En la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut, a los días del mes de junio del año dos mil catorce, reunida en Acuerdo la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular Dr. Julio Antonio Alexandre y asistencia de la señora Jueza de Cámara Dra. Silvia Noemí Alonso y del señor Juez de Cámara Dr. Fernando Nahuelanca, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"T., J. R. y otra c/ I. SA s/ ORDINARIO", expte. nro. 62/14**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 2 (expte. nro. 27/12), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 282), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Silvia Noemí Alonso, Dr. Julio Antonio Alexandre y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 234/239 y su aclaratoria de fs. 247/vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión la Dra. Alonso dijo:

1. El fallo apelado.

El juez de grado hizo lugar a la demanda y condenó a I. SA a entregar al Sr. J. R. T. y a la Sra. S. A. G., el inmueble sito en la calle D. ***, esquina B., 2° piso, Dpto. "D", construido en el lote *, parcela **, de la manzana ** bis, zona céntrica de Comodoro Rivadavia y a otorgar la respectiva escritura traslativa de dominio, realizando para ello todas las gestiones y actos jurídicos necesarios y suscribir la documentación pertinente, bajo apercibimiento de hacerlo el juzgado a

GISELA C. MOREJÓN
Secretaria de Cámara

su costa. Dispuso que los gastos que irrogue el cumplimiento de la manda sean soportados por la demandada.

Asimismo, hizo lugar al reclamo resarcitorio por pérdida de chance, estableciendo los parámetros para su determinación y difiriendo su cuantificación para la etapa de ejecución de sentencia. Impuso las costas a la demandada vencida y reguló los honorarios profesionales.

2. Los recursos. Sus fundamentos.

2.a. La parte demandada apeló el fallo a fs. 241, el recurso fue concedido a fs. 242, fundado a fs. 262/270 y contestados los agravios a fs. 275/279.

El recurrente sostuvo que el pronunciamiento viola los arts. 165, inc. 5°, del CPCCCh, Ley XIII N° 5, por no estar debidamente fundado y no respetar las reglas de la sana crítica establecida como pauta legal de valoración por el artículo 390 CPCCCh.

A fin de demostrar tal aserto, manifestó que se ha prescindido del contrato de compraventa firmado por las partes. También que se han interpretado y aplicado en forma errónea los artículos 1197 y 1198 del Código Civil.

Asimismo, tacha de arbitrario al fallo por conceder indemnizaciones (Pérdida de Chance) sin pruebas que acrediten su procedencia.

Insiste en calificar a la resolución como violatoria de los principios constitucionales de razonabilidad y logicidad porque tiene presente el contrato de boleto de compraventa para aplicar los intereses por atraso en la entrega del departamento, pero no para decretar la resolución del contrato que esta parte pidiera en el escrito de contestación de demanda.

La contraparte, al contestar los agravios plantea la insuficiencia técnica del recurso. En tal orden de ideas,

destaca que el apelante comienza su faena impugnativa con la casi íntegra transcripción de los considerandos de la sentencia apelada, tras lo cual señala: "… causa agravio todo lo expuesto por S.S…." y seguidamente efectúa una suerte de negativa respecto de las afirmaciones desgranadas por el juez a quo al fundar su decisión.

Puntualiza que la técnica recursiva seguida por el apelante se asemeja más a una contestación de demanda, dado que la demandada efectúa un pormenorizado rechazo de las consideraciones del juez de primera instancia, pero sin impugnar jurídicamente su razonamiento y sin demostrar la ausencia de fundamentos, o bien la errónea intelección.

Agrega que luego de esa negativa inicial los argumentos se van diluyendo en mera discrepancia, que se prolonga a lo largo de toda la pieza, pero sin llegar formular un embate claro y decisivo contra la construcción jurídica en la que se asienta el fallo apelado.

Concluye, sosteniendo que tal proceder no satisface la carga procesal que pesa sobre la parte apelante, ya que no basta con manifestar el desacuerdo con lo decidido, o incluso anteponer otras razones o consideraciones jurídicas. Agrega que el artículo 268 del ritual, el recurso debe contener una crítica concreta y razonada, conforme a la cual el litigante debe demostrar, con adecuada técnica jurídica, en qué consiste el desacierto jurisdiccional que motiva su queja y que esa carga no ha sido debidamente satisfecha por el apelante. Por ello, pide se declare desierto su recurso.

En forma subsidiaria, contesta los agravios; reconoce que el fallo es conciso pero resalta que su fundamento nuclear -la mora del deudor- es inconmovible,

ya que incluso es un extremo que ha sido reconocido por la demandada en su responde y que, por lo tanto, le asiste derecho al comprador a obtener la entrega de la cosa cuyo precio fue abonado con más la indemnización de los daños y perjuicios.

Individualiza la prueba analizada en su conjunto e insiste en que ha quedado acreditado que el departamento debía ser entregado en el mes de abril de 2009 y que, consecuentemente, la mora de la demandada es de más de cinco años.

Refiere luego a la procedencia de la multa contractual pactada y pide la confirmación del fallo.

2.b. Los letrados apoderados de la parte actora apelaron los honorarios por bajos. Realizaron cálculos matemáticos a fin de demostrar el apartamiento de las escalas arancelarias, pidieron la adecuación de los montos.

3. La suficiencia técnica del recurso.

Previo a toda consideración, corresponde pronunciarse sobre la admisibilidad de los agravios desde que la parte demandada ha planteado la insuficiencia técnica del recurso.

Esta Sala ha adherido invariablemente a un criterio amplio en la admisión de lo fundamentos del recurso, en virtud de su vinculación con el adecuado ejercicio del derecho de defensa en juicio.

Con base en tal premisa y teniendo en cuenta además la escasa motivación del fallo de primera instancia, corresponde tener por superado todo valladar formal.

Por lo demás, tengo presente que, conforme ha establecido el Superior Tribunal de Justicia, cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga que le impone el art. 265 del

CPCCCh, debe optarse por tener satisfecha esa carga (*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 23-03-01 SAIJ01150056).

Por lo expuesto, corresponde rechazar el pedido de deserción del recurso.

4. Tratamiento de los agravios.

Previo a toda consideración he de realizar unas breves consideraciones generales relativas al negocio jurídico celebrado, ausentes en el fallo impugnado.

Los instrumentos agregados a fs. 3/9 y 62/63, por ambas partes, demuestran que estamos ante una compraventa inmobiliaria puesto que la vendedora asumía la obligación de la entrega del inmueble y los compradores el pago de un precio.

Tales las obligaciones nucleares de las partes fueron claramente descriptas; cabe agregar que la vendedora, en función de la naturaleza de la cosa vendida –inmueble-, no solo debía entregar la cosa, sino también realizar todos los actos pertinentes para la adquisición del dominio por el adquirente, cuya obligación, reitero, era el pago íntegro del precio.

Sentadas estas premisas básicas, relativas al efecto obligacional que para cada una de las partes generó el negocio celebrado, es dable precisar el modo en que estas pactaron su cumplimiento de las mismas.

Así, del llamado "boleto de compraventa de obra terminado" celebrado el 17 de junio de 2008, resulta que los vendedores se comprometieron a entregar la posesión de la unidad objeto del contrato en el mes de abril de 2009 y a escriturarlo.

La mentada unidad fue descripta en la cláusula

cuarta del contrato: un departamento sito en el Edificio U., piso *°, con 48 metros cuadrados, todo conforme resulta del plano adjunto, unidad D –fs. 7 y 168-. Asimismo, las características técnicas fueron detalladas en otro anexo, también firmados por las partes –fs. 5/6 y 170/171-.

El precio se pactó en la suma total de dólares estadounidenses sesenta mil, pagaderos del siguiente modo: al momento de la firma del boleto veinticinco mil al contado y como principio de ejecución del contrato, luego veinte mil en diez cuotas mensuales y consecutivas de dólares estadounidenses dos mil cada una, con vencimiento la primera el día 10 de julio de 2008 y las restantes los días 10 de cada mes y el saldo restante de quince mil dólares estadounidenses en un pago al momento de ser entregada la posesión y otorgarse la escritura traslativa del dominio (cláusula quinta).

Asimismo, se pactó que en caso de que "la construcción no finalice en el plazo convenido, la vendedora reconocerá a favor de la compradora un interés anual del 8% sobre las sumas entregadas, dicho interés comenzará a regir a partir del vencimiento del plazo convenido de entrega con más la prórroga estipulada. Las partes convienen que los importes mensuales podrán ser cancelados en la moneda pactada o en PESOS MONEDA NACIONAL al cambio del día del efectivo pago de conformidad a la cláusula Séptima" (fs. 4).

Delineado así el marco contractual, se advierte que la decisión del juez de grado, a pesar de sus escasos fundamentos, no se ha apartado de lo acordado por las partes.

En tal orden de ideas, es imposible soslayar que se ha acreditado en autos –conforme se puntualiza en el

fallo- el pago de la suma de dólares cuarenta y cinco mil, correspondientes a las dos primeras etapas de lo pactado. También, se ha probado que la parte vendedora no cumplió con la entrega del inmueble en el plazo convenido; en efecto, veintiséis meses después de la fecha de entrega pactada, concretamente, el día 2 de junio de 2011 comunicó a los compradores que el departamento estaba terminado y debían tomar posesión del mismo –carta documento de fs. 28-. La evidente mora en el cumplimiento de la obligación a su cargo, como resulta de su propio reconocimiento, generó un crédito a favor de la compradora de dólares estadounidenses seis mil doscientos sesenta y seis con setenta centavos por aplicación de las previsiones de la cláusula quinta, última parte. El mentado reconocimiento y la cuantificación del crédito resulta de la carta documento obrante a fs. 30.

Respecto al pago del saldo de precio, es decir la suma de dólares estadounidenses quince mil, debe señalarse que los adquirentes han demostrado su expresa voluntad de pago al depositar en la escribanía la suma de dólares diez mil –fs. 13- que sumados a la multa reconocida importa el pago del total adeudado.

La pretensión de la vendedora de cobrar una suma sustancialmente mayor (U$S 25.195,32) más otro adicional en pesos ($4.090,00), exteriorizada en la carta documento que obra a fs. 30 no puede ser convalidada porque aparece fundada en la exclusiva voluntad de la vendedora y porque la compradora ha ajustado su conducta a lo pactado depositando en la escribanía el saldo de precio, conforme lo expuesto.

Repárese que en la comunicación que obra a fs. 28, la vendedora al referirse al saldo de precio nada dijo, es decir que se mantuvo dentro de lo pactado, su

posterior pretensión no solo es sorpresiva sino también abusiva por falta de información y fundamentalmente porque la demora en el cumplimiento de su obligación no puede irrogar perjuicios a la parte compradora.

Sin dudas tal apartamiento de la conducta debida es jurídicamente relevante porque significó el quiebre del nexo de interdependencia o conexión que mediaba entre las obligaciones nucleares y recíprocas de las partes. Por lo demás, pone en evidencia que la resolución del contrato que se pretende no solo carece de sustento fáctico, sino que en cualquier hipótesis vulnera el principio de buena fe puesto que la parte comparadora ya había abonado en tiempo y forma el equivalente al 73,33% del total del precio pactado.

La buena fe es una exigencia de estos tiempos que domina todo el ordenamiento jurídico, no solo en lo referente a la constitución de la relación, sino también en la ejecución e interpretación de cualquier aspecto de la convención, exigiéndose una conducta clara, diligente y sincera de las partes, tanto en el proceso formativo de los contratos como durante toda su vigencia y posterior extinción.

Por todo lo expuesto no puedo sino concluir que la parte vendedora incumplió con su obligación de entregar el inmueble y que por lo tanto corresponde confirmar la condena a hacerlo.

Es indudable, además que se ha demostrado en el caso concreto que tal incumplimiento le es imputable en forma exclusiva y que ha generado un daño patrimonial cierto y concreto que debe ser indemnizado.

La falta de prueba que se aduce respecto a la cuantificación de ese daño no constituye crítica concreta y razonada de lo resuelto. El juez de grado ha invocado

las facultades que le concede para supuestos como el que nos ocupa la previsión del artículo 168 del Código Procesal y, posteriormente ha dado las razones fácticas en la que se sustenta la cuantificación; estos ejes decisorios no han sido impugnados y tal omisión obsta a la revisión que se pretende.

Por las razones expuestas, propongo el rechazo del recurso.

4. Los honorarios de primera instancia.

Los agravios de los letrados representantes de la parte actora deben prosperar, por cuanto es manifiesta la vulneración de todas las pautas arancelarias.

En primer lugar se ha apartado el juez de grado de la primera directriz que ha fijado la ley de aranceles vigentes que es la determinación de los honorarios en porcentuales (art. 46 ter). Luego, es a todas luces evidente que la suma fijada no respeta la escala mínima como señalan los recurrentes.

En función de lo expuesto, corresponde la readecuación de los honorarios de primera instancia, los que se fijarán de conformidad con las pautas generales contenidas en el artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de las previsiones de los artículos 6, 8 y concordantes de la Ley XIII, n° 14. Con base en lo expuesto se establecen los de los Dres. M. L. B. y M. D. V., conjuntamente, por su actuación en la primera etapa del juicio en el 7% del monto del proceso; a los Dres. M. D. V. y E. C. A., en forma conjunta por su actuación en la segunda etapa del proceso en el 7% del monto del proceso y al Dr. M. D. V. por su actuación en la tercera etapa, en el 7% del monto del proceso.

5. Costas y honorarios.

Las costas de esta instancia se imponen al demandado

vencido.

Los correspondientes a esta instancia se regulan de conformidad con las pautas generales del artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de las escalas específicas contenidas en el artículo 13 del mismo ordenamiento.

En función de lo expuesto, propongo se fijen los correspondientes a los Dres. M. D. V. y E. C. A., en forma conjunta, en el 30% de los que le corresponden en la instancia de grado y al Dr. S. E. T. en el 25% de los fijados en esa instancia.

A la segunda cuestión la Dra. Alonso dijo:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.

2) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por los Dres. M. L. B., M. D. V. y E. C. A. contra la regulación de honorarios.

3) Revocar parcialmente el punto 3° de la parte resolutiva de la sentencia de primera instancia, estableciendo los honorarios de primera instancia de los Dres. M. L. B. y M. D. V., conjuntamente, por su actuación en la primera etapa del juicio en el 7% del monto del proceso, los de los Dres. M. D. V. y E. C. A., en forma conjunta, por su actuación en la segunda etapa del proceso en el 7% del monto del proceso y al Dr. M. D. V. por su actuación en la tercera etapa, en el 7% del monto del proceso.

4) Costas de esta instancia a la demandada.

5) Regular los honorarios de esta instancia del modo propuesto.

6) Tener presente la reserva del caso federal.

A la primera cuestión el Dr. Alexandre dijo:

Que la sentencia condenatoria de fs. 234/239,

aclarada a fs. 247/248, es apelada por la demandada a fs. 241 a tenor del informe de fs. 262/270, siendo contestada a fs. 275/279vta. por su oponente, quien, en primer lugar propicia la sanción de deserción por insuficiencia recursiva y subsidiariamente formula su réplica sosteniendo los fundamentos del fallo. Además, los letrados de la accionante y por derecho propio cuestionan los honorarios que se les han regulado por bajos, conforme lo exponen a fs. 251/251vta.

Que la colega preopinante que abre el acuerdo analiza la procedencia formal del recurso interpuesto y reseña brevemente el contenido de la queja, evitando su mera reiteración.

Esta Sala desde siempre se ha inclinado por el criterio amplio que tiende a asegurar a las partes en litigio una mayor oportunidad para defender sus derechos y afianzar con ello la garantía consagrada en el art. 18 CN. En dicha inteligencia, considero que le recurrente ha dado suficiente cumplimiento en lo pertinente con lo ordenado en el art. 268 CPr/DJ, por lo que no corresponde el apercibimiento previsto en el art. 269 de dicho cuerpo legal (ver, v. gr., CNCiv., sala K, 11/11/2013 – "G.P.,G.R. v. Casa Balda S.A.C.A.I. e I." JA 2004-I, fascículo n. 11, pág. 63).

En segundo lugar, con carácter previo al análisis de los agravios expresados contra la sentencia, recordaré liminarmente que, como desde antiguo lo viene sosteniendo la Corte Suprema de Justicia de la Nación y diversos tribunales inferiores, la omisión de tratamiento de cuestiones oportunamente sometidas a consideración del juez de la causa, no afecta por sí la garantía de la defensa en juicio porque los jueces no están obligados a meritar cada uno de los argumentos de las partes, sino

los que a su juicio sean decisivos para la correcta solución del caso. Asimismo, tampoco están constreñidos a seguirlas en la evaluación de todos y cada uno de los agravios expresados, sino a atender a aquellos que estimaren conducentes para resolver la cuestión debatida (cf. CSJN, 18/04/2006, Crousillat Cerreño, José F., DJ 01/11/2006, 646; íd. 24/08/2006, "Alarcón, Marisel y otros c/ Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo del Neuquén", Fallos, 329: 3373, íd. 08/08/2002, "Giardelli, Martín Alejandro c/ Estado Nacional – Secretaría de Inteligencia del Estado", Fallos, 325:1922; íd. 04/11/2003, "Acuña, Liliana Soledad c/ Empresa Distribuidora del Sur S.A.", Fallos, 326:4495; íd. 04/11/1997, "Wiater, Carlos c. Ministerio de Economía", DJ 1998-3, 376, entre muchos otros).

A no dudar, que tal como surge de las argumentaciones de las partes y de la prueba adquirida en la causa, sin controversia en cuanto al punto, existió acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos respecto a la compra venta del inmueble descripto en el boleto de compraventa que en copia luce a fs. 3/4ta., de allí que en caso de controversias en cuanto su interpretación y aplicación conforme la pauta inicial consagrada en el art. 1197 del CCiv., imperan las reglas que emergen del art. 1198 CCiv.

A la luz de tal marco referencial deben valorarse las conductas de las partes durante el desarrollo de la relación.

Que si bien la compradora fue efectuando sus compromisos de pago conforme lo convenido, se advierte que la vendedora no puso a disposición de aquellos el bien objeto de la compraventa en tiempo oportuno (cotejar fecha de boleto y cláusula de terminación y entrega con

la comunicación de fs. 28 (reservado y que tengo ante mí) reitera e intima mediante CD de fs. 29.

La accionante comunica el cumplimiento de su pago en escribanía designada a tal efecto por la vendedora tal como obra en comunicación de fs. 22, pero esta niega el efecto cancelatorio de tal entrega por existir saldo impago por mayores costos y mora tal como se especifica en comunicación de fs. 30 y rechazados mediante CD de fs. 24.

Veamos, la prueba de los pagos, más allá de su estricta puntualidad y de conformidad al convenio acompañado, es irrefutable; ahora bien si ha existido un cambio en aquel que fundara la suma mayor que pretende la vendedora, soportaba la carga de la prueba (art. 381 CPr./DJ). Se aducen adicionales fs. 25, lo que es contundentemente rechazado a fs. 26 y ninguna otra constancia o verificación de tal hecho obra en la causa. De modo que consentida, extrajudicialmente, la compensación a que aluden las partes en su intercambio (ver CD de fs. 30, 5° párr.) resulta injustificada toda otra pretensión, ya que no existió modificación del convenio original como tampoco alteración estructural o funcional que motivaran mayores costos debidamente consentidos por las partes. Máxime cuando pese a todo intento mantiene su vigencia la Ley 23928, tal como lo sostienen todas sus modificatorias.

Así, el indefinido adicional resulta ajeno a las previsiones del art. 1198 y roza las del art. 1071 CCiv., de allí el fundamento de la sanción prevista por retención indebida mediante la indemnización prudentemente estimada en el caso, ya que se tuvo en cuenta la naturaleza del bien, la pérdida de rentabilidad a precios que se conforman a los del mercado en plaza y

el tiempo transcurrido de la injustificada actitud obstructiva y omisiva de la demandada.

Además de adherir a la opinión de quien abre el acuerdo en cuanto a la cuestión de fondo, también comparto la propuesta de cargar en costas a la demandada en ambas instancias.

La fijación de honorarios no ha respetado el modo ordenado en la tercera parte del art. 46 de la Ley XIII Nos. 4 y 15 por lo que corresponde su readecuación sin perjuicio de armonizar a esta toda la normativa vinculante al caso, lo que se tendrá en cuenta al momento del acuerdo. Se tiene presente la reserva formulada a fs. 269vta. del llamado "caso federal".

A la segunda cuestión el Dr. Alexandre dijo:

Habiendo concordado con el voto de la Dra. Alonso, reitero su fórmula decisoria.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. 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 interpuesto por la parte demandada.

2) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por los Dres. M. L. B., M. D. V. y E. C. A. contra la regulación de honorarios.

3) Revocar parcialmente el punto 3° de la parte resolutiva de la sentencia de primera instancia, estableciendo los honorarios de primera instancia de los Dres. M. L. B. y M. D. V., conjuntamente, por su

actuación en la primera etapa del juicio en el siete por ciento (7%) del monto del proceso, los de los Dres. M. D. V. y E. C. A., en forma conjunta, por su actuación en la segunda etapa del proceso en el siete por ciento (7%) del monto del proceso y al Dr. M. D. V. por su actuación en la tercera etapa, en el siete por ciento (7%) del monto del proceso.

4) Costas de esta instancia a la demandada.

5) Regular los honorarios de esta instancia correspondientes a los Dres. M. D. V. y E. C. A., en forma conjunta, en el treinta por ciento (30%) de los que le corresponden en la instancia de grado y al Dr. S. E. T. en el veinticinco por ciento (25%) de los fijados en esa instancia

6) Tener presente la reserva del caso federal.

7) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

SILVIA NOEMÍ ALONSO
Jueza de Cámara

JULIO ANTONIO ALEXANDRE
Presidente

REGISTRADA BAJO EL Nº DEL AÑO 2014
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

GISELA C. MOREJÓN
Secretaria de Cámara