---En la ciudad de Trelew, a los 7 días de septiembre del año dos mil veintiuno, se reúne la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de la Dra. Natalia Isabel Spoturno y la presencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Marcelo Fernando Peral y de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Florencia Cordón Ferrando, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"B., L. y Otro c/ U. del P. C. de la N. (U.) y Otro s/ Daños y Perjuicios" (Expte. N° 132 – Año 2021 CAT)** venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado en la hoja 886. Acto seguido se resolvió plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?; SEGUNDA: ¿Son correctos los honorarios regulados al perito contador? y TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.

---**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, la Dra. Natalia Isabel Spoturno expuso:

---I. La Jueza de primera instancia dictó sentencia rechazando la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la asociación sindical codemandada U. del P. C. de la N. (U.) e hizo lugar a la demanda entablada por L. B. y R. F. C. contra M. A. C. y contra la U. del P. C. de la N. (U.). Ordenó a los codemandados el reintegro de $32.000 con más los intereses hasta el efectivo pago. Hizo lugar a la indemnización solicitada en concepto de "gastos de alquileres" por la suma de $113.200 y al reclamo por daño moral por la suma de $25.000 para cada uno de los actores con más intereses hasta el efectivo pago. Impuso las costas a los demandados vencidos y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

---II. La demandada apeló la sentencia mediante presentación digital ID 70255 y expresó agravios mediante presentación digital ID 293793. La parte actora respondió agravios mediante ID 302048. Por otra parte, el Perito Contador G. M. apeló por bajos los honorarios regulados (ID 64971).

---En sus agravios la accionada cuestiona: (i) la extensión del resarcimiento; (ii) la procedencia del daño emergente (gastos de alquiler de la vivienda); (iii) la procedencia del daño moral; y (iv) la regulación de honorarios de los letrados apoderados de los actores.

---III. Trataré los agravios en el orden en que fueron expuestos.

---III. a. Extensión del resarcimiento:

---En su primer agravio la recurrente sostiene que la reparación del daño otorgada es desmesurada, que impone una pena a la demandada y no un resarcimiento a los actores. Afirma que la inejecución de un contrato no constituye por sí misma una presunción de daño a favor del acreedor y que si bien puede causar diversos perjuicios, lo cierto es que no cualquiera es resarcible porque el daño es un concepto normativo. En definitiva, sostiene que la sola acreditación del incumplimiento de la demandada no es suficiente para demostrar el daño. Y agrega que la indemnización se mide por el daño causado y no por la

culpa en que hubiera incurrido el responsable y que en este caso el daño no aparece afectivamente demostrado.

---En mi opinión el primer agravio se encuentra desierto. En la sentencia apelada se analizaron detalladamente cada uno de los rubros reclamados en la demanda, a saber: reintegro de las sumas abonadas, daño emergente derivado de los gastos por alquiler de vivienda y daño extrapatrimonial. Y, luego de analizar cada uno de los rubros, la jueza tuvo por acreditado el daño derivado del incumplimiento contractual y su relación causal. Advierto entonces que la recurrente en este primer agravio se limita a afirmar de manera genérica y dogmática que el daño no fue demostrado y que fue condenada a abonarlo con la acreditación del incumplimiento. Esta afirmación en mi opinión no es exacta. Dado que la jueza dio los motivos por los cuales consideró probados cada uno de los daños, el agravio se encuentra desierto por no contener una crítica concreta y razonada de la decisión tomada.

---Por lo expuesto propongo al acuerdo declarar desierto el primer agravio expresado por la recurrente (art. 268 y 269 CPCC).

---III. Daño emergente:

---La sentencia recurrida hizo lugar al reclamo por los alquileres afrontados a raíz del incumplimiento contractual disponiendo que los demandados deberán abonar la suma de $113.200 con más los intereses según la tasa del B. del C. S.A. para descuento de documentos comerciales a 30 días.

---La codemandada U. afirma que los gastos que debieron afrontar los actores por alquileres no resultan resarcibles por no haberse probado que tales erogaciones hayan generado una disminución en su patrimonio y que, en todo caso, no poseen una causalidad adecuada y necesaria con respecto al incumplimiento de U. Agrega que al haberse frustrado la ejecución del contrato, la situación habitacional de la familia prosiguió su curso preliminar por lo que los actores, en definitiva, continuaron siendo locatarios.

---Sabido es que el Código Civil vigente a la fecha de los hechos de la presente causa estructuraba un sistema que concuerda exactamente con la teoría de la causalidad adecuada (sistema también receptado por el Código Civil y Comercial de la Nación en su art. 1726), donde causa es únicamente el acto u omisión que según el curso ordinario y natural de las cosas es idóneo para producir el resultado (arts. 901, siguientes y concordantes del Código Civil). Como se ha repetido hasta el hartazgo, lo que debe verificarse es si el factor considerado como “causa” puede ser retenido en la mente como elemento dotado de virtualidad suficiente para producir el efecto sobrevenido (conf. SCBA, DJBA 158-100).

---La extinción del contrato por resolución por incumplimiento produce: a) la liberación de las partes de las obligaciones aún no cumplidas; b) la obligación de restituirse mutuamente lo que hasta ese momento se hubiera entregado en virtud de las obligaciones

contractuales; y c) la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados. En cuanto a los daños, el responsable responderá en la medida en que se encuentren en relación adecuada de causalidad, lo que necesariamente implica que se encuentre dentro de los límites de la previsibilidad.

---En punto a la posibilidad de reclamar daños y perjuicios en caso de incumplimiento, cabe recordar lo resuelto por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en un plenario del 22/2/1990, dictado en la causa "C., J. c/ P. S.A. y Ot.". En esta ocasión, se sentó como doctrina legal la siguiente: *"Al declararse la resolución del contrato por el ejercicio del pacto comisorio, es viable el resarcimiento del lucro cesante por los daños y perjuicios ocasionados durante el tiempo en que perduró la mora del contratante incumplidor"*. Y agregó el Dr. Bueres, al ampliar sus fundamentos, que: *"...la eficacia y extensión de la conclusión votada por la mayoría en este acuerdo, en punto a la admisión del lucro cesante dimanante de la frustración del contrato por resolución, ha de depender en mucho de los miramientos que los jueces tengan con respecto al tema de la causalidad (sobre esto, y el lucro cesante como consecuencia 'mediata', ver: Compagnucci, de Caso, R. 'Relación de causalidad en la responsabilidad civil', Revista Jurídica 'Vélez Sársfield', Rosario, 30 de abril de 1988, t. I, año I, núm. 4, ps. 97 y 98)"*.

---En la presente causa la cuestión de las consecuencias alcanzadas se encuentra simplificada porque el incumplimiento fue calificado de "malicioso" en la sentencia y esta circunstancia no fue motivo de concreto agravio por parte de la demandada. Consecuentemente, cabe recordar que la responsabilidad contractual amplía la responsabilidad a las consecuencias mediatas cuando se verifica la existencia de dolo obligacional (art. 521 CC), que a diferencia del dolo delictual, que impera en el cuadrante aquiliano (art. 1072 CC), no se configura por la intención de dañar, sino por la de obtener un beneficio y la indiferencia ante resultados lesivos (esta Sala, SDC 19/2010).

---Sentado lo anterior, y dado que la recurrente cuestiona solamente la existencia de relación causal entre el incumplimiento y los gastos de alquileres, adelanto que en mi opinión el nexo de causalidad se encuentra acreditado y resulta evidente. En efecto, de haber contado los actores con su vivienda cuando estuvieron en condiciones de ser adjudicadas no hubiera sido necesario continuar con tales erogaciones. Es decir, la falta de entrega de la vivienda frustró un ahorro concreto por haber tenido que seguir pagando por el alquiler del lugar en el que vivían. Esta frustración de ahorro constituye un claro perjuicio patrimonial que debe ser resarcido.

---Por último, considero relevante destacar que la recurrente realizó un planteo similar en el marco de un proceso de daños y perjuicios originado a raíz de la misma problemática a

la aquí tratada y que motivó el dictado de la SDC N° 01/2021 mediante la cual se confirmó lo decidido en la primera instancia.

---Por lo expuesto, en mi opinión resulta procedente el reclamo por los alquileres abonados desde la fecha en que la vivienda debió entregarse hasta la fecha que recibieron la entregada por el Instituto Provincial de la Vivienda. Por tal motivo, encontrándose debidamente acreditado los montos abonados en concepto de canon locativo como consecuencia del incumplimiento contractual de la demandada, propongo al acuerdo rechazar el agravio y confirmar la sentencia en este aspecto.

---IV. Daño Moral:

---La recurrente también cuestiona la indemnización por daño moral dispuesta en la sentencia de grado señalando que fue fundada solamente en lo establecido en la sentencia penal. Indica que el daño no se encuentra probado, y agrega que debe ser cierto y no puramente eventual o hipotético. Señala que si bien el contratante que no obtiene el fin perseguido en el contrato puede sufrir algún tipo de molestia o pesar, ello debe ser considerado, en definitiva, como uno de los riesgos propios de todo tipo de negocio jurídico. Subsidiariamente solicita la reducción del monto otorgado.

---El daño moral contractual es un perjuicio espiritual derivado del incumplimiento o mal cumplimiento de un convenio; así como también y en general, de la inejecución de obligaciones previamente contraídas entre el responsable y la víctima (ZAVALA DE GONZÁLEZ, Matilde, “Resarcimiento del daño moral”, Astrea, 2009, pág. 149). Pizarro señala que un hecho ilícito no deja de ser tal, ni modifica su naturaleza, por la mera circunstancia de producirse *dentro* de una obligación preexistente que resulta incumplida, o *fuera* de ella. En uno y otro supuesto, el menoscabo espiritual derivado de la lesión a un interés no patrimonial puede ocasionarse y merece la misma reacción del ordenamiento jurídico, orientada a restablecer el equilibrio alterado mediante el pertinente resarcimiento (PIZARRO, Ramón Daniel, 2004. *Daño Moral*. Buenos Aires: editorial Hammurabi, pág. 165/166). Y agrega a continuación que no hay razón para dejar al margen de tutela a todo interés espiritual serio, ligado al cumplimiento obligacional (contractual) y que la ponderación del daño moral contractual debe ser efectuada con criterio realista, sin perder de vista que no cualquier molestia o fastidio que dimana del incumplimiento contractual reviste aptitud para configurarlo. Afirma que deben ponderarse seriamente la existencia, índole y entidad de los intereses no patrimoniales conculcados por el incumplimiento y su repercusión en la subjetividad del damnificado, en función de la naturaleza del negocio, de su causa fin y de las circunstancias particulares del caso (PIZARRO, Ramón Daniel, ob. cit., pág.175/176).

---Rigiéndose la presente causa por el código velezano, cabe recordar que en el ámbito contractual se aplica el art. 522 del Código Civil que establece: "*En los casos de indemnización por responsabilidad contractual el juez podrá condenar al responsable a la reparación del agravio moral que hubiere causado, de acuerdo con la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancias del caso".* Como surge del texto de la norma, el legislador fijó algunas pautas que deben ser tenidas en cuenta al momento de decidir.

---En esta causa, y en punto al interés herido, debe considerarse que se trata del derecho de los actores a gozar de la vivienda propia. En cuanto a las consecuencias del hecho, corresponde considerar que provocó en los actores un malestar que se prolongó en el tiempo. Y entiendo que este malestar debió herir espiritualmente a los actores quienes pasaron de estar con la ilusión de la "casa propia" a darse cuenta de que habían sido víctimas de maniobras dolosas que los dejaron, a la postre, con todas sus expectativas rotas. Además, las vicisitudes por las que tuvieron que pasar a raíz de lo ocurrido, así como la pérdida del valioso tiempo de su vida insumido por los trámites realizados. Finalmente, y en cuanto a la índole del ilícito, por expreso mandato legal debo considerar que el factor de atribución de la responsabilidad fue el dolo. Esto significa que medió una intencionalidad en quien causó el daño.

---Atendiendo a estos parámetros considero que la reparación del daño moral resulta procedente.

---En cuanto al monto fijado en la sentencia apelada, cabe destacar que la indemnización de este perjuicio no patrimonial posee carácter primordialmente resarcitorio y busca contribuir a compensar la conmoción íntima que el padecimiento genera en la víctima, mediante el alivio que puede importar la suma que se otorga. Por ello la reparación del daño moral cumple una función satisfactiva, otorgando al perjudicado un beneficio económico, capaz de producir un goce que -de alguna manera- equilibre el sufrimiento extrapatrimonial acarreado (conf. esta Sala, SDC Nº 16/2013, con cita a C. Nac. Civ., sala 1ª, 27/5/1999, DJ 2000-3-327; C. Fed. Tucumán, 10/6/2003, "O.", AP Online 1/5510119; C. Nac. Com., sala C, 4/2/2003, JA 2004-III-Síntesis; ídem, 6/7/2000, "A.", JA 2003-IV-Síntesis).

---Ahora bien, la cuantificación del daño moral queda librada, generalmente, a la valoración de las constancias aportadas, analizando las particularidades de cada caso. Entiendo que la jueza valoró adecuadamente las pruebas producidas en estas actuaciones, que consistieron en las notas publicadas en los diarios "J." y "E. C." en las que se expuso toda la problemática que giró en torno a la maniobra realizada por los representantes locales de U. en perjuicio de varias personas; las declaraciones de los testigos que describieron los

padecimientos vividos por los actores al ver frustrada la posibilidad de acceder a la vivienda que habían abonado y las constancias de la causa penal.

---Por resultar el monto otorgado en concepto de daño moral acorde a la pretensión formulada en la demanda y a la situación vivida, considero que también corresponde rechazar el planteo subsidiario de que se disminuya el monto fijado.

---V. Apelación de honorarios:

---En último lugar, la demandada recurrente refiere que la regulación de honorarios efectuada al letrado apoderado de la actora se aparta de lo establecido por los arts. 5 y 6 de la Ley Arancelaria.

---La condena en costas integra el recurso de apelación libre concedido contra las sentencias definitivas dictadas en procesos ordinarios y sumarios. Sin embargo, y si bien los honorarios integran las costas no resultan asimilables a los fines recursivos. En efecto, y tal como reiteradamente hemos resuelto, la apelación de honorarios de abogados posee autonomía normativa, con especiales previsiones en cuanto al plazo y ocasión de fundamentarla, que impiden considerarla implícita en el recurso deducido contra la sentencia definitiva, aunque ese acto decisorio contenga la regulación (art. 48 de la Ley XIII n° 4, su doc.; esta Sala, SDC 34/92, SDL 104/92, SDC 19/95, SDC 3/11, SDC 5/17 y SDL 31/17, entre otras).

---La apelación de honorarios tiene un tratamiento especial en nuestro CPCC (art. 246 2do. párrafo) con plazos y modalidades diferentes a los del recurso de apelación contra la sentencia definitiva. El art. 246 CPCC establece el mecanismo recursivo en esta materia señalando un plazo de cinco días a partir de la notificación del auto regulatorio para interponerlo. Este recurso, conforme expresas pautas del artículo bajo análisis, establece que el mismo “podrá ser fundado”. Fuera de esa oportunidad procesal dicha facultad precluye y, en consecuencia, ya no puede ser ejercida.

---Por esta razón y no habiendo la recurrente interpuesto de manera oportuna el recurso previsto en el art. 48 de la Ley XIII n° 4, sus ataques a la regulación de honorarios efectuados en la pieza de agravios bajo análisis resultan inadmisibles.

---VI. Conclusión: Por los fundamentos dados considero que la sentencia apelada debe ser confirmada en todas sus partes con costas de alzada a cargo de la demandada (art. 69 del CPCC).

---En atención a la calidad y resultado de los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, propongo que los honorarios de los Dres. M. C. P. y Y. A. se regulen, en conjunto, en el 6,48% y los de la Dra. N. G. C., en el 3,71%, en todos los casos calculados sobre el monto del proceso (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 13, 18 y 46 de la ley XIII Nº4).

---Por los fundamentos expuestos, me pronuncio en la primera cuestión POR LA AFIRMATIVA.

---**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. Peral expresó:

---I.- En el voto precedente la Dra. Spoturno reseñó el pronunciamiento apelado y detalló los agravios expresados por U. del P. C. de la N. (U.). Por tal motivo, por razones de economía procesal y para evitar innecesarias reiteraciones, ingresaré directamente al tratamiento de las cuestiones planteadas en el mismo orden expuesto por mi colega de Sala.

---II.a.-Extensión del resarcimiento.

---Al cuestionar el pronunciamiento recurrido la demandada sostiene que el incumplimiento del contrato no puede hacer presumir la existencia del daño. Afirma que, si bien el incumplimiento contractual puede causar diversos perjuicios, no cualquiera es resarcible por ser el daño un concepto normativo.

---Acompaño la propuesta de mi colega de declarar desierto este primer agravio por no constituir una crítica concreta y razonada del fallo (art. 268 del CPCC). Ello pues, la demandada refiere que la sentenciante tuvo por acreditado el daño en base a meras conjeturas y sin fundamento alguno cuando, de la lectura de la sentencia, se advierte que la Magistrada analizó todos los rubros reclamados por los accionantes dando los fundamentos para tener por probada la existencia del daño y ello no fue debidamente cuestionado por la recurrente.

---En síntesis, no alcanza para atacar adecuadamente una sentencia recurrir a afirmaciones genéricas y dogmáticas, ni el mero desacuerdo con lo resuelto sin decir concretamente cuál fue el error cometido por el sentenciante. Por el contrario, la expresión de agravios constituye para el apelante una verdadera carga procesal trascendente y en ella deben precisarse, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones.

---Por lo aquí expuesto, acompaño la propuesta de la Dra. Spoturno de declarar desierto este primer agravio (art. 269 del CPCC).

---III.b. Daño Emergente.

--- En la sentencia apelada la Jueza de grado acogió el reclamo de los actores en concepto de daño emergente por los alquileres que debieron abonar como consecuencia del incumplimiento de la demandada y estableció que el rubro debe calcularse desde el 04/10/2013 -por entender que en dicha fecha las viviendas fueron entregadas a otros compradores del listado y en el cual los actores no fueron incluidos- hasta la fecha en que los accionantes recibieron la vivienda que les fue adjudicada por el Instituto Provincial de la Vivienda mediante Resolución N° 2439/13/IPVyDU. En consecuencia fijó la

indemnización en la suma de $113.200 con más intereses según tasa activa del B. del C. SA para descuento de documentos comerciales a 30 días.

---La recurrente al expresar agravios, pese a no cuestionar la existencia de las erogaciones por canon locativo que la magistrada de grado tuvo por acreditadas, sostiene que éstas no constituyen un gasto resarcible por no haberse acreditado el empobrecimiento en el patrimonio de los actores. Por otro lado sostiene que el reclamo por reintegro de cánones locativos no supera el juicio de causalidad adecuada.

---En definitiva, por los argumentos reseñados sostiene que el pago de alquileres no constituye un gasto realizado como consecuencia del contrato extinguido.

---Frente a los planteos referidos, corresponde determinar si las erogaciones por alquileres realizadas en relación a periodos posteriores a la fecha que los actores debían recibir la vivienda constituyen un daño que debe ser resarcido, como se estableció en la sentencia recurrida.

---A los efectos de resolver dicha cuestión es necesario recordar que en los contratos bilaterales cuando una parte incumple con la obligación asumida, la parte cumplidora puede optar entre demandar la ejecución forzada o resolver el vínculo (arts. 1203 y 1204 del Código Civil aplicable al caso). Si el cumplidor elige la primera opción obtendrá la prestación debida y deberá cumplir con las obligaciones que asumió en el contrato. Si opta por la segunda alternativa, el vínculo quedará resuelto y en consecuencia ninguna de las partes seguirá obligada a cumplir y las prestaciones que se hayan cumplido deben ser restituidas, con excepción de las que han quedado firmes en los términos previstos por el art. 1204 del Código Civil.

--- Conforme la normativa reseñada, la resolución del contrato tiene efecto: (i) Extintivo: las obligaciones de ambas partes se extinguen con efecto retroactivo; (ii) Liberatorio: el acreedor y el deudor se liberan de las obligaciones contractuales; (iii) Recuperatorio: las partes deben restituirse mutuamente lo recibido de la otra; y (iv) Resarcitorio: la resolución del contrato por el incumplimiento del deudor genera la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados al acreedor (Conf. Ibáñez, Carlos M., “Resolución por incumplimiento”, p. 291).

---Siendo esos los efectos de la resolución del contrato, en primer lugar es preciso destacar que no debe confundirse la restitución de las prestaciones con el resarcimiento de daños y perjuicios que se pueden reclamar al incumplidor. En otras palabras, la parte que opta por la resolución, además de tener derecho a la restitución de lo entregado para la celebración del contrato, también tiene derecho a la indemnización de los daños y perjuicios derivados de la inejecución del mismo (conf. arts. 505 inc. 3, 511, 1204 y concs, del Cód. Civil;

Salvat-Acuña Anzorena, “Fuentes de las Obligaciones”, t. I, p. 216, n° 277; Borda, Guillermo, “Tratado de Derecho Civil-Obligaciones”, t. I, 238, p.310.).

---Del mencionado art. 1204 del Cód. Civil surge que cuando se resuelve el contrato el acreedor tiene derecho al resarcimiento de los daños y perjuicios con independencia de la devolución de las prestaciones. Si bien es claro que la devolución no basta para recomponer el patrimonio del contratante perjudicado, es central establecer qué daños deben ser resarcidos cuando ya no se aspira al cumplimiento del contrato.

---Al respecto, la doctrina y la jurisprudencia han señalado que en los casos de resolución contractual por incumplimiento el resarcimiento debe circunscribirse al interés negativo o de confianza, pues sería contradictorio que el acreedor que optó por resolver el contrato pretenda colocarse en la misma situación que si hubiera cumplido, lo que implicaría querer la ineficacia y la eficacia del contrato al mismo tiempo. De lo contrario, quien opta por la resolución no pagaría su prestación, o la recuperaría, cobraría los daños al interés negativo y también lograría que se lo ponga en la situación que habría tenido si el contrato se hubiera cumplido de acuerdo a lo pactado (Llambías, J. J., Tratado de derecho civil. Obligaciones, Perrot, Buenos Aires, 1967, t. III, p. 289; CNC Sala A, 22/11/2013, “Q., J. A. c/ Confederación Argentina de Básquetbol s/ Cumplimiento de contrato”, L n° 618.517).

---Sin perjuicio de lo hasta aquí apuntado y de estar la obtención de la prestación adeudada excluida cuando se opta por la resolución contractual, nada impide que el acreedor pida y obtenga el resarcimiento de los mayores daños que el incumplimiento le generó y en tales casos deben aplicarse las normas generales en materia de daño por incumplimiento contractual, sin limitaciones. Al respecto, se ha dicho que “En los casos de resolución del contrato por ejercicio del pacto comisorio es resarcible el lucro cesante durante el tiempo en que perduró la mora del contratante incumplidor” (Cámara Nacional Civil, en pleno, 22/02/1990, “C., J. c/ P., S. A. y otro”, LL, 1990-B-474).

---Del supuesto fáctico que dio lugar al referido fallo plenario surge que en ese caso se reclamaba lucro cesante y no el valor de la prestación incumplida, dado que la pretensión se refería a los daños sufridos por el comprador de un inmueble no entregado ante la imposibilidad de alquilarlo durante el período anterior a la resolución contractual.

-----En el caso de autos, si bien la falta de entrega del inmueble no frustró una ganancia de los actores, claramente frustró un ahorro concreto al tener que seguir pagando alquiler por la vivienda que ocupaban y que no hubieran tenido necesidad de pagar de haberse cumplido debidamente el contrato celebrado. Dicha frustración de ahorro, sin duda constituye un perjuicio patrimonial que debe ser resarcido, como correctamente se estableció en la sentencia recurrida.

---Al respecto, cabe recordar que el art. 519 del Código Civil expresa que se llaman daños e intereses no sólo al valor de la pérdida que haya sufrido, sino también al de la utilidad que haya dejado de percibir el acreedor de la obligación, por la inejecución de ésta a su debido tiempo. Con base en dicha norma, la ganancia que no pudo percibirse o como en el caso de autos, el ahorro que se frustró por el incumplimiento del deudor, sin duda debe ser objeto de reparación.

---Siendo ello así, como los actores no pudieron contar con el inmueble que quisieron adquirir al celebrar el contrato resuelto, la procedencia del resarcimiento reconocido por los alquileres abonados desde la fecha que el inmueble debió ser entregado hasta la fecha que recibieron el finalmente entregado por IPV se encuentra debidamente justificada, pues es evidente que esa fue una erogación que debieron realizar a consecuencia del incumplimiento contractual de la demandada.

---En virtud de lo expuesto, habiendo los actores acreditado debidamente los alquileres pagados como consecuencia del incumplimiento contractual de la demanda, la sentencia de grado debe confirmarse en este punto y por tal razón propongo al acuerdo rechazar el agravio bajo análisis.

---III.c. Daño moral.

---La demandada, al cuestionar el resarcimiento por daño moral sostiene que la jueza, después de reconocer su carácter restrictivo en el ámbito contractual, admitió el resarcimiento con fundamento en las vicisitudes que han vivido los actores y en lo resuelto en sede penal.

---Asimismo, cuestiona que se haya tenido por acreditado el daño.

---También alega que la única prueba que aportaron los actores respecto del daño moral que dicen haber sufrido consistió en recortes e informes periodísticos y declaraciones testimoniales, los que a su entender no prueban ninguna modificación disvaliosa en su espíritu.

---Finalmente, después de citar doctrina y jurisprudencia referida al tema, de manera subsidiaria y para el caso en que se admita la procedencia de tal rubro, solicita que el monto sea reducido.

---Frente a dichos planteos, es preciso puntualizar que la reparación del denominado daño moral tiene por objeto indemnizar el quebranto que supone la privación o disminución de aquellos bienes que tienen un valor fundamental en la vida del hombre y que son la paz, la tranquilidad de espíritu, la libertad individual, la integridad física, el honor y los más caros afectos. Conforme la conceptualización referida, su procedencia en cuestiones contractuales -donde como en el caso de autos resulta de aplicación el artículo 522 del Código Civil - debe ser interpretada con criterio restrictivo, para no atender reclamos que

respondan a una susceptibilidad excesiva o que carezcan de significativa trascendencia jurídica...” (conf. "Acuerdos y Sentencias" 1986-I-453).

---La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha impuesto la doctrina que establece que el daño moral tiene carácter resarcitorio, el que surge de textos legales expresos (arts. 522 y 1078 del Código Civil), no teniendo que guardar relación con el daño material, pues no se trata de un daño accesorio a éste (conf.: El Derecho 120, pág. 648).- Por su parte el nuevo Código Civil y Comercial en su art. 1741 establece que el monto de la indemnización de este tipo de daños debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que puedan procurar las sumas reconocidas.

---Atendiendo a los parámetros referidos y a las valoraciones correctamente efectuadas en la sentencia, donde se destacaron los padecimientos y frustraciones que vivieron los actores a raíz del ilícito del que resultaron víctimas y que derivó en una afección a su espíritu al verse frustrada la posibilidad de acceder a una vivienda pese a haber cumplido en forma íntegra con su obligación de pago, considero que el agravio debe ser rechazado.

---Contrariamente a lo sostenido por la recurrente, la jueza de grado al momento de justipreciar el resarcimiento por daño moral realizó un análisis detallado y profundo de la prueba relevante a su respecto, en tal sentido destacó las notas periodísticas de los diarios J. y C. donde se relataron las situaciones penosas que atravesaron todas las personas que resultaron víctimas del ilícito cometido por los representantes locales de U. y valoró correctamente las declaraciones de las testigos D. S. V. A. y A. B. D. de fs. 418 y 690, quienes dieron detalles del padecimiento emocional sufrido por los actores. Al respecto, la primera de las nombradas al preguntársele si el accionar de la demandada afectó el estado anímico o psicológico de los actores expresó que “…constantemente tuvieron peleándola por su vivienda y ellos estaban alquilando y estuvieron de un lado para el otro para que se pudiera adjudicar su vivienda en el plan que le habían dicho. Ellos estuvieron buscando firmas con los vecinos que estuvieron adjudicados para que se lleve a cabo el procedimiento al plan habitacional de U., reclamaron en el diario” (respuesta a la cuarta pregunta).

---Sin perjuicio de lo expuesto y de las pruebas valoradas en la sentencia de grado, debo recordar que en materia de indemnización de las consecuencias no patrimoniales basta la prueba indirecta del perjuicio, por lo que a partir de la demostración del hecho lesivo, el juez puede acudir a las presunciones hominis para tener por acreditada la existencia del perjuicio espiritual del reclamante (confr. Carlos A. Calvo Costa, Derecho de las Obligaciones, pág. 485), como acertadamente lo hizo la Jueza de grado al señalar que los acontecimientos que destaca en el pronunciamiento, por su entidad y por su prolongación en el tiempo, no dejan duda de la afección espiritual causada a los actores.

---Finalmente, en relación al planteo subsidiario de disminuir el monto dispuesto en la sentencia de grado, propongo que también sea rechazado toda vez que su fijación se encuentra sujeta a la discrecionalidad judicial y a la valoración efectuada por el magistrado frente a cada caso en concreto, resultando el monto fijado acorde a la pretensión articulada en el escrito inicial y a la situación vivenciada por los actores.

---Por lo hasta aquí expuesto, también propongo al acuerdo el rechazo de este tercer agravio.

---III.d. Apelación de honorarios por altos.

---La recurrente al fundar el recurso articulado contra la sentencia definitiva, como pretendido cuarto agravio cuestiona los honorarios regulados al letrado apoderado de la actora, ello por entender que tal regulación se encuentra apartada de los arts. 5 y 6 de la Ley XIII Nº 4.

---Siendo así, adelanto que el planteo no puede ser analizado por no haberse apelado la regulación de honorarios dispuesta en la instancia de grado dentro del quinto día de notificada la resolución (conf. art. 48 Ley XIII N° 4).

---Al respecto, esta Sala ha dicho en innumerables ocasiones que el recurso de "apelación" de honorarios tiene autonomía conceptual y normativa, así como sus propias particularidades devenidas de la ley específica (conf. art. 48, ley XIII nº 4; SIC nº 23/2012), por lo que dispone de especiales previsiones en cuanto a legitimación, plazo y ocasión de fundamentarla, que surgen de la Ley de Aranceles Profesionales y por tales razones, no puede tenérselo por implícito en la apelación ordinaria, aunque un mismo acto decisorio contenga la cuestión a impugnar (conf. esta Sala, SIE N° 39/2017; SIE Nº 26/19; SDC N° 23/2010; SDC N° 03/2016; entre otras; Podetti, “Tratado de los recursos”, EDIAR 1958, págs. 162/163, n° 66; Rivas, “Tratado de los recursos ordinarios”, Ábaco 1991, II447/448 n° 194).

--- En conclusión, por no haberse recurrido en tiempo y forma la regulación de honorarios dispuesta en la Sentencia Definitiva de fs. 365/381, los planteos vertidos en el escrito de expresión de agravios a su respecto resultan inatendibles y en consecuencia el agravio no puede tener acogida favorable.

---IV.- Por todo lo expresado, coincido con la Dra. Spoturno en tanto postula confirmar la sentencia apelada en todas sus partes, con costas al recurrente vencido (conf. art. 69 del CPCC).

---Respecto de los honorarios por los trabajos de alzada, también concuerdo con la colega preopinante en tanto postula que los de las letradas apoderadas de la actora se regulen en el 6,48% y los de la letrada apoderada de la codemanda “U. P. C. de la N.” en el 3,71%, en

todos los casos sobre el monto del proceso, con más el IVA de corresponder (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 13, 18 y 46 de la Ley XIII n° 4).

---Por todo lo expresado, a la primera cuestión me expido POR LA AFIRMATIVA.

--- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, la Dra. Natalia Isabel Spoturno expuso:

---El perito G. M. mediante presentación digital ID 69081 apeló por bajos los honorarios regulados en la Sentencia Definitiva, sosteniendo que la regulación debió ser realizada de conformidad a la ley arancelaria XIII Nº 18.

---En mi opinión acierta con su planteo el perito puesto que en el punto 5) de la sentencia definitiva se le reguló por su experticia de fs. 781/782 el 3% del monto del proceso cuando, tratándose de un perito contador, correspondía aplicar la escala prevista en el art. 22 de la Ley XIII N° 18, es decir, entre el 4% y el 8% sobre la misma base.

---En consecuencia, y teniendo en consideración las tareas cumplidas por el perito, propongo al Acuerdo hacer lugar al recurso y elevar los honorarios regulados a G. M. al 5% del monto del proceso (arts. 11, 17, 18, 21, 22 y 23 de la Ley XIII n° 18).

---Sin costas en razón de la materia involucrada y por tratarse de una decisión tomada de oficio por la Jueza de Primera Instancia.

---Por lo expuesto a esta cuestión me pronuncio POR LA NEGATIVA.

---**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. Peral expuso:

---Respecto del recurso interpuesto en fecha 29/07/2020 (ID. 69081) por el perito contador G. M., quien afirma que la regulación de sus honorarios se efectuó por debajo del porcentaje legalmente previsto, anticipo que asiste razón al recurrente.

---Ello es así, dado que los honorarios en cuestión se regularon en el 3% del monto del proceso, cuando el art. 22 de la Ley XIII Nro. 18 establece que los emolumentos de los peritos contadores deben ser fijados entre un 4% y un 8% sobre dicha base.

---Por lo apuntado y conforme la normativa aplicable, propongo hacer lugar al recurso y fijar los honorarios del perito contador recurrente en el 5% del monto del proceso.

---Sin costas en esta alzada, en razón de la temática resuelta.

---Por lo expuesto, a esta cuestión me pronuncio POR LA NEGATIVA.

---**A LA TERCERA CUESTIÓN**, la Dra. Natalia Isabel Spoturno

---Visto el acuerdo alcanzado corresponde:

---A) CONFIRMAR la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravios con costas a cargo de la demandada (art. 69 del CPCC).

---B) REGULAR, por las tareas cumplidas en esta instancia, los honorarios de las Dras. . C. P. y Y. A., en conjunto, en el 6,48% y los de la Dra. N. G. C., en el 3,71%, en todos los casos calculados sobre el monto del proceso.

---C) ELEVAR los honorarios regulados al perito contador G. M. determinándolos en el 5% del monto del proceso.

---D) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

---Tal mi voto.

---**A LA TERCERA CUESTIÓN**, el Dr. Peral expuso:

---El pronunciamiento que corresponde dictar es el propiciado por la Dra. Spoturno, en tanto refleja fielmente el acuerdo logrado.

---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. 274 del C.P.C.C.).

--- Trelew, 7 de septiembre de 2021.

---En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; pronuncia la siguiente

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

----CONFIRMAR la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravios con costas a cargo de la demandada (art. 69 del CPCC).

---REGULAR, por las tareas cumplidas en esta instancia, los honorarios de las Dras. M. C. P. y Y. A., en conjunto, en el 6,48% y los de la Dra. N. G. C., en el 3,71%, en todos los casos calculados sobre el monto del proceso.

---ELEVAR los honorarios regulados al perito contador G. M. determinándolos en el 5% del monto del proceso.

---Regístrese, notifíquese y devuélvase.

MARCELO F. PERAL
JUEZ DE CÁMARA

NATALIA I. SPOTURNO
PRESIDENTE

---REGISTRADA BAJO EL N°___21____DEL AÑO 2021 – SDC – CONSTE.-------

UBALDO RENÉ AGUILERA

SECRETARIO DE CÁMARA