000178/2015

Comodoro Rivadavia, de mayo de 2015.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"T., J. R. Y OTRA c/ I. S.A. s/ ORDINARIO" Expte. N°178/2015,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia Civil y Comercial N° 2 (Expte. N°27/2012).

I.- Llegan a conocimiento de esta Alzada los presentes autos, por haber interpuesto la parte demandada a fs. 407 recurso de apelación contra la resolución de fs. 404/405vta. que aprueba la liquidación presentada por la actora a fs. 386/387.

A fs. 410/412vta. la recurrente se agravia por los meses que debe abonar su parte por el lucro cesante. Sostiene que entregó las llaves del inmueble el 26 de junio y el 10 de julio entregó otro juego (similar al anterior) por tal motivo contabilizó 63 meses y sobre dichos meses calculó el interés hasta la fecha de la entrega de las llaves. Afirma que si la actora no retiró las llaves del inmueble no puede imputársele a su parte. Asimismo se agravia porque el magistrado sostiene que la sentencia nada dice de la compensación pretendida por la demandada, cuando del párrafo transcripto de la misma, surge expresamente que el saldo del precio adeudado se compensa con la multa prevista por el retraso en la entrega del inmueble. Finalmente se queja porque el juez incurre en contradicción cuando dice que el inmueble debe integrar la base regulatoria de los honorarios. Entiende que si eso es así, sus honorarios debían ser mayores, dado que el monto que le regularon representa el 3,9% del monto del proceso por las tres etapas y a los letrados de la

actora se les reguló el 21%. Hace reserva del caso federal.

A fs. 415/416vta. la actora contesta agravios, solicita el rechazo de los mismos con imposición de costas.

II.- De las constancias de autos surge que, a fs. 234/239vta. se dicta sentencia de primera instancia que: hace lugar a la demanda condenando a I. S.A. a hacer entrega al Sr. T. y a la Sra. G. el pertinente inmueble; disponiendo que los gastos que irrogue el cumplimiento de la presente serán soportados por la demandada. También hace lugar a los rubros indemnizatorios reclamados en concepto de: pérdida de la chance de obtener frutos por el período de indisponibilidad de la cosa (alquileres locativos), e intereses resarcitorios, conforme lo determinado en los considerandos 9A) y 9B). Finalmente impone las costas del juicio y regula los honorarios profesionales.

Dicha sentencia fue apelada por la demandada y por los letrados de la parte actora.

A fs. 284/291vta. obra sentencia definitiva "CyC" N° 13/2014 que rechaza el recurso de apelación de la demandada y hace lugar al recurso de apelación de los letrados de la actora contra la regulación de honorarios. La sentencia se encuentra firme.

A fs. 312/313vta, la demandada practica liquidación de: lucro cesante, intereses punitorios y honorarios a los letrados de la actora. Acompaña boleta de depósito por la suma de $393.544,67, los cuales son retirados por la actora, según constancia de fs. 318.

A fs. 319/387, la demandada impugna la liquidación y acompaña planilla de ajuste por intereses. Corrido traslado de la impugnación, la demandada contesta a fs. 393/396 solicita el rechazo de la misma con imposición de costas.

A fs. 404/405vta., se hace lugar a la impugnación de la parte actora y se aprueba la liquidación presentada por la misma, apelando la demandada a fs. 407.

III.- El debate se centra en tres puntos: lucro cesante, existencia o no compensación entre la multa contractual y el saldo del precio y base regulatoria de los honorarios.

En orden al primer rubro, corresponde precisar que la entrega de las llaves en el expediente no equivale a la entrega definitiva del inmueble.

Por lo tanto, si la demandada de forma diligente no garantizó el cumplimiento de la carga, debe soportar los perjuicios derivados de su actitud. El actor tomó conocimiento de la entrega de las llaves al Juzgado con la notificación el día 29 de julio de 2014, conforme reporte de fs. 307, y el día 30 de julio de 2014 solicitó su entrega (fs. 308), la cual fue retirada por el Dr. C. el 08 de agosto de 2014 conforme surge de fs. 309vta.

Ergo, en éste punto la queja no ha de prosperar.

En cuanto al segundo agravio (existencia o no compensación entre la multa contractual y el saldo del precio), hemos de señalar que le asiste razón al apelante.

En el primer voto de la sentencia se señaló que "…La evidente mora en el cumplimiento de la obligación a su cargo, como surge 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 total adeudado." (fs. 287).

El segundo votante señaló "…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…" (fs. 290 y vta.)

De modo tal que del pronunciamiento surge en forma clara que esos U$10.000 dólares depositados en la escribanía A. más el crédito a favor de la compradora (multa a la demandada por la mora en el cumplimiento de la obligación U$6.266,70) importaron el pago del total adeudado por la actora a la demandada por el departamento en cuestión.

Esta lógica del fallo descalifica la pretensión de inclusión de la multa en la liquidación. Es claro que no existe causa para ello y estaríamos frente a un abuso del proceso que como tal, no podemos convalidar.

Por último, debemos indicar que los principios que rigen el ordenamiento procesal es el de preclusión de las distintas etapas de cada juicio, entendiéndose por tal la pérdida o extinción del derecho a cumplir un acto procesal debido a la decadencia del término, a la falta de ejercicio del derecho en tiempo oportuno, a la incompatibilidad de una actividad ya cumplida y al hecho de haber ejercido una vez el derecho.

La demandada no apeló la regulación de honorarios de los letrados de la actora fijados en la sentencia de primera instancia ni tampoco contestó traslado de la apelación presentada por los abogados a

fs. 245 y vta.- Ergo, la oportunidad procesal para impugnar la misma precluyó para la demandada en virtud de no haber ejercido su derecho en tiempo oportuno, la consecuencia de la pérdida del derecho a impugnar, otorga firmeza al fallo dictado en segunda instancia. Repárese, que de la sentencia de la Alzada surge que la base para la regulación de honorarios esta dado por el monto el proceso y en el caso de autos fue el precio del inmueble U$60.000, este monto fue el que se tuvo en cuenta por los jueces para hacer lugar al recurso de apelación planteado por los letrados. Por lo expuesto, éste agravio tampoco ha de prosperar.

Por lo expuesto, se hace lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs. 407 y ordenar que en la instancia de grado se realice nueva liquidación conforme las pautas que se determinan precedentemente.

IV.- Las costas de la Alzada, atento al modo de resolver la cuestión, se imponen en el orden causado (art. 69 2do. párrafo del C.Pr.).

Los honorarios de los profesionales actuantes se regulan conforme el éxito obtenido, labor desarrollada, etapa procesal, e implicancia económica para el obligado al pago y, demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados (arts. 5/8, 32, 13 y ss. Ley XIII N°4 modif. 15).

Por ello, la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1°) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación de la demandada a fs. 407 y ordenar que en la

instancia de grado se realice nueva liquidación conforme lo resuelto en el considerando respectivo.

2°) Costas de la Alzada en el orden causado. Regular los honorarios de los Dres. S. E. T. en el VEINTISIETE (27%) POR CIENTO y los de los Dres. M. D. V. y E. C., conjuntamente, en el VEINTISIETE (27%) POR CIENTO, en ambos casos, de los que correspondan en primera instancia para éste incidente de liquidación.

3°) Tener presente la reserva del caso federal de fs. 412vta.

4°) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Fernando Nahuelanca
Juez de Cámara

Silvia Noemí Alonso
Presidenta

Julio Antonio Alexandre
Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO EL N° DEL AÑO 2015
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS