, le asiste razón a los apelantes, debiendo elevarse los honorarios profesionales de los Dres. <Persona 7> y <Persona 8>, en conjunto y proporción de ley, en el 12%; y los de las Dras. <Persona 5> y <Persona 9>, en conjunto y proporción de ley, en el 14%, en ambos casos del monto del proceso que se determinará en la etapa procesal oportuna, más el IVA si correspondiere (arts. 5, 6, 9, 22, 46, y ccdtes. de la Ley XIII – N° 4).----------Así lo VOTO TAMBIÉN.----------
----------**IV.-** Costas de Alzada a los demandados vencidos en sus recursos, en atención al resultado de los mismos y el principio objetivo de la derrota (art. 69 del C.P.C. y C.). Así lo VOTO POR ÚLTIMO.----------**A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo:**----------Arriban los presentes autos a esta Alzada a fin de atender sendos recursos de apelación concedidos mediante providencia en 14.12.2025 y enderezados todos los remedios contra la sentencia definitiva de fecha 04.02.2025, la que en lo sustancial y en orden a los recursos que trato importa, decidió hacer lugar a la demanda promovida por <Persona 11>, <Persona 12> y <Persona 1> contra los sucesores de <Persona 6> y en su consecuencia condenó a estos últimos a otorgar la escritura traslativa de dominio en favor de los actores dentro del plazo de noventa (90) días respecto del lote que individualiza y bajo apercibimiento de lo dispuesto en los arts. 516 y 517 CCyCN; rechazar el reclamo de daños y perjuicios y el daño punitivo pretendido; imponer las costas a los accionados vencidos y regular los honorarios de aquellos letrados que asistieron a las partes.----------El vocal preopinante Dr. Claudio Alejandro Petris ha precisado ya los alcances de los memoriales incorporados. En su función, no reiteraré aquí la glosa de antecedentes de este legajo que realizó precisa y detalladamente el colega que me precediese con su dictamen. Me remito a ellos y los hago propios en tanto se corresponden con las constancias documentales y digitales que he examinado y ponderado y que se encuentran anejadas a
estos autos.----------
------Que por una cuestión de orden y método, en este caso ponderaré los agravios deducidos en el mismo orden propuesto por el Dr. Petris.----------
------**I.** Inicialmente, corresponde entonces asumir las quejas impetradas

por los actores apelantes.----------

------**I.a.-** Así, en su primer agravio se alzan contra la desestimación del daño moral decidido por la judicante en su decisorio.----------

Adelantando que voy a coincidir con el voto emitido y en orden al agravio que trato, agrego a lo ya dicho que recientemente he sostenido la conceptualización del daño moral en los siguientes términos: "*Lesión en los sentimientos que determina dolor o sufrimientos afecciones legítimas y en general a toda clase de padecimientos susceptibles de apreciación pecuniaria. También es una modificación disvaliosa del espíritu en el desenvolvimiento en su capacidad de sentir que se traduce en un modo de estar de la persona diferente de aquel en que se hallaba antes del hecho*." (v. mi voto en Expte 227/2024 CANO).----------

-----El daño moral existe cuando se lesionan derechos de las personas que son extraños a valores económicos, esto es, cuando el agravio incide en las afecciones legítimas: la paz, la tranquilidad de espíritu, la libertad individual, el honor, la integridad física, los afectos familiares; y su reparación tiene carácter resarcitorio y no sancionatorio, porque se procura establecer una compensación que, en alguna medida, morigere los efectos del daño sufrido.----------

También sostuve que cuando nos hallamos frente a un hecho ilícito, el daño moral sólo se presume cuando de él deriva la muerte o lesiones físicas o psíquicas a una persona -prueba *in re ipsa*-, no pudiendo inferirse *per se* cuándo el menoscabo afecta sólo bienes. (v. mi voto en SDC Nro. 09/2019 CANO de fecha 05.02.2019 dictada en Expte. Nro. 185/2018 CANO). Mas, en el caso en examen, aquél daño moral legítimamente podemos presumirlo a partir de la frustración que significa para la persona abonar íntegramente su lote de terreno y luego padecer el derrotero que dan cuenta estos autos para obtener su correspondiente título.----------

-----Por lo expuesto, y en resguardo del principio de reparación integral o plena alojado en el art. 1740 de nuestra ley sustantiva civil, comparto que debe revocarse lo resuelto en orden al daño moral irrogado y hacerse lugar al rubro por la suma indicada de $1.500.000 y con los intereses moratorios a la tasa que se promueve y desde la fecha de interposición de la demanda.

Así lo voto.----------
-----**I.b.** Al deducir su segundo agravio los actores quejosos se alzan por el rechazo del daño punitivo pretendido en demanda.----------
-----Tengo para mí que el art. 52 bis LDC incorporado por la Ley Nro. 26.361 (B.O. 07.04.2008) prescribe que: "*Daño Punitivo. Al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado,* ***el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor****, la que se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan. Cuando más de un proveedor sea responsable del incumplimiento responderán todos solidariamente ante el consumidor, sin perjuicio de las acciones de regreso que les correspondan. La multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el artículo 47, inciso b) de esta ley.*" (el resaltado es mío). En su consecuencia su eventual aplicación queda librada al prudente arbitrio –en nuestro caso - de la magistrada.----------
-----En el supuesto en análisis, los compradores adquirieron el lote supeditando su oportuna escrituración a la realización de determinados trámites, los que –aunque cumplidos con cierta morosidad – tal morosidad no se advierte como dolosa o desapegada a los intereses de los compradores de manera grave que ameriten la imposición del daño punitivo como se pretende, compartiendo el suscripto lo sostenido por la sentenciante y el vocal preopinante.----------
-----También respecto de la arbitrariedad invocada, vengo sosteniendo que: "*La arbitrariedad es en nuestra materia la negación de lo jurídico. El derecho se caracteriza por una lógica intrínseca y por una justificación de sí mismo asentada en valores superiores de orden, moral, justicia, libertad, etc. La arbitrariedad es contrariamente a lo hasta aquí dicho- el desconocimiento de aquel ordenamiento previo, fundado tan sólo en razones subjetivas y caprichosas del individuo que comete el acto arbitrario.*----------
-----"*El principio de razonabilidad es lo contrario a la arbitrariedad. En su función no es difícil advertir la importancia que tiene la carga o el deber que las sentencias sean razonablemente fundadas.*" (v. mi voto en SDC registrada bajo el Nro 47/2019 recaída en Expte 61/2019 CANO).----------

-----Por todo lo hasta aquí expuesto, el agravio no debe prosperar en esta sede. **Así lo voto**.----------

-----**II.1.** Corresponde a esta altura asumir las quejas de los accionados.----------Su primer agravio lo enderezan cuestionando la imposición de costas en su contra, cuestión que dicen no corresponde decidir así pues los accionados defendieron con éxito las acciones por daños contenidas en demanda. Invocan la CLÁSULA 5ta. del contrato.----------

Iniciando el tratamiento de la queja así deducida, es oportuno destacar que se ha resuelto que: "*La estimación judicial juega un papel preponderante en la determinación de las indemnizaciones, el hecho de que la demanda no hubiese prosperado en toda su dimensión debe ser ponderado junto con la circunstancia de que en el escrito inicial se hizo la salvedad relativa a lo que en más o en menos resultare de la prueba de autos, extremo que permite sostener que el quantum demandado, no obstante la mención de una cifra determinada, se hallaba indefinido. Ello habilita a imponer las costas a la demandada, toda vez que la actora triunfó en el aspecto central del litigio (…).*" (v. *"Azar, Filena y otro vs. Estado Nacional – Ministerio de Defensa y otro s/ Daños y perjuicios";*

CNCiv. Com. Fed. Sala III; 06.09.2005; Secretaría de Jurisprudencia de la CNCiv. Com. Fed.; 4146/1991; publ. RC J 4885/10).----------

-----Sucede que los actores han resultado vencedores en lo sustancial de la cuestión planteada en la jurisdicción y tal circunstancia habilita a distribuir las costas tal y como se ha resuelto.----------

-----En virtud de lo manifestado, el agravio debe desestimarse y así he de proponerlo al Acuerdo**. Así lo voto**.----------

-----II.2. Así y en segundo término se agravian pues afirman que existieron por parte de la *a quo* omisiones en el tratamiento de la cuestión relativa a la mora.----------Omiten los apelantes ponderar adecuadamente los sostenido por nuestro más alto Tribunal federal, el que ha decidido en el sentido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, *Fallos*: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, entre muchos otros). Así también y en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador

ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, *Fallos*:
274:113; 280:320; 144:611) (art. 390 CPCCCh).----------
-----Es entonces que comparto con el preopinante sus consideraciones acerca de la mora y la confusión de los accionados acerca del plazo acordado, en nuestro caso tácito y no incierto. En este último supuesto, los actores hubiesen solicitado su fijación por parte de la judicante y ello no constituyó parte de su pretensión.----------
Conforme surge de la prueba legítimamente incorporada a este legajo, si bien la demora debióse en algunos casos a hechos imprevisibles (pandemia) y en otros a circunstancias propias de la vida (fallecimiento de <Persona 6>), advierto que ninguna de ellas resultan imputables a los aquí actores, observándose por el contrario cierta indolencia por parte de los herederos del nombrado para urgir las obras comprometidas. De allí que la *a quo*, con buen criterio –estimo -, no imputase a los demandados aquella mora, entendiendo por tal aquel "*retraso imputable al deudor que no quita la posibilidad de cumplimiento tardío. Se trata de una situación eminentemente dinámica y transitoria, que habrá de concluir por cumplimiento tardío, por la realización de ofertas reales de cumplimiento, por renuncia del acreedor a los derechos que le confiere el estado de mora de su deudor, o incumplimiento absoluto (sobrevenido al estado de mora de la obligación). Pertenece, de tal modo, al género de los incumplimientos relativos.*" (cfr. PIZARRO, Ramón D., "*La mora del deudor en el Código Civil y Comercial*"; art. publ. LL 2016 – B en
14.03.2016).----------
------Continuó afirmando el mismo autor que: "*La noción de retardo está ligada, indisolublemente, a la de demora. Supone, conforme lo señalado anteriormente, una situación de deuda exigible, que debía ser cumplida en un determinado tiempo, sin que se haya verificado el cumplimiento puntual en el momento fijado para ello. Allí se plasma la dilación temporal que constituye objetivamente una conducta antijurídica, conforme lo señalado en parágrafos anteriores. El retraso que caracteriza a nuestra figura supone su transitoriedad, o sea que la obligación todavía pueda ser cumplida específicamente por el deudor y, en tales circunstancias, resulte apta para satisfacer el interés del acreedor. Si la prestación no es*

susceptible de ser cumplida específicamente después de operada la demora, tardíamente, porque se ha hecho imposible o porque, aun siendo susceptible de tal cumplimiento, ya no es apta para satisfacer el interés del acreedor, no hay técnicamente mora, sino incumplimiento definitivo." (v. op. cit.).----------

------Concluyo entonces que los quejosos no arriman en su memorial elementos de juicio que habiliten a conmover lo resuelto por la judicante. En su virtud, la queja debe desestimarse y así he de proponerlo al Acuerdo.

Así lo voto.----------

-----**II.3.-** Continuando su embestida contra la sentencia, su segundo agravio sobreviene por entender de cumplimiento imposible lo decidido en sentencia.----------

-----Conforme lo señalé al punto anterior, existieron incumplimientos por parte de los demandados y las obligaciones asumidas por los actores estaban subordinadas al cumplimiento efectivo de las primeras. Tales consideraciones de la *a quo* no fueron puntualmente cuestionadas y en su consecuencia arriban firme a esta Alzada.----------

------A todo evento, bien señala el colega que me precedió con su dictamen que la judicante, con buen criterio, concedió un plazo razonable para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio que se condenase, asumiendo a conciencia que aquellos trámites incumplidos y aún pendientes consumirían un plazo como el fijado en la decisión que aquí se ataca.--------

----------Así, la queja tal y como fue planteada en el memorial que trato se erige no como la crítica concreta y razonada prevista en el art. 268 del rito, sino – y más bien – como una mera disconformidad con lo resuelto que no alcanza los estándares necesarios que habiliten a conmover lo resuelto.----------

-En su función, la queja deberá desestimarse. **Así lo voto**.----------

II.4.- Por último, y siguiendo su ataque a la sentencia hoy puesta en crisis y en orden –estimo – al principio de eventualidad procesal y al art. 282 CPCC, reiteran su queja en orden a la imposición de las costas en aquélla, por resultar vencedores los aquí demandados.----------Tal y como vengo decidiendo en este voto, reitero aquí lo dicho en ocasión de tratar la cuestión al pto. II.1. del presente. Por ello la queja debe desestimarse. **Así lo voto**.----------

- ------**III.** Cabe ocuparme ahora de las apelaciones impetradas contra los honorarios regulados en el decisorio hoy puesto en crisis.----------
-----Advierto así que la totalidad de los honorarios profesionales regulados a los diferentes letrados que asistieron a las partes en este proceso han sido atacadas tanto por bajos cuanto por altos. En efecto:----------
------a) Los honorarios regulados al Dr. **<Persona 7>** han sido apelados **por su propio derecho** por **bajos** (ID 1796095 y su
aclaratorio ID 1796218); ----------
-----b) Los regulados al Dr. **<Persona 8>** fueron apelados **por su propio derecho** por **bajos** (ID 1796224);----------c) Los correspondientes a las Dras. **<Persona 5>** y **<Persona 15>** también resultaron apelados por las letradas y **por su propio derecho** por estimarlos **bajos** (ID 1799129); y ----------d) Los honorarios regulados a todos los profesionales fueron apelados por **altos** por los **codemandados** condenados a cargar con las costas del proceso <Persona 2> y <Persona 10> (mediante ID 1796095, v. <Persona 13> y ratificado en ID 1796218) y por <Persona 4>
<Persona 4> (en escrito digital ID 1796224, v. <Persona 13>).----------Lo hasta aquí expuesto conduce a la inaplicación del principio procesal de *reformatio in pejus* pues dicha prohibición (reforma en perjuicio) significa que el órgano *ad quem* al conocer no puede modificar el fallo del inferior en perjuicio del propio recurrente, si la contraparte a su vez no se alzó también contra el fallo. Este principio procesal halla su justificación en la circunstancia que quien ataca un pronunciamiento procura mejorar su situación en el juicio y no empeorarla, cosa que ocurriría si mediante su propia impugnación dicho pronunciamiento se alterara en su contra, máxime cuando el obligado a su pago lo consintió, cuestión que –como lo vengo diciendo – no se presenta en el supuesto que trato.----------
-----Aclarado lo precedente me dispongo a analizar prudentemente aquéllas regulaciones puestas en crisis y así observo que la pretensión de los actores acerca de los daños y perjuicios extrapatrimoniales padecidos, conforme a lo solución arribada por mayoría, prosperará. Diferente suerte mantiene el pedido de daños punitivos, que aquí se confirma su rechazo y se erige entonces como un triunfo de los letrados de los codemandados, circunstancias que a mi juicio deben ser reconocidas en esta sede, todo ello

más allá de qué parte resulte condenada en costas.----------
-----En su virtud, propongo al Acuerdo hacer lugar a las apelaciones deducidas por los Dres. <Persona 7> y <Persona 8> y regular sus honorarios profesionales, en conjunto y proporción de ley, en el 12 %, y los correspondientes a las Dras. <Persona 5> y <Persona 15>, en conjunto y proporción de ley, en el 14 %, en todos los casos con más el IVA pertinente de corresponder conforme a la posición tributaria asumida por cada letrada o letrado y a calcular sobre el monto del proceso que se determine en la estación procesal oportuna (arts. 5, 6, 8, 9, 18, 22 y ccdts. de la ley del arancel) en todos los casos también por lo actuado en la primera instancia. **Así lo voto**.----------**IV.-** Resta referir las costas de esta instancia. En función de la solución que propongo al Acuerdo y estimo deben ser impuestas a los codemandados apelantes, atendiendo su condición de vencidos y por imperio del hecho de la derrota alojado como principio en el art. 69 del rito provincial. **Así lo voto en definitiva**.--------
----------**A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:**----------Conforme con lo manifestado al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: **I.- CONFIRMAR**, parcialmente, la sentencia apelada, **haciendo** lugar al rubro Daño Moral por la suma de $1.500.000 más los intereses respectivos que se calcularán según la Tasa Activa del <Persona 16> S.A. para las "Operaciones de Descuento de Documentos a 30 días y Restantes Operaciones Vencidas" desde la fecha de interposición de la demanda (05/11/2022) hasta su efectivo pago (Conf. arts. 768, 1747, 1748 y ccdtes. del CCCN); **modificando** los honorarios profesionales de los Dres. <Persona 7> y <Persona 8>, en conjunto y proporción de ley, en el 12%; y los de las Dras. <Persona 5> y <Persona 9>, en conjunto y proporción de ley, en el 14%, en ambos casos del monto del proceso que se determinará en la etapa procesal oportuna, más el IVA si correspondiere (arts. 5, 6, 9, 22, 46, y ccdtes. de la Ley XIII – N° 4); **II.- IMPONER** las costas de esta instancia a los demandados vencidos; y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales de los Dres. <Persona 7> y <Persona 8> en el 3%, y los de las Dras. <Persona 5> y <Persona 9>, en conjunto y proporción de ley, en el 4,2%, en todos los casos más el IVA pertinente de corresponder y a calcular sobre el monto del proceso que se determine en la estación procesal oportuna, por lo actuado

en esta Alzada, haciendo constar que para el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se determinan en **OCHO (8) JUS** y **DIEZ (10) JUS**, respectivamente, conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 5, 6bis, 7, 9, 13, 18, 46 y ccdts. de la Ley XIII N° 4).----------
---

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo:--------

-----En consonancia con lo expresado al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: **I.- CONFIRMAR PARCIALMENTE** la sentencia apelada**, MODIFICÁNDOLA** en orden a los honorarios regulados en el pto. III.- de su parte resolutiva, **resolviendo en definitiva** fijarlos para los Dres. <Persona 7> y <Persona 8> en conjunto y proporción de ley, en el 12 %, y los correspondientes a las Dras. <Persona 5> y <Persona 9>, en conjunto y proporción de ley, en el 14 %, en todos los casos con más el IVA pertinente de corresponder conforme a la posición tributaria asumida por cada letrada o letrado y a calcular sobre el monto del proceso que se determine en la estación procesal oportuna (arts. 5, 6, 8, 9, 18, 22 y ccdts. de la ley del arancel) por lo actuado en la primera instancia; **II.- IMPONER** las costas de esta instancia a los codemandados apelantes vencidos (art. 69 CPCC); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales de los Dres. <Persona 7> y <Persona 8>, en conjunto y proporción de ley, en el 3 % y los correspondientes a las Dras. <Persona 5> y <Persona 9>, en conjunto y proporción de ley, en el 4,2 %, en todos los casos con más el IVA pertinente de corresponder conforme a la posición tributaria asumida por cada letrada o letrado, y a calcular sobre el monto del proceso que se determine en la estación procesal oportuna, por lo actuado en esta Alzada; haciendo constar que para el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se determinan en **OCHO (8) JUS** y **DIEZ (10) JUS**, respectivamente, conforme a los valores vigentes al tiempo de esta
sentencia (arts. 5, 6 bis, 7, 9, 13, 18, 22 y ccdts. de la Ley del Arancel).--------
-----Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------
-

----------<u>S E N T E N C I A</u>----------

-----<u>Y VISTO:</u> Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma.

Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, ***resuelve:***----------

-----I.- CONFIRMAR, parcialmente, la sentencia apelada, **haciendo** lugar al rubro Daño Moral por la suma de $1.500.000 más los intereses respectivos que se calcularán según la Tasa Activa del <Persona 16> S.A. para las “Operaciones de Descuento de Documentos a 30 días y Restantes Operaciones Vencidas” desde la fecha de interposición de la demanda (05/11/2022) hasta su efectivo pago (Conf. arts. 768, 1747, 1748 y ccdtes. del CCCN); **modificando** los honorarios profesionales de los Dres. <Persona 7> y <Persona 8>, en conjunto y proporción de ley, en el 12%; y los de las Dras. <Persona 5> y <Persona 9>, en conjunto y proporción de ley, en el 14%, en ambos casos del monto del proceso que se determinará en la etapa procesal oportuna, más el IVA si correspondiere (arts. 5, 6, 9, 22, 46, y ccdtes. de la Ley XIII –
N° 4).----------

------II.- IMPONER las costas de esta instancia a los demandados vencidos.----------

-----III.- REGULAR los honorarios profesionales de los Dres. <Persona 7> y <Persona 8> en el 3%, y los de las Dras. <Persona 5> y <Persona 9>, en conjunto y proporción de ley, en el 4,2%, en todos los casos más el IVA pertinente de corresponder y a calcular sobre el monto del proceso que se determine en la estación procesal oportuna, por lo actuado en esta Alzada, haciendo constar que para el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se determinan en **OCHO (8) JUS** y **DIEZ (10) JUS**, respectivamente, conforme a los valores vigentes al tiempo de esta sentencia (arts. 5, 6bis, 7, 9, 13, 22, 46 y ccdts. de la Ley XIII N° 4).----------

----------**-----IV.- REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.----------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría y no haber hecho uso el Dr. Günther Enrique Flass de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, última parte, del C.P.C. y C.----------

----------**CLAUDIO A. PETRIS JORGE L. FRÜCHTENICHT**

REGISTRADA BAJO EL N° 28 CANO DEL LIBRO DE

SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2025. CONSTE.