------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los 30 días del mes de septiembre del año dos mil veinte, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Jorge Luis Früchtenicht y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Claudio Alejandro Petris y Günther Enrique Flass, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: "B. S. c/ W. S. y Otro s/ Daños y ***Perjuicios por Resolución de Contrato"*** (Expte. N°: 77 – Año: 2020 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

-----Practicado el 26 de agosto del 2020 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FLASS – PETRIS - FRÜCHTENICHT.----------

Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada del 16 de abril de 2020? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

------**A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo**: ----------

-----En pag. 23/32 la Sra. S. B., con el patrocinio letrado del Dr. S. G. inició acción de resolución contractual y de indemnización en contra de la Sra. S. W. y el Sr. C. E. R..----------

---En lo que a este recurso interesa, piden que se los indemnice con $200.000 *"o lo que en más o en menos resulte de las pruebas de auto"*. Esta suma reclamada es la diferencia entre lo que cuesta el inmueble en plaza ($1.800.000) y lo que hubieran pagado si el negocio rescindido se hubiera perfeccionado ($1.600.000).----------

------En pag. 59/61 contestó la demandada oponiéndose al progreso de la acción. No obstante no impugnó el valor de mercado aducido.----------

-----En pag. 85/87 se adjuntó una pericia de donde surge que el precio del inmueble en el mercado se había incrementado y que, en ese momento costaba $3.115.000. ----------

-----En pag. 234/245 vta. se dictó sentencia n°12 del 16 de abril del 2020. Allí, y en lo que a este recurso interesa, se hizo lugar a la resolución contractual y se condenó a los demandados a indemnizar a la actora. No obstante se valuó el daño en la suma originalmente pedida, es decir $200.000, sin el incremento pretendido por la actora según pericia.---------

----Para así decidir, la Sra. Jueza de la anterior instancia, argumentó que los demandados no habían actuado dolosamente y, en consecuencia, no responderían por las variaciones en el valor del inmueble ya que ellas no habían sido previstas al momento de contratar. Además, sostuvo que la pericia dolarizó el valor del terreno pero la deuda original había sido en pesos y no en dólares.----------

----El actor apeló digitalmente y expresó agravios del mismo modo. Sus quejas son las siguientes: 1) contrariamente a lo sostenido en la sentencia hubo dolo del deudor; 2) la pericia no dolarizó el precio, sino que calculó el valor del inmueble en pesos; 3) entiende que se debió actualizar el daño hasta la pericia y al resultado de ella actualizarlo en dólares hasta la sentencia.----

---------El apoderado de la demandada también apeló pero, vencido el plazo, no expresó agravios.----------

------Corresponde analizar los agravios del actor recurrente.----------

-------*Existencia de dolo:*----------

------Antes de comenzar con el análisis del agravio en sí debo decir que, en mi opinión, la deuda debía ser actualizada al momento de la sentencia independientemente de que los demandados hubieran previsto o no la permanente devaluación del peso o, lo que es lo mismo, el constante aumento nominal del precio de los inmuebles. La obligación resarcitoria es una obligación de valor y se actualiza siempre, independientemente del método de cálculo. Razón por la cual resulta superfluo indagar sobre la existencia o no de dolo.----------

-----No obstante lo dicho, atento al tenor de la expresión de agravios y al principio de congruencia, voy a analizar si efectivamente hubo o no dolo del deudor.----------

------El dolo en el Código Civil y Comercial está definido como la intención de dañar o la manifiesta indiferencia por los intereses ajenos (artículo 1724).-

------La verdad formal es que los demandados, el 29 de marzo de 2017 se comprometieron a entregar el inmueble libre de ocupantes, a más tardar el 30 de mayo de 2017.----------

------La verdad formal también es que el 19 de marzo de 2018, es decir casi un año después, los demandados envían carta documento a la actora

pretextando que no pudieron cumplir con su obligación de entregar el inmueble libre de ocupantes por el *"paro de actividades el sistema judicial"* y se comprometen a entregar el inmueble en cinco días, pero resulta que ni siquiera habían iniciado juicio de desalojo, por lo tanto el paro judicial era un pretexto burdo y la promesa de logarlo en cinco días una vana fantasía. Tampoco probaron tratativas previas ni acuerdo con el ocupante que hicieran presumir ni remotamente las posibilidades de cumplimiento--------

------En mi opinión el caso bajo análisis es el más acabado ejemplo de la *"manifiesta indiferencia por los intereses ajenos"* a la que alude el Código

Civil y Comercial----------

------Valuación del daño:----------

----Asiste razón al actor cuando dice que el daño padecido debe ser calculado al momento de la sentencia.----------

Ahora bien, el único parámetro que tenemos para ello es la pericia de pag. 85/87.----------

----- Contrariamente a lo que dice la sentencia de grado entiendo que la pericia no fue realizada dolarizando la deuda. Según el experto, para tasar ha seguido las normas establecidas por el Comité Internacional de Normas de Tasación. Explica que ha observado el inmueble para obtener datos relevantes; que ha valorado por separado el terreno y la edificación. Dice que en base a todo ello ha llegado a la conclusión de que el valor era de $3.115.000. Ciertamente que al final y para reforzar su conclusión procede a una conversión a dólares del valor originario, pero esta operación arroja una suma aun menor a la de la valuación por observación directa. Ello impide decir que el experto se ha limitado a una dolarización de los valores originarios.----------

------Realmente no encuentro objeciones para descartar la pericia de plano, al menos cuando no hay otro parámetro que sirva para calcular la obligación de valor referida.----------

------Ahora bien, el actor recurrente pretende que desde la fecha de la pericia, se dolarice la deuda y se la repotencie al momento de la sentencia.—---------

-----Esta pretensión es inadecuada y aquí sí cabe señalar que lo debido es una diferencia de valor del mercado de inmuebles y no del mercado de dólares.

Nada me hace pensar que las evoluciones de ambos sean idénticas tratándose de cosas y mercados diferentes. Si el actor pretendía que se actualice al momento de la sentencia tendría que haber adjuntado una nueva pericia próxima a esa fecha.----------

-----Concretamente, la valuación del daño se hará conforme al único parámetro que tenemos para ello que es la pericia de pag. 85/87.----------

-----De la pericia surge que el valor originario en plaza de 1.800.000 se había incrementado a 3.115.000. Una muy simple operación matemática me lleva a concluir entonces que el daño original de $200.000 se debe valuar en $346.111. Así lo propongo al Pleno y lo voto.----------

--Los demandados apelaron, pero no expresaron agravios y corresponde declarar desierto el recurso. Así lo propongo al Pleno y lo voto.----------

-----Resta referirme a las costas de la presente instancia y atento a que el actor recurrente ha resultado vencedor al menos parcialmente, las costas deben imponerse a los demandados vencidos conforme principio objetivo de la derrota del cual no encuentro motivos para apartarme. Así lo propongo al Pleno y lo voto.----------

------A la MISMA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

-----Se abre esta jurisdicción por los recursos de apelación que ambas partes interpusieron contra la sentencia definitiva dictada en la causa.----------

-----El vocal que me precediera detalló ya en su voto los antecedentes del expediente por lo que no me detendré en demasía sobre ello, avocándome a las quejas puntuales del único recurso que se fundó, es decir al de la parte actora, por lo que desinsaculado a votar en segundo término conforme surge del decretó judicial de fs. 259 procederé a emitir mi voto bajo las previsiones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut.----------

-----Puntualmente la queja de la actora radica en el monto que contiene la sentencia objeto de apelación en virtud que si bien le reconoce el derecho a percibir una indemnización por la privación del incremento patrimonial, ese monto es insuficiente para reparar el daño y alejado de las pruebas producidas en la causa por lo que debe modificarse y ajustarse a la diferencia entre el monto del contrato y el real valor del inmueble al momento de la sentencia que la actora no pudo tener en su patrimonio como consecuencia

del doloso incumplimiento del contrato en que incurrieron los demandados.----------Voy a coincidir con la solución que propicia el Dr. Günther Flass por ser la correcta y ajustada a derecho.----------

-----En efecto, ante la extinción del contrato operada por el incumplimiento de los demandados y expreso reconocimiento de las conductas endilgadas (ver cartas documentos de fs. 15, 16 y 17), no existen dudas tal y como lo refiriera el vocal anterior mantuvieron los accionados un comportamiento doloso en el tiempo que justificó sobradamente la resolución del contrato de compraventa por incumplimiento.----------

-----No les interesó, al menos no lo demostraron, los intereses de la actora y el compromiso asumido en el contrato de compraventa celebrado (doctrina del art. 1724 del CCCN).----------

------El inciso h del art. 1078 del CCCN establece que la extinción del contrato deja subsistente las estipulaciones referidas a las restituciones, a la reparación de los daños, a la solución de controversias y a cualquier otra que regule los derechos y obligaciones de las partes tras la extinción".----------

-El art. 1082 aborda específicamente el tema de la reparación del daño ante la extinción del contrato y corresponde la reparación integral siempre que se reúnan los demás requisitos o recaudos de la responsabilidad civil. La reparación incluye el reembolso de gastos y si bien no se recibe expresamente la categoría del daño al interés negativo, las normas de los arts. 1740 y 1741 del CCCN se orientan en el sentido de la no limitación de los daños indemnizables, al consagrar el principio de la reparación plena y de la acumulación del daño moratorio con el compensatorio o el valor de la prestación por lo que ningún impedimento o valle existe en tal sentido (conf.: Pellejero, Rodrigo Martín, 5. Daños y Perjuicios en la Resolución Contractual por Incumplimiento. Revisitando el Plenario "Civit", más de veinte años después de la luz del nuevo CC y Comercial").----------

-----Pide la apelante la diferencia de valor entre el monto del contrato ($1.600.000) y el valor real del inmueble al momento de la sentencia que no pudo tener en su patrimonio como consecuencia del doloso incumplimiento del contrato en que incurrieron los demandados y que se debe tener en cuenta el monto de tasación de la pericia ($3.115.000) que la perito asignó al

bien, procediendo luego a pasar a dólares estadounidenses que no se corresponde con la operatoria concertada entre las partes cuando la moneda pactada fue pesos y no dólares.----------

---Lo concreto es que la sentencia se apartó de la normativa vigente en tanto los demandados deben responder por el daño producido a la actora de manera plena y no hasta la suma de $200.000 sujeta a lo que en más o en menos resultase de la prueba producida, por lo que arrojando la pericia una diferencia de valor en plaza entre el monto denunciado y no objetado al tiempo de demandar y el de mercado actual, debe modificarse el monto, a través de una regla de tres simple, del lucro cesante a la suma de $346.111 a la fecha de la sentencia apelada.----------

-----No corresponde el cálculo que intenta la apelante porque ya recibió el dinero de la operación frustrada.----------

-----Nótese que como con acierto lo refiriera el vocal anterior y el apelante en la pieza digital de agravios no puede contener el fallo un valor histórico al tratarse de obligaciones de valor y no de dinero, en tanto la cantidad de moneda a entregar para satisfacer el perjuicio debe cuantificarse al momento en que debe evaluarse.----------

----A su vez tampoco demostró la quejosa en la Alzada una diferencia de valor en la moneda de curso legal como para apartarse de la pericia no impugnada en virtud que el cálculo que hace en dólares no se corresponde con el contrato celebrado en pesos ni con el valor establecido por la perito que no fue observado (doctrina art. 482 del C.P.C. y C). Así lo VOTO.----------

----Debe pues modificarse la sentencia puesta en crisis en el Considerando Tercero, punto B, daños y perjuicios, elevándose a la suma de $346.111. Así lo VOTO YO.----------

-----No habiendo los demandados expresado agravios conforme surge de la constancia de Secretaría de fs. 255, corresponde declarar la deserción del recurso de apelación por ellos interpuesto (art. 269 del C.P.C. y C.). Así lo VOTO.----------

-----Costas de Alzada a los demandados vencidos en atención al resultado del recurso de la actora y al principio general que rige la materia y por no encontrar ningún mérito para su apartamiento (art. 69 del C.P.C. y C.). Así lo

VOTO POR ÚLTIMO.----------

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

--Conforme lo expuesto al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: **1) DECLARAR** desierto el recurso de los demandados; **2) MODIFICAR** parcialmente la sentencia apelada respecto al monto a resarcir establecido en el considerando tercero, punto B, que será de $346.111; **3) IMPONER** las costas de la presente instancia a la demandada vencida en autos (art. 69 CPCC); **4) REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. S. G. en el 6% a calcular del monto del proceso que se determine más el IVA pertinente de corresponder (art. 13 de la Ley XIII N°: 4) por lo actuado en esta Alzada.----

------A IDENTICA CUESTION el Dr. PETRIS dijo:----------

-----En atención a lo expresado al analizar la primera cuestión propongo al Pleno**: 1) DECLARAR DESIERTO** el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada; **2) MODIFICAR** parcialmente la sentencia apelada respecto al monto a resarcir por daños y perjuicios establecido en el considerando tercero, punto B, el que se establece en $346.111; **3) IMPONER** las costas de la presente instancia a la demandada vencida en autos (art. 69 C.P.C. y C.); **4) REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. S. G. en el 6% a calcular del monto del proceso que se determine más el IVA pertinente de corresponder (art. 13 de la Ley XIII N°: 4) por lo actuado en esta Alzada.----------

---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:*** ----------

-----**1) DECLARAR** desierto el recurso de los demandados.----------

-----**2) MODIFICAR** parcialmente la sentencia apelada respecto al monto a resarcir establecido en el considerando tercero, punto B, el que será de $346.111.----------

-----**3) IMPONER** las costas de la presente instancia a la demandada vencida en autos (art. 69 CPCC).----------

------**4) REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. S. G. en el 6% a

calcular del monto del proceso que se determine más el IVA pertinente de corresponder (arts. 6, 7 y 13 del Arancel) por lo actuado en esta Alzada.----------**5) REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.----------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17 del Digesto Jurídico de la provincia) y no haber hecho uso el Dr. Jorge Luis Früchtenicht de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, último parte, del C.P.C. y C.----------

CLAUDIO A. PETRIS **GÜNTHER E. FLASS**

REGISTRADA BAJO EL N°: 35 CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2020. CONSTE.