--- En la ciudad de Trelew, a los días de octubre del año dos mil catorce, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de esta ciudad, con la presidencia del Dr. Raúl Adrián Vergara y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Aldo Luis De Cunto y Sergio Rubén Lucero, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“I., R. M. c/ V., S. B. y otro s/ daños y perjuicios” (Expte. 889 – año 2013 CAT)**, venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 354.----------

--- **A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto dijo: ----------

--- Vienen estas actuaciones a conocimiento de la Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 313 contra la sentencia de fs. 303/309 vta., recurso concedido a fs. 314. A fs. 344/347 vta. la recurrente expresa agravios, cuyo traslado concedido a fs. 348 es contestado por una codemandada a fs. 349/351 vta..----------

--- En la citada sentencia se rechazó la demanda por daños y perjuicios interpuesta por R. M. I. contra S. B. V. y L.’s P. -en realidad, respecto de esta última lo es contra E. E. A., titular de la referida habilitación comercial (ver fs. 48), con costas a la actora.---------- I.- Comenzaré por reseñar los agravios vertidos por la actora y la contestación de la codemandada V..----------

--- 1) El recurrente comienza por señalar que se agravia del grosero error cometido en la sentencia en cuanto se le endilga haber incumplido con el principio de buena fe contractual. Destaca que la jueza señaló que su parte se había comprometido a abonar a la demandada el saldo de precio al momento de suscribirse la escritura traslativa de dominio del inmueble cedido por la actora, para lo cual no se fijó plazo sino que sólo se supeditó la conclusión del proceso de ejecución, por lo que su parte intimó la indemnización requerida una vez obtenida la protocolización de las actuaciones de subasta. Considera equivocada la conclusión de la jueza, ya que no existe discusión en cuanto al contrato de cesión de derechos sobre el inmueble del 29/11/06 entre su parte y V.., donde se convino que el saldo de precio sería abonado contra el otorgamiento de la escritura de cesión de derechos y acciones, y ello no fue perfeccionado por la injustificable demora de la demandada en protocolizar las actuaciones, y esa mora implicó que se decretara una nueva subasta sobre el inmueble en otro juicio ejecutivo. Destaca que su parte actuó de buena fe, dado que era la demandada quien se ocuparía de perfeccionar el trámite de la subasta para permitir el otorgamiento de la escritura, tal como surge de la cláusula cuarta del contrato de cesión, agregando que la escritura de cesión de derechos no se extendió en el plazo pactado por culpa de la accionada. Añade que fue su parte quien logró evitar a último momento la realización de la subasta, por lo que entiende que V. actuó con mala fe. Refiere que la “a quo” se confunde por

cuanto pasa por alto que el trámite de perfeccionamiento de la subasta y la escritura de cesión de derechos corrían por cuenta de la cedente V., y que recién a partir de celebrarse ésta, los trámites restantes correrían por cuenta de la cesionaria actora. Reitera que la escritura de cesión no se formalizó en el plazo convenido, lo que dio tiempo a que otro acreedor embargante obtuviera una nueva subasta. Indica que la propia jueza reconoce que la escritura de cesión fue presentada en el expediente judicial casi dos años después de la celebración del contrato y no dentro de los treinta o setenta y cinco días pactados. Culmina este agravio señalando que la jueza realiza una conclusión contraria a lo convenido en la cláusula cuarta del contrato.----------

--- Se queja asimismo de que se decidiera que no se configura en el caso un supuesto de responsabilidad contractual por ausencia de daño. Al respecto resalta que de acuerdo a la prueba documental y testimonial, se acreditó que la actora había adquirido el terreno para edificar su casa, que había comprado materiales y contratado mano de obra, y que por la demora imputable a la contraria se vio impedida de impulsar la obra. Asimismo refiere que se probó mediante la prueba informativa y documental, que con su esposo debió alquilar otras viviendas mientras no pudo disponer libremente del inmueble adquirido. Es así que entiende que sí hubo daño y que el monto figura en las facturas acompañadas y en los valores locativos informados por los períodos que se vio privada de disponer del bien. Cita doctrina al respecto.----------

--- Como último agravio, se queja del rechazo de la demandada contra la inmobiliaria. Sostiene que ésta debió mínimamente verificar las condiciones de los derechos que se cedían, si los mismos estaban afectados por otros embargos o inhibiciones como finalmente ocurrió. Manifiesta que su mandante, como cualquier cliente que concurre a una inmobiliaria, confió plenamente que estaba adquiriendo los derechos de una manera segura y seria. Cita jurisprudencia relativa a la responsabilidad de los corredores. Cierra su presentación de agravios, reiterando que la jueza de grado se apartó de lo convenido por las partes en la cláusula cuarta del convenio y puso en cabeza de su mandante incumplimientos de obligaciones que en realidad debía cumplir la demandada.----------

--- 2) La codemandada V. contesta los agravios, señalando en primer lugar que, si bien el decisorio omite considerar el argumento central de su defensa, la misma es ajustada a derecho y responde a los hechos. Destaca que la actora reconoció que omitió reclamar en tiempo y forma, así como que acertadamente la juzgadora concluyó que no existía daño alguno. Considera que la presentación de la contraria no resulta una crítica concreta y razonada del decisorio, sino un mero desacuerdo con el mismo, ya que, entre otros defectos, guarda silencio sobre el argumento central de su defensa.-

Se explaya sobre la que fue su defensa que hace descansar en el art. 525 del C. Civil, atento a que la obligación principal estaba extinguida, por lo que también lo estaba la accesoria. Señala al respecto que la obligación principal consistía en escriturar la cesión de derechos para posibilitar la inscripción del inmueble, y que existía una obligación

tácita que era la de indemnizar los daños en caso de incumplir la principal. Es así que entiende que esta última obligación quedó extinguida al llevarse a cabo la protocolización del remate, obteniendo la actora la escritura necesaria para la inscripción registral en julio de 2010. Es en ese momento en que quedó extinguida la obligación accesoria de indemnización, por lo que, sigue razonando que mal podía I., sin haber efectuado una reserva oportunamente, reclamar el resarcimiento el 08 de septiembre del mismo año como lo hizo al intimar. Entiende que el caso resulta análogo al del art. 624 del C. Civil relativo al pago de intereses. Es así que concluye que resulta palmario que la demanda no podía prosperar.----------

--- II.- Delimitada la materia sobre la cual habrá de ejercer este Cuerpo la facultad revisora, me adentraré en el tratamiento de los agravios reseñados.----------

--- 1) En primer lugar habré de señalar que la demandada, gananciosa en la primera instancia, entiende que no existe crítica concreta y razonada en la expresión de agravios de la actora, básicamente porque la contraria guarda *significativo silencio sobre los aspectos que ponen al descubierto la sinrazón de la demanda instaurada;* y cuando identifica estos aspectos destaca el argumento central que expuso al contestar la demanda, esto es, el art. 525 del C. Civil, dado que considera que la acción de daños y perjuicios es accesoria de la principal consistente en la escritura traslativa de dominio. Y como el actor no hizo reserva alguna de ese reclamo al momento de escriturar, es que entiende que está extinguida la acción resarcitoria en virtud de la norma de fondo citada (ver fs. 350/351).----------

--- Al respecto cabe señalar que dicho argumento no fue el argumento dirimente del decisorio apelado, tal como lo reconoce la propia demandada (ver fs. 350, 3do. párrafo “in fine”). Es así que debe recordarse que criticar no es lo mismo que disentir, ya que lo primero importa un ataque directo y pertinente a la fundamentación del fallo apelado, tendiente a demostrar los errores fácticos y jurídicos que éste pueda contener, mientras que lo segundo consiste simplemente en exponer que se está en desacuerdo con la sentencia recurrida (conf. CN. Civ., Sala A, 19/8/91, LL, 1992-A-487, nº 42). La expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472) que ejercitada, traslada la competencia al tribunal de alzada (conf. C. 1era. Civ. y Com. Bahía Blanca 29/2/68, LL, 131-698), sino que, como lo señala el art. 265 del C. Procesal debe contener una crítica concreta y razonada (conf. CN. Civ., Sala M, 27/9/00, ED, 191-414) de las partes del fallo que el recurrente considere equivocadas (conf. CN. Civ., Sala F, 18/7/96, LL, 1997-D-827, 39.612-S), indicando los supuestos errores u omisiones que la misma contiene así como los fundamentos que le permitan sostener una opinión distinta (conf. CN. Com., Sala A, 21/2/96, ED, 172-92); es decir, debe señalar punto por punto los errores que se atribuyen a la sentencia en grado, por los cuales se considera que el pronunciamiento es injusto o contrario a derecho (conf. CN. Civ., Sala A, 16/12/99, ED, 186-539). En la expresión de agravios deben refutarse las conclusiones de hecho y derecho que

motivan la decisión en grado, mediante la exposición de circunstancias jurídicas por las cuales se considera erróneo el pronunciamiento impugnado (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472). En el mismo sentido se sostuvo que la mera expresión de disconformidad sin dar bases jurídicas de un distinto punto de vista no importa crítica concreta y razonada de la sentencia (conf. CN. Civ., Sala B, 5/8/03, ED, 208-616, SJ-1224); como que es insuficiente para justificar la revocación de la resolución recurrida la simple discrepancia con lo resuelto sin destruir el razonamiento contenido en ella (conf. CN. Com., Sala C, 30/11/01, RepLL, 2002-1735, nº 106, y DJ, 2002-1-622); así como que no constituye expresión de agravios el escrito en donde la parte se limitó a discrepar con la resolución pero no demostró el error que le atribuye respecto de los argumentos expuestos por el sentenciante para resolver (conf. CN. Civ., Sala E, 20/8/02, LL, 2002-F-2014).----------

--- En base a lo expuesto, no corresponde declarar la deserción del recurso porque en la expresión de agravios no se refutó el argumento principal que para la demandada era el fundamento para el rechazo de la demanda, sino que el apelante debía hacerse cargo del razonamiento dirimente de la juzgadora. Y en ese sentido, más allá de lo que se argumentará más abajo, el apelante esbozó una crítica al razonamiento de la jueza, dado que entiende que la misma efectuó su conclusión en contra de lo convenido por las partes en la cláusula cuarta del contrato de fs. 26/27 (ver fs. 345 vta., 4to. párrafo), que sí existió daño en su perjuicio (ver fs. 345 vta./346, pto. III), así como controvirtió la eximición de responsabilidad de la inmobiliaria codemandada (ver fs. 346/347 vta., pto. IV). Al respecto es de recordar que la no presentación de la expresión de agravios o la ausencia de una crítica concreta y razonada de los capítulos de la sentencia recurrida, importa la inadmisibilidad de la apertura de la segunda instancia. En casos de duda, es decir, si existe o no impugnación suficiente por tratarse de un acto lacónico o incompleto, debe estarse por la apertura de la instancia. Tal la orientación de nuestra jurisprudencia desde antiguo: la sanción de la deserción de la instancia por su gravedad debe aplicarse con criterio favorable al apelante, a condición de que el agraviado individualice, aunque sea en mínima medida, los motivos de su disconformidad (conf. CN. Civ., Sala E, 30/9/80, LL, 1981-A-154; C. 1era. Mercedes, 15/6/67, LL, 127-930). Los agravios -se tiene decidido en esta orientación-, no necesitan ajustarse a formalidades sacramentales e inclusive su cumplimiento a los efectos del recurso ha de ser apreciado con tolerancia, según una interpretación que se estima adecuada a una mejor aplicación de la garantía de defensa en juicio (conf. CN. Com., Sala A, 27/3/81, ED, 93-592; íd., Sala C, 28/1/78, LL, 1981-A-558, 35.739-S). La sanción que importa la deserción, en suma, reviste carácter restrictivo (conf. C. Civ. y Com. San Isidro, Sala I, 28/9/76, LL, 1977-C-436).----------

--- En síntesis, por las razones expuestas es que no procede decretar la deserción del recurso, más allá de lo que seguidamente se razonará.----------

--- 2) La jueza de grado rechazó la demanda, considerando de manera dirimente, entre otras cuestiones, que la accionante alega el incumplimiento de la obligación de otorgar la escritura de cesión del inmueble cuando la misma fue confeccionada meses después de la celebración del instrumento privado de cesión por una escribana distinta a la consignada en la cláusula quinta; que la cláusula quinta fue debidamente cumplida por las partes habida cuenta de la Escritura N° 117 de “Cesión de Derechos”, y presentada en la ejecución por V. el 30/09/08; que la cesionaria, aquí actora, tomó intervención en el juicio a fs. 118, recayendo sobre ella la obligación de continuar con los trámites judiciales lo que derivó en la protocolización del remate judicial (ver sentencia a fs. 319 vta. “in fine”/320, 1er. párrafo). A ello añadió que luego de obtenerse la protocolización de las actuaciones de subasta, la actora intimó a los codemandados a que le indemnicen los daños y perjuicios provocados, es decir tres años después de suscribir la escritura de cesión de derechos, reconociendo al momento de absolver posiciones que omitió reclamar y exigir en tiempo y forma a la codemandada V. la escrituración de la operación de compraventa (ver sentencia a fs. 321, pto. e, 1er. párrafo). A ello añade que el incumplimiento alegado no ha sido dañoso, no sólo porque se cumplió la cláusula tercera del contrato de cesión con la Escritura N° 117, sino porque mediante la providencia de fs. 120 se dispuso otorgar la posesión del inmueble a la aquí actora, lo que se hizo efectivo el 15/12/08 (ver sentencia a fs. 322, anteúltimo párrafo); y que si la actora dijo que sufrió el perjuicio por no haberse expedido la escritura de cesión, destaca que entre la suscripción del contrato de cesión y la escritura medió un lapso de meses sin que la misma intimara al cumplimiento (ver sentencia a fs. 322 vta “in fine”). Finalmente argumentó que tampoco se advierte el daño que le habría provocado a la actora la inmobiliaria codemandada, dado que el corredor se obliga a desplegar la actividad necesaria para lograr que otros sujetos relacionados con él por el contrato de corretaje concluyan un negocio determinado; y en cuanto a que la inmobiliaria no habría constatado el estado del título del inmueble y los gravámenes que pesaban sobre el mismo, señaló que resulta trascendente la declaración de la escribana que certificó las firmas en el contrato privado de cesión, quien afirmó que se estudió la factibilidad de la cesión (ver sentencia a fs. 323, 2do. y 3er. párrafos).----------

--- Ahora bien, es sabido que la alzada puede pronunciarse de conformidad con el aforismo *iura novit curia*, es decir, dando distintos fundamentos de derecho que los invocados por las partes y el propio juez de primera instancia. Sin embargo, esa facultad, típica de la función jurisdiccional, reconoce excepción respecto de los tribunales de alzada, en el ámbito de los puntos resueltos con carácter firme en primera instancia (conf. CSJN, 12/5/89, LL, 1989-E-726, n°670; y Fenochietto-Arazi, op. cit., ídem, pág. 959). Asimismo debe recordarse que el tribunal de alzada tiene el pleno conocimiento de la cuestión que ha sido objeto de la resolución impugnada; es decir, el tribunal de alzada tiene idéntico poder y amplitud de conocimiento que el juez de primera instancia (conf. Gómez Orbaneja-Herce Quemada: “Derecho procesal civil”, Tº

II, pág. 157/158; cit. en Loutayf Ranea, Roberto G.: “El recurso ordinario de apelación en el proceso civil”, Ed. Astrea, 2009, Tº 1, pág. 83). Es que la apelación devuelve al tribunal superior la plenitud de la jurisdicción y éste se encuentra frente a la reclamación en la misma posición que el inferior, es decir, que le corresponden iguales derechos y deberes (conf. CN. Com., Sala B, 24/7/89, JA, 1969-V-591). El tribunal “ad quem” debe ceñirse, sí, a los puntos objetados, pero dentro de ellos tiene amplias facultades, iguales a las que sobre la materia tenía el “a quo”. El juez de la apelación puede utilizar distintos fundamentos de derecho de los invocados por las partes y por el juez de primera instancia (conf. CN. Civ., Sala C, 12/4/71, LL, 143-322, íd., Sala F, 27(7/9, ED, 87-250; CNAT, Sala VII, 2/7/81, ED, 94-766). Puede, entonces, examinar los hechos y el derecho con plena jurisdicción (conf. CN. Civ., Sala F, 2/6/76, ED, 69-323), también está facultado para pronunciarse “iura novit curia”, calificando la acción intentada y encuadrando jurídicamente los hechos expuestos por las partes (conf. C. Civ. y Com. Mercedes, Sala II, 22/5/79, ED, 84-627); y siempre dentro del marco de los puntos objetados, tiene amplias facultades de fundamentación: así, el juez de la apelación puede utilizar distintos fundamentos de derecho de los invocados por las partes y por el juez de primera instancia (conf. CN. Civ., Sala E, 19/10/76, ED, 72-632).----------

--- A la luz de lo expuesto, es de recordar que los agravios vertidos atacan la admisibilidad de la demanda, en cuanto el apelante entiende que se dan los presupuestos para hacer operativa la responsabilidad contractual que enrostra a los codemandados. En ese marco de la apelación, resulta procedente que este tribunal analice la defensa que en primera instancia arguyó la codemandada V., ya que hace la admisibilidad de la acción. En efecto, al contestar demanda, V. adujo que el contrato de cesión de derechos de fs. 26/27 importaba para su parte una obligación principal, la de escriturar la cesión para posibilitar luego la inscripción del inmueble a nombre de la cesionaria, mas de manera tácita, se pactó la obligación de indemnizar los daños en caso de incumplimiento, que es una obligación accesoria de la principal. En consecuencia, considera que, habiéndose perfeccionado la cesión a través de la protocolización del remate judicial el 15/07/10, inscribiéndose así el inmueble registralmente a nombre de la actora el 22/07/10 (ver fs. 29/32), se cumplió la obligación principal, y dado que la cesionaria no efectuara reserva alguna, por imperio de lo dispuesto por el art. 525 del C. Civil, la obligación accesoria de indemnizar los daños y perjuicios, devino extinguida (ver fs. 65/66).----------

--- El reclamo de daños y perjuicios de la actora, efectivamente es de índole contractual, dado que aduce que se protocolizaron las actuaciones de remate tres años y medio después del contrato de cesión de derechos, enrostrando a la codemandada V. el incumplimiento del contrato de cesión, así como a la inmobiliaria codemandada a quien entiende responsable por tener participación activa en la operación, además de no constatar el estado del título y los gravámenes que pesaban sobre el inmueble (ver demanda, especialmente a fs. 40 vta./41). En definitiva está claro que la pretensión

indemnizatoria de la actora se funda en el incumplimiento, en realidad en el cumplimiento tardío asumido por la codemandada V. en el contrato de fs. 26/27, dado que la finalidad última de dicho contrato de cesión era, además de la firma de la escritura de cesión (ver cláusula segunda), la conclusión de los trámites judiciales para la inscripción del inmueble a nombre de la cesionaria (ver cláusula cuarta). Esto último, reitero, fue cumplido con la protocolización de las actuaciones de remate el 15 de julio de 2010, lo cual se inscribió registralmente el 22 de julio de 2010 (ver fs. 29/32), no realizando la cesionaria, en dicha oportunidad, reserva alguna de reclamar indemnización por daños y perjuicios, lo que hace recién en septiembre de 2010 (ver demanda a fs. 41 vta., último párrafo, y cartas documentos de fs. 36 y 38).----------

--- Dicho lo anterior, cabe afirmar que el fundamento del reclamo indemnizatorio de la actora descansa en el art. 508 del C. Civil que establece que *"El deudor es igualmente responsable por los daños e intereses que su morosidad causare al acreedor en el cumplimiento de la obligación".* En comentario a esta norma se ha considerado que el concepto de la mora del deudor, debe ser vinculada con el incumplimiento, el que es discordancia entre la conducta debida y la acción u omisión realizada, y que puede ser "relativo" cuando admite la realización posterior, o absoluto que impide la ejecución de la prestación en todo tiempo. La morosidad está siempre dentro del terreno del incumplimiento relativo o retardado ya que ambos tienen génesis en el hecho mismo del retraso (conf. Compagnucci de Caso, en Bueres-Highton: "Código Civil…", Ed. Hammurabi, 1998, T° 2 A, pág. 103). El principal efecto del estado de mora es, tal como lo dispone el art. 508, el afrontar el pago de la indemnización por los daños causados al acreedor; son los denominados "daños moratorios", que tienen igual naturaleza que el resto de los perjuicios reparables. Si la obligación es dineraria comienzan a correr los intereses moratorios (art. 622), aclarándose que en ese estado el deudor puede válidamente pagar, siempre que antes no se haya reclamado la resolución. También el deudor hace propios los riesgos de la prestación, pues de allí en más no queda liberado por el caso fortuito o la fuerza mayor (arts. 513, 889 y 892). A su vez, diversas causas hacen cesar el estado de mora *debitoris,* como el pago de la prestación con más los daños moratorios o los intereses, la aceptación del objeto de la prestación y consiguiente renuncia del acreedor al reclamo de mayor valor, la imposibilidad de pago. Cuando el deudor cumple hace cesar el estado de morosidad, que concluye conjuntamente con la relación jurídica que vinculaba a las partes. La obligación de indemnizar los daños es un accesorio de lo principal que sigue su suerte (art. 525). La aceptación por parte del acreedor de lo principal adeudado extingue lo restante, e importa una renuncia tácita; esta renuncia puede ser total o parcial según lo sea con relación todos sus efectos o algunos de ellos (conf. Compagnucci de Caso, op. cit., ídem, págs. 109/111).----------

--- En sentido concordante se ha entendido que el pago es la causa más terminante de la extinción de la mora. Pendiente el período de mora subsiste la relación obligacional

con todos sus efectos normales más los derivados de la mora. Pero si sobreviene el pago, el efecto cancelatorio de éste disuelve la relación creditoria e importa una liquidación definitiva de la deuda con todos sus accesorios (conf. art. 525 del C. Civil). Desde el momento que la responsabilidad emergente de la mora es accesoria de la obligación originaria del deudor, el pago de ésta debía comportar el natural efecto liberatorio con respecto no sólo a la obligación principal sino también a la accesoria. Para que subsistiera la responsabilidad proveniente de la mora se requeriría que al tiempo de recibir el pago el deudor dejara a salvo su derecho al resarcimiento del daño moratorio, que de otro modo quedaría también cancelado. Es así que debe considerarse purgada la mora cuando medie aceptación de la prestación comprometida, sin que el acreedor formule reserva o salvedad respecto de los posibles daños padecidos (conf. jurisprudencia citada en López Mesa, Marcelo J.: “Sistema de jurisprudencia civil”, Ed. Abeledo Perrot, 2012, pág. 689).----------

--- A la luz de lo reseñado, no existe duda que el “pago”, esto es, el cumplimiento de la obligación principal asumida por la cedente V. en el contrato de cesión de fs. 26/27, lo constituía la suscripción de la escritura de cesión (ver cláusulas segunda y quinta), y en el mejor de los casos para la actora, la conclusión de los trámites judiciales a fin de inscribir el inmueble a nombre de la cesionaria (ver cláusula cuarta). Es así que dicho cumplimiento se efectivizó, tanto al confeccionarse la escritura de cesión de derechos, el 18 de mayo de 2007 (ver fs. 114 del expediente N° 1269, F° 26, Año: 1997, Letra: 52.814, que tengo a la vista), como al protocolizarse las actuaciones de remate judicial el 15 de julio de 2010, e inscribirse dicho instrumento en el Registro de la Propiedad Inmueble el 22 de julio de 2010 (ver fs. 29/32). Y en ninguna de ambas oportunidades, la cesionaria I., aquí actora, realizó salvedad alguna de reclamar oportunamente los daños y perjuicios ocasionados por la morosidad en el cumplimiento, por lo que en virtud de lo dispuesto en el art., 525 del C. Civil, el reclamo que trae aquí en demanda no puede prosperar por hallarse extinguida la acción.----------

--- Es que ésa es la solución que se colige de lo dispuesto por el art. 525 del C. Civil, cuyo texto deriva del principio genérico de que lo accesorio, con todos sus efectos, no puede ejercer influencia sobre lo principal, que tiene una existencia independiente de todos sus accesorios, de acuerdo a la nota de Vélez al art. 2997 (conf. Meza, en Bueres-Highton, op. cit., ídem, pág. 241). Cabe mencionar que el art. 524 del C. Civil define el concepto de las obligaciones accesorias, estableciendo que *“Las obligaciones son principales o accesorias con relación a su objeto, o con relación a las personas obligadas. Las obligaciones son accesorias respecto del objeto de ellas, cuando son contraídas para asegurar el cumplimiento de una obligación principal; como son las cláusulas penales. Las obligaciones son accesorias a las personas obligadas, cuando éstas las contrajeren como garantes o fiadores. Accesorios de la obligación vienen a ser, no sólo todas las obligaciones accesorias, sino también los derechos accesorios del acreedor, como la prenda o hipoteca”.* Así se ha señalado que el propio codificador

especifica en la disposición normativa que resultan accesorias en relación al objeto las obligaciones contraídas el cumplimiento de otra principal. Da como ejemplo a la cláusula penal, moratoria o compensatoria. A dicha especificación normativa puede adicionarse, la obligación del vendedor referida a cuidar la cosa objeto del contrato (art. 1408), la de entregar al comprador los títulos dominiales de los bienes enajenados, y la de abonar los gastos de entrega de la cosa vendida (art. 1415). En cuanto a la accesoriedad respecto a las personas, la norma indica como tales a las obligaciones contraídas por los garantes o fiadores. Es decir que la accesoriedad subjetiva se produce cuando se suman al deudor original otros sujetos pasivos, los que afianzan al acreedor el cumplimiento de la obligación principal. Y el precepto, en su parte final, se refiere a los derechos accesorios de la obligación. Se trata de derechos reales accesorios, que pueden ser constituidos por el propio deudor o por terceros. Consecuentemente, no puede hablarse en el caso de obligaciones accesorias. De todos modos, aunque dichos derechos reales posean un régimen jurídico propio, resultan alcanzados por los efectos de la interdependencia (conf. Meza, op. cit., págs. 240/241).- Ahora bien, y en concordancia con lo que se dijera más arriba al examinar la norma del art. 508 del C. Civil, el art. 524 es meramente enunciativo, ya que existen otras obligaciones accesorias con relación al objeto, entre las que se menciona la de resarcir, en general, los daños moratorios (conf. Belluscio-Zannoni: “Código Civil y leyes complementarias…”, Ed. Astrea, 1979, T° 2, pág. 738). En consecuencia, no existe duda que resulta de aplicación el art. 525 del C. Civil al “sub exámine”, lo que también involucra a la pretensión contra el titular de la inmobiliaria, ya que al mismo se le achaca no haber constatado el estado del título y los gravámenes que pesaban sobre el inmueble, señalándose que también tuvo participación activa en la operación a fin de comprometer la firma del boleto y la posterior escritura (ver fs. 40 vta., último párrafo). Como se aprecia la responsabilidad contractual endilgada siempre gira en torno al cumplimiento tardío de la obligación principal que ocasionara, según la actora, los daños en los términos del art. 508 del C. Civil.----------

--- En resumen de todo lo argumentado, se concluye en que la pretensión ejercida en la demanda se encontraba extinguida, resultando inadmisible la misma, por lo cual, procede rechazar el recurso y por ende, si bien por motivos diversos, corresponde confirmar el decisorio recurrido.----------

--- III.- En consecuencia de lo expuesto y razonado, corresponderá propiciar al acuerdo que se confirme, por fundamentos distintos a los de primera instancia, el fallo apelado, en todo en lo que ha sido materia de agravios, con costas al apelante vencido (conf. art. 69 del CPCC).----------

--- En cuanto a los honorarios por los trabajos realizados en esta instancia, atendiendo a la regulación efectuada en la primera instancia, y a la extensión y eficacia de las tareas, así como al resultado obtenido, propongo regular al Dr. E. F. L., letrado apoderado de la actora, en un 25%; y al Dr. J. F. C., letrado apoderado de la

codemandada V., en un 30%; en ambos casos sobre lo regulado a los mismos en la instancia anterior, con más el IVA pertinente (conf. arts. 5, 13, 46 y concs. de la ley XIII Nº 4, y leyes 23349 y 23871).---------- Voto entonces a esta cuestión POR LA AFIRMATIVA.---------- **A LA PRIMERA CUESTION** el Dr. Vergara dijo: ----------

--- 1. Llegan a conocimiento de este Tribunal las presentes actuaciones como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 313, que fuera concedido libremente a fs. 314, contra la sentencia de la anterior instancia de fs. 303/309 y vta. que rechazó la demanda por daños y perjuicios entablada por R. M. I. contra S. B. V.y L.'s P., en puridad respecto de E.E. A. por tratarse del titular de la habilitación comercial según informe municipal de fs. 48, con costas a la accionante vencida.----------

--- La expresión de agravios de la parte actora luce a fs. 344/347 y vta., el traslado conferido a fs. 348 fue evacuado por la codemandada V. a fs. 349/351 y vta., y la relación sucinta de las cuestiones planteadas fue desarrollada por el Dr. De Cunto, motivo por el cual y atendiendo a razones de brevedad procesal me remito a tales expresiones, sin perjuicio de las precisiones que en cada caso corresponda realizar.-----

--- 2. Solicita la codemandada V. en su escrito de contestación de agravios que se declare la deserción del recurso de apelación interpuesto por la parte actora por entender que no hay una crítica razonada y circunstanciada del fallo. Agrega que la apelante guardó silencio, entre otros aspectos, del argumento central expuesto al contestar demanda. En tal sentido pone de relieve que por imperio del art. 525 del Código Civil al inicio de la demanda ya estaba extinguida la acción de daños y perjuicios. Señala que la obligación principal es la que tiene existencia propia ya que la accesoria no la tiene, por lo que al haber quedado extinguida la obligación principal referida a la escrituración de la cesión de derechos para posibilitar así la inscripción del inmueble al llevarse a cabo la protocolización del remate, quedó extinguida la obligación accesoria de pagar daños y perjuicios toda vez que la accionante no hizo reserva alguna al concretarse la escrituración.----------

--- Ante tales manifestaciones cabe señalar que ese razonamiento no fue el fundamento esencial desarrollado por el fallo en crisis y así lo admite la parte al peticionar que se tenga en cuenta la argumentación contenida en su responde al momento de resolver la apelación deducida (ver fs. 350, tercer párrafo).----------

--- Y sabido es que la ley procesal requiere así, con la finalidad de mantener el debate en un plano intelectual antes que verbal, que la crítica dirigida a la sentencia sea concreta, lo cual significa que la parte debe seleccionar del discurso del magistrado aquel argumento que constituye estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión. Cuando el litigante no formula su expresión de agravios de esa manera, cae derrotado por su falta de instrumental lógico de crítica (CNCom., sala "D", abril 24-984, "Persiani e Hijos, José c. Productos Pulpa Moldeada S.A.", L.L. 1985-A,

309). Por eso, en ausencia de fundamentos específicamente referidos a las consideraciones determinantes de la sentencia adversa a las pretensiones del recurrente, no hay agravio que atender en la alzada. Para tener por satisfechos los fines legales de la expresión de agravios, deben concretarse punto por punto, los errores fundamentales que se atribuyen en la aplicación del derecho, o en su caso en la apreciación de los hechos y su prueba, bajo riesgo de que se tenga por consentida toda decisión no objetada (Morello, Sosa y Berizonce, “Códigos Procesales ...”, Librería Editora Platense – Abeledo-Perrot, 1988, T. III, págs. 360, punto e), y 370, respectivamente, y cita de pronunciamientos). El agravio carece de contenido, cuando … d) Simplemente disiente o discrepa de la interpretación judicial, sin dar fundamentos a la oposición o formula apreciaciones subjetivas … h) No ataca concreta y frontalmente los verdaderos fundamentos del fallo (Fenochietto-Arazi, “Código Procesal Civil y Comercial ...”, Astrea, 1983, T. 1, págs. 838/839).----------

--- Con tales pautas debe precisarse que no cabe acceder a la deserción del recurso de apelación peticionada pues la apelante no debía atacar el argumento de la defensa opuesta por la demandada sino aquel fundamento del fallo que resultó esencial para rechazar la demanda. Y en ese direccionamiento, la lectura de la expresión de agravios que luce a fs. 344/347 y vta. permite señalar que la actora impugnó el decisorio en crisis al entender que la sentencia para arribar a su conclusión lo hizo en contra de lo convenido por las partes en la cláusula cuarta del contrato de cesión (ver fs. 345 vta., párrafo final del p. II), que está configurado y probado el daño imputable a la demandada V. (fs. 345 vta./346, p. III) y que la inmobiliaria codemandada no puede quedar al margen del alcance de la responsabilidad en el presente caso (fs. 346 vta., último párrafo, p. IV).----------

--- En tales condiciones y como en forma reiterada sostuviera en diversos antecedentes, estimo que la queja desarrolla una línea argumental que contiene un mínimo de suficiencia técnica y ello autoriza a ingresar a su estudio, máxime si se considera que la deserción del recurso debe interpretarse con criterio restrictivo en razón de la garantía de defensa en juicio (Loutayf Ranea, Roberto G., “El recurso ordinario de apelación en el proceso civil”, Astrea, 1998, T. 1, par. 101, pág. 275).----------

--- Por ello, y sin perjuicio del resultado que puedan alcanzar las impugnaciones efectuadas, se rechaza la petición formulada por la codemandada en cuanto a la declaración de deserción del recurso de apelación deducido por la actora.----------

--- 3. Al ingresar al análisis de los agravios formulados debe señalarse que el juzgador desestimó la demanda al entender a fs. 319 vta./320 que *la accionante alega el incumplimiento de la obligación de otorgar la “Escritura de Cesión de Inmueble”, cuando tal escritura –reitero- sí fue confeccionada meses después de la celebración del instrumento privado de cesión, por una escribana distinta a la consignada en la cláusula QUINTA de éste último (v. fs. 26).* ***b)*** *Ahora bien, la cláusula CUARTA del instrumento agregado a fs. 26 y vta. de estos autos, dice: “La conclusión de los trámites judiciales y*

*la solicitud de posesión del inmueble deberá ser solicitada por la* ***CESIONARIA****, en el expediente judicial mencionado en la cláusula primera, una vez que se haya formalizado la Escritura de Cesión de Derechos…" (sic). Esta cláusula, también fue debidamente cumplida por las partes, habida cuenta que otorgada la correspondiente Escritura N° 117 de "Cesión de Derechos", y presentada en la ejecución por la señora V., en fecha 30 de septiembre del año 2008 (v. cargo de fs. 115 vta.), la cesionaria R. M. nI. tomó intervención en el juicio a fs. 118 (16/octubre/2008, v. cargo de fs. 118 vta.), recayendo sobre ella la obligación de continuar con los trámites judiciales, los que efectivamente realizó conforme se desprende de la causa ejecutiva que culminó con la "Protocolización de Remate Judicial… - Escritura N° 113" (v. fs. 29/32)*.----------

--- Asimismo agregó a fs. 321 que: ***e)*** *Luego, obtenida la protocolización de las actuaciones de subasta envía las cartas-documento glosadas a fs. 35/38, de septiembre del 2010, intimando a los codemandados a abonarle "indemnización integral comprensiva de los daños y perjuicios causados" a su parte "por su manifiesto incumplimiento en tiempo y forma de la obligación de otorgar escritura de cesión a su favor…". Es decir, intimó tres años después de suscribir la Escritura de Cesión que da cuenta el Expte. N° 1269/1997 (18 de mayo del año 2007), reconociendo al momento de absolver posiciones que omitió reclamar y exigir debida y suficientemente, en tiempo y forma, a la codemandada V., la escrituración de la operación de compraventa del inmueble que diese origen a esta litis (v. pregunta y respuesta PRIMERA)*.----------

--- También a fs. 322 que: *Y vuelvo a decirlo, en el subjudice el incumplimiento alegado no ha sido dañoso con sustento en los propios fundamentos dados por la parte actora. Ello así, no solo porque la cláusula TERCERA del instrumento privado de cesión se cumplió con la Escritura N° .###; sino porque, mediante providencia de fs. 120 (03/11/2008) se dispuso otorgar la posesión del inmueble individualizado como Lote ## del Macizo ###-# de la ciudad de Rawson, Provincia del Chubut, a la adquirente en subasta R. M. I. (sic); lo que se hizo efectivo con el mandamiento de fs. 127/132, en fecha 15 de diciembre de 2008*.---------- A su vez, a fs. 322 vta./323 que: *Ergo, con la prueba producida en el subjudice tengo para mí que la actora no ha sufrido el daño que alega. Recordemos que el daño debe ser cierto, porque el derecho no indemniza ilusiones, sino realidades. La certeza del daño implica posibilidad de verificación de la extensión de ese daño y del correlato indemnizatorio. A mayor abundamiento, si como dice la actora el perjuicio lo sufre por no haberse expedido la escritura de cesión conforme lo acordado en el instrumento privado, entre la suscripción de éste y la Escritura N° ### medio un lapso de meses sin que aquella intimara al cumplimiento acordado; por lo tanto, el daño que originariamente se hubiera causado cesó con el otorgamiento de la "Escritura de Cesión", y en su consecuencia no puede ser resarcido, toda vez que el requisito de la subsistencia del daño hasta el momento de la indemnización es fundamental a los efectos de la responsabilidad civil*

*(cf. Marcelo J. LÓPEZ MESA, "Curso de derecho de las obligaciones", Buenos Aires, Depalma, 2001, Tomo I, p. 188)*.----------

--- Para concluir a fs. 323 que: *Tampoco se advierte el daño que le habría provocado a la señora I: la codemandada L's P., desde que el corredor se obliga a desplegar la actividad (diligencia, pericia, prudencia, conocimiento) necesaria para lograr que otros sujetos relacionados con él por el contrato de corretaje concluyan un negocio determinado (cf. art. 34 inc. a, del decreto ley 20.266 modificado por la ley 25.028). Dentro de esta actividad está, pues, la búsqueda de los interesados o de los bienes, la captación del contratante deseado, siempre actuando con la seriedad y diligencia que su carácter de profesional le otorga. Es decir, la actuación del corredor en autos consistió en relacionar a ambas partes (vendedor/comprador) a los efectos de que entre ellos se constituya la comercialización de la cosa ofrecida. En este orden las alegaciones efectuadas en la demanda, en cuanto a que la inmobiliaria no habría constatado el estado de título del inmueble y los gravámenes que pesaban sobre el mismo, trascendente resulta la declaración de la testigo B. P. d. L., escribana que intervino en la certificación de las firmas insertas en el instrumento privado de cesión, quien al ser preguntada "…cuando confeccionó la cesión de derechos, si previamente tuvo en su poder el expediente judicial "V., S. c/ I., J. S. y otros s/ Ejecutivo" (Expte. N° 1269 F° 26 Año 1997 Letra 52.814)…", contestó: "Si, por supuesto, lo hicimos en un expediente que estaba archivado, se pidió el desarchivo y se estudió si era factible la cesión de derechos y que era lo que faltaba" (pregunta y respuesta CUARTA, fs. 277; la negrita me pertenece)*.------- Frente a tales fundamentos cabe precisar que la apertura de esta instancia por la apelación interpuesta por la actora permite ejercer la facultad de revisión con amplitud suficiente ante la plenitud de jurisdicción. Así se expresa que en virtud del recurso de apelación, el tribunal de alzada asume la plenitud de jurisdicción sobre aquellos puntos que han sido objeto de apelación; es decir, sus facultades para decidir la cuestión son tan amplias como las que tenía el tribunal en grado (Loutayf Ranea, Roberto G., obra y tomo citado, par. 28, pág. 76). El principio según el cual la jurisdicción del órgano "ad quem" se abre en función del alcance de la apelación, no obsta a que el mismo se pronuncie de conformidad con la regla "iura novit curia", es decir, que ha de realizar la calificación jurídica que corresponda de las pretensiones deducidas en el juicio, pues la misión de la justicia es aplicar el derecho independientemente de los planteos de las partes. En un orden de ideas similares se ha recalcado que el órgano "ad quem" no está limitado en su razonamiento por la argumentación del recurrente. Si bien debe ceñirse a los puntos objetados, al abordarlos tienen amplias facultades, iguales a las que sobre la materia tenía el "a quo". Incluso el juez de la apelación puede utilizar distintos fundamentos de derecho de los invocados por las partes y por el juez de primera instancia (Morello, Sosa y Berizonce, obra y tomo citado, págs. 420/421, y cita de fallos).----------
---------- O sea, el juez brinda la calificación

jurídica correspondiente a la pretensión deducida con independencia del encuadre que hubieran efectuado las partes o el juez de la anterior instancia.----------

--- El *iura novit curia* consiste en que los jueces letrados aplican el derecho que se adapta a las peticiones efectuadas por las partes, aunque éstas denominen o califiquen mal el derecho y se funda en la presunción lógica sobre el conocimiento del derecho por parte del juez a quien corresponde calificar la esencia del pleito y aplicar la norma jurídica pertinente. Con arreglo a tales pautas, la calificación de la acción y la determinación de la norma o derecho aplicable es materia reservada al juez -*iura novit curia*-, quien puede y debe corregir cualquier error de las partes en punto a esta calificación o aplicar un precepto distinto al invocado. Conforme a la regla “iura novit curia” los jueces tienen no sólo la facultad sino también el deber de discurrir los conflictos litigiosos y dirimirlos según el derecho vigente, calificando autónomamente la realidad del hecho y subsumiéndola en las normas jurídicas que la rigen, con prescindencia de los fundamentos que enuncian las partes, facultad que deriva de los principios esenciales que organizan la función jurisdiccional de la justicia. Surge así como misión que alcanza el nivel de deber, la de aplicar el derecho objetivo con independencia del invocado por las partes. Es decir, que si el tema planteado remite a consideraciones de orden jurídico inherentes al derecho vigente, su aplicación es deber irrenunciable de los jueces, careciendo de efectos vinculatorios la fundamentación jurídica argüida por los justiciables (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., 1984 y 1986, T. II-A, págs. 613/614, y T. II-C, págs. 73/74, y citas de pronunciamientos, respectivamente).----------

--- En tales condiciones, esta Alzada no se encuentra obligada por los fundamentos utilizados por el juez de primera instancia por lo que entiendo necesario ingresar a la defensa opuesta por la codemandada V. en su escrito de contestación al sostener que el Código Civil clasifica las obligaciones en principales y accesorias, y que la obligación principal o primaria es la que tiene existencia propia y da nacimiento a la otra y sin la cual ésta no existiría. A partir de tal distinción manifestó que en el caso hay una sola obligación explícita que es la de escriturar la cesión de derechos para posibilitar así la inscripción del inmueble, aún cuando es necesario reconocer que también había una obligación implícita consistente en indemnizar los daños que pudiese producir el incumplimiento de la principal. Expresó también que habida cuenta que se extinguió la obligación principal al llevarse a cabo la protocolización del remate, obteniendo así la escritura traslativa de dominio, mal podía la accionante sin haber efectuado reserva alguna exigir un resarcimiento ya que la obligación principal se extinguió y la misma suerte corrió la accesoria por aplicación del art. 525 del Código Civil (ver acápite “**DERECHO**”, fs. 65/66).----------

--- Sobre el particular, es evidente que los daños y perjuicios reclamados por la accionante tienen fuente contractual pues al demandar expresó que la escritura de

protocolización del remate se otorgó tres años y medio después de lo convenido por exclusiva responsabilidad de la codemandada V. al incumplir en tiempo y forma la obligación de otorgar la escritura según consta de la cláusula tercera del contrato de cesión de derechos. Agrega que la inmobiliaria es responsable, no sólo por su intermediación sino también ya que tuvo participación activa en la operación, con el agravante de no constatar el estado del título del inmueble y los gravámenes que pesaban sobre el mismo (ver demanda, p. II, fs. 40 vta., dos últimos párrafos).----------

--- En ese marco, la indemnización reclamada (ver p. III, fs. 42) tiene sustento en el incumplimiento, en puridad en el cumplimiento tardío, de la coaccionada V. en los términos del convenio de cesión de fs. 26/27, cuyo objeto era la firma de la escritura de cesión y asimismo la conclusión de los trámites judiciales a fin de posibilitar la inscripción del inmueble (cláusulas segunda y cuarta), estableciéndose el plazo máximo para otorgar la escritura de cesión de 30 días con una eventual extensión de hasta 75 días (cláusula tercera), cesión de derechos sobre inmueble suscripta el 29/11/2006 (ver convenio, fs. 26/27). Destaco que la obligación establecida en la cláusula cuarta se cumplimentó con la protocolización del remate el 15 de julio de 2010 (ver fs. 29/31), inscripta el 22 de julio de 2010 (ver fs. 31 vta./32), sin que la cesionaria efectuara a ese momento reclamo o reserva alguna por daños y perjuicios pues recién materializó el reclamo mediante intimación a los demandados V. y “L. P.” con fecha 08/09/10 y 13/09/10, respectivamente (ver demanda, p. II, fs. 41 vta., último párrafo).----------

---

--- Con tales alcances, la indemnización reclamada se apoya en lo previsto por el art. 508 del Código Civil que dispone: “El deudor es igualmente responsable por los daños e intereses que su morosidad causare al acreedor en el cumplimiento de la obligación”.----

--- La mora del deudor es la situación anormal de retraso en el cumplimiento por la que atraviesa una obligación exigible cuando, por una causa imputable, el deudor no satisface oportunamente la expectativa del acreedor, y subsiste mientras la ejecución específica de la prestación aunque tardía sea posible y útil. La mora es uno de los presupuestos de la responsabilidad civil contractual y se caracteriza como un incumplimiento relativo con relación al tiempo en que debe cumplirse la prestación. La posibilidad de cumplimiento tardío que supone la mora y que se caracteriza por la perdurabilidad del vínculo durante todo el tiempo que dure el retraso del obligado, permite al deudor purgarla y cumplir mientras el contrato se mantenga subsistente, sin perjuicio de su responsabilidad por los perjuicios ocasionados por el retardo (López Mesa, Marcelo J., “Sistema de Jurisprudencia Civil”, Abeledo Perrot, 2012, T. I, págs. 686/687 y 688, respectivamente, y cita de fallos). La morosidad a la que alude el precepto se refiere al cumplimiento tardío de la obligación. Aunque el deudor finalmente ha cumplido lo ha hecho con retraso, consiguientemente debe indemnizar el perjuicio que esa tardanza le ocasiona al acreedor (Llambías, Jorge Joaquín, “Código Civil Anotado”, Abeledo-Perrot, 1979, T. II-A, pág. 91).----------

--- A su vez, entre los efectos más relevantes de la mora son: 1) *Obligación de indemnizar*. Además del cumplimiento de la obligación específica, el deudor debe indemnizar los perjuicios irrogados al acreedor por su mora. ... (López Mesa, Marcelo J., obra y tomo citado, pág. 687 y cita de pronunciamiento). El primero y fundamental (efecto) es el nacimiento de la obligación de indemnizar los daños moratorios, por cuanto la mora, no supone, en principio el incumplimiento definitivo de la obligación, sino que es posible aun el cumplimiento específico (Belluscio-Zannoni, “Código Civil y leyes complementarias”, Astrea, 1979, T. 2, pág. 592). Por otra parte, en lo que hace a la purga de la mora se expresa que: “ ... c) el pago es la causa más terminante de la extinción de la mora. Pendiente el período de mora subsiste la relación obligacional con todos sus efectos normales más los derivados de la mora. Pero si sobreviene el pago, el efecto cancelatorio de este disuelve la relación creditoria e importa una liquidación definitiva de la deuda con todos sus accesorios (conf. art. 525 CC). Desde el momento que la responsabilidad emergente de la mora es accesoria de la obligación originaria del deudor, el pago de ésta debía comportar el natural efecto liberatorio con respecto no sólo a la obligación principal sino también a la accesoria. Para que subsistiera la responsabilidad proveniente de la mora se requeriría que al tiempo de recibir el pago dejara a salvo su derecho al resarcimiento del daño moratorio, que de otro modo quedaría también cancelado. c) Debe considerarse purgada la mora cuando medie aceptación de la prestación comprometida, sin que el acreedor formule reserva o salvedad respecto de los posibles daños padecidos (López Mesa, Marcelo J., obra y tomo citado, pág. 689 y cita de fallos). Es un requisito de esta responsabilidad que el acreedor, al tiempo de recibir el pago tardío, deje a salvo su derecho a la indemnización. Pues, en caso contrario, el efecto cancelatorio del pago de la prestación principal se extiende a la prestación accesoria relativa a la indemnización del daño moratorio (arg. art. 525) (Llambías, Jorge Joaquín, obra y tomo citado, pág. 91).----------

--- En ese contexto, el pago en el presente caso es el cumplimiento de la obligación principal de la cedente V. consistente en la escrituración de la cesión de derechos (ver convenio de cesión de fs. 26/27, cláusulas segunda y tercera), sin perjuicio de señalar que era la actora en su calidad de cesionaria la que debía solicitar la conclusión de los trámites judiciales a fin de inscribir el inmueble a su nombre (cláusula cuarta). Y el cumplimiento de la obligación principal de la cedente se cumplimentó con la escritura de cesión de derechos suscripta el 18 de mayo de 2007 (ver fs. 114/vta. del Expte. Nº 1269, Fº 26, Año 1997, Letra 52814, que en este acto tengo a la vista). De todos modos, y aún considerando la posición más favorable para la parte actora, cabe destacar que la obligación establecida en la cláusula cuarta se cumplimentó con la protocolización del remate el 15 de julio de 2010 (ver fs. 29/31), inscripta el 22 de julio de 2010 (ver fs. 31 vta./32). Y la compulsa de tales actuaciones permite señalar que la cesionaria no efectuó requerimiento ni reserva alguna de reclamar los daños y perjuicios ocasionados por la morosidad de la cedente ante el cumplimiento tardío en

ninguna de las dos oportunidades ya individualizadas, esto es, ni al momento de escriturar la cesión de derechos (18/05/07) ni al protocolizarse el remate (15/07/10). Nótese en tal sentido que las interpelaciones cursadas a los demandados se produjo tardíamente recién el 08/09/10 y el 13/09/10, conforme admisión expresa de la actora (escrito de inicio, p. II, fs. 41 vta., último párrafo), pues la extinción de la obligación principal con anterioridad a esas fechas produjo la extinción de la obligación accesoria de acuerdo a lo previsto por el art. 525 del Código Civil con sustento en la interdependencia de las obligaciones.----------

--- Así se señala que se presenta la *interdependencia* de las obligaciones cuando están tan ligadas entre sí, que alguna no puede existir sin la otra. La obligación que tiene existencia propia e independiente de la otra con la cual está conectada es una obligación *principal*, mientras que la obligación *accesoria* no encuentra en sí misma la razón de su existencia, sino depende de la existencia y legitimidad de una primera obligación. Este fenómeno de la interdependencia es el que contempla el Código en el art. 523 que dice: "*De dos obligaciones, una es principal y la otra accesoria, cuando la una es la razón de la existencia de la otra*". El carácter accesorio de una obligación puede resultar de la relación con el *sujeto pasivo* o con el *objeto* de otra obligación. Es lo que indica el art. 524, precepto que enuncia una teorización poco apropiada, que sobra en un cuerpo de leyes. El principio de accesoriedad produce los efectos siguientes: *a)* La *extinción* de la obligación principal implica la extinción de la obligación accesoria, pero no a la inversa. Así lo expresa el art. 525: *"Extinguida la obligación principal, queda extinguida la obligación accesoria, pero la extinción de la obligación accesoria no envuelve la de la obligación principal"*. La consecuencia indicada no suscita dificultad alguna pues es la lógica derivación del mismo concepto de obligación principal y accesoria: si ésta queda subordinada a la existencia de aquélla, la cesación de la primera tenía que arrastrar la cesación de la segunda. Por el contrario, la extinción de la obligación subordinada no induce nada sobre la otra (Llambías, Jorge Joaquín, "Tratado de Derecho Civil. Obligaciones", Editorial Perrot, 1967, par. 45, 47 y 48, pág. 63 y 65/66, respectivamente). Por aplicación del art. 525, los tribunales han decidido que el pago, aunque tardío, de la obligación principal, hace cesar la obligación de indemnizar el perjuicio proveniente de esa tardanza de cumplir lo debido, y cancela el derecho de exigir una pena moratoria que no se deja a salvo al tiempo del pago de la deuda principal (Llambías, Jorge Joaquín, "Código Civil Anotado", T. II-A, pág. 189).----------

---Y como ya se indicara al analizar el art. 508 del Código Civil uno de los efectos, el fundamental, es el nacimiento de la obligación de indemnizar los daños moratorios, lo que evidencia que el alcance del art. 524 de ese ordenamiento es enunciativo por existir otras obligaciones accesorias respecto del objeto. Así se expresa que la interdependencia por accesoriedad, entre dos obligaciones, puede provenir de la disposición de la *ley*, o de la *voluntad de las partes*. En el primer supuesto, es el propio ordenamiento jurídico el que suscita la vinculación entre la obligación principal y la

accesoria: es el caso típico de la obligación de indemnizar el daño contractual, que es accesoria de la obligación incumplida proveniente del mismo contrato (Llambías, Jorge Joaquín, “Código Civil Anotado”, T. II-A, págs. 187/188).----------

--- Por tales razones resulta de plena aplicación al caso de autos el art. 525 del Código Civil, y ello también comprende la pretensión deducida contra la firma “L.’s P.” (ver demanda, p. I, fs. 40), en puridad contra el titular de la habilitación comercial E. A. (ver informe municipal, fs. 48), toda vez que se le endilga que tuvo una participación activa en la operación, comprometiéndose a la firma del boleto y posterior escritura, con el agravante de no haber constatado la inmobiliaria el estado del título del inmueble y los gravámenes que pesaban sobre el mismo (ver escrito de inicio, p II, fs. 40 vta., último párrafo).---------- Nótese que la responsabilidad contractual que se atribuye a ambos demandados se enmarca alrededor del cumplimiento tardío de la obligación principal que según entendiera la accionante le ocasionó los daños y perjuicios que reclama conforme lo previsto por el art. 508 del Código Civil.----------

--- En síntesis, la obligación accesoria de daños y perjuicios se encontraba extinguida al promover la demanda lo que importa que la pretensión deducida resulta inadmisible, por lo que se desestima el recurso de apelación, lo que conduce a confirmar el fallo en crisis por fundamentos diferentes a los utilizados por el juez de primera instancia.---------

--- 4. En consecuencia, también propicio al Acuerdo confirmar la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios, con imposición de costas de Alzada a la actora apelante vencida, conforme al criterio objetivo de la derrota (art. 69 del C.P.C.C.).----------

--- Asimismo, atendiendo a la extensión, mérito, eficacia y resultado que arrojan los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, estimo prudentes los honorarios que propicia regular el Dr. De Cunto a favor de los letrados apoderados de las partes actora y demandada, en las sumas porcentuales equivalentes al 25% y 30%, respectivamente, de las cantidades fijadas para los emolumentos de primera instancia (arts. 5, 13, y 46, Ley XIII Nº 4), con más el I.V.A. correspondiente.----------

--- Finalizo el tratamiento y a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA.----------

--- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto expresó: ----------

--- En vista del acuerdo arribado acerca de la cuestión precedente, corresponde por tanto: I.- Confirmar, por fundamentos distintos, el fallo apelado, en todo en lo que ha sido materia de agravios.----------

--- II.- Imponer las costas de esta sede a la apelante vencida (conf. art. 69 del CPCC).---

--- III.- Regular los honorarios de esta instancia, al Dr. E. F. L., en un 25%; y al Dr. J. F. C., en un 30%; en ambos casos sobre lo que les fuera regulado en la anterior instancia, y con más el IVA correspondiente.----------

--- Así lo voto.----------

--- **A LA SEGUNDA CUESTION** el Dr. Vergara dijo:----------

--- El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado con la anterior votación.----------

--- Así lo voto.----------

--- Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría (Art. 8º Ley V Nº 17), pasándose a dictar: ----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

--- Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:----------

--- I.- CONFIRMAR, por fundamentos distintos, el fallo apelado, en todo en lo que ha sido materia de agravios.----------

--- II.- IMPONER las costas de esta sede a la apelante vencida (conf. art. 69 del CPCC).----------

--- III.- REGULAR los honorarios de esta instancia, al Dr. E. F. L., en un 25%; y al Dr. J. F. C., en un 30%; en ambos casos sobre lo que les fuera regulado en la anterior instancia, y con más el IVA correspondiente.----------

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CAMARA

RAUL ADRIAN VERGARA
PRESIDENTE

----REGISTRADA BAJO EL N°_____ DEL AÑO 2014 – SDC – CONSTE.- ----------

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA