---En la ciudad de Trelew, a los días de diciembre del año dos mil veintiuno, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de la Dra. Natalia I. Spoturno y la presencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Marcelo F. Peral y de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Florencia Cordón Ferrando, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“A., D. G. y Otros c/ U. del P. C. de la N. s/ Cumplimiento de Contrato - Daños y Perjuicios” (Expte. N° 423 – Año 2019 CAT)** venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado en la página 1336. Acto seguido se resolvió plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?, SEGUNDA: ¿Son correctos los honorarios regulados en la sentencia apelada? y TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.

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

---I. La Jueza de primera instancia dictó sentencia rechazando la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la asociación sindical demandada U. del P. C. de la N. e hizo lugar a la demanda por resolución contractual entablada por los actores. Asimismo, en dicho pronunciamiento (i) ordenó el reintegro de $ 413.167 con más los intereses hasta el efectivo pago, individualizando el monto que corresponde a cada actor; (ii) rechazó las indemnizaciones solicitadas por “mayor valor por diferencia de precio” y “pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda”; (iii) rechazó la indemnización solicitada en concepto de “gastos de alquileres” por los co- actores J. A. C., A. G. G. y M. J. G.; (iv) hizo lugar al rubro referido a favor del actor G. A. B., condenando a la demandada a abonarle los gastos realizados en concepto de alquileres desde el 01/02/2013 hasta la fecha en la que el accionante recibió efectivamente la vivienda adjudicada anticipadamente mediante Resolución Nº 2651/13/IPVyDU, difiriendo la determinación del monto a la etapa de ejecución de sentencia; (v) hizo lugar al reclamo por daño moral, condenando a la demandada a abonar a los actores la suma de $150.000 ($15.000 a cada actor) con más intereses desde el 01/02/2013 y hasta su efectivo pago, los que dispone deben ser calculados según la tasa activa del B. del C. S.A. para descuento de documentos comerciales a 30 días; (vi) rechazó el reclamo por daño punitivo; y (vii) finalmente impuso las costas del proceso en un 85% la demandada y en un 15% a los actores y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

---II. La parte actora apeló la sentencia reseñada mediante escrito de hoja 1274 y expresó agravios mediante presentación digital (ID 311303), los que fueron contestados por la demandada también de manera digital (ID 315751).

---La demandada, por su lado, apeló la sentencia mediante escrito de hoja 1278 y expresó con el escrito digital ID 315750, los que no fueron respondidos por la contraria.

---Por otra parte, los Dres. S. I. G. y G. T., letrados apoderados de los actores, apelaron por bajos los honorarios regulados a su favor (hoja 1274, 3° párr.).

---Al fundar su recurso, la actora expresó cinco agravios cuestionando: (i) el rechazo de los rubros “indemnización por diferencia entre el precio convenido y el vigente en plaza para adquirir un lote o terreno similar al prometido por el contrato frustrado” e “indemnización derivada de la pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda”; (ii) que se haya tenido por comprendidos a la totalidad de los actores en los anexos de la Resolución N° 2651/13/IPVyDU; (iii) el rechazo del rubro daño punitivo; (iv) la omisión de pronunciamiento respecto a la capitalización de intereses; y (v) la forma en que fueron impuestas las costas.

---Por su lado, la accionada al expresar agravios, en primer lugar de modo genérico se disconforma con el resarcimiento reconocido y con su extensión y seguidamente, en concreto cuestiona que se haya hecho lugar al pago de alquileres en concepto de daño emergente y que se haya admitido la indemnización por daño moral.

---III. Por una cuestión de orden lógico, comenzaré el tratamiento de los agravios articulados abordando en primer lugar los cuestionamientos que formula la actora respecto del rechazo del reclamo por daño punitivo. En segundo lugar, trataré conjuntamente los agravios de esa parte referidos al rechazo de los rubros que titula “diferencia entre el precio convenido y el de valor en plaza y derivado de la pérdida del derecho a acceder a una vivienda” y los formulados en relación a inclusión de todos los actores en la Resolución del IPV. Luego trataré los primeros tres agravios de la demandada y finalmente, analizaré los planteos referidos a la capitalización de intereses y a la imposición de costas.

---III.1. Rechazo indemnización art. 52 bis Ley 24.240. Relación de consumo.

---Los actores se agravian del rechazo del reclamo de daño punitivo (art. 52 bis Ley 24.240) y del planteo de aplicar la Ley de Defensa del Consumidor al presente caso. Indican que la Jueza fue contra de sus propios actos al no aplicar la normativa señalada, siendo que en el proveído inicial dispuso que se encontraban exentos de abonar la Tasa de Justicia por contar con el beneficio de litigar sin gastos previsto en la Ley 24.240 y en la Ley Provincial VII N° 22. Asimismo, afirman que se debe aplicar la Ley de Defensa del Consumidor toda vez que U. ofreció y comercializó la venta de inmuebles a través de sus representantes legales, haciéndolo en calidad de proveedora en los términos del art. 2 de la Ley 24.240, constituyendo aquella operación una típica relación de consumo.

---Pese al esfuerzo argumentativo de los recurrentes, no encuentro incongruencia ni violación a los actos propios en la decisión recurrida. Tal como señaló esta Sala en pronunciamientos anteriores, las normas procesales de la ley de defensa del consumidor consideradas al inicio del proceso para fijar el tipo de tramite y conceder beneficio de litigar

sin gastos, no condicionan ni precluyen la facultad-deber del juez de decidir la causa conforme al régimen jurídico aplicable con independencia del derecho invocado por las partes (SDC N° 17/2020).

---Por tal razón, el proveído inicial que otorgó el beneficio establecido por la normativa consumeril, en modo alguno calificó la pretensión de los actores ni determinó el derecho aplicable, dado que al dictarse sentencia las pretensiones deben ser analizadas y calificadas según corresponde por ley (art. 165 inc. 6 del CPCC). En otras palabras, en la sentencia el juez debe realizar el encuadre jurídico del caso subsumiendo la situación planteada en la norma jurídica aplicable a su respecto.

--- Por otra parte, contrariamente a lo afirmado por los recurrentes, no corresponde considerar que la demandada U. reviste la calidad de proveedor en los términos de la ley de defensa del consumidor.

--- Tal como dispone el art. 2° de la Ley 24.240, proveedor es toda persona física o jurídica -pública o privada- que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Dicha condición debe ser analizada con relación al caso concreto, debiendo interpretarse la norma de manera sistémica, teniendo en cuenta las particularidades de cada situación fáctica, en función de los principios fundamentales del derecho del consumo (Cam. Civ y Com. 6ª, Córdoba, Córdoba, "S., J. M. vs. G., P. E. s. Ordinario", Rubinzal Online; RC J 4101/20).

---En virtud de las pautas reseñadas, en este caso se debe considerar que la demandada U., en cumplimiento de los fines sociales previstos en los arts. 2 y 3 de su Estatuto Social, celebró un convenio con el IPVyDU por medio del cual solicitó la financiación del 100% de la construcción de viviendas en terrenos de su propiedad para ser adjudicadas a sus afiliados, es decir, que el objetivo de los contratos que celebró con los actores estuvo vinculado y orientado al cumplimiento de sus fines sociales en beneficio de sus afiliados, situación que claramente la excluye de la calidad de proveedora en los términos del art. 2 de la Ley 24.240.

--- Por lo hasta aquí expresado, en razón de no advertir desvío alguno en el encuadramiento jurídico del caso realizado en la sentencia y por entender que U. no debe ser considerada proveedora, propongo al Acuerdo el rechazo de este agravio.

--- III.2. Rechazo de los rubros "indemnización por diferencia entre precio convenido y el vigente en plaza" y "pérdida del derecho de acceder a la vivienda". Actores no comprendidos en la Resolución N° 2651/13/IPVyDU.

--- Los actores, de modo conjunto, también se agravian por el rechazo de los rubros referidos y peticionan su admisión. En sustento del planteo alegan que la sentenciante equivocadamente entendió que tales daños dejaron de existir en razón de la adjudicación de lotes y viviendas tipo dúplex por parte del IPVyDU y al respecto, básicamente sostienen que dicho hecho nuevo no extinguió las obligaciones de U. porque esa no fue la intención de los intervinientes, no hubo identidad en el pago, ni acuerdo transaccional, ni renuncia o desistimiento de derechos contra la nombrada demandada, a quien destacan, originalmente se demandó una obligación de hacer que no se extinguió con el incumplimiento definitivo, sino que se convirtió en la de pagar daños e intereses.

---De modo subsidiario al planteo referido, los recurrentes peticionan se reconozca una indemnización por la diferencia de valor entre la vivienda que debía ser entregada por U. y el dúplex que les fue adjudicado por el IPVyDU.

---Por otra parte, indican que la jueza de grado tuvo por incluidos a todos los accionantes como beneficiarios de la nueva adjudicación realizada por el Instituto Provincial de la Vivienda, cuando de la simple lectura de los anexos de la Resolución N° 2651/13 surge que varios de ellos no han sido incluidos en dicha adjudicación.

---Reseñados los planteos articulados por los recurrentes, adelanto que los mismos no pueden prosperar y que los rubros denominados en demanda “indemnización por diferencia entre precio convenido y el vigente en plaza” y “pérdida del derecho de acceder a la vivienda” no pueden ser receptados en virtud de no tener los mismos relación causal adecuada con el incumplimiento de la demandada.

---Dado que el contrato que vinculó a los actores con la demandada U. finalmente quedó resuelto por incumplimiento, es preciso destacar que la resolución del contrato tiene los siguientes efectos: (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. I., Carlos Miguel, “Resolución por incumplimiento”, p. 291).

---Conforme dichos efectos, cuando se produce la resolución de un contrato de dar o hacer y la prestación realizada por el cumplidor consistió en la entrega de dinero, como los mismos recurrentes indican en el escrito de expresión de agravios, la obligación original e incumplida -generalmente- se convierte en la de dar sumas de dinero a los efectos de restituir lo recibido y pagar los daños e intereses generados por el incumplimiento.

---En otras palabras, por la resolución, la parte no incumplidora, 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, G., “Tratado de Derecho CivilObligaciones”, t. I, 238, p.310.).

--- En relación a los daños resarcibles en los supuestos de resolución contractual, la doctrina y la jurisprudencia han distinguido entre el daño al interés positivo o interés de cumplimiento, que comprende los beneficios que el acreedor podría obtener como resultado del cumplimiento de la obligación, y el daño al interés negativo, que supone la ineficacia del acto jurídico que dio nacimiento a la obligación incumplida y contempla esencialmente la restitución a la situación anterior a la celebración del contrato, de manera que la parte cumplidora no sufra menoscabo por la resolución que es imputable a la otra.

--- La doctrina clásica entiende que en los supuestos de resolución de contrato el resarcimiento debe limitarse al denominado daño al interés negativo. Quienes participan de esa posición, sostienen que sería contradictorio que el acreedor obtenga las ventajas de la ineficacia del contrato y también las que corresponden a su cumplimiento. En tal sentido, señalan que quien opta o logra 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 (conf. 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/ C. A. de B. s/ Cumplimiento de contrato”, L n° 618.517). En cambio, otro sector de la doctrina considera que el cumplidor puede reclamar ser compensado por los perjuicios sufridos y por todos los beneficios que hubiera obtenido de haberse cumplido el contrato.

--- Sin perjuicio del valor que puedan tener las posiciones referidas y de cuál sea la que se considere correcta, en los casos de resolución contractual se deben indemnizar las consecuencias dañosas que tengan relación adecuada de causalidad con el incumplimiento, como hoy claramente surge del art 1082 del Código Civil y Comercial, el que se refiere específicamente al tema de la reparación del daño ante la extinción del contrato y al respecto establece que éste debe ser resarcido con los alcances previstos al regularse la responsabilidad civil.

--- Por lo hasta aquí indicado, siendo la diferencia entre el precio convenido en el contrato que se extinguió y el que pueda tener el inmueble una cuestión aleatoria y vinculada a circunstancias totalmente ajenas al incumplimiento, es claro que el reclamo no puede prosperar por no tener relación causal adecuada con el incumplimiento de la demandada.

--- En relación a la cuestión, agrego que en mi criterio el resarcimiento que en autos reclaman los actores no puede comprender simultáneamente: (i) la restitución de la suma

abonada con más intereses a tasa activa, la que contempla la depreciación monetaria y el precio por la falta de disposición del dinero, (ii) la reparación de los daños patrimoniales y no patrimoniales que están vinculados con el incumplimiento (alquileres abonados -en el caso respecto de un actor- y daño moral) y además, (iii) la hipotética valorización que hubiera tenido el inmueble que no fue entregado, ya que en tal superposición se consumaría un beneficio patrimonial sin causa.

---Por las consideraciones formuladas, tampoco puede prosperar el reclamo titulado "indemnización derivada de la pérdida del derecho cierto a la vivienda" y el planteo subsidiario de los recurrentes tendiente a que se les reconozca la diferencia económica entre la vivienda que se les iba a entregar y el dúplex efectivamente adjudicado.

---Por todo lo expuesto, también corresponde el rechazo de este agravio.

---III.3. Extensión del resarcimiento.

---Al cuestionar el pronunciamiento recurrido la demandada sostiene que el incumplimiento del contrato se tornó indiferente y que la ejecución de la sentencia implicaría el enriquecimiento sin causa de los actores a su costa. En fundamento de dicha afirmación, expresa que los demandantes resultaron beneficiarios de un plan de viviendas del IPV especialmente destinado al grupo de afectados por el incumplimiento referido y por dicho plan obtuvieron su vivienda sin abonar el costo del terreno.

---Adelanto que el planteo no resulta atendible dado que ningún beneficio económico obtuvieron los actores a expensas de la demandada (art. 1794 del Cód. Civil y Comercial). En otras palabras si U. incumplió el contrato que celebró con los actores y no realizó aporte económico alguno respecto de la vivienda que fue entregada por el IPV, no puede alegar en su beneficio el hipotético enriquecimiento de los demandantes por haber recibido (algunos) una vivienda sin tener que abonar el costo del terreno. Por el contrario, de aceptarse el planteo y eximir por tal razón a la entidad gremial de restituir las sumas recibidas y reparar los daños causados, claramente ésta se beneficiaría de su incumplimiento y en tal caso se consumaría en su favor un verdadero beneficio patrimonial sin causa, lo que sin lugar a dudas no puede ser convalidado.

---Al respecto, es oportuno recordar que aún antes de la sanción del nuevo Código Civil y Comercial ninguna discusión existía respecto a la admisión del instituto del enriquecimiento sin causa y tampoco existía discusión respecto a que su procedencia requiere que se acredite: a) enriquecimiento del demandado; b) empobrecimiento del demandante; c) relación de causalidad entre el enriquecimiento y el empobrecimiento; d) falta de causa lícita que justifique el enriquecimiento; e) inexistencia de otra acción; y f) falta de culpa del empobrecido (conf. G. A. BORDA, Tratado de derecho civil. Obligaciones, Tomo II, sexta edición, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1989, pág. 511/523; y Félix A. TRIGO REPRESAS

y Marcelo J. LÓPEZ MESA, Tratado de la responsabilidad civil, Tomo I, La Ley, Avellaneda, 2004, pág. 176/229).

--- Por lo aquí expuesto, propongo al Acuerdo el rechazo del agravio.

--- III.4. Daño Emergente.

--- En la sentencia apelada la Jueza de grado acogió el reclamo del actor G. A. B. en concepto de daño emergente por los alquileres que abonó desde el 01/02/2013 -por entender que en dicha fecha las viviendas se encontraban listas para su adjudicación- hasta la fecha en que recibió la vivienda que le fue adjudicada anticipadamente por Resolución N° 2651/13/IPVyDU. Al respecto, también estableció la magistrada que la determinación del monto del resarcimiento que se reconoce por tal concepto se difiere para la etapa de ejecución de sentencia y que dicha determinación se deberá realizar conforme a los montos y fechas que indica, con más intereses desde que se efectuó cada erogación, los que dispone se deben calcular a la tasa activa del B. del C. SA para descuento de documentos comerciales a 30 días.

--- La accionada 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 del actor nombrado. 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.

--- Como ya expresé en considerandos precedentes, cuando se resuelve el contrato por incumplimiento de una de las partes, el cumplidor tiene derecho al resarcimiento de los daños y perjuicios con independencia de la devolución de las prestaciones que efectuó. Si bien es claro que la devolución no basta para recomponer el patrimonio del contratante perjudicado, como referí al analizar agravios de los actores, es central establecer qué daños deben ser resarcidos cuando ya no se aspira al cumplimiento del contrato.

---Si bien la obtención de la prestación adeudada queda excluida cuando se produce 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 y en consecuencia el

resarcimiento puede comprender el daño emergente y el lucro cesante generado por la mora y que tiene relación causal adecuada con el incumplimiento.

--- 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”. Así lo estableció la Cámara Nacional Civil en plenario que fue dictado el 22/02/1990 en los autos “C., J. c/ P., S. A. y otro” (LL, 1990-B474).

---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, la falta de entrega del inmueble claramente frustró un ahorro concreto para el actor al tener que seguir pagando alquileres por la vivienda que ocupaba y que no hubiera tenido necesidad de pagar de haberse cumplido debidamente el contrato celebrado. Dicha frustración de ahorro, sin duda tiene estrecha relación causal con el incumplimiento y en consecuencia 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 (aplicable al caso) 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 el actor no pudo contar con el inmueble que quiso 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 recibió el entregado por IPV- se encuentra debidamente justificada, pues es evidente que esa fue una erogación que debió realizar a consecuencia del incumplimiento contractual de la demandada.

---En virtud de lo expuesto, la sentencia de grado debe confirmarse en este punto y por tal razón propongo al Acuerdo rechazar el agravio bajo análisis.

--- III.5. 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.

---Al respecto y con el objetivo de contrarrestar el fundamento referido, señala que los actores han sido oportunamente beneficiados con un plan de unidades habitacionales -incluso más beneficioso en términos monetarios- y en base ello, expresa que ya obtuvieron una satisfacción de orden moral, al ser respetados y restablecidos sus derechos.

--- 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, como destaqué en pronunciamientos precedentes, 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.

---La Corte Suprema de Justicia de la Nación desde hace décadas estableció como doctrina que el daño moral tiene carácter resarcitorio, conforme lo previsto en el Código Civil (arts. 522 y 1078) y que no tiene 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 con la obligación de pago que asumieron, 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 Jornada y Chubut agregadas a los autos caratulados “B., E. y Otros c/ U. del P. C. de la N. s/ Cumplimiento de Contrato - Daños y Perjuicios” (Expte. 421/2019 C.A.T.) 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 todos los testigos que depusieron en la presente causa, quienes dieron detalles del padecimiento emocional sufrido por los actores.

--- 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.

--- En virtud de las consideraciones expresadas, el planteo de que los actores fueron recompensados por haber resultado posteriormente beneficiados con otro plan de unidades habitacionales y que por tal razón el agravio moral fue subsanado, en mi criterio no puede ser atendido, ya que el padecimiento de los accionantes fue causado por el incumplimiento y por el accionar de la demandada y además porque no provino de ésta la posterior solución a su problemática habitacional.

--- 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 en definitiva se encuentra sujeta a la prudente discrecionalidad judicial y a la valoración efectuada por el magistrado frente al caso en concreto, resultando el monto fijado, en mi criterio, 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 agravio.

--- III.6. Capitalización de intereses.

--- Los actores solicitan que se disponga la capitalización de intereses conforme lo establecido por art. 770 inc. b del CCyC. Toda vez que esa cuestión no fue tratada en la sentencia apelada y por lo dispuesto por el art. 281 del CPCC, corresponde suplir dicha omisión y emitir pronunciamiento a su respecto.

---Para comenzar con el análisis de la cuestión, es oportuno puntualizar que el art. 770 del Código Civil y Comercial expresa: “No se deben intereses de los intereses, excepto que: a) una cláusula expresa autorice la acumulación de los intereses al capital con una periodicidad no inferior a seis meses; b) la obligación se demande judicialmente; en este caso, la acumulación opera desde la fecha de la notificación de la demanda; c) la obligación se liquide judicialmente; en este caso, la capitalización se produce desde que el Juez manda pagar la suma resultante y el deudor es moroso en hacerlo; d) otras disposiciones legales prevean la acumulación”.

--- Si bien de la norma transcripta surge que la regla es que no se deben intereses de los intereses, como destaqué en anteriores pronunciamientos, la misma establece que ello es procedente cuando la obligación se demanda judicialmente y puntualiza que en este caso la acumulación opera desde la fecha de la notificación de la demanda.

--- Ante la clara y precisa previsión normativa, disponer la capitalización de intereses en la situación referida pese a que ello no fue peticionado de manera expresa en demanda, en modo alguno puede considerarse contrario al principio de congruencia ni al derecho de defensa en juicio, ya que cuando se reclama capital más intereses, éstos se deben establecer por el juez conforme al régimen legal vigente al momento del pronunciamiento (conf. esta Sala SDL N° 29/20 y 30/20, entre otras).

--- En tal sentido, se ha dicho que no existe incongruencia cuando se decida sobre una pretensión que, aunque no fue formal o expresamente ejercitada, estaba implícita o es consecuencia inescindible o necesaria de los pedimentos articulados o de la cuestión principal debatida en el proceso." (Proceso de daños. Tomo II. ISBN 978-987-03-1815-6. Autor: Pettis, Christian R.- Kiper, Claudio M.).

--- Asimismo debo señalar que esta Sala ha resuelto la aplicación del art. 770 inc. “b” del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación en causas indiciadas con anterioridad a la reforma, por considerar que la nueva norma se debe aplicar a las consecuencias aún no cumplidas del hecho generador de responsabilidad resarcitoria, lo que se corresponde con el texto del art. 7 del referido cuerpo normativo que establece que “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes”.

--- En atención a lo expuesto, corresponde hacer lugar al agravio bajo análisis y disponer la capitalización de los intereses dispuestos sobre el monto de condena, de conformidad a lo establecido por el art. 770 inc. b. del CCyC.

--- III.7. <u>Imposición de costas</u>

--- En último lugar, los actores se agravian respecto al modo en que se impusieron las costas en la instancia de grado. En fundamento a su planteo, expresan que el rechazo de los rubros indemnización por la pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda y la indemnización por la diferencia del precio para adquirir un lote similar se fundó en la admisión de un hecho nuevo en el que no intervino la demandada y agregan que tal cuestión era impredecible al momento de interponer la acción.

--- Este último agravio no puede ser receptado dado que en el presente pronunciamiento se confirma, aunque por diferentes motivos, el rechazo íntegro de los rubros referidos, por lo

que corresponde mantener la imposición de costas dispuesta en la anterior instancia (art. 72 del CPCC).

--- Al respecto, debo puntualizar que esta Sala ha seguido un inveterado criterio -que comparto- señalando que, en tanto las costas integran el resarcimiento en los procesos sobre daños, la calidad de vencedor y vencido no se modifica por una diferencia de montos entre la pretensión y el sentenciado, de acuerdo a criterios de estimación judicial, pero sí cuando ello obedece al rechazo total o parcial de los rubros resarcitorios incluidos. De acuerdo al art. 72 CPCC, "es lícito al Juez distribuir adecuadamente la carga económica procesal conforme prosperen todos o algunos de los puntos en discusión, significando así la norma un moderador del principio que el perdedor carga con la totalidad de las costas" (conf. S.D.C. 19/2013).

--- Por lo apuntado, como anticipé, propongo rechazar el agravio.

---IV.- En atención a lo expuesto, propongo al Acuerdo revocar parcialmente la sentencia apelada, disponiéndose la capitalización de intereses a partir de la notificación de demanda (art. 770, inc. b. del CCyC) y confirmándola en todo lo demás que fuera objeto de agravio.

---Dado que únicamente se establece la capitalización de intereses, no corresponde readecuar las costas ni los honorarios fijados en la sentencia recurrida.

---Las costas de alzada deben imponerse por su orden, dado que los recursos interpuestos por ambas partes fueron prácticamente rechazados en su totalidad (conf. art. 69, segundo párrafo, del CPCC). En cuanto a los honorarios, en atención a la calidad, extensión y resultado de los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, propongo que los Dres. S. I. G. y G. T. se regulen, en conjunto, en el 5,46% y los del Dr. M. M., en el 3,71%, en ambos casos calculados sobre el monto del proceso (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 13, 18 y 46 de la ley XIII Nº4). ----------

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

---**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, la Dra. Florencia Cordón Ferrando expresó:

---I.- Atendiendo a la claridad de la reseña efectuada por el Magistrado preopinante, tanto de la sentencia de origen de fecha 13 de septiembre de 2019, como de los agravios deducidos por los actores (ID 311303) y los de la demandada (ID 315750), me remito a la misma en honor a la brevedad, adentrándome directamente al tratamiento de los recursos.

---II. A tal fin seguiré el mismo orden metodológico propuesto por el Dr. Peral, dando respuesta en primer lugar al planteo de los actores en torno al daño punitivo y la aplicación de la Ley 24.240, para luego abordar los referidos al rechazo de los rubros "diferencia entre el precio convenido y el valor en plaza" y "pérdida del derecho a acceder a una vivienda" y

el relativo a la cantidad de actores comprendidos en la Resolución N° 2651/13/IPVyDU. A continuación trataré los agravios formulados por U., luego el agravio de los actores relativo a la capitalización de intereses (art. 770, inc. b del CCyC) y, en último lugar, la imposición de las costas.

---II.a.-Rechazo indemnización art. 52 bis Ley 24.240. Relación de consumo.

---Los actores cuestionan el rechazo del daño punitivo reclamado (confr. art. 52 bis de la Ley 24.240) así como la aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor al presente caso. En primer lugar, refieren que la Juzgadora violó la doctrina de los actos propios al rechazar el planteo actoral, siendo que en el primer proveído otorgó el beneficio de litigar sin gastos contemplado en la referida Ley así como en la Ley Provincial VII N° 22.

---Por otro lado, afirman que se debe aplicar la Ley de Defensa del Consumidor por tratarse de una compraventa de inmuebles celebrada entre U. y los actores, habiendo operado éstos últimos como destinatarios finales y la primera como proveedora, lo cual constituye una típica relación de consumo.

---Ingresando al agravio, debo señalar, al igual que lo hiciera en mi voto en la SDC N° 17/2020, que las normas procesales de la ley de defensa del consumidor aplicadas al inicio del proceso –referidas al tipo de proceso y el beneficio de litigar sin gastos- en modo alguno condicionan ni precluyen la facultad-deber del juez de decidir la causa determinando el régimen jurídico aplicable con independencia del derecho invocado por las partes.

---Basta para rechazar entonces esta porción del agravio destacar que aquellas providencias de trámite se dictaron en base al régimen invocado en la demanda, pero la pretensión se califica y el derecho aplicable se declara en la sentencia definitiva (Conf. art. 165 inc. 6 del CPCC).

---En consecuencia, no resulta posible invocar la existencia de prejuzgamiento alguno respecto a la aplicación de la ley 24.240 ni violación de la doctrina de los actos propios. ----

---Tampoco corresponde hacer lugar al segundo planteo formulado en el agravio, por cuanto la operación realizada por U. lo fue en el marco de los fines sociales establecidos en su Estatuto Social (arts. 2 y 3) con miras a satisfacer la situación habitacional de sus afiliados, celebrando un convenio con el IPVyDU a fin de obtener la financiación del 100% de la construcción de viviendas en los terrenos de su propiedad.

---Cabe señalar que el proveedor es la persona humana o jurídica de carácter público o privado, que actúa profesionalmente en el mercado, con actividades de producción, importación, distribución y comercialización de bienes y servicios destinados a los sujetos del art. 1 LDC (confr. Liliana Schvartz, “Derecho del Consumidor según la ley 24240 y el Código Civil y Comercial”, 1era ed., Editorial García Alonso, Buenos Aires, 2016, pág. 47).

---La actividad desplegada por la demandada en cumplimiento de su fin estatutario respecto de sus propios afiliados no puede ser considerada una actuación profesional en el mercado de acuerdo a lo establecido en el art. 2° de la LDC, por lo que no es posible la aplicación de la Ley de Defensa de Consumidor solicitada.

---Por los motivos dados corresponde el rechazo de este agravio.

---II b. Rechazo de los rubros "indemnización por diferencia entre precio convenido y el vigente en plaza" y "pérdida del derecho de acceder a la vivienda". Actores no comprendidos en la Resolución N° 2651/13/IPVyDU.

---También se agravian los actores del rechazo de los rubros titulados "indemnización por diferencia entre precio convenido y el vigente en plaza" y "pérdida del derecho de acceder a la vivienda". Fundan su planteo, básicamente, en que la sentenciante entendió erróneamente que la adjudicación de las nuevas viviendas realizada por el IPVyDU liberó a U. de la obligación de indemnizar los daños padecidos. Expresan que, por el contrario, la obligación de indemnizar en cabeza de U. subsiste con independencia del acontecimiento del mentado hecho nuevo. Alegan que jamás renunciaron a sus derechos, por lo que la decisión constituye una violación al art. 874 del Cód. Civ.

---Agregan que no existe identidad entre las viviendas que originariamente se obligó a entregar U. con aquellas que finalmente adquirieron los actores del IPVyDU, por tratarse de unos dúplex de menor superficie.

---Por otro lado, indican que de la simple lectura de los anexos de la Resolución N° 2651/13 dictada por el I.P.V. surge que no todos los actores fueron beneficiados con una vivienda.

---Para resolver, cabe señalar que al haberse dispuesto la resolución del contrato, la consecuencia principal consiste en la extinción de las obligaciones de las partes con carácter retroactivo, es decir, volviendo las cosas al estado en que se hallaban antes de la celebración del contrato.

---Así, la resolución del contrato, al igual que la nulidad pronunciada por los jueces, vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado, con la obligación de restituirse mutuamente las partes lo que han recibido. El contratante que opta por la resolución tiene a su vez la acción para obtener el resarcimiento de los daños y perjuicios irrogados por el incumplimiento, en cuyo caso deberá probar los daños, y la indemnización cubrirá tanto el interés negativo como el positivo (confr. "Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado", Dir. Augusto C. Belluscio, Coord.: Eduardo A. Zannoni, Ed.: Astrea, Buenos Aires, 1984, tomo 5, págs. 993/995).

---Ahora bien, con relación a ese resarcimiento por daños y perjuicios, corresponde indicar 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, en la prognosis póstuma lo que debe verificarse es si el factor considerado puede ser retenido en la mente como elemento dotado de virtualidad suficiente para producir el efecto sobrevenido (conf. SCBA, DJBA 158-100).

---En este sentido, el art. 1082 del nuevo Código Civil y Comercial aclaró que en la reparación del daño en los supuestos de extinción del contrato resultan igualmente aplicables las normas generales de responsabilidad civil.

---Dicho lo anterior, entiendo al igual que el colega pre-votante, que los rubros reclamados por los actores son ajenos al incumplimiento contractual de la demandada por cuanto el hipotético aumento o la disminución del valor de los bienes inmuebles obedecen a cuestiones aleatorias propias del mercado inmobiliario.

---Por otro lado, coincido con mi colega, en que al establecer la condena la devolución de las sumas abonadas con intereses calculados a tasa activa desde la fecha del incumplimiento –tasa que comprende un componente inflacionario-, el reconocimiento simultáneo del rubro indemnizatorio por el mayor valor adquirido por los terrenos por el mero efecto de la suba generalizada de precios –inflación-, implicaría la duplicación de la indemnización y por ende un enriquecimiento sin causa a favor de los acreedores.

---Por ello, al margen de asistirle razón a los recurrentes en cuanto afirmaron que no todos ellos fueron beneficiados con una nueva vivienda, cabe concluir que los rubros reclamados carecen de una relación de causalidad adecuada con el incumplimiento contractual, por lo que corresponde confirmar la sentencia de grado en cuanto decidiera su rechazo, aun que por distinto fundamento.

---<u>II c. Extensión del resarcimiento.</u>

---La parte demandada afirma en su primer agravio que hubo demandantes que resultaron beneficiados por su presunto carácter de damnificados con un nuevo plan de viviendas del IPVyDU destinado especialmente para ellos, sin tener que abonar costo alguno por el terreno. Sostiene que dicha circunstancia hizo que el incumplimiento del contrato por parte de U. se tornara indiferente, por lo que la ejecución de la sentencia implicaría un claro enriquecimiento sin causa de los actores a su costa. En consecuencia, solicita que se revoque la sentencia en lo que hace al resarcimiento de los daños reconocidos y, subsidiariamente, requiere una reducción del monto fijado.

---Entiendo, al igual que mi colega de Sala, que el agravio, rayano a la deserción, debe ser rechazado. Ello por no encontrarse configurado un detrimento patrimonial de la demandada

derivado de un enriquecimiento ilícito de los actores, conforme lo requiere el principio de enriquecimiento sin causa, el que si bien no hallaba previsión expresa en el anterior Código Civil era mencionado en varias de sus notas (vgr. arts. 43,499,784 y 2589), y se halla consagrado actualmente en forma expresa en el art. 1794 del CCyC.

---En efecto, la adjudicación de viviendas realizadas por el IPVyDU no provino de una gestión llevada a cabo por U., siendo que ésta última ni siquiera realizó algún aporte económico tendiente a solucionar la problemática que ella misma desencadenó con su incumplimiento, por lo cual no es posible afirmar que los actores resultaron beneficiados económicamente a sus expensas.

---En consecuencia, también propongo al Acuerdo el rechazo del presente agravio.

---II d. Daño Emergente.

--- La jueza de grado hizo lugar al reclamo de los gastos por alquileres que debió afrontar el co-actor G. A. B. por el incumplimiento de U., por el período febrero 2013 -por entender que en dicha fecha las viviendas se encontraban listas para su adjudicación- hasta la fecha en que recibió la vivienda que le fue adjudicada anticipadamente por Resolución N° 2651/13 del IPVyDU, difiriendo para la etapa de ejecución de sentencia la determinación de dicha fecha. Adicionó intereses desde que se efectuó cada erogación, calculados según la tasa activa del B. del C. SA para descuento de documentos comerciales a 30 días.

---La recurrente sostiene que los gastos por alquileres no constituyen un daño resarcible por no haberse acreditado el empobrecimiento en el patrimonio del accionante.

Asimismo, afirma que los gastos reclamados no superan el juicio de causalidad adecuada ya que no son consecuencia del incumplimiento del contrato.

---Como bien señala el doctor Peral, el sindicato recurrente no cuestiona la existencia y prueba de las erogaciones en concepto de alquileres efectuadas por el co-actor B., impugnando solamente la condición de daño resarcible.

---Anticipo que el agravio debe ser rechazado. Es que, si bien la obtención de la prestación adeudada queda excluida ante la resolución contractual, además de la devolución de las prestaciones, 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 (confr. esta Sala en SDC N° 1/2021).

---Para que sea procedente el rubro es necesario acreditar la pérdida de un beneficio económico o incremento patrimonial que se dejó de obtener a causa de un ilícito, incumplimiento o perjuicio ocasionado por otro, recayendo únicamente sobre el demandante la carga de su acreditación (Cámara 8va de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba,

“M., L. A. S. c/ S. de L., M. y otro – ordinario – escrituración - recurso de apelación” (expte. n° 3733410”), 09/05/2017, elDial.com - AAA14A), lo que en el caso se cumplió con los contratos de locación acompañados por el Sr. G. A. B. (hojas 1071/1081 y 1158/1162).

---De lo dicho surge que el nombrado, al ver frustrada la posibilidad de acceder a la vivienda objeto del contrato celebrado con U., debió seguir abonando un alquiler, gasto en el cual no habría incurrido si la demandada hubiera cumplido con la prestación a la cual se obligó contractualmente.

---Es por ello que me resulta claro que los alquileres que el co actor se vio obligado a seguir abonando con posterioridad a la fecha en que la vivienda debió ser entregada es un daño patrimonial resarcible que encuentra relación adecuada de causalidad con el incumplimiento contractual en los términos del art. 519 del Cód. Civ.

---En consecuencia corresponde confirmar la sentencia de grado en cuanto dispuso su reintegro y rechazar el agravio bajo análisis.

---II. e. Daño moral.

---La sentencia recurrida fijó el daño moral en la suma de $ 150.000 ($15.000 para cada uno de los actores), con más intereses calculados desde el mes de febrero de 2013 (fecha en la que estimó que las viviendas se encontraban listas para ser entregadas) hasta su efectivo pago, según la tasa activa del B. del C. S.A. para descuento de documentos comerciales a 30 días.

---La demandada controvierte la procedencia del rubro basándose en el hecho de que los actores resultaron en definitiva beneficiados con un plan de unidades habitacionales incluso más conveniente en términos monetarios- por lo que considera que obtuvieron una satisfacción de orden moral, al ser respetados y restablecidos sus derechos. Asimismo, señala que los actores no lograron acreditar ninguna perturbación en su espíritu y, de manera subsidiaria, solicita la reducción del monto.

---La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha expresado en diversos pronunciamientos que debe tenerse en cuenta el carácter resarcitorio de este rubro, la índole del hecho generador de la responsabilidad y la entidad del sufrimiento causado, que no tiene necesariamente que guardar relación con el daño material, pues no se trata de una daño accesorio a éste (Fallos 316:2894; 321:1117; 323:3614; 325:1156; 326:820 y 847; 330:563 y 334:376, entre otros).

---También ha dicho el Alto Tribunal que: “el dolor humano es apreciable y la tarea del juez es realizar la justicia humana; no se trata de una especulación ilícita con los sentimientos sino de darle a la víctima la posibilidad de procurarse satisfacciones equivalentes a lo que ha perdido. Aun cuando el dinero sea un factor muy inadecuado de reparación, puede procurar

algunas satisfacciones de orden moral, susceptibles, en cierto grado, de reemplazar en el patrimonio moral el valor que del mismo ha desaparecido" (Fallos 334:376).

---En consonancia con ello, esta Sala ha venido señalando que, dada la naturaleza reparatoria del rubro, su "quantum," debe estar referido a la dimensión del perjuicio sufrido, correspondiendo pues, para fijarlo, atender al tipo de derecho lesionado, a las consecuencias que el ilícito acarreó a la víctima y el factor de atribución de la responsabilidad, pues hiere más el ánimo del damnificado el ataque cuanto más próximo a la intencionalidad del agente se presenta (este Tribunal. SDC 3/11, 15/11, 12/13, 16/13, entre otras).

---En la presente causa, entiendo que la sentenciante de grado ponderó adecuadamente los sufrimientos que los actores debieron atravesar como consecuencia de la estafa pergeñada por representantes locales de la entidad gremial U. y que surgen de la causa penal, viendo frustrada la ilusión de acceder a su vivienda propia que estaban abonando.

---Ello, sin ninguna duda, ha provocado un hondo pesar en el espíritu de los accionantes, el cual ha sido debidamente valorado por la sentenciante de grado con los recortes periodísticos agregados en los autos "B., E. y Otros c/ U. del P. C. de la N. s/ Cumplimiento de Contrato - Daños y Perjuicios" (Expte. N° 421/2019) ofrecidos como prueba en los presentes (hoja 85 vta., punto X. b. del escrito de demanda), así como las declaraciones de varios testigos quienes se refirieron acerca de la frustración, angustia y desesperación que vivieron los actores y sus familias.

---Es por ello que resulta inatendible el argumento formulado por U. en torno a que los actores, en definitiva, se vieron beneficiados con un mejor plan de viviendas por lo que no existiría ningún daño moral a reparar, al resultar una cuestión totalmente ajena al incumplimiento de la demandada y por cuanto esa solución a la problemática habitacional de los actores no provino de su accionar.

---También propicio el rechazo de disminuir el monto fijado por la sentenciante de grado por cuanto la estimación respectiva, a falta de prueba directa y fehaciente, debe efectuarse por el juez echando mano de la facultad judicial que se desprende del art. 167 del CPCC, es decir, fijando el importe aunque no resulte justificado su monto (conf. esta Sala, SDC N° 02/2016, SDC N° 02/2017; CACR, Sala B, SDC N° 30/2015; Zavala de G., Matilde, "Resarcimiento de daños", Editorial Hammurabi, 1996, T. 1, par. 6, acápite c.2., y par. 7, inciso a, págs. 33 y 36; Falcón, Enrique M., "Código Procesal ...", Abeledo Perrot, 1984, T. II, par. 165.9.4, pág. 160; Zannoni, "El daño en la responsabilidad civil", 2da. ed., pág. 241; S.C.B.A., D.J.B.A. 116-399, 118-309, 122-349, 123-408; Fenochietto, E., "Cód. Proc...", t.1, pág. 617, ed. Astrea-99. Belluscio "Cód.Civ...", ed. Astrea, pág. 705).

---En el caso la suma otorgada por este concepto a cada actor coincide con el monto reclamado en la demanda y resulta de un ejercicio prudente y razonable de la mencionada

facultad de estimación judicial, atendiendo a la "índole del hecho generador" y las "circunstancias del caso" (conf.art. 522 anterior Código Civil).

---Por lo aquí expuesto, también propicio al acuerdo el rechazo de este agravio.

---II. f. Capitalización de intereses:

---Los actores también se agravian de que se haya omitido disponer la capitalización de intereses conforme art. 770 inc. b del CCyC, entendiendo que se ha vulnerado su derecho de propiedad. Toda vez que esa cuestión no fue tratada en la sentencia apelada, conforme lo dispuesto por el art. 281 del CPCC, corresponde a esta Alzada suplir dicha omisión.

---Corresponde señalar primero que esta Sala ha resuelto la aplicación del art. 770 inc. "b" del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación en causas indiciadas con anterioridad a la reforma, por considerar que la nueva norma se debe aplicar a las consecuencias aún no cumplidas del hecho generador de responsabilidad resarcitoria, lo que se corresponde con el texto del art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación que establece que: *"A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes"*.

---Por otro lado, como lo he venido sosteniendo, lo requerido se trata de un supuesto de capitalización legal para cuya operatividad no es un impedimento que no haya sido pedida expresamente (conf. mis votos en: Sala "A", SDL 15/19 y 97/18, entre otras).

---Es el criterio que viene manteniendo esta Sala desde la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial en S.D.L. 43/16, del 27/06/16, al señalar que: "No columbro violación del principio de congruencia por haber el juzgador de grado dispuesto la capitalización de los intereses sin petición en tal sentido de la actora, toda vez que ella demandó concretamente el pago de los intereses (fs. 25 cap. VII, pto. D), reclamo éste que lleva ínsito el de aplicación de la totalidad del régimen legal que disciplina el instituto de dichos accesorios resarcitorios del daño moratorio, inclusive del art. 770 inc. "b" del Cód. Civ. y Com" (del voto del Dr. Velázquez).

---Por lo expuesto, toda vez que se han reclamado intereses en la demanda, tal reclamo habilita a disponer sobre la totalidad del régimen que regla la aplicación de tales accesorios, incluyendo el período de vigencia, la tasa aplicable y el régimen de capitalización del art. 770 CCC.

---En consecuencia, propicio al Acuerdo que se haga lugar al presente agravio y se incluya en la condena la capitalización de los intereses desde la fecha de notificación de la demanda.

---II.g. Imposición de costas:

---El pronunciamiento recurrido impuso las costas en un 85% a la parte demandada y el 15% restante a los actores vencidos, ello por considerar que prosperaron algunos rubros y otros no, con sustento en el hecho nuevo introducido por el tercero citado IPVyDU.

---Los actores sostienen que el hecho nuevo fue impredecible al momento de demandar. Agregan que la sentenciante consideró que los rubros rechazados hubieran prosperado de no haber acontecido ese hecho nuevo, por lo que entienden que corresponde imponer la totalidad de las costas a la demandada.

-----Ahora bien, en tanto en este decisorio se mantiene el rechazo de los rubros "indemnización por diferencia entre precio convenido y el vigente en plaza" y "pérdida del derecho de acceder a la vivienda" pero por distintos fundamentos al hecho nuevo considerado por la Jueza de Grado, corresponde mantener la distribución de costas dispuesta en la primera instancia (conf. art. 72 CPCC).

---III.- Conclusión: Por las razones apuntadas acuerdo con el Dr. Peral en que corresponde revocar parcialmente la sentencia de primera instancia, disponiéndose la capitalización de intereses a partir de la notificación de la demanda (confr. art. 770 inc. b del CCyC), y confirmarla en todo lo demás que fuera materia de agravio.

--- No corresponde modificar las costas ni los honorarios regulados en la primera instancia dado que las partes continúan detentando su condición de vencedores y vencida, respectivamente, disponiéndose únicamente la capitalización de intereses de conformidad al art. 770 inc. b del CCyC.

---Respecto a las costas de la alzada, coincido con el Dr. Peral en cuanto corresponde imponerlas por su orden (art. 69, 2da parte del CPCC), dado que ambos recursos han sido prácticamente rechazados.

---Finalmente, respecto a los honorarios profesionales por las labores en la alzada deben regularse en la suma propuesta por el Magistrado pre-opinante, los que resultan acordes a la extensión, calidad y resultado de los trabajos desarrollados (conf. arts. 5, 6, 7,8, 9, 13, 18 y 46 de la Ley XIII nro. 4).

---Me expido aquí entonces PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA.

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

---Los Dres. S. I. G. y G. T. apelaron por bajos los honorarios que les fueron regulados en conjunto.

---En virtud las tareas profesionales realizadas por los letrados recurrentes, la extensión y calidad de las mismas y las etapas efectivamente cumplidas, entiendo que los honorarios regulados en la sentencia de primera instancia a su favor se ajustan a los parámetros establecidos en la ley local de aranceles. Por tal razón propongo la desestimación de la

apelación articulada y la confirmación de regulación de honorarios de primera instancia (arts. 5, 6, 8, 9, 18 y 46 Ley XIII n° 4).

---Por los motivos dados, a la segunda cuestión voto POR LA AFIRMATIVA.

---**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, la Dra. Florencia Cordón Ferrando respondió:

---Resta analizar el recurso interpuesto por los letrados apoderados de los actores mediante escrito de fecha 16/09/2019 (hoja 1274) contra los honorarios regulados a su favor, por bajos.

---Apreciadas las tareas de los citados profesionales, considero que la regulación no resulta insuficiente como lo sostienen los apelantes, por el contrario, se adecúa a las pautas arancelarias vigentes que resultan razonablemente ponderadas por la jueza de grado (conf. arts. 5, 6, 8, 9, 18 y 46 de la Ley XIII nro. 4), por lo que también propicio su confirmación. Ello sin costas en esta alzada, en razón de la materia involucrada.

---Por lo expuesto a esta cuestión me pronuncio por la AFIRMATIVA.

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

---Visto el acuerdo alcanzado al tratar las cuestiones precedentes, corresponde:
--- I. REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia apelada, disponiéndose la capitalización de intereses desde la notificación de la demanda (art. 770 inc. b del CCyC.) y confirmarla en todo lo demás que fuera materia de agravio.

---II.- CONFIRMAR los honorarios regulados en primera instancia a los Dres. S. I. G. y G. T.

--- III.- IMPONER las costas de alzada en el orden causado.

--- IV.- REGULAR los honorarios de los Dres. S. I. G. y G. T., en conjunto, en el 5,46% y los del Dr. M. M., en el 3,71%, en todos los casos calculados sobre el monto del proceso.

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

---Así lo voto.

---**A LA TERCERA CUESTIÓN**, la Dra. Florencia Cordón Ferrando expresó:

---El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Peral, en tanto refleja fielmente el acuerdo logrado. Así lo voto.

---Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haberse logrado la mayoría (Art. 274 del C.P.C.C.).

---Trelew, de diciembre 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:

UILERA

ÁMARA

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

---REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia apelada, disponiéndose la capitalización de intereses desde la notificación de la demanda (art. 770 inc. b del CCyC.) y confirmarla en todo lo demás que fuera materia de agravio.

---CONFIRMAR los honorarios regulados en primera instancia a los Dres. S. I. G. y G. T.

--- IMPONER las costas de alzada en el orden causado.

--- REGULAR los honorarios de los Dres. S. I. G. y G. T., en conjunto, en el 5,46% y los del Dr. M. M., en el 3,71%, en todos los casos calculados sobre el monto del proceso.

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase.

FLORENCIA CORDÓN FERRANDO

JUEZA DE CÁMARA

MARCELO F. PERAL

JUEZ DE CÁMARA

---REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2021 – SDC. - CONSTE.

UBALDO RENÉ AGUILERA

SECRETARIO DE CÁMARA