------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Günther Enrique Flass y la asistencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Luis Früchtenicht y el Sr. Juez de Cámara Subrogante Dr. Guillermo Gregorio, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"V., S. Z. L. c/ A., J. I. s/ Cobro de Pesos"*** (Expte. N°: 29 – Año: 2019 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

-----Practicado a fs. 208 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FRÜCHTENICHT – PETRIS – FLASS y ante la excusación del Dr. Petris a fs. 210 el orden se modifica, quedando Dres. FRÜCHTENICHT – FLASS – GREGORIO.--------

-----Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 176/182 y vta? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

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

------1. Llegan los presentes autos a esta Alzada, a fin de atender los recursos de apelación intentados: a fs. 184 por la actora, concedido a fs. 185, con agravios expresados a fs. 198/199vta. y respondidos por el demandado a fs. 201/202; y a fs. 187 por el accionado, concedido a fs. 188, con agravios deducidos a fs. 194/197 y replicados por la contraria a fs. 203/204vta., y enderezados ambos contra la sentencia definitiva de la instancia inferior que luce agregada a fs. 176/182vta., la que en lo sustancial decidió hacer lugar parcialmente a la demanda por cobro de pesos promovida por S. Z. L. V. contra J. I. A. y en su consecuencia condenó a este último a abonar a la primera la suma que indica, en el plazo, con los intereses y el apercibimiento que señala; impuso las costas del proceso al vencido y reguló los honorarios de los profesionales que asistieron a las partes.----------

-----Para resolver como lo hizo, la sentenciante ponderó que habiendo sido reconocida por ambas partes la existencia del saldo de precio adeudado por A. a la actora, y que dicha deuda si bien había sido convenida en pesos conforme se resolviese en SD 01/2011 del mismo juzgado pero con otro juez (cuestión que arriba firme a esta Alzada) y el propio accionado había ofrecido

ya ajustarla en diferentes ocasiones que menciona, resultaba injusto mantener su valor histórico hasta el tiempo en que aquélla se hizo exigible (esto es el 24.06.2016) y sumarle a ella los intereses habituales, pues implicaría un enriquecimiento injustificado del patrimonio del demandado en perjuicio de la actora. Así, y recurriendo a valuaciones y pericia que cita, concluyó que habiéndose abonado un tercio del precio pactado ($2.500.- sobre $7.500.- por 450 m2 de terreno), calculó el valor de los 300 m2 restantes al valor invocado por la actora a fs. 15 atendiendo el tiempo transcurrido desde la concreción verbal de la operación y el momento en que se hizo exigible aquel saldo de precio y decidió en consecuencia hacer lugar parcialmente a la demanda y en su consecuencia condenar al actor al pago de $188.100.- que resultan de multiplicar 300 m2 por $1.254.- por m2. en función que ambas partes cargaban con la obligación de hacer lo necesario a fin de escriturar.----------

-----Firme que se encuentra el llamado de autos para sentencia de fs. 207 y practicado a fs. 208 el sorteo que dispone el art. 271, me dispongo a emitir mi voto, conforme las prescripciones del art. 274, ambos del rito provincial, y en función de lo dispuesto por los arts. 168 y 169 de la Carta Magna provincial, anticipando que las quejas serán tratadas en conjunto por referir ambas las ponderaciones de la *a quo*, por entender el suscripto que el análisis a realizar importa responder todas las quejas impetradas y en homenaje a la brevedad procesal a fin de no dilatar la resolución del presente conflicto.----

-----2. Que en ocasión de deducir sus quejas el demandado apelante (v. memorial de fs. 194/197) se agravia sustancialmente y en primer término por cuanto entiende que yerra la judicante al actualizar de manera arbitraria el saldo de precio adeudado por el quejoso, determinado así un valor diferente al convenido por las partes. En apoyo de su impugnación invoca el art. 960 del CCyCN, afirmando que dicha norma refuerza la autonomía de voluntad de las partes e inhibe a los jueces de intervenir en los términos del contrato. Dice que la demora en la percepción de aquel saldo de precio obedeció a la morosidad de la actora y que tal costo no puede cargarse a su parte.----------

-----Se agravia así mismo por habérselo condenado a cargar con la totalidad de las costas de este proceso. A fin de sostener su queja, invoca precedentes

jurisprudenciales y calificada doctrina que identifica.----------
-----Dispuesto a ponderar las quejas así introducidas, se impone formular algunas consideraciones que guiarán este voto.----------
-----Debo señalar que es doctrina reiterada de nuestra Corte Suprema nacional que: "*Los jueces no están obligados a ponderar una por una todas las pruebas. No existe arbitrariedad si la sentencia merita con claridad los elementos de juicio que estima relevantes para la solución del pleito*." (C.S.J.N., sala I, 21-6-90, causa 47.051, Schmid, J. D. en j.: "*Schmid, J. D. c/Daniel Tarifa p/Daños y perjuicios s/Inconstitucionalidad*", L. S. 215411; íd., 28-6-90, causa 47.695, Espósito, Manuel y otro en j.: "*Valverde, J. y otros c/Adán A. Acevedo p/Daños y perjuicios s/Inconstitucionalidad*", L. S. 216-28; íd., 26-8-91, causa 48.377, Caja Nacional de Ahorro y Seguro en j.: "*Sini, Nancy Edith c/Dante Capitanelli y otros s/Daños y perjuicios s/Inconstitucionalidad*", L. S. 222-419; íd., 22-692, causa 50.239, Giovarruscio, María E. en j.: "*Giovarruscio, María E. c/C. Alberto Zocco Guatelli p/Daños y perjuicios s/Inconstitucionalidad*", L. S. 228-192; íd., 18-3-93, causa 51.145, Benavídez, María y otro en j.: "*Benavídez, María y ot. c/Ricardo Blanco p/su hijo menor p/Sumario s/Inconstitucionalidad*", L. S. 235-345; íd., 114-96, causa 54.359, Inca S. A. Compañía de Seguros en j.: "*Borda Ballara, Casimiro c/Hugo Bordón Gómez y otro p/Daños y perjuicios s/Inconstitucionalidad*", L. S. 264-95).----------
------En idéntico sentido, es oportuno reiterar el criterio de la propia CSJN en el sentido que los jueces no están obligados a analizar todos los argumentos articulados por las partes o probanzas producidas en la causa, sino únicamente aquéllos que a su juicio resulten decisivos para la resolución de la contienda (Fallos 276:132, 280:320, 303:2088, 304:819, 305:537, 307:1121, entre muchos otros).----------
------Aclarado ello, y respecto de la queja impetrada por el accionado en su memorial en orden a la arbitrariedad imputada al decisorio que ataca, entiendo oportuno señalar que ello supone la indagación en los diccionarios y tal circunstancia nos brinda algunas definiciones que nos aproximan al tema. Así, la Real Academia Española, en la última edición de su Diccionario la define como *cualidad o condición de arbitrario* (1ra. acepción), *hecho o*

dicho arbitrario (en la 2da.) o *comportamiento o proceder arbitrario* en la tercera. De idéntica manera, en una antigua edición aún más clarificadora a los fines de este voto, dice que lo arbitrario es "*lo que depende únicamente de la voluntad y del arbitrio de uno: como acción arbitraria, sentencia arbitraria*". Es entonces que "*arbitrariamente*" significa: "*libre y facultativamente conforme al dictamen, juicio y arbitrio que uno forma sin precisión a las formalidades del derecho*". Manuel Ossorio (en "*Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*"; Ed. Heliasta; Buenos Aires; 1981, p. 63) ha definido la arbitrariedad como: "*acto, conducta, proceder, contrario a lo justo, razonable o legal, inspirado sólo por la voluntad, el capricho o un propósito maligno*". El concepto de arbitrario o arbitrariedad se contrapone necesariamente al de derecho. Como señala Bianchi, (art. "*El recurso extraordinario por sentencia arbitraria*", publicado en ED, 99836): "*no puede existir algo arbitrario, si no es con relación a un orden jurídico previo, sea cual fuere. Toda sociedad necesita de determinadas reglas de conducta para organizar su existencia. Pues bien, el apartamiento inexplicado de esa reglas, inspirado en una conducta unilateral, es arbitrariedad*".----------

------Se ha afirmado también que: "*La arbitrariedad consiste* –dice Luis Recasens Siches – *pues, en que el poder público con un mero acto de fuerza, salte por encima de lo que es norma o criterio vigente en un caso concreto y singular, sin responder a ninguna regla de carácter general que anule la anterior y la substituya. El mandato arbitrario es aquel que no se funda en un principio general - aplicable a todos los casos análogos – sino que responde a un simple porque sí, en suma a un capricho o antojo que no dimana de un criterio general. En cambio, el mandato jurídico es el fundado en normas o criterios objetivos, de una manera regular, que tienen validez para todos los casos parejos que se presentan*" (citado por BIANCHI en op. cit. p. 837).----------

-----De lo expuesto, inicialmente me permito concluir que la arbitrariedad es -en nuestra materia - la negación de lo jurídico pues el derecho se caracteriza por una lógica intrínseca y por una justificación de sí mismo asentada en valores superiores de orden, moral, justicia, libertad, etc. La arbitrariedad es

–contrariamente a lo hasta aquí dicho - el desconocimiento de aquel ordenamiento previo, fundado tan sólo en razones subjetivas y caprichosas del individuo que comete el acto arbitrario.----------

------Ésa es la calificación que entiendo imputa el apelante a la sentencia hoy puesta en crisis. Mas, adelanto que no la comparto y a continuación expondré las razones de tal disenso para con el demandado apelante.----------

-----En primer lugar, a mi juicio la sentencia apelada cumple con los estándares que hoy prescribe puntualmente el art. 3 del CCyCN, que textualmente reza: "*Deber de resolver. El juez debe resolver los asuntos que sean sometidos a su jurisdicción mediante una decisión razonablemente fundada.*" El Código Civil y Comercial de la Nación Ley Nro. 26.994 revaloriza así el rol de los jueces en la solución de conflictos judiciales. La exigencia de la nueva ley sustantiva civil es terminante: resolver mediante una decisión razonablemente fundada.----------

------No se trata entonces de que toda sentencia deba estar fundada, sino de la exigencia que tal fundamentación sea "*razonable*".----------

-----El principio de razonabilidad es lo contrario a la arbitrariedad. En su función no es difícil advertir la importancia que tiene la obligación o el deber que las sentencias sean *razonablemente fundadas*.----------

Tal fundamentación adecuada, lógica y legal, también aparece impuesta por el art. 169 de nuestra Constitución Provincial, mencionado al inicio de este voto.----------

-----Con sustento en los lineamientos expuestos a los que adhiero por íntima convicción, estimo que la sentencia en crisis no puede ser tachada de arbitraria pues la inteligencia que efectúa del texto legal no excede el marco de posibilidades que brindan las normas en juego ni traduce una apreciación irrazonable del tema propuesto. La elección en juego importó adoptar una solución posible, apoyándose en razones suficientes, las que aparecen sobradamente explicitadas en los Considerandos del decisorio atacado.----------

------En su función, el primer agravio deducido por el demandado apelante no debe a mi juicio prosperar en esta Alzada. **Así lo voto**.----------

------Similar suerte debe seguir su segunda queja impetrada contra la imposición de costas decidida en sentencia. Su condición de vencido en este

pleito es palmaria y su conducta colaboró para el arribo a la actual situación en este conflicto. La condena a abonar lo debido, aunque sobrevenga a un acogimiento parcial de la demanda, no pierde su carácter de condena y así su queja debe desestimarse. **Así lo voto**.----------

------3. A su turno, la actora apelante (v. memorial de fs. 198/199) se agravia sustancialmente en orden a lo decidido por la judicante en ocasión de distribuir por mitades las culpas por la demorada concreción de abonar el saldo de precio, reduciendo en un 50 % el valor que determina para los 300 m2 tomados como pauta del saldo de precio conforme a la valuación seleccionada.----------

-----Adelanto que a mi juicio el agravio debe prosperar y fundamentaré tal afirmación: ----------

-----Entiendo que en la sociedad globalizada y compleja en la que convivimos, aparece como impensable que el derecho y la justicia se resuelvan sólo desde su perspectiva estrictamente normativa. Asumo que las actuales necesidades socio-culturales de justicia exigen del derecho, de su creación, interpretación y esencialmente de su aplicación, una mirada abarcativa que incorpore y pondere aspectos antropológicos, sociales, culturales, económicos y jurídicos, incluyendo éstos últimos tanto la positividad cuanto los principios ético-jurídicos entre ellos, los principios generales del derecho y particularmente la equidad, valor que guiará en este voto la ponderación de las apelaciones que trato, pues la exigencia fundamental de todos los elementos enumerados deben a mi juicio servir a la vida jurídica y al afianzamiento de la justicia.----------

------Y ello así pues estimo que la clásica doctrina de la equidad resulta ser la solución apropiada a la permanente paradoja y dificultad lógica que plantean la generalidad del derecho extrapolada con la singularidad del caso concreto. El dilema se plantea entre consagrar una injusticia aplicando mecánicamente la ley o salvar el justo orden de las cosas inaplicándola por un juicio de equidad.----------

-----En su virtud, entiendo que sostener la nominalidad del saldo adeudado partiendo del principio de aplicación mecánica de la ley (en nuestro caso, art. 765 y ssgts. de la CCyCN) no sólo es equivocado desde el punto de vista

racional sino que aparece injusto e irrealizable en la especie por importar, a mi juicio, un serio perjuicio patrimonial para con la actora, y ello así pues pese a que ambas partes colaboraron por igual para la morosidad que presenta la efectiva conclusión del negocio jurídico otrora concretado verbalmente, la demora en la escrituración del inmueble en cuestión no impidió al aquí accionado de usufructuar y disponer materialmente de aquél toda vez que la posesión no constituyó un hecho controvertido en los sucesivos procesos tramitados por ante esta jurisdicción.----------

-----Sucede que una concepción en exceso legalista y formalista resulta inaplicable en el presente caso y sólo puede tener vigencia mientras se mantengan equilibradas la vida social, económica y jurídica, es decir, mientras esta última ofrece respuestas adecuadas a las necesidades de las relaciones sociales. Así, resulta legítimo a la función jurisdiccional recurrir a la justicia de equidad, la que según calificada doctrina, está pensada para una sociedad democrática que requiere ser considerada como un sistema de cooperación social constituido por ciudadanos que se conciben como libres e iguales. Señala Rawls que su teoría de la justicia parte de la idea de un acuerdo mutuo entre participantes que interactúan bajo condiciones equitativas de orden constitucional y político. Esta concepción nos compromete a reconstruir las ideas fundamentales que justifican de manera filosófica y moral a la justicia como equidad. En tal sentido, ideas tales como la sociedad, en tanto sistema equitativo de cooperación, bien ordenada, de estructura básica, con personas libres e iguales y consenso entrecruzado, se erigen en un conjunto de presupuestos conceptuales a precisar para comprender la perspectiva sobre la justicia trazada por el filósofo citado (v. RAWLS, Jhon; "*La justicia como equidad*"; Ed. Paidós; Barcelona; 2002).----------

------No por antiguo ha perdido vigencia el concepto aportado por Aristóteles: para él lo equitativo no es algo distinto por esencia de la justicia, sino una misma cosa con ella; la equidad no sustituye ni corrige a la justicia, sino que es la misma justicia que corrige la injusticia estrictamente legal que se comete en el caso particular, cuando sólo se la considera bajo el esquema genérico y abstracto de la norma general (v. DEL VECCHIO, Giorgio, "*Filosofía del derecho*", Barcelona, 1953, p. 356).----------

------Y tal recurrencia a la equidad como principio general a los fines de interpretar la ley aparece legítima a partir del art. 2 del CCyCN que plantea pautas de interpretación respecto de ella y dice textualmente: "*Interpretación. La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento*". Es decir que dentro de las finalidades de la ley cabe incluir los principios ético-jurídicos: la equidad entre ellos. Nos encontramos en la actualidad con el art. 2 CCyCN que sienta bases interpretativas de la ley: En consecuencia la equidad pasa a ser un canon de interpretación conductista y sirve para asignarle el sentido a la ley.----------

-----El mencionado art. 2 se encuentra en el Título Preliminar del Código Civil y Comercial de la Nación, iluminando y haciendo de guía de todo el articulado que le sucede y es de tal trascendencia, que cuando se trata el fundamento de la analogía, una de las condiciones fundamentales que debe cumplir para su aplicación es la de tener en cuenta los fines –explícitos o implícitos- del ordenamiento jurídico. En consecuencia, cuando el artículo 2 CCyCN se refiere a interpretaciones según "*los principios y los valores jurídicos*", es impensable que se pueda proceder a la interpretación del ordenamiento jurídico prescindiendo de la equidad. La norma referenciada se vincula también con el art. 9 del mismo cuerpo normativo, que dice textualmente: "*Principio de Buena Fe. Los derechos deben ser ejercidos de buena fe*"; y cuando el Código aborda el abuso del derecho -donde lo define como aquél que viola o contraría los fines del ordenamiento jurídico o el que excede los límites impuestos por la buena fe - (Art. 10 CCyCN). El art. 2 CCyCN refiere a la interpretación de la ley de acuerdo a los "*principios*", en su función la equidad ya no sería una consecuencia de la interpretación legal, sino una condición o factor previo para la interpretación de esta última. En su consecuencia, la equidad es un principio general del derecho y se erige como pauta de interpretación de la ley.----------

-----En virtud de todo lo hasta aquí dicho, y estimando que en el caso se ha producido un desplazamiento patrimonial a favor del accionado fundado en

un negocio jurídico legal y legítimo pero desnaturalizado por los incumplimientos recíprocos y los vaivenes económicos de nuestro país acontecidos a lo largo de más de 20 años y que sin embargo –tal y como lo vengo diciendo - no le ha impedido al demandado disponer materialmente del terreno que le fuese vendido, concluyo que razones de equidad (art. 2) y con el fin de evitar un abuso del derecho (art. 10 ambos del CCyCN), estimo prudente, y así lo propongo al Acuerdo, confirmar parcialmente la sentencia apelada, modificándola en orden al monto condenado, el que en definitiva debe determinarse en la suma de pesos trescientos setenta y seis mil doscientos ($ 376.200,00.-), suma a la que deberán adicionársele los intereses fijados en el *Cons*. Tercero de la sentencia que se confirma. **Así lo voto en definitiva**.----------

-----Atendiendo la solución que propongo, estimo que las costas de esta instancia deben imponerse al demandado apelante vencido, por imperio del principio objetivo de la derrota (art. 69 CPCC), no advirtiendo motivo alguno para apartarme de él. ***Así lo voto también***.----------

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

-----A fs. 14/17 la Sra. S. Z. L. V., por intermedio de su apoderado el Dr. R. M. M., inició demanda de cobro contra el Sr. J. I. A.. Pretendía que el saldo por el precio de una venta inmobiliaria sea actualizado al momento del pago.-

------A fs. 44/49 contestó el demandado mediante su apoderado el Dr. C. D. y se opuso al progreso de la acción.----------

------A fs. 176/182 vta. se dictó sentencia n°03/2919 del 8 de febrero de 2019 donde la Sra. Juez de la anterior instancia dijo que si bien la obligación cuyo cobro se pretendía es una deuda nominal, no podía ser saldada a valores históricos, pues ello implicaría un notorio enriquecimiento sin causa para el deudor.----------

------Por otro lado entiende que la excesiva demora en escriturar fue, en parte, la causa de que la deuda originaria se depreciara y, en consecuencia, condena al pago de solo la mitad del valor porcentual que tendría el inmueble.----------

------Contra dicha decisión se alzaron ambas partes.----------

-----El demandado sostiene que no hubo enriquecimiento sin causa.

También se agravia de la distribución de costas.----------
-----El actor por su parte, se agravia de que se haya reducido a la mitad la actualización pretendida, dice que la sentencia es infundada, sostiene que se la está castigando por la no escrituración.----------
-----Voy a analizar los agravios expresados aunque no en el orden propuesto.----------

------1) La procedencia del enriquecimiento sin causa:----------

------Tal como lo dije, la sentencia consideró que si el deudor pagaba la deuda a su valor histórico se produciría un enriquecimiento sin causa.----------
------El demandado recurrente no atina a rebatir este concepto. Invoca, el principio de buena fe, la autonomía de la voluntad, la obligatoriedad de los contratos, pero nada de eso obsta a la obligación de reintegrar el enriquecimiento sin causa que tiene sanción positiva en el nuevo Código Civil y Comercial.----------
------Si el demandado pretendía rebatir la afirmación de que se enriqueció sin causa debió demostrar que pagar a valor nominal una deuda de varios años no era un beneficio patrimonial; que ello no perjudicaría al acreedor o que había una justa causa para tal resultado.----------
-----Solo intentó rebatir el último de los tres elementos mencionados y consideró que la demora en escriturar, imputable a la actora, era justa causa de enriquecimiento.----------
------Se equivoca. Es cierto que la actora demoró la escrituración y es cierto que eso justifica cierta disminución del valor real de lo adeudado, tal como lo consideró la Sra. Juez, pero no justifica que con solo $5000 se tenga por pagado el saldo de una compra que equivaldría a 300 m2 (fs.181) cuando ello no alcanza ni siquiera al precio de 4 m2.----------
Por lo expuesto propongo al Pleno que se rechace el agravio bajo análisis. Así lo voto.----------

------2) La reducción del monto a devolver:----------

------Para calcular el enriquecimiento, la sentencia en crisis tomó el saldo a pagar, calculó a cuantos metros cuadrados del terreno adquirido equivaldría y lo multiplicó por el valor actual del metro cuadrado según tasación presentada en autos. A ese resultado lo redujo a la mitad en atención a que

la escrituración demoró dieciséis años.----------
-----De ello se agravió la actora. En su queja dijo que la reducción fue infundada, contraviniendo el art. 3 del Cód. Civ. y Com. y que se lo está castigando nuevamente por la no escrituración.----------
------Hay una contradicción inicial que no puede dejar de ser destacada. Si se lo está castigando por la no escrituración significa que la reducción sí está fundada. Se puede coincidir con ello o no, pero no se puede decir que no hubiera fundamento.----------
-----Lo expuesto sería motivo para rechazar el agravio. Para que una crítica sea razonada y concreta, antes que nada, ha de evitar incurrir en auto contradicciones.----------
-----No obstante ello considero que no hay castigo alguno por la no escrituración, sino calculo objetivo de la *"medida del beneficio"* como manda el artículo 1794 del Cód. Civ. y Com.----------
-----El demandado no se convirtió en dueño sino hasta la escrituración. Antes de ello solo había adquirido el derecho a contratar pero no el inmueble mismo.----------
-----Hasta el momento de la escrituración, el saldo adeudado no equivalía al precio porcentual del inmueble, sino solo al del derecho a contratar en el futuro lo cual es sensiblemente menor. Es por eso que si bien el deudor no podía pretender pagar nominalmente, tampoco correspondía calcular el enriquecimiento como si nada hubiera pasado y como si el adquirente hubiera tenido la plena propiedad desde el comienzo.----------
------El fallo bajo análisis recurrió a la equidad por vía de la teoría del enriquecimiento sin causa positivizada por el art.1794 del Cod. Civ. y Com. Entendió que era equitativo repotenciar de alguna forma la deuda, pero sin ignorar la causa de la demora.----------
-----No hay castigo alguno, como sostiene el recurrente, sino una apreciación equitativa de cuanto hubiera realmente sido el enriquecimiento del demandado si saldase la deuda a precio nominal.----------
Si el actor pretendía rebatir este razonamiento, debió haber explicado cómo, a su criterio, era equitativo actualizar sin más las sumas adeudadas soslayando las causas de la demora. No lo hizo.----------

-----Conforme a lo expuesto propongo al Pleno se rechace el agravio bajo análisis. Así lo voto.----------

-----3) La distribución de las costas:----------

-----Se agravia el demandado de que se le hubiesen impuesto las costas en su totalidad. Entiendo que le asiste razón.----------

-----La actora pretendía cobrar $760.428,01 y solo obtuvo $188.100, es decir una suma muy inferior a aquella.----------

Por su parte la demandada pretendía saldar la deuda con $26.863,98 y se la condenó a una suma muy superior a aquella.----------

En tales circunstancias no puede decirse que alguna de las partes haya sido claramente vencedora de la otra. En consecuencia no corresponde aplicar el principio objetivo de la derrota, sino que resulta más apropiada la distribución paritaria de las costas.----------

------Conforme lo expuesto propongo al Pleno que se modifique la imposición de costas distribuyéndolas en el orden causado. Así lo voto.------

-----Resta referirme a las costas de la presente instancia y en virtud de que ambas apelaciones resultaron igualmente rechazadas, propongo al Pleno que se distribuyan en el orden causado. Así lo voto.----------

------A LA MISMA CUESTION, el Dr. GREGORIO, dijo:----------

------**1.** El contenido y descripción de los agravios vertidos por los recurrentes, han sido perfectamente desarrollados por los Vocales que me precedieran en el orden de votación, razón por la cual y en mérito a la brevedad, omitiré su reiteración.----------

------**2.** Por una cuestión de método, seguiré el orden secuencial propuestos por los Vocales preopinantes. En este sentido, comenzaré con el análisis de los agravios esgrimidos por el **demandado A.**.----------

-----**2.1. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA**:----------

-----Que en su expresión de agravios de fs. 194/197, el demandado sostiene que compró con justo título y jamás se enriqueció sin causa.----------

-----Que el fallo en crisis atenta de manera arbitraria con lo que disponen las normas del Código Civil y Comercial en sus arts. 958, 959, 961 y en especial el 961 que inhibe a los jueces de intervenir en los términos del contrato y que violentó dichas normas al modificar el valor del contrato de compraventa.

Que la demora a que hace referencia el decisorio no le es imputable sino a la actora.----------

-----Que ahora bien, la cuestión a resolver ya ha sido planteada y existen antecedentes doctrinarios y jurisprudenciales y la problemática consiste cuando el comprador reclama la escrituración de un bien, ofreciendo el pago del saldo del precio a valor nominal, pese a que el transcurso del tiempo y la escala inflacionaria han deteriorado gravemente el poder adquisitivo de aquél, lo que significa que el vendedor se ve compelido a desprenderse de la propiedad de la cosa sin una contraprestación equilibrada o equivalente.----

------En el caso de marras, el demandado se queja que la a-quo modificó el monto del saldo del precio pactado, en mérito a que consideró abuso de derecho y enriquecimiento sin causa, pese a la mora del vendedor en escriturar.----------

-----Que en este sentido, hay una corriente doctrinaria y jurisprudencial que sostiene la viabilidad del reajuste equitativo de las prestaciones dinerarias a pesar de la mora del acreedor. "No es leal, honesto o probo pretender enriquecerse a costa de la contraparte, aún cuando ella haya incurrido en mora" (MOSSET ITURRASPE, Jorge: Justicia, Seguridad y Mora del Contratante, en L.L., 1978 - D, p. 487.). "Lo abusivo radica en la pretensión de lograr la escrituración mediante el pago de un precio vil o irrisorio, pues importaría consagrar un verdadero despojo" (C. Nac. Civ., Sala A, 12-8-77. J.A. T° 1978 - II, p. 151, C. Apel., Junín, 19- 4-79, en J.A., 1980 - I, p. 76 C. Nac. Civ., Sala A, 19-6-79, en J.A., semanario del 11-6-80, p. 38, fallo N° 29.429). "La jurisprudencia plenaria sobre reajuste de deudas dinerarias no puede interpretarse restrictivamente, sus conclusiones se refieren al ámbito obligacional; en materia contractual se comprometen otros principios" (MOSSET ITURRASPE, J., op. cit., L.L., 1978 - D, p. 492; GUGLIARDO, Mariano: La Mora y el Reajuste del Precio en la Compraventa Inmobiliaria, en. E.D., T° 80, p. 279.).----------

-----La sola entrega de lo valioso por precio vil o irrisorio desnaturaliza, "prima facie", la función del negocio. Por ello, debe existir una presunción judicial de abuso en el ejercicio del derecho.----------

-----En muchos casos, se advierte que la dificultad del vendedor radica en la

indisponibilidad de fondos suficientes para remover los obstáculos que impiden su cumplimento, trámites sucesorios o tendientes a la transferencia en su favor del bien prometido; un pequeño adelanto del saldo de precio podría contribuir a solucionar el problema dentro del marco de la cooperación. Otras veces, existe una pasividad especulativa del comprador que deja transcurrir un largo período antes de recurrir a la justicia. En ocasiones, incluso al hacerlo sólo ofrece el cumplimiento, pero no deposita. Todas estas pautas permiten juzgar abusiva la facultad de retener la prestación a su cargo." (**(BUENA FE, ABUSO DEL DERECHO Y COMPRAVENTA.** Ponencia presentada en la "IV Jornada Científica de la Magistratura Argentina", realizada en Mar del Plata en setiembre de 1980; RAUL TITO CASO Profesor Titular de Derecho Comercial IV; ANGEL JULIO FIGUEREDO Ayudante Diplomado de Derecho Civil I; CARLOS A. PARELLADA Ayudante Diplomado de Derecho Civil II).----------

-----Que la CSJN en autos**: "Di Cunzolo, María Concepción c/ Robert, Rubén Enrique s/ nulidad de acto jurídico" de fecha 19/02/2019, cita: página WEB institucional,** dejó sin efecto la sentencia dictada por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, en tanto ordenaba escriturar un inmueble donde el saldo de precio se determinó según "valores históricos" habiendo transcurrido (18) años entre la firma del contrato de compraventa del inmueble y la fecha de la sentencia. Sostuvo el principio de la "realidad económica", el alto proceso inflacionario vivido en nuestro país, lo que descalifica la sentencia por arbitraria. Dice en el "**Considerando 7°)** Que, en efecto, los valores históricos informados por el perito han servido para establecer la notable desproporción entre las prestaciones de los contratantes, exigida por el art. 954 del anterior Código Civil; empero, para la determinación del reajuste equitativo los jueces de la causa no debieron juzgar la cuestión como si se tratara de "obligaciones dinerarias", sino que debieron darle el trato de las "obligaciones de valor" para restablecer el equilibrio de las prestaciones. **8°)** Que, de tal modo, no parece razonable ni fruto del "prudente arbitrio judicial" que

dieciocho años después de haberse celebrado el contrato de compraventa se fije el saldo de precio en idénticos valores nominales, máxime cuando la economía de nuestro país ha sufrido en este período un agudo proceso inflacionario, con la consecuente distorsión de precios en el mercado inmobiliario. **9°)** Que, por lo demás, la determinación que se hizo respecto del suplemento que debía abonar el adquirente ($ 60.000) por el tercio que le correspondía a la actora se encuentra desvinculada de la realidad económica del caso, a poco que se aprecie que esa suma no guarda relación con los valores que corresponden a un predio que cuenta con una superficie de poco más que cuatro hectáreas y se encuentra en los suburbios residenciales de la ciudad de La Plata, Provincia de Buenos Aires".----------

-------Que como corolario, considero que la sentencia atacada que dispone el reajuste del precio fundada en el abuso de derecho o enriquecimiento sin causa del demandado no viola el derecho de defensa, ya que la cuestión fue propuesta por la parte actora y no privó al demandado de la oportunidad de destruir la presunción que surge de la mentada desproporción. (Principios de congruencia y contradicción). Por lo que propongo al Pleno que se rechace el agravio bajo análisis. Así lo voto.----------

------**2.2 IMPOSICION DE COSTAS**:----------

------El segundo agravio consiste en la imposición de las costas a su cargo. Sostiene el demandado que en el caso de marras no es aplicable el principio objetivo de la derrota (arg. Art. 69 y conc. CPCC). La parte actora reclamó $ 760.428,01 y la condena fue por $ 188.100, al haber planteado "pluspetition inexcusable" se debió imponer las costas por su orden.----------

------Para establecer el carácter de vencido en una contienda judicial, no resulta necesario parcelar el litigio con relación a los distintos reclamos, sino que ha de estarse a un enfoque global de la controversia, es decir, que la demandada debe soportar la totalidad de las costas del juicio "...si las reclamaciones del accionante progresaron en lo sustancial"(Cfr. S.C.B.A 2/4/85, en LL 1986 –A –33; CNCom, Sala C, 134-7-90, en LL 1990E-283, CCiv.y Com. de San Isidro, Salas II, en DJ 1986-1-533.).----------

-----Que en el caso de marras la pretensión del actor tuvo acogida favorable en lo sustancial aunque se disminuyó el monto de condena. "Si la actora reclamó determinados montos indemnizatorios a fin de resarcir los perjuicios materiales y morales sufridos, pero aclaró que esa estimación era sin perjuicio de los que en más o en menos determinara en definitiva el tribunal, no es certero considerar que existieron vencimientos recíprocos si los montos son disminuidos, ya que la sentencia estableció prudencialmente los montos correspondientes a las indemnizaciones pretendidas, si bien en cifras inferiores a las reclamadas, pues la diferencia numérica no obedeció al rechazo de algunos conceptos, sino que dependieron en definitiva del arbitrio judicial, lo que impide aplicar en materia de imposición de las costas el criterio de vencimientos recíprocos." (Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Rosario, sala 1ª, 04/02/2010, SÁNCHEZ, Marisa Inés c/ EMPRESA 25 de MAYO S.R.L. y otros s/ Daños y perjuicios).----------

----Que por lo expuesto, es que el agravio debe rechazarse. Así lo voto.------

----**3.3 AGRAVIO DE LA PARTE ACTORA**:----------

----La Sra. Jueza a-quo sostuvo que es obligación de ambas partes colaborar para cumplir las obligaciones asumidas, por lo que entendió que era equitativo hacer lugar a la demanda por el 50% del valor de la tasación.-----

----Que el agravio de la parte actora se funda en que el decisorio en crisis se aparta de la plataforma fáctica y normativa al momento de establecer el monto, ya que por el art. 1794 CCyC, el demandado está obligado a resarcir en la medida de su beneficio, careciendo de facultades el a-quo para apartarse arbitrariamente de la normativa vigente y condenar al demandado a abonar solo el 50% de lo debido.----------

----Que siguiendo la línea argumental expuesta supra, la jurisprudencia y doctrina juzgó que se producía un enorme beneficio en favor del comprador, quien pagaba en moneda depreciada y un correlativo empobrecimiento del vendedor. No se ignoró que ese empobrecimiento era consecuencia de la propia culpa del vendedor, pero se valoró que "la regla moral, ínsita en el derecho, se lesiona cuando se obliga al deudor, por negligente y culpable que sea, a desprenderse de un bien, cuyo valor, con relación al precio que recibe,

está en proporción de cincuenta a uno" (C. Nac. Civ., sala E, 8-8-77, J.A. T° 1978-1 pág. 505, con nota aprobatoria del Dr. Augusto M. MORELLO "Mora y buena fe objetiva en el cumplimiento del contrato de compraventa". "Que la Corte Suprema tiene una marcada tendencia por el valorismo y el mantenimiento del sinalagma, prescindiendo del juzgamiento de la culpabilidad del acreedor. Se tiende de este modo a objetivar el juicio y prescindir del factor subjetivo. Sin embargo, también se constata una tendencia, a que cuando se objetiviza el juicio de procedencia, la decisión de los tribunales es apartarse de los criterios matemáticos indexatorios, apelando a soluciones equitativas, que tengan en cuenta las particularidades de la causa; en definitiva, la culpabilidad que no influye en la procedencia de la compensación, se tiene en cuenta en la determinación del "quantum" indexatorio. (LAS OBLIGACIONES DE DAR SUMAS DE DINERO EN EL CODIGO CIVIL Y EN EL PROYECTO DE LA LEGISLACION CIVIL Y COMERCIAL, por el Dr. C. Alberto Parellada).----------

-----Si bien en este caso no hay enriquecimiento sin causa, pues el beneficio obtenido por uno de los contratantes, bien que exorbitante y fuera de lo previsto, es obtenido sobre la base de un acto jurídico que le sirve de antecedente, vale decir, con causa (Trigo Represas, Félix y Cazeaux, Pedro N.; "Derecho de las Obligaciones", Editorial Platense, La Plata 1975, Tomo 1, página 541.), no es menos cierto, que sería injusto que quien ha sido puesto en posesión del inmueble y obtenido todos los beneficios económicos del contrato a lo largo de más de quince años y obtenido la escrituración (el actor se allanó en la demanda), pague por el inmueble un precio que se ha transformado en un precio írrito. Por ello, por un estricto sentimiento de justicia, pese a la mora del acreedor, ejercitando un razonable equilibrio entre la seguridad y la equidad y en atención a las particulares circunstancias del caso, es que el agravio debe prosperar.----------

-----Que por lo expuesto y adhiriendo a los fundamentos sostenidos por el Dr. FRÜCHTENICHT en su voto, es decir, por cuestiones de equidad y por el principio de la realidad económica del caso, es que propongo al Pleno, confirmar parcialmente la sentencia apelada, modificando el monto de condena, el que en definitiva deberá determinarse en la suma de Pesos

TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS ($ 376.200), suma a la que deberán adicionársele los intereses conforme lo dispuesto en el Considerando Tercero de la sentencia apelda. **Así lo voto en definitiva**.-

-------En mérito a lo expuesto, considero que las costas en este instancia deberán imponerse al demandado apelante vencido (Art. 69 CPCC). **Así lo voto**.----------

------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo:------

------En atención a lo expuesto en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.- CONFIRMAR parcialmente** la sentencia apelada, modificándola en orden al monto condenado, el que en definitiva se determina en la suma de pesos trescientos setenta y seis mil doscientos ($376.200,00.-), suma a la que deberán adicionársele los intereses fijados en el *Cons*. Tercero de la sentencia que se confirma; **II.- IMPONER** las costas de esta instancia al demandado vencido (art. 69 CPCC); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. R. M. M. en el 6% y los correspondientes al Dr. C. E. D. en el 3,5 %, en ambos casos con más el IVA pertinente de corresponder, y a calcular del monto del proceso que se determine en la etapa procesal oportuna (arts. 5, 8, 13, 18 y ccdts. de la Ley del Arancel).----------

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

-----Conforme lo expuesto al analizar la primera cuestión propongo al Pleno. **1) CONFIRMAR** la sentencia apelada **MODIFICANDOLA** solo respecto a la imposición de costas de la anterior instancia que deberán distribuirse en el orden causado. **2) IMPONER** las costas de esta instancia en el orden causado. **3) REGULAR** los honorarios profesionales de los Drs. R. M. en un 5% y los del Dr. C. E. D. en un 4,2%, ambos porcentajes más el IVA correspondiente y a calcular del monto del proceso que se determine en la etapa procesal oportuna (art. 13 del Arancel).----------

------A LA MISMA CUESTION, el Dr. GREGORIO, dijo:----------

------Conforme lo expuesto al analizar la primera cuestión, voto por: **1) CONFIRMAR** parcialmente la sentencia de grado modificándola en lo que respecta al monto condenado, el que en definitiva se determina en la suma de Pesos Trescientos setenta y seis mil doscientos ($ 376.200), suma a la que deberá adicionársele los intereses dispuestos en el Considerando Tercero de

la sentencia apelada. **2) IMPONER** las costas de la presente instancia a al demandado vencido (art. 69 CPCC). **3) REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. R. M. M. en un 6% y los del Dr. C. E. D. en un 3,5%. Todos con más el IVA si correspondiere y a calcular del monto del proceso que se determine en la etapa procesal oportuna, conforme el art. 13 y concordantes de la ley arancelaria.----------

-----Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

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

------Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:***----------

------**I.- CONFIRMAR, parcialmente,** la sentencia apelada, modificándola en orden al monto condenado, el que en definitiva se determina en la suma de pesos trescientos setenta y seis mil doscientos ($376.200,00.-), suma a la que deberán adicionársele los intereses fijados en el *Cons*. Tercero de la sentencia que se confirma.----------

-----**II.- IMPONER** las costas de esta instancia al demandado vencido (art. 69 CPCC).----------

-----**III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. R. M. M. en el 6% y los correspondientes al Dr. C. E. D. en el 3,5 %, en ambos casos con más el IVA pertinente de corresponder, y a calcular del monto del proceso que se determine en la etapa procesal oportuna (arts. 5, 8, 13, 18 y ccdts. de la Ley del Arancel).----------

------**IV) REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.----------

GÜNTHER E. FLASS

(en disidencia)

JORGE L. FRÜCHTENICHT **GUILLERMO GREGORIO**

REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2019. CONSTE.