En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los once días del mes de marzo del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la <Persona 1> Marta Nieto y asistencia del primer vocal Dr. Fernando Nahuelanca y de la segunda vocal Dra. Verónica Daniela Robert (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"<Persona 3> c/ <Persona 5> s/ ORDINARIO (Resolución de Contrato)", expte. nro. 252/24**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 3 (expte. nro. 20.260/18), y atento al resultado del sorteo de fecha 9 de octubre de 2024 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Verónica Daniela Robert, <Persona 1> Marta Nieto y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 33/24 de fecha 3 de abril de 2024? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

El fallo apelado:

Mediante SD n° 33/24, la magistrada de grado rechazó la excepción de falta de legitimación activa planteada por el demandado e hizo lugar a la demanda que <Persona 3>, promovió contra <Persona 5>, declarando que desde el 11/04/2018 el contrato de venta de la vivienda ubicada en calle <Lugar 2> de Rada Tilly se encuentra resuelto, condenando al demandado a que abone a la

actora, dentro del plazo de diez días, la suma de $1.908.500 más intereses conforme el considerando 6 (sumatoria de las partidas indemnizatorias admitidas por a) Daño material, desde el 09/05/2018 hasta el efectivo pago, más intereses al índice general de precios de la construcción, b) Pérdida de chance, desde la fecha en que operó la resolución contractual (11/04/2018) hasta la restitución del inmueble (14/05/2019), a la tasa pura del 6% anual y desde esa última fecha hasta el efectivo pago, a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina, c) Daño moral, por considerarse a valores actuales, desde la fecha de la resolución contractual y hasta que la presente quede firme, una tasa pura del 6% anual y, desde ese punto y hasta el efectivo pago, a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina; y d) Reintegro de gastos, por la factura 2729 (foja 76), desde el 27/03/2018, por la factura 2829 (foja 77), desde el 29/05/2018 y por el recibo 09 (foja 104), desde el 26/05/2018, todos hasta su efectivo pago, a tasa activa del Banco de la Nación Argentina). Impuso las costas al demandado vencido y reguló los honorarios de los profesionales actuantes.

Recursos:

Contra el fallo se alzó la actora mediante ID 1446861, concedido mediante resolución del 11/04/24, quien expresa agravios mediante ID 1500491 y mereció réplica de la contraria conforme ID 1524261; y la demandada mediante ID 1453101, concedido mediante resolución del 16/04/24, quien expresó agravios mediante ID 1498728, con réplica de la actora conforme ID 1519062.

Asimismo mediante ID 1485917, el demandado efectúa replanteo de prueba, contestando traslado del mismo la actora en ID 1509534, rechazándose la apertura a prueba solicitada mediante S.I. 377/24.

Breves antecedentes:

En lo que aquí interesa, se presentó la señora <Persona 3> y promovió demanda ordinaria contra <Persona 5> con el objeto de que se declare que operó la resolución del contrato de compraventa del inmueble ubicado en calle <Lugar 2> de Rada Tilly, suscripto el 15/08/2018, con fecha retroactiva al 11/04/2018; obtener la restitución del inmueble en las condiciones en que el demandado lo recibió y los daños y perjuicios padecidos, declarando la validez de la consignación de las sumas pagadas por el demandado, compensando ello con los daños más la condena por las eventuales diferencias que pudieran surgir a su favor.

Solicitó que la restitución del inmueble se haga respetando el estado que el mismo poseía al momento de su entrega. Especificó que se habrían hecho modificaciones en la vivienda, por lo que valuó este rubro en la suma de $600.000. Reclamó el valor por los alquileres dejados de percibir desde el 09/05/2018 hasta la fecha de efectiva devolución, tomando como valor mensual la suma de $17.000. Asimismo, reclamó el costo que debió asumir por la toma de un crédito bancario para afrontar el valor de la propiedad que adquirió en simultáneo a la venta del inmueble objeto de esta causa. Adicionó a la liquidación del reclamo la suma de $8.500 por gastos para la iniciación de la causa y, por último, peticionó la suma de $500.000 por daño moral.

A su turno contestó demanda el señor <Persona 5>, solicitando su rechazo con costas.

Controvirtió los hechos alegados por la contraria y procedió a fundar su defensa. Expuso los hechos según su versión. Planteó excepción de falta de legitimación activa, y subsidiariamente se opuso a la procedencia de las partidas indemnizatorias reclamadas argumentando al efecto.

Los demás antecedentes de autos han sido debidamente reseñados en la sentencia de grado, por lo que a los mismos me remito y tengo presentes para resolver.

Fundamento de los agravios de la actora:

En su primer agravio, la actora cuestiona que la sentencia de grado omita condenar a la entrega del inmueble conforme lo solicitó al promover demanda.

Destaca que la sentencia recurrida considera abstracta la cuestión referida a la restitución del inmueble. Pone de resalto que si bien la decisión de restituir el inmueble a su mandante se encuentra firme y consentida y fue cumplida mediante el pertinente lanzamiento, la misma fue ordenada en el marco de una medida cautelar y mientras se sustancie la causa principal, tal como surge de la lectura de ese fallo.

Entiende desacertado el razonamiento de la jueza *a quo* en cuanto afirma que la cuestión devino abstracta justamente porque ese instituto implica el adelantamiento provisorio del objeto perseguido en la demanda teniendo siempre en cuenta que la procedencia definitiva del reclamo se juzgará al momento de dictarse la sentencia de mérito.

Repite que la jueza *a quo* soslaya pronunciarse acerca de la restitución del inmueble a su mandante "en el mismo estado y buenas condiciones en que lo recibió", cuando era inexcusable expedirse al respecto en virtud de lo normado en el art. 165 CPCCCh.

Señala que la decisión atacada omite toda consideración a la prueba colectada en la causa donde se encuentra acreditado que el inmueble fue recibido en condiciones deplorables, como surge de la Escritura Pública n° 74 de fecha 13/05/2019 que fue agregada al escrito por medio del cual su mandante denunció hecho nuevo (ID 156239).

Agrega que además las declaraciones testimoniales brindadas por la gasista <Persona 8> y el inquilino <Persona 9> fueron concluyentes en orden a la cantidad de refacciones que debió afrontar la actora para tornar habitable la vivienda, e incluso todos esos gastos también fueron acreditados por medio de la pericia contable.

Peticiona en definitiva se condene al demandado a la restitución a la actora del inmueble en el mismo estado y buenas condiciones en que lo recibió.

En su segundo agravio, la recurrente se queja de la condena por daño material.

Advierte que al promover demanda reclamó la reparación del daño patrimonial ocasionado a la parte actora y en concreto dentro del apartado D.1.1. incluyó las "Modificaciones del demandado al inmueble. Restitución al estado anterior. Su costo", surgiendo claro del propio título que se demandó en concepto de daño material tanto el costo de las modificaciones efectuadas por el demandado como el costo para la

reparación del inmueble para devolverlo al estado anterior a la de venta.

Indica que su parte cuantificó en $600.000 el rubro en cuestión. Añade que luego denunció como hecho nuevo que la actora en mayo del 2019 recibió el inmueble en pésimas condiciones -todo lo cual fue debidamente documentado- y que como consecuencia de ello debió afrontar numerosos gastos para acondicionarlo y tornarlo habitable, gastos que fueron detallados en ese escrito y que se encuentran debidamente acreditados en la causa, pero que no se corresponden con los necesarios para restituir el inmueble al estado en que fue vendido.

Destaca que en esa denuncia de hecho nuevo su parte fue clara en el sentido que los gastos fueron los estrictamente necesarios para tornar habitable el inmueble (punto 7) y que no resultaron suficientes para restituir el inmueble al mismo estado en que había sido oportunamente entregado a <Persona 5> (punto 8), a lo que se suma que la actora "se vio obligada a desembolsar grandes sumas de dinero para reparar los daños y desperfectos del mismo incurriendo en gastos que en modo alguno debía afrontar", por resultar el demandado el único y exclusivo responsable de aquellos, que se trataron de gastos básicos para tornar habitable el inmueble pero que no resultaron suficientes para volverlo al estado en que fue vendido.

Observa que el fallo termina circunscribiendo el reclamo a que el actor cuantificó el rubro en la suma de $600.000 para la reparación de la vivienda, monto que coincide con lo estimado por el arquitecto <Persona 7>, pese a que los $600.000 fueron demandados como

resarcimiento por el costo de la restitución del inmueble al estado en que fue vendido.

Resalta que en la demanda su parte no hizo ninguna referencia respecto a que la vivienda se encontraba inhabitable, sino que recién al denunciar el hecho nuevo se aludió a esa circunstancia ya que fue en ese entonces cuando recibió el inmueble por parte del demandado y se advirtió que había sido entregado en ese estado y tampoco en ningún momento se hace mención a reparación efectiva sino a meras refacciones necesarias para habitar la casa.

Considera que el fallo confunde lo demandado bajo el rubro "D.1.1. Modificaciones del demandado al inmueble. Restitución al estado anterior. Su costo" (puntos 24/28 de la demanda) con los gastos incurridos por la refacción del inmueble que se desprenden del hecho nuevo denunciado en el ID 156239.

Dice que se terminan mezclando las modificaciones realizadas por el demandado al inmueble a través de las cuales la vivienda pasó de tener tres habitaciones a tener solo una y el costo de restitución del inmueble al estado en que fue vendido, con las refacciones realizadas por la actora después de mayo de 2019 para poder habitar la casa cuando la recibió en muy malas condiciones.

Continúa diciendo que se equivoca la sentencia cuando da por sentado que ya se realizaron las reparaciones necesarias para restituir el inmueble al estado en que fue vendido. Transcribe los fundamentos del fallo de grado en su parte pertinente.

Aduce que la sentenciante considera equivocadamente que su parte ya realizó las modificaciones a la vivienda

y ya la reparó en su totalidad –alegando incluso que habría la actora desistido de reestructurar las tres habitaciones que antiguamente tenía-, cuando la realidad es que se limitó a realizar las refacciones necesarias para poder habitarla -por citar un ejemplo, el cambio de cañerías de gas perforadas con mecha- tal como se desprende del escrito por medio del cual se denunció el hecho nuevo.

Razona que la confusión de la jueza *a quo* trajo como consecuencia que considerara –erradamente- que si otorgaba a su parte más de lo demandado se incurriría en enriquecimiento ilícito por considerar que las reparaciones ya estaban realizadas. Insiste en que ello no fue así, porque se tratan de cosas distintas (por un lado la restauración de la vivienda para tornarla habitable y por el otro el costo de la restitución del inmueble al estado en que se encontraba cuando fue vendida).

Resalta que no existe la pretendida "reparación ya realizada" a la que -alude el pronunciamiento, toda vez que solo se refaccionó mínimamente la vivienda por el estado deplorable en que fue recibida para que la misma sea habitable, tal como surge de la Escritura Pública n° 74 del 13/05/2019 y las declaraciones testimoniales rendidas en la causa, en especial la del inquilino <Persona 9> y la cuantificación de gastos efectuada en la pericia contable (ID 805373).

Sostiene que como efectivamente acreditó en autos, el costo de la devolución del inmueble al estado anterior a la venta implica más dinero que el que fuera demandado, por lo que debió la sentenciante estarse a las conclusiones de la pericia de tasación.

Reitera que a la hora de cuantificar el rubro en cuestión se soslayó prueba esencial como ser el informe del perito tasador, concretamente el ID 667832, lo que agravia a su parte toda vez que se otorga un monto menor en concepto de daño material en relación al que se encuentra acreditado en la causa.

Destaca que en el punto de pericia c) esta parte requirió al perito contador que dictamine acerca de los trabajos necesarios para restablecer el inmueble a un estado de uso compatible con el presumible estado anterior a la compraventa de agosto de 2017, tiempo de ejecución y costo de los trabajos que insumiría, transcribiendo a continuación la respuesta del perito.

Remarca que de las constancias de la causa se desprende que ese informe no fue impugnado por la parte demandada, por lo que estima que se encuentran convalidadas las respuestas allí vertidas.

Repite que se omitió el tratamiento de prueba esencial como es el mentado informe rendido por el perito tasador, tornando arbitrario el pronunciamiento. Cita jurisprudencia.

Razona que si justamente el perito tasador cuantificó el costo de restituir la vivienda al estado anterior a la compra venta en $904.800, o sea más de lo demandado ($600.000), lo que correspondía con arreglo a derecho era estar al valor que surge de la pericia, sin que ello importe enriquecimiento ilícito porque se trata de una estimación efectuada por el auxiliar de justicia especialista en la materia, quien dio respuesta científica al punto de pericia, sin que la contraria haya impugnado el informe.

Sostiene que el cotejo de los valores de la vivienda determinados en la pericia de tasación a la fecha de la venta de la casa (punto d), a la fecha del informe (punto e) y el valor actual del inmueble en las mismas condiciones en que fue vendido (agosto 2017), permite concluir que la desvalorización que padeció el inmueble producto del obrar del accionado, se encuentra largamente acreditada máxime si tenemos en cuenta que el perito fue concluyente al decir que el valor actual del inmueble se lo considera disminuido en un 25%, debido a tener un solo dormitorio, lo que fue ratificado en el punto g), conclusiones estas últimas que tampoco fueron impugnadas por la contraria.

Peticiona en definitiva se enmiende esa omisión y se amplíe la condena al demandado en base a los montos que surgen de la pericia de tasación practicada y teniendo en especial consideración la desvalorización del inmueble a causa de la modificación introducida por el accionado.

En su tercer agravio, califica como arbitraria la desestimación del rubro incremento de costo financiero de compra simultánea a la venta.

Rememora que al promover demanda requirió esa indemnización por cuanto en forma simultánea y en función de la venta concertada al demandado del inmueble en cuestión por U$S 350.000, la actora adquirió un inmueble en el country “<Lugar 3>.” en U$S 90.364,30, y ante el incumplimiento de <Persona 5>, para cubrir ese déficit económico y financiero debió recurrir –a través de su esposo <Persona 10>- a solicitar un crédito ante el Banco Macro S.A., el cual fue otorgado el 7/5/2018

por $450.000, correspondiendo que sea el demandado quien afronte el mismo.

Concluye que corresponde se admita el rubro demandado, ya que quedó acreditado el daño ocasionado a la parte actora.

Considera que si la propia sentenciante alude a que el demandado deliberadamente incumplió sus obligaciones, ninguna duda puede existir en el sentido que obró con dolo. Cita jurisprudencia en pos de abonar su posición.

Estima que la sentenciante se equivoca cuando sostiene que no obedece a una previsibilidad adecuada que resulte indemnizable, ya que sabido es que los contratos constituyen una ley para las partes debiendo estas someterse a lo contratado y cumplirlo en virtud que en esta materia rige el principio en virtud del cual lo pactado siempre se cumple (*pacta sunt servanda*), de modo que lo previsible para la actora era que el demandado cumpliera con el pago de las cuotas, siendo ello el motor que la condujo a realizar la compra de otro inmueble en forma simultánea, correspondiendo que recaigan sobre el accionado las consecuencias de su deliberado, malicioso e intencionado obrar antijurídico.

Concluye que lo decidido implica que se termina eximiendo injustamente al demandado de soportar el costo del crédito bancario que debió solicitar su mandante por su propio obrar doloso, beneficiándose en definitiva a quien incumplió sus básicos deberes contractuales como es cumplir con el pago en tiempo y forma del bien adquirido, lo que resulta inadmisible y abusivo, por lo que se impone la revocación de lo resuelto en la

instancia de grado y la admisión –y consecuente cuantificación- del presente rubro, con costas.

En su cuarto agravio, la actora se queja de la exigua condena por daño moral.

Dice que agravia a su representada que la sentencia en crisis haya condenado a la parte demandada a abonar a su parte en concepto de daño moral la exigua suma de $950.000.

Considera que la condena resulta escasa porque estamos ante la resolución de un contrato de compra venta de una vivienda motivada por el incumplimiento del demandado a sus deberes contractuales, lo que acarreó el padecimiento por parte de la actora de malestares anímicos y espirituales no solo por la frustración del negocio sino también por los severos trastornos financieros por la compra y venta de otro inmueble en forma simultánea, el endeudamiento por verse obligada a obtener un crédito bancario, amén de que también debió soportar las modificaciones realizadas por el demandado a la vivienda sumado a la imposibilidad de construir en el terreno adquirido en “<Lugar 1>”.

Cita doctrina y jurisprudencia, y peticiona en definitiva se incremente la indemnización establecida por daño moral, estableciéndola en un porcentaje no inferior al 20% de lo otorgado en concepto de daño patrimonial.

Solicita se tenga en consideración las particularidades del caso, los parámetros efectuados precedentemente y la prueba rendida indemnizando las perturbaciones anímicas y espirituales padecidas por la actora en forma arreglada a derecho y aplicando justicia y equidad.

A modo de colofón solicita se admitan los agravios, revocando la sentencia apelada en todo cuanto fue materia de agravios, con costas. Mantiene reserva de caso federal.

Agravios de la demandada:

En su primer agravio, la recurrente cuestiona el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa planteada por su parte.

Transcribe parcialmente los fundamentos dados por la jueza a quo, cuestiona la jurisprudencia referida en los mismos que a su entender no resulta aplicable a este juicio.

Señala además que la única prueba declarada admisible por la jueza de grado fue la ofrecida por la actora, ya que a la demandada no le permitieron aportar ninguna prueba, por cuanto la ofrecida por su parte le fue denegada.

Concluye que la jueza de la anterior instancia no determinó adecuadamente la norma aplicable y señala que el art. 1329 del CCCN nada tiene que ver con la presente litis, lo que demuestra que la jueza a quo aplicó erróneamente el derecho, por lo que corresponde la nulidad del fallo pues adolece del vicio de construcción del acto jurisdiccional, por haber sido pronunciada sin sujeción a los requisitos de forma que prescribe la ley adjetiva, careciendo de sustento legal.

En su segundo agravio, el demandado transcribe parcialmente la parte resolutiva de la sentencia atacada, y sostiene que la misma es arbitraria. Afirma que la resolución se aparta de la solución normativa prevista para el caso y no constituye derivación

razonada del derecho vigente, con afectación de su derecho de defensa y debido proceso.

Sostiene que el litigio ha sido ficticio desde su comienzo, pues la actora vendió una propiedad que no estaba ni aún está al día de la fecha inscripta a su nombre en el RPI. Agrega que además dicha propiedad a la fecha del contrato estaba hipotecada a favor del <Persona 11>, por lo que la propiedad era del acreedor prendario.

Alega que la actora ya tiene en su poder la casa motivo de la presente litis y ha cobrado el 43% en dinero en efectivo por la compra con boleto. Considera que arbitrariamente se condena a su parte a pagar $1.908.500 más intereses y costas del juicio, y que seguir pagando más sin tener la casa y el dinero abonado a la actora importa un enriquecimiento sin causa a favor de la misma. Que mientras la actora ha cobrado todo y pretende más, su representado nada y debe seguir pagando, lo que implica un empobrecimiento desmedido para el accionado, vapuleado en sus derechos de propiedad y en su honor.

En su tercer agravio, el demandado aduce que por los agravios que anteceden las costas de ambas instancias deben ser soportadas por la actora, conforme art. 75 del C.Pr.

Peticiona en definitiva se decrete la nulidad de todo lo actuado y plantea caso federal.

Réplica de los agravios por ambas partes. Actora:

Tanto la parte actora como la demandada, plantearon la deserción del recurso de apelación de la contraria, conforme art. 268 del C.Pr. Subsidiariamente contestaron los agravios de la contraria, peticionando se desestimen por los fundamentos que invocan, a los cuales remito y

tengo presentes para resolver, solicitando se rechace en su totalidad el recurso interpuesto, con costas.

Tratamiento de los agravios:

Ingresando en el tratamiento de la cuestión traída a análisis, bien vale recordar aquí y ante todo, que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

Preliminarmente y antes de ingresar de lleno en el tratamiento de los agravios, atendiendo la solicitud de deserción del mismo por ambas partes, corresponde mencionar que al respecto se ha sostenido, en criterio que comparto: "Si la parte apelante individualiza, aún en mínima medida, los motivos de su disconformidad con la sentencia impugnada, no procede declarar la deserción del recurso, por cuanto la gravedad de los efectos con que la Ley sanciona la insuficiencia de la expresión de agravios, hace aconsejable aplicarla con criterio amplio favorable a la recurrente. Aún en el supuesto de que existieran dudas sobre si la expresión de agravios reúne o no los requisitos para tenerla por tal, corresponde estar por la apertura de la segunda instancia que implica una garantía más para el que tiene o cree tener un derecho legítimo para hacer valer en justicia

(0.000405844 -"Quispe, Julián Marcelo vs. Moya, Facundo y otro s. Ejecución de sentencia" - CCC Sala III, Salta, Salta, 04/02/2016, Rubinzal Online; 449365/1/2015, RC J71437/16).

Dicho esto, e inclinándome por la suficiencia del recurso, ingreso al tratamiento de la queja, comenzando por los agravios de la accionada, dada la incidencia que su resolución podría tener en la solución final.

En esta senda entonces, en su primer agravio el demandado se queja por el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa y aduce que tal decisión se basó en prueba ofrecida únicamente por la parte actora, en tanto a su parte no se le permitió aportar ninguna prueba. Critica además las citas jurisprudenciales invocadas por la juzgadora para referirse a la evaluación de las pruebas y aduce error en la norma aplicada.

La crítica no será de recibo. En primer término, cabe destacar que la demandada planteó la excepción de mención, con fundamento en que la actora no resultaba ser la titular registral del inmueble. El planteo resultó atendido por la a quo, quien consideró la legitimación de la actora en función de su carácter de heredera del inmueble, la que fuera debidamente acreditada por los autos "<Persona 12> s/ Sucesión", expte. nro. 1377/16, ofrecidos como instrumental, y a partir de allí se brindaron los fundamentos.

Ahora bien, son tales argumentos, los que debieron ser atacados en concreto por el apelante en esta instancia recursiva, actividad que no solo no realiza sino que pretende justificarla en la denegación de prueba.

Sabido es que los jueces resultan soberanos en el análisis de la pertinencia y admisibilidad de la prueba y poseen facultades para seleccionar aquéllas que fueran conducentes y útiles para la causa, denegando aquéllas que consideran superfluas o no conducentes de acuerdo al objeto de la causa (art. 368 C.Pr.). Es esto lo que ha sucedido en la instancia de grado, mediante la providencia de fecha 28 de marzo de 2022 (Inodi 348707).

Tal inconducencia es admitida por el propio apelante, ya que la apelabilidad del art. 383 C.Proc. no compromete la irrecurribilidad, y nuevamente cuando en esta instancia, no ofrece la misma prueba denegada en la de grado, sino que inexplicablemente ofrece nuevas, circunstancia que resulta improponible y por ello fuera rechazado mediante SI 377/24 (art. 263 inc.2 C.Proc.).

El agravio no demuestra cuáles son los argumentos no atendidos por el juzgador, que hubieran resultado esenciales para resolver, centrándose, reitero, en la denegación de prueba que, por otra parte, resultaba inconducente.

A su turno, critica la normativa citada por la Sra. jueza en el art. 1329 CCCN, alegando un error de derecho. Su argumento carece de asidero jurídico, aun cuando parte de una premisa real. En efecto, es correcto afirmar que existe un error de cita en la norma mencionada, ya que la misma se refiere al mandato, sin embargo, y a poco que se analicen los fundamentos esgrimidos por la sentenciante, puede advertirse la coherencia de fundamentos e incluso inferir que el error deviene de su antecesor numerario previsto en el Código Civil, que en el libro segundo, sección segunda, título

3, regula el contrato de compraventa, sin que este fallido involucre la esencia de lo decidido, lo cual se corresponde con el actual art. 1132 CCCN que es el que debió citar la sentenciante.

Finalmente, pretender descalificar la referencia jurisprudencial con que inician los considerandos de la sentencia, con fundamento en que los fallos citados no se refieren a la materia, resulta cuanto menos insólito en tanto la esencia argumental de la cita realizada puede aplicarse a la tarea de los jueces en cualquier clase de proceso, por ser de aplicación general dado su contenido de materia procesal.

En definitiva, nada ha dicho el quejoso respecto a los fundamentos del rechazo de la excepción, resultando un agravio absolutamente carente de contenido.

El agravio no prospera.

En su segundo agravio, resiste el apelante la admisión de la demanda, considerando que se trata de una sentencia arbitraria dictada además en un proceso ficticio desde su comienzo.

Este agravio, además de impreciso, se basa en el argumento que ya ha sido descartado en el agravio anterior, insistiendo el apelante en la negativa de prueba a las que ya me refiriera y además, desconociendo sus propios actos, en el sentido de reconocimiento del incumplimiento del contrato celebrado con la actora y consentimiento de la medida cautelar dictada.

En efecto, la actora acreditó el reconocimiento de los incumplimientos, que el demandado efectuó con patrocinio letrado y ante escribano público, y además, si bien alegó al contestar demanda que realizó pagos a cuenta a la actora a través de cuatro pagarés de

U$S50.000 cada uno y en esta instancia se refirió al pago de U$S 150.000, lo cierto es que lo dicho no resultó mínimamente probado.

En definitiva, no ha demostrado elementos de convicción que me permitan inferir el cumplimiento de su contraprestación y con ello, el yerro de la juzgadora al considerarlo incumplidor.

El agravio no prospera.

En punto al tercer agravio, la imposición de costas, conforme se resuelve la queja y teniendo en cuenta que en la instancia de grado la demandada ha resultado vencida y se le han impuesto las costas en función del principio general de la derrota (art. 69 C.Proc.), la queja no puede prosperar.

Se rechaza el agravio.

Ingreso a continuación al tratamiento de los agravios de la actora.

Se queja en primer término respecto a la omisión de condenar a entregar el inmueble.

Respecto a la cuestión, la magistrada de grado consideró abstracto pronunciarse respecto a la restitución del inmueble, en tanto ello se hizo efectivo en la medida cautelar conexa al presente (expte. nro. 20261/18).

Desde este punto de vista, pareciera ser que lo resuelto resulta inocuo y se compadece con el devenir de las actuaciones, más a poco que se analice la cuestión, la abstracción desaparece en tanto la petición de la actora involucró también que lo fuera “en el mismo estado y buenas condiciones en que lo recibió”, lo que involucra directamente la entidad del reclamo patrimonial.

Cabe destacar que, a juzgar por la pericia realizada en la causa, la devolución en los términos pretendidos no ocurrió, ya que además de ser modificado estructuralmente, lo que afectó su valor inmobiliario, se devolvió el inmueble en estado inhabitable, circunstancia que lógicamente generó gastos a la actora para volverlo habitable, todo lo cual debe ser contemplado en el decisorio.

Ahora bien, en la actualidad el inmueble se halla en poder del accionante, por lo que desde ese punto de vista decidir nuevamente en los presentes la misma orden, devendría reiterativo, sin perjuicio de lo cual y sin que ello implique alterar la esencia del pronunciamiento, a fin de convalidar el acto procesal ordenado en la cautelar, entiendo debe hacerse lugar al agravio, debiendo confirmarse la restitución del inmueble en disputa, ordenada y efectivizada en la medida cautelar, en el mismo estado y condiciones en que se lo recibió. Los daños reclamados en consecuencia, se analizarán en el agravio siguiente.

El agravio prospera.

Como anticipara precedentemente, la resolución del segundo agravio se conecta directamente con el anterior, en tanto afirma la apelante, se tuvieron en cuenta solo los gastos de reparación del inmueble, pero no aquellos que insumiría restituir al inmueble al estado anterior, es decir, a un inmueble de tres dormitorios como los tenía y fuera modificado por el demandado, convirtiéndolo en una vivienda de un solo dormitorio.

La cuestión parece presentarse a dudas, en tanto los mismos fueron reclamados en dos estadios distintos del proceso, los primeros –restitución al estado

anterior- en la demanda y los segundos –gastos para tornar habitable el inmueble luego de la restitución- fueron denunciados y solicitados al plantear el hecho nuevo, dado que fue allí donde la actora recibió el inmueble en restitución y pudo comprobar su estado.

Del análisis de la pericia y su correlato en el monto otorgado por la jueza *a quo*, los gastos necesarios para restituir el estado del inmueble a una vivienda de tres dormitorios, fueron estimados en primer momento –según Arq. <Persona 7> en $600.000 al momento de la demanda, fs. 78/102-, y luego en la pericia se estimaron en definitiva tales gastos por el perito <Persona 13>, en $904.800 que reclama el apelante -pto. c-. A su turno, la prueba informativa demostró la autenticidad de los gastos que la actora invocara en el hecho nuevo, como también surgen de lo informado por la perito contadora <Persona 14>, por la suma de $128.883,20.

De la lectura de la sentencia, se desprende que tales gastos se confundieron en uno solo, y solo se contemplaron los gastos denunciados para tornar nuevamente habitable el inmueble por la suma de $600.000.

Finalmente, la mentada desvalorización del inmueble, no fue solicitada expresamente, y por mucho que se esfuerce el accionante, entiendo no formó parte del objeto de la demanda y como tal, a pesar de haberse evaluado en la pericia, no puede ser objeto de tratamiento en esta instancia recursiva, so pena de vulnerar el principio de congruencia y el derecho de defensa de la contraria.

En definitiva, entiendo debe prosperar el agravio y sumar ambos gastos, los que comprenderán daños de

reparación del inmueble para tornarlo habitable y daños para restituir el inmueble al estado anterior, en definitiva, el reclamo de daño patrimonial debe elevarse, conforme la prueba de referencia producida en la causa a $1.033.683,30, con intereses a tasa pura del 8% desde la rescisión contractual hasta la fecha de los informes y desde allí y hasta su efectivo pago, tasa activa Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento, y así lo propongo al acuerdo.

El agravio prospera.

Distinta suerte que los anteriores tendrá el tercer agravio, mediante el cual el quejoso pretende revertir lo decidido respecto al costo financiero del crédito que tuvo que afrontar para pagar el terreno en el country “<Lugar 1>”.

Recordemos que la sentenciante, rechazó la partida luego de un análisis de las consecuencias indemnizables previstas para el incumplimiento contractual, considerando el régimen previsto en el art. 1728 CCCN.

El Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26994) a diferencia de lo contemplado en la legislación anterior, de alguna manera restringe la posibilidad de aplicar desmedidamente las consecuencias dañosas con origen obligacional, a menos claro está, que las partes pacten expresamente la indemnización que pudiera surgir de las consecuencias mediatas, en razón de haberlas previsto en la contratación, o bien, de entenderse que ello ocurriría por motivos del incumplimiento de la obligación.

Es que las consecuencias que se pudieron prever en el contrato resultan para ambas partes y son ajenas a los motivos individuales que cada contratante pudo

albergar al celebrarlo, -salvo que éstas sean consensuadas expresamente en el contrato, lo que aquí nada se mencionó en el documento de fs. 65/66- consecuencias que se extienden al momento del incumplimiento en caso de dolo. En otras palabras, la previsibilidad se vincula con la cognoscibilidad, que es un presupuesto fáctico temporalmente anterior, de modo que se puede o no prever según se pueda o no conocer.

Desde ese punto de partida, es correcto el enfoque efectuado por la sentenciante, analizando el incumplimiento y las consecuencias que en el caso concreto pudieron ser previsibles, razón por la cual hizo lugar al daño material y pérdida de chance dentro de la esfera patrimonial. A contrario de ello y por mucho que se esfuerce el quejoso, entiendo no reúne el préstamo contraído, los requisitos de previsibilidad adecuada y por ello debe ser rechazado.

El agravio no prospera.

Finalmente y en punto al agravio por el *quantum* asignado al daño moral o extrapatrimonial, se queja la apelante en tanto considera exiguo el monto otorgado por la partida.

Como es sabido, el daño extrapatrimonial consiste en la lesión de intereses no patrimoniales provocada por el hecho ilícito, lo que a su vez acarrea consecuencias perjudiciales extrapatrimoniales: angustia, dolor, molestias, pérdida de tiempo, empeoramiento de la situación existencial objetivamente apreciable. Pizarro caracteriza al daño moral como una "minoración en la subjetividad de la persona, derivada de la lesión a un interés no patrimonial, o con mayor precisión, una

modificación disvaliosa del espíritu, en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, consecuencia de una lesión a un interés no patrimonial, que habrá de traducirse en un modo de estar diferente de aquel al que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de este y anímicamente perjudicial (*cf*. Cita Picasso, Sebastián, Saenz, Luis R.J., *Tratado de Derecho de Daños*, La Ley, T.I).

Suelo mencionar que la dificultad para ponderar su configuración y posterior cuantificación radica justamente en esa subjetividad, que muchas veces resulta incluso imperceptible al resto o incluso, en algunos casos, al propio dañado.

En el Código Civil y Comercial, a diferencia del anterior Código Civil, el resarcimiento del daño moral, extrapatrimonial o no patrimonial es uniforme en la responsabilidad civil unificada y no varía si su origen es contractual o extracontractual. Es decir, admite la reparación del daño moral, sea este derivado del incumplimiento de obligaciones preexistentes cualquiera sea su fuente lo que incluye, lógicamente el daño moral contractual.

En cuanto a la cuantificación, corresponde precisar que la jueza *a quo* ha efectuado la misma, conforme lo establecido en el art. 167 C.Pr., dado que considera que la actora no ha brindado en la demanda, una pauta objetiva a considerar, a los fines del art. 1741 CCCN.

Al respecto, entiendo que la aplicación de la norma de mención, respecto a la estimación de este rubro en base a las satisfacciones sustitutivas y reparatorias, debe realizarse con particular prudencia, guardando especial resguardo a lo peticionado en la demanda.

Ahora bien, la jueza *a quo* en sus considerandos expresa, como ya dijera, que a pesar de lo normado por el citado art. 1741 CCCN la parte actora no ha suministrado en su demanda ninguna pauta objetiva que sirva de sustento para la cuantificación efectuada en la suma de pesos reclamada, lo cual no entiendo de esta forma en tanto, ha solicitado la suma de $500.000. Es decir, la satisfacción que pretende el reclamante no necesita ser explicitada en forma expresa, ya que solo se trata de un parámetro para el juzgador y ello bien resulta suplido, a mi entender, por la estimación dineraria.

A su turno, en esta instancia recursiva, por su parte, requiere un porcentaje del daño patrimonial. Más allá que la jurisprudencia ha superado esta última pauta de fijación que propone la accionante, lo cierto es que lo dicho inicialmente respecto a las peticiones iniciales y considerando la cuantía de los rubros que se admiten en la demanda, el monto acordado aparece francamente escaso.

Por ello propongo elevarlo y fijarlo, a valores actuales según lo dispone el art. 772 CCCN, en la suma de $1.500.000. El agravio prospera parcialmente.

Llegado a este estadio, corresponde rechazar el recurso de apelación de la demandada y hacer lugar parcialmente al recurso intentado por la actora, debiendo confirmarse la restitución del inmueble en disputa, ordenada y efectivizada mediante Mandamiento nro. 08/19 en la medida cautelar: "<Persona 3> c/ <Persona 5> s/ Medida Cautelar (Restitución de inmueble-no innovar-embargo preventivo", expte. 20261/18, en el mismo estado y condiciones en que se lo recibió;

elevando la partida por daño patrimonial, la que propongo prospere por la suma de $1.033.683,30 con intereses a tasa pura del 8% desde la rescisión contractual hasta la fecha de los informes y desde allí y hasta su efectivo pago, tasa activa Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento y la de daño extrapatrimonial a la de $1.500.000, con más intereses dispuestos en el decisorio de grado, ello de conformidad los fundamentos esgrimidos en el considerando respectivo.

La modificación de la sentencia, no enerva el carácter de vencedor y vencido, por lo que las costas de grado se mantienen al demandado.

Así también propondré mantener la regulación de honorarios, toda vez que se hallan fijados según las pautas y escalas arancelarias (art. 69 C.Proc. y arts. 5 a 9, 32, 47 a 49 y cctes. Ley XIII-nro.4).

Las costas de esta instancia al demandado vencido.

Regulo los honorarios de los letrados intervinientes en la suma equivalente al 30% respecto a los letrados de la actora conjuntamente, y al 25% respecto al letrado de la demandada, en ambos casos de lo fijado en primera instancia con más el IVA de corresponder (art. 69 C.Proc. y art. 13 de la Ley XIIInro.4). Así lo voto.

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación de la demandada.

2) Hacer lugar parcialmente al recurso intentado por la actora, debiendo confirmarse la restitución del inmueble en disputa, ordenada y efectivizada mediante

Mandamiento nro. 08/19 en la medida cautelar: "<Persona 3>,
<Persona 3> c/ <Persona 5> s/ Medida Cautelar (Restitución de inmueble-no innovar-embargo preventivo", expte. 20261/18, en el mismo estado y condiciones en que se lo recibió; elevando la partida por daño patrimonial, la que propongo prospere por la suma de $1.033.683,30, con intereses a tasa pura del 8% desde la rescisión contractual hasta la fecha de los informes y desde allí y hasta su efectivo pago, tasa activa Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento y la de daño extrapatrimonial a la de $1.500.000, con más intereses dispuestos en el decisorio de grado, todo ello de conformidad los fundamentos esgrimidos en el considerando respectivo.

3) Mantener las costas y honorarios regulados en la instancia de grado.

4) Las costas de esta instancia al demandado vencido, regulando los honorarios de los letrados intervinientes en la suma equivalente al 30% respecto a los letrados de la actora, <Persona 1> e <Persona 2>, conjuntamente, y el 25% respecto al letrado de la demandada, <Persona 4>, en ambos casos de lo fijado en primera instancia con más el IVA de corresponder.

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo.

Mediante Sentencia Definitiva n° 33/24 de fecha 03/04/24 la jueza de grado rechazó la excepción de falta de legitimación activa planteada por el demandado, hizo lugar a la demanda iniciada por la Sra. <Persona 3> y en consecuencia declaró resuelto el contrato de compra venta de inmueble y condenó a <Persona 5> a abonar la suma de $1.908.500 más intereses, impuso costas y reguló honorarios.

I. *Recursos*:

Contra la sentencia de grado se alzaron ambas partes, expresaron agravios y obtuvieron su réplica conforme antecedentes y detalle efectuado en el voto que origina el presente acuerdo y que no reiteraré a fin de no hacer tediosa la comprensión de mi decisión.

II. *Tratamiento de los agravios*:

Antes de ingresar a la cuestión de fondo, suelo hacer un señalamiento, a fin de facilitar el alcance de mi resolución: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan solo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, «Fallos»: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yáñez, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado», T° I, pág. 825; Fenochietto Arazi, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado», T. 1, pág. 620).

Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art.386, *in fine*, del CPCCN; CSJN, «Fallos»: 274:113; 280:3201; 144:611).

Respecto a la solicitud de deserción, expuse en otras oportunidades que coincido con el criterio de este cuerpo al que pertenezco en cuanto a que la aplicación de la sanción de deserción prevista en el ordenamiento procesal, en los casos en que existe un escrito de expresión de agravios, debe realizarse con criterio

restrictivo y ponderando claramente los efectos de la sanción de deserción que literalmente pone punto final al litigio. Es que debe tenerse en cuenta que la revisión de las resoluciones judiciales, es un mecanismo procesal del que solo en casos extremos puede privarse a los justiciables.

Por lo sostenido en la doctrina de este tribunal que integro y por la gravedad de las consecuencias que de la declaración de deserción del recurso se derivan, en cuanto al proceso, se impone extremar la cautela en el análisis del escrito de apelación a fin de resguardar el derecho de defensa en juicio.

Este criterio ha sido impuesto por el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia que expresamente ha sostenido que cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga que le impone la Ley procesal respecto a rebatir adecuadamente las motivaciones de la sentencia recurrida, debe optarse por tenerla por satisfecha (*cf*. autos "G. Vda. de F., E", del 31-05-99; idéntico sentido autos "T.R.J., S.N. s/ Divorcio Vincular", del 22-03-00, nro. SAIJ00150014 y "P., R. c/ M. s/ diferencias salariales", del 23-0301, SAIJ01150056, entre otros).

Aplicado ello al caso, advierto de la simple lectura del memorial de agravios de la parte demandada, que en sus fundamentos insiste y reitera la postura asumida no solo en este trámite desde su inicio, sino en los conexos también, defensas que han obtenido respuesta de parte de la instancia de origen, como asimismo que sus fundamentos, en algunos casos, aparecen como meras discrepancias con la sentencia que

cuestionan; sin embargo, en el caso en particular y compartiendo el criterio de ponderación amplio antes expuesto, habré de dar tratamiento a la queja a fin de no afectar el derecho de revisión de la sentencia de grado.

a. *Agravios de la parte demandada*:

La CSJN ha precisado que el juez no solo tiene la facultad, sino el deber de discurrir los conflictos y dirimirlos según el derecho aplicable, calificando autónomamente la realidad fáctica y subsumiéndola en las normas jurídicas, con prescindencia de los fundamentos que enuncian las partes (CSJN, en autos: "Rubbio c. Filippini", de fecha nov. 17.1994, publicado en E.D., 16/5/95), a lo que agrego que ello es así, con el doble límite que impone el efectivo ejercicio de derecho de defensa y la igualdad de armas de las partes.

El eje central del agravio radica en insistir en la falta de legitimación de la actora para promover la demanda de resolución del contrato, restitución del inmueble oportunamente vendido y reclamar daños por incumplimiento a su parte, por cuanto nunca pudo vender lo que no era de ella, no se encontraba inscripta su titularidad en el Registro de la Propiedad Inmueble y tenía un préstamo hipotecario, fundando la arbitrariedad en la violación de su derecho de defensa en juicio al no habérsele permitido producir prueba alguna.

Es reiterada y unánime la jurisprudencia al resolver que criticar -a los fines del recurso- no es reiterar los fundamentos expuestos en los escritos postulatorios y los cuales han sido analizados por el sentenciante en la sentencia que se apela, insistir sin hacerse cargo de los resuelto en la instancia de grado,

implica una mera discordancia con la opinión del juzgador, pero resulta insuficiente para mostrar el yerro u arbitrio del razonamiento expuesto en la sentencia.

Respecto al fundamento de la imposibilidad de producir prueba a favor de su teoría del caso, conforme expone quien me precede en orden de votación, la prueba oportunamente producida y denegada en la instancia de grado, se refería a instrumentos públicos (escrituras), que al no ser redargüidos de falsedad no requerían prueba sobre su autenticidad y la restante prueba ya había sido incorporada al caso, como la instrumental. A más de ello, la prueba pretendida en replanteo en esta instancia, no concuerda con la prueba denegada en la instancia de grado, en consecuencia, no se trató de replanteo sino de prueba nueva, sin invocar nuevos hechos sucedidos o conocidos con posterioridad a la oportunidad procesal precluida. Todo ello sumado a las pretensiones deducidas en la contestación de demanda, tales como las referentes a desconocer la autenticidad de documentos públicos sin redargüir de falsedad o a la pretensión de que se ordene la inscripción registral del inmueble a su nombre, sin haber reconvenido, hacen que la postura del recurrente se torne inviable.

Ahora bien, en su memorial, el recurrente insiste en la falta de legitimación de la actora para ejercer su pretensión, con sustento en la falta de titularidad registral del bien por el que reclama, cuando la norma del 1132 del CCCN expresamente permite la venta de cosa ajena. Recuerdo que la relación jurídica entre dos partes que legitima el caso, aparece formada por la correlación entre un poder jurídico o derecho y un deber

jurídico u obligación, entonces, existe ese vínculo jurídico si una persona es titular de un derecho y, al mismo tiempo, otra persona tiene un deber frente al titular de ese derecho.

En esta perspectiva jurídica reposa la legitimación procesal. Como explica Falcón, la legitimación procesal es la idoneidad de la persona para realizar un acto jurídico eficaz, inferida de su posición respecto del acto, diferenciándose de la capacidad que expresa una actitud intrínseca del sujeto, mientras que aquella se refiere directamente a la relación jurídica y solo a través de ella a los sujetos (Ver Falcón, Enrique M., *Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial*, Tomo I, ed. Rubinzal – Culzoni, Buenos Aires, 2006, pág. 302). Siguiendo este orden de ideas precisa Peyrano que la legitimación constituye la aptitud de un sujeto o de una pluralidad de sujetos para postular proveimientos en determinado proceso, procedimiento, tramos o aspectos de los mismos (Peyrano, Jorge W., "Legitimaciones Atípicas" en La *Legitimación*, Libro Homenaje a Lino Enrique Palacio, Morello, Augusto M. (coord), ed. Abeledo – Perrot, Buenos Aires, 1996, pág. 83), tanto en la esfera activa como pasiva de la relación jurídica.

La falta de identidad entre la persona a quien la ley concede la acción y quien asume el carácter de actor, o entre la persona contra quien se concede la acción y quien ha sido demandado, da origen a la falta de legitimación procesal que pude ser declarada por el judicante aun al momento del dictado de la sentencia.

En el caso, la actora acredita ser la heredera de la titular registral del inmueble objeto del reclamo y la insistencia del demandado en este sentido, no

encuentra asidero en el ordenamiento legal, al menos con los fundamentos por él expuestos y las acreditaciones del caso. Por ello el agravio no prospera.

En segundo término se agravia, en iguales fundamentos, y olvida que el eje de la resolución unilateral contractual radica en sus propios incumplimientos. Es por ello que a fin de resolver los agravios, valoro especialmente la actitud asumida en forma extrajudicial y judicialmente. Es que cabe preguntarse, ¿de qué hablamos cuando valoramos la conducta de las partes? El juez al resolver, debe observar la conducta evidenciada por las partes en el transcurso del proceso, de modo tal de poder extraer conclusiones, si hubiere resultado de algún modo incriminatoria en su proceder, sea obstaculizando el proceso, o sea faltando a los deberes de lealtad, probidad y buena fe. Asimismo, se ha interpretado que "si bien las partes no tienen la obligación procesal de responder o de mantener ante el juez una conducta inspirada en franca colaboración hacia su adversario o hacia el tribunal, el singular modo en que se comporten, sus silencios, sus contradicciones o falsedades pueden tener influencia probatoria, examinado bajo la óptica del sentido común" (CNCom., Sala A, 3-7-2003 JA 2003-IV-504).

Sobre dicho precedente jurisprudencial local, volveré en oportunidad de resolver los agravios de la actora. Ahora bien, el caso debe resolverse bajo las disposiciones y principios generales del derecho, especialmente el principio de buena fe, las reglas de interpretación de los contratos, la teoría de los actos propios.

En efecto, es sabido que todo contrato -sea cual fuere su naturaleza- debe celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo a lo que las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión, de modo que, más que al sentido literal de los vocablos empleados, debe entenderse al propósito o intención común de las partes contratantes, para lo cual es menester valorar las particulares circunstancias que rodearon a la estipulación -sus antecedentes y conductas sobrevinientes-, en orden a reconstruir el contexto negocial que motivó la expresión de voluntad común en los términos que se pretenden desentrañar ("Punte, Roberto A. c/ Neuquén, Provincia del s/ cumplimiento de contrato", p. 304, XXIV, 06/03/2001 Fallos: 324:606, disidencia parcial del Dr. Eduardo Moliné O'Connor).

La regla principal es que el contrato debe interpretarse conforme a la "intención común de las partes" y al principio de la buena fe (art. 1061). La "buena fe" se postula, en el CCCN, en un principio clave, aplicable en general a todo ejercicio de los derechos, así lo prevé el art. 9, y, muy especialmente, a los contratos. Incluye tanto la buena fe en el sentido de un comportamiento leal (buena fe objetiva), como la denominada "buena fe-creencia" (subjetiva), que incluye la llamada "apariencia creada". Los contratos obligan "no solo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor" (art. 961 del CCCN).

Por ello, no puede reclamar la legalidad o justificación de su postura habiendo reconocido el

incumplimiento a sus obligaciones de pago frente a la escribana pública y ni ante la restitución del bien, en las condiciones recibidas por la actora. El agravio no prospera.

En cuanto al agravio por la imposición de costas, el mismo será tratado sobre el final del voto, ante la eventualidad de que, en oportunidad de tratarse los agravios de la parte actora, la sentencia sea modificada y por imperio del art. 282 del C.Pr., costas y honorarios deban readecuarse.

b. *Agravios de la parte actora:*

Resulta acertado el agravio expuesto en primer término en cuanto a que integraba la pretensión inicial, se declare resuelto el contrato de compraventa de inmueble y se ordene su restitución a la actora. Si bien el inmueble fue recibido por la actora con fecha 13/05/2019 mediante diligenciamiento de Mandamiento n° 08/19 obrante a fs. 191 del expediente 20.261/18, ello fue en virtud de la efectivización de la medida cautelar allí decretada y correspondía el pronunciamiento en la respuesta jurisdiccional definitiva, a fin de darle seguridad jurídica y reconocimiento a una de las consecuencias de la recisión contractual por incumplimiento del comprador, aquí demandado. Y así corresponde en esta instancia, salvar dicha omisión.

Ahora bien, en segundo término la parte actora se agravia por cuanto la sentencia omite condenar el resarcimiento de los daños ocasionados en el inmueble y constatados inmediatamente a su restitución, que debieron ser reparados por la actora, conforme denuncia en el hecho nuevo alegado, entendiendo la recurrente que la jueza de grado condenó la suma por ella estimada en

la demanda como necesaria para volver el inmueble al estado en el momento en que operó la compraventa, es decir, volver atrás con las modificaciones efectuadas por el demandado en el inmueble.

En este punto advierto que en la demanda se reclamó (fs. 123/137) como daño patrimonial las modificaciones estructurales, por cuanto hace a la esencia de la resolución de todo contrato volver al estado existente al momento de su celebración, por ello reclama el pago de las refacciones constructivas necesarias para devolver la vivienda a aquellas y estima la partida en $600.000 con sustento en el informe técnico del Arq. <Persona 15> que culmina afirmando "las modificaciones efectuadas en la vivienda fueron realizadas sin contar con estudio preliminar a los efectos de evaluar cambios en la estructura edilicia… y a fin de reconstruir la vivienda a su estado original (tanto interior como exteriormente) se necesitarán de 4 a 5 meses y un costo aproximado de $600.000" fechado dicho informe Mayo de 2018, certificado con fecha 28/05/2018.

Ahora bien, suelo recordar que probar es procurar la demostración que un hecho ha existido, y existido de un determinado modo y no de otro. Las cargas procesales constituyen un actuar facultativo de las partes, que se traduce en un imperativo en su propio interés. Su incumplimiento no genera derecho alguno a favor de la contraria, pero puede incidir en desmedro de la posición sustentada por quien dejó de cumplirla, y más aún, cuando como en el caso, se trata de hechos jurídicamente relevantes a la decisión del litigio.

Es sabido que le incumbe al actor la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho que

pretende le asiste y le corresponde al demandado probar los hechos impeditivos, modificatorios y extintivos en los que basa su defensa. Dice Palacio que por prueba debe entenderse "la actividad procesal, realizada con el auxilio de los medios establecidos por la ley, y tendiente a crear la convicción judicial sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes como fundamento de sus pretensiones o defensas" (Palacio, Lino Enrique (2003), "Manual de derecho procesal civil", decimoséptima edición, ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires). Entonces, probar es demostrar de algún modo la certeza de un hecho o la verdad de una afirmación.

Es sabido que la prueba en general debe ser valorada en forma global, en su conjunto, tratando de vincular armoniosamente sus distintos elementos de conformidad con las reglas impuestas por el art. 386 del CPN (art. 390 del CPCC Chubut), puesto que el proceso debe ser tomado en su desarrollo total y ponderado en su múltiple unidad: las pruebas arrimadas unas con las otras y todas entre sí. Las pruebas en general no son susceptibles de fraccionarse para que la parte que las invoca aproveche lo que le es útil y deseche lo que la perjudica, ni de fragmentar el todo integrado por la reunión de los elementos probatorios. En apoyo de la doctrina expuesta, la Corte reiteradamente ha casado sentencias por omitir valuar en conjunto las pruebas, o bien al interpretarlas parcialmente o en forma aislada de los elementos aportados a la causa; es decir, sin integrarlos ni armonizarlos en su totalidad, al expresar que "la valoración de la prueba exige una apreciación global e integradora de los elementos de juicio incorporados al

proceso” (*cf*. CSJN, 2/10/90, LL, 1991-B-280) (*cf*. Fenochietto-Arazi, *op. cit*., ídem, págs. 343/344).

Aplicado ello al caso, afirmo que a fin de probar esta pretensión, la actora produce prueba pericial arquitectura (ID 667832) con fecha 23/04/22 donde el perito, estimando exactamente los mismos trabajos “necesarios para reestablecer el inmueble a un estado de uso compatible con el presumible estado anterior a la compraventa de agosto de 2017” estima el costo en $904.800, y este es el importe por el cual debe prosperar la partida indemnizatoria, por varios motivos, pero principalmente por cuanto no existen otras pruebas que integradas al informe pericial en arquitectura, no cuestionado, permitan afirmar su inexactitud.

Ahora bien, sentado que la extensión de la partida reclamada en la demanda “para volver el inmueble a su presumible estado anterior” es la determinada por el perito arquitecto, debe avanzarse sobre los demás daños constatados por fotografías certificadas por escribana pública y que fueran motivo de los gastos incurridos por quien fuera locador del inmueble de la actora, oportunamente enunciados mediante Hecho Nuevo (ID 156239) de fecha 16/11/2020 incorporados al proceso mediante sentencia interlocutoria firme. Los comprobantes de gastos acompañados a dicha presentación, datan todos de fecha posterior a que la actora recibiera el inmueble mediante ejecución de la medida cautelar, son próximos a tal circunstancia y pertenecen al rubro corralón, pinturería, ferreterías, casa de electricidad, todos rubros correspondientes a la construcción.

Así la prueba informativa dirigida a <Persona 16>, <Persona 17>, <Persona 18>, <Persona 19>, <Persona 20>, <Persona 21>, <Persona 22>, <Persona 23>, han confirmado la autenticidad de los comprobantes de gastos efectuados y conforme pericial contable (ID 805373) de la contadora <Persona 6>, tales gastos ascienden a la suma de $128.883,20, los cuales también deber ser resarcidos y así extenderse la partida indemnizatoria por daño material a la suma de $904.800 (informados por el perito arquitecto) más la suma de $128.883,30 (informada por la perito contadora), es decir, un total de $1.033.683,30, con intereses a la tasa pura del orden del 8% anual, desde la rescisión contractual hasta la fecha de ambos informes y desde allí hasta su efectivo pago a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento.

Respecto al tercer agravio, expuesto por la actora, referido al rechazo de la indemnización por el costo financiero del crédito al que recurre la actora a fin de cumplir con sus obligaciones contractuales ante la adquisición de un terreno, y la frustración de la compraventa inmobiliaria con el demandado, advierto que coincido con quien me precede en orden de votación y el mismo, no prosperará y doy motivos.

Más arriba exponía respecto a la necesidad de interpretar contractualmente la voluntad de las partes, la voluntad negocial y que en la celebración y ejecución de los contratos, debe estarse al principio de buena fe y a lo que las partes pretendieron. Así, ya en la regulación propia a la interpretación del contrato, en el caso, en el momento de su celebración, el art. 1061, insiste en que debe interpretarse conforme a la

intención común de las partes y el principio de buena fe. Y en miras a la interpretación de los contratos, de sus efectos, debe efectuarse una "interpretación contextual", esto es, que las cláusulas de un contrato se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndoles el sentido apropiado al conjunto del acto (art. 1064), vale decir, interpretando el contrato como un todo coherente, armónico y orgánico, como lo ha indicado la jurisprudencia, en función a las conductas asumidas por las partes en forma precontractual y poscontractual, a los usos y costumbre.

A fin de resolver, tengo presente: (i) las circunstancias en que se celebró el contrato, incluyendo las negociaciones preliminares; (ii) la conducta de las partes, incluso la posterior a su celebración; y (iii) la naturaleza y finalidad del contrato (2) (art. 1065). Así, las negociaciones previas y contemporáneas a la celebración del contrato y la conducta posterior de las partes asumen relevancia interpretativa convirtiéndose en una verdadera “interpretación auténtica”, rubricada por la propia conducta anterior, coetánea y posterior de las propias partes contratantes, que atiende además al contexto de circunstancias fácticas en que se desenvuelve el contrato.

También tengo presente la regla de "protección de la confianza", es que la interpretación que se efectúe del contrato (su celebración y ejecución) debe proteger la confianza y la lealtad que las partes se deben recíprocamente, siendo inadmisible la contradicción con una conducta jurídicamente relevante, previa y propia del mismo sujeto (reconoce así el CCCN expresamente la doctrina de los "actos propios", art. 1067 del CCCN).

Y tal como con acierto afirma la sentenciante, la toma de un préstamo para cumplir con sus obligaciones contractuales por la adquisición de un inmueble, no integraba el contrato rescindido y por ello no puede prosperar la pretensión. Es un riesgo asumido por la contratante que excede el marco del contrato rescindido y por ende no es una consecuencia indemnizable.

En último lugar, la parte actora cuestiona la extensión de la partida indemnizatoria por daño moral, en el convencimiento que la misma es exigua.

La jueza de grado, valoró los hechos narrados en la demanda y acreditados en la causa, especialmente el impacto que la frustración contractual pueda haber provocado en la actora. Así, la jueza de grado, tomando en consideración el monto indicado por la actora en su escrito de demanda, en lo que en más o en menos resulte de la prueba a producir, y ante la certeza de los daños y sus causas, procedió a cuantificar de acuerdo a la dificultosa y delicada tarea impuesta por el art 167 C.Pr./DJ, misión en la que se debe cuidar, y evitar, incurrir en el extremo del exceso, de modo de apartar la posibilidad de que la indemnización constituya un rédito o ganancia para el sujeto dañado y en el extremo del defecto, de modo de no establecer una indemnización irrisoria, que desnaturalice el sentido y alcance de la reparación debida, por aquellos a los que se le ha atribuido la responsabilidad del daño. Cuantificación, que en relación al hecho por el que se reclama y sus circunstancias, entiendo insuficiente, como me explico a continuación.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación sostuvo en el marco de la anterior legislación civil que para

la fijación del daño moral debe tenerse en cuenta el carácter resarcitorio de este rubro, la índole del hecho generador de responsabilidad y la entidad de los sufrimientos espirituales causados (*cf.* CSJN, Fallos 329: 3403; 329:4944 y 330: 563, entre otros). “Luego, concretamente el 4/12/11, en autos "Baeza, Silvia Ofelia c/ Provincia de Buenos Aires y otros", nuestro tribunal cimero agregó que mediante este resarcimiento se debe "obtener satisfacción, goces y distracciones para restablecer el equilibrio en los bienes extrapatrimoniales", puntualizando: "aun cuando el dinero sea un factor muy inadecuado de reparación, puede procurar algunas satisfacciones de orden moral, susceptibles, en cierto grado, de reemplazar en el patrimonio moral el valor que del mismo ha desaparecido” (…) Esta lógica fue aprehendida por el régimen actual, art. 1741 del CCCN, que en su último párrafo prevé que el monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas” (conforme esta Cámara de Apelaciones en Sentencia Definitiva n° 25/2018, 11/10/2018, Sala A).

El CCCN –art. 1741- ha previsto la estimación del rubro. El monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas. La norma se refiere al carácter sustitutivo y compensatorio de la indemnización otorgada en concepto de resarcimiento del daño moral, y con ello ha cerrado la discusión en cuanto a la naturaleza jurídica de este tipo de perjuicio, y se consagra el carácter netamente resarcitorio (y no punitivo) de esta categoría, lo cual,

además, es acorde a la exclusión de la función punitiva en el art. 1708 CCCN.

Es cierto que no puede aspirarse a una objetivación total de los elementos de juicio para fijar el daño moral, sí que partiendo de ciertos parámetros comunes el juez deberá luego llegar a la cifra que estima justa de acuerdo a las especiales circunstancias de cada caso concreto. Siendo para ello imprescindible conocer permanentemente los montos que se están manejando por la jurisprudencia, como base del cálculo sobre la cual luego harán los ajustes particulares atendiendo a criterios subjetivos (Venturini, Beatriz, "El daño moral en nuestra jurisprudencia y en el derecho comparado", LL 1993-D 151 cit.).

Coincido en que para estimar pecuniariamente la reparación por daño moral falta toda unidad de medida, pues los bienes espirituales no son mensurables en dinero. Así, tengo presente que "El daño moral es un concepto que, por regla general, no requiere prueba específica dado que el menoscabo en la capacidad de estar, de sentir y de querer queda exteriorizada a partir de la acreditación del hecho dañoso" (Picasso, Sebastián y Sáenz, Luis R.J., *Tratado de Derecho de Daños*, Tomo I, página 447, ed. La Ley), el artículo 1741 del Código Civil y Comercial -aplicable por la fecha de presentación de la demanda- establece que la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que la víctima del daño puede procurarse con las sumas que se le reconozcan.

En el caso, es indudable la existencia de un daño moral, ante la frustración contractual, la necesidad de

recurrir a abogados, escribanos, arquitectos, iniciar la medida cautelar para conseguir la restitución del bien, etc., soportar las consecuencias anímicas provocadas por el incumplimiento del demandado. En este sentido, valoro que la suma de $950.000 actualizada con los intereses previstos en la propia sentencia, aparece como insuficiente al principio de reparación plena y coincido con el monto de $1.500.000 propuesto por quien me precede en orden de votación.

Siguiendo con la línea de pensamiento referida a las satisfacciones sustitutivas, a solo modo ilustrativo, accediendo a información en aplicaciones virtuales de acceso público, respecto a paquetes turísticos (cataratas de Iguazú), simulando un viaje de una semana, con aéreos y alojamiento en hotel 4 estrellas, el mismo se presupuesta en $1.521.384, variando los precios conforme cantidad de días y confort del alojamiento.

Conforme jurisprudencia y doctrina que comparto y he transcripto para fundar mi resolución, aplicado al caso y las constancias de la causa, entiendo que la valoración y resolución de la jueza de grado, en uso de los valores que este cuerpo que integro viene sosteniendo durante el último año, debe ser ajustada conforme facultades del art. 167 del C.Pr.

En atención a como se resuelve y por imposición del art. 282 del C.Pr., corresponde readecuar costas y honorarios, por ello el agravio del demandado referido a la imposición de costas deviene de tratamiento abstracto

III. *Costas y honorarios*

He sostenido en otras oportunidades que las costas constituyen, de alguna manera, un reintegro de gastos y no una sanción o pena a quien resultó perdidoso en la incidencia o en el pleito. Importan un resarcimiento de los gastos que ha debido soportar la parte que debió recurrir a la jurisdicción para obtener el reconocimiento de su derecho. Por ello, quien resulta perdidoso en un pleito, en general, cargará con las costas de manera que esos gastos causídicos no graviten negativamente en quien venció en el pleito (Picón, Liliana N., "A propósito de las costas procesales", La Ley - Thompson Reuters, LL 0003/402080).

Por ello, al momento de determinar la imposición de costas, el análisis debe ser el resultado de un prudencial reparto y no de un cálculo aritmético, ponderando en cada caso las particularidades del reclamo inicial y del resultado sustancial del pleito.

Siguiendo este razonamiento, entiendo que las costas de ambas instancias deben imponerse a la parte demandada vencida (art. 69 C.Pr.).

Tengo presente a fin de regular de tal modo que nuestro máximo tribunal ha dicho: "... la regulación de honorarios profesionales depende de un conjunto de pautas previstas en los regímenes respectivos que deben ser evaluadas por los jueces y entre los que se encuentran la naturaleza y complejidad del asunto, la índole, extensión, calidad y eficacia de los trabajos realizados, de manera de arribar a una solución justa y mesurada acorde con las circunstancias particulares de cada caso..." (CSJN, 31/10/2006, "Romero S.A. s/ Quiebra s/ Incidente de revisión por Fisco Nacional D.G.I.", La Ley Online; AR/JUR/10206/2006).

Por ello coincido con la propuesta de regulación efectuada por la Dra. Robert, por ajustarse la misma a la escala arancelaria.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Por coincidir en los fundamentos y solución propuesta, adhiero a la fórmula de la Dra. Verónica Daniela Robert.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Fernando Nahuelanca no emite su voto.

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

1) Rechazar el recurso de apelación de la demandada.

2) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la actora.

3) Modificar la Sentencia nro. 33/24 de fecha 3 de abril de 2024 de la siguiente manera: **a)** confirmar la restitución del inmueble en disputa, ordenada y efectivizada mediante Mandamiento nro. 08/19 en la medida cautelar: "<Persona 3> c/ <Persona 5> s/ Medida Cautelar (Restitución de inmueble-no innovar-embargo preventivo", expte. 20261/18, en el mismo estado y condiciones en que se lo recibió; **b)** elevar la partida por daño patrimonial a la suma de un millón treinta y tres mil seiscientos ochenta y tres pesos con treinta centavos ($1.033.683,30), con intereses a tasa pura del ocho por ciento (8%) desde la rescisión contractual hasta la fecha de los informes y desde allí y hasta su efectivo pago, tasa activa Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento, y **c)** determinar la

partida por daño extrapatrimonial en la suma de un millón quinientos mil pesos ($1.500.000), con más intereses dispuestos en el decisorio de grado.

4) Mantener las costas y honorarios regulados en la instancia de grado.

5) Imponer las costas de esta instancia al demandado vencido.

6) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia a la <Persona 1> y al Dr. <Persona 2>, conjuntamente, en el treinta por ciento (30%) y al <Persona 4> en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

7) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 12 DEL AÑO 2025 DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"