--- En la ciudad de Trelew, a los 7 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 Isabel Spoturno y la presencia del Sr. Juez de Cámara Dr. M. Fernando Peral y la Sra. Jueza de Cámara Dra. Florencia Cordón Ferrando, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"B., C. N. y Otros c/ U. s/ Cumplimiento de Contrato - Daños y Perjuicios" (Expte. N° 407 – Año 2019 CAT)** venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado en la hoja 1382. Acto seguido se resolvió plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?; SEGUNDA: ¿Son correctos los honorarios regulados a los letrados de la actora? 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 demandada U. del P. C. de la N. Hizo lugar a la demanda entablada contra la U. del P. C. de la N. por resolución contractual (art. 1204 del Código Civil). Ordenó el reintegro de $322.876, individualizando el monto correspondiente a cada actor, con más los intereses hasta el efectivo pago. Rechazó las indemnizaciones solicitadas por "mayor valor por diferencia de precio" y "pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda". Rechazó la indemnización solicitada en concepto de "gastos de alquileres" a M. G. V. y D. C. C. Hizo lugar al rubro mencionado a D. O. N., M. E. B. y M. A. T. condenando a la demandada a abonar los gastos realizados en concepto de alquileres desde el 01/02/2013 hasta la fecha en que los accionantes recibieron efectivamente la vivienda adjudicada anticipadamente mediante Resolución Nº 2651/13/IPVyDU, difiriendo la determinación del monto a la etapa de ejecución de sentencia. Hizo lugar al reclamo por daño moral, condenando a la demandada a abonar 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 operaciones de descuento de documentos comerciales a 30 días. Rechazó el daño punitivo (art. 52 Ley 24.240). Finalmente impuso las costas del proceso en un 85% a la demandada y en un 15% a la parte actora y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

--- II. La parte actora apeló la sentencia mediante escrito de hoja 1292 y expresó agravios mediante presentación digital ID 352218. La parte demandada respondió los agravios mediante presentación digital ID 358279.

---La demandada, por su lado, apeló la sentencia mediante escrito de hoja 1297, expresando sus agravios con el escrito digital ID 358273, los cuales 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 (hoja 1292, 3° párr.).

---La parte actora expresó, contra la sentencia apelada, cinco agravios: (i) 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 la sentenciante incluyera a la totalidad de los actores en los anexos de la Resolución N° 2651/13/IPVyDU; (iii) el rechazo del rubro daño punitivo por considerar que no existió una relación de consumo; (iv) omisión de pronunciamiento respecto de la capitalización de intereses (art. 770 del CCyC); y (v) la forma en que fueron impuestas las costas.

---Por su lado, la accionada cuestionó la sentencia por los siguientes motivos: (i) entiende que su ejecución implicaría el enriquecimiento sin causa de los actores a su costa; (ii) disponer el pago de alquileres en concepto de daño emergente; y (iii) admitir la indemnización por daño moral.

--- III. Por una cuestión de orden lógico, comenzaré el tratamiento de los agravios abordando, en primer lugar, el agravio de la actora referido al rechazo del daño punitivo y en el que alega la existencia de una relación de consumo. Luego trataré los agravios de esa parte referidos al rechazo de los rubros reclamados por diferencias entre el precio convenido y el de valor en plaza y derivado de la pérdida del derecho a acceder a una vivienda junto con el agravio respecto de los actores no comprendidos en la Resolución del IPV. A continuación trataré los agravios de la demandada y finalmente el referido a la capitalización de intereses.

--- III. a. Relación de consumo. Daño punitivo:

---La sentenciante rechazó la indemnización del art. 52 bis de la Ley 24.240 así como el encuadramiento de la demanda dentro de la normativa de defensa del consumidor. Para decidir de este modo entendió que no se encuentra acreditado que se trate de un contrato o relación de consumo. Dice que U. actuó como entidad intermediaria, aportando el terreno donde fue construido el complejo habitacional, según el procedimiento establecido por el IPVyDU, ofreciendo dichos terrenos a sus afiliados a los fines sociales perseguidos por el sindicato, suscribiendo para ello diversos convenios con entidades privadas o públicas; actividades que a su entender impiden considerarlas realizadas como "proveedora" en los términos del art. 2 de la Ley 24.240.

---Los actores recurrentes se agravian por dos razones. En primer lugar, afirman que la jueza de manera deliberada y contradictoria rechazó el encuadramiento del reclamo dentro de la relación de consumo. Dicen que se configura una violación a la doctrina de los actos propios de la Magistrada porque en el proveído inicial se dispuso que los actores se

encontraban exentos de abonar la tasa de justicia en virtud del beneficio de litigar sin gastos (Ley 24.240 y Ley Provincial VII N° 22).

---En segundo lugar, afirman que el presente caso debe ser analizado como una relación de consumo por cuanto U., a través de sus representantes ofreció y comercializó la venta de inmuebles revistiendo de ese modo el carácter de proveedor (art. 2, Ley 24.240). Destacan que de manera unánime la doctrina y jurisprudencia afirman que la adquisición de inmueble por parte de un destinatario final constituye una típica relación de consumo.

--- Ingresando al tratamiento del agravio adelanto que no encuentro configurada la aludida violación a los actos propios en la decisión de la Magistrada de grado. Ello pues, el análisis realizado al proveerse el escrito de demanda resulta provisorio y no vinculante para el momento en que se resuelve la cuestión de fondo. Es decir, ante las manifestaciones de los actores en el escrito de demanda la jueza de manera preliminar otorgó el beneficio establecido por la Ley de Defensa del Consumidor y la Ley Provincial VII N° 22, pero ello de ninguna manera la condiciona para determinar, luego de analizar todas las pruebas rendidas en autos, si existió o no una relación de consumo entre las partes. En este sentido, en una sentencia dictada recientemente sostuve, en criterio que reitero en esta causa, que el hecho de no haber reclamado el pago de la tasa de justicia por haber sido invocada en la demanda una relación de consumo, no puede considerarse como un prejuzgamiento respecto del derecho aplicable. Por otra parte, resulta razonable que de manera inicial no se requiera el pago de la tasa de justicia —tomando en consideración el derecho invocado al demandar— y se decida el régimen jurídico aplicable en el momento de dictar la sentencia definitiva (esta Sala, SDC 17/2020).

---Sentado ello, corresponde determinar si la demandada U. actuó en calidad de proveedora en los términos de la Ley de Defensa del Consumidor. --En mi opinión, la intervención de U. para que sus afiliados pudieran adquirir los lotes donde luego se construirían las viviendas a través del IPVyDU no fue realizada en calidad de proveedora en los términos del art. 2 Ley 24240 sino en cumplimiento a los fines sociales que persigue aquella asociación gremial, para lo cual se encuentra facultada a suscribir convenios con personas o entidades privadas o públicas (confr. arts. 2 y 3 del Estatuto Social reservados en los autos caratulados “B., E. y Otros c/ U. del P. C. de la N. s/ Cumplimiento de Contrato - Daños y Perjuicios” (Expte. 422/2019) ofrecidos como prueba en las presentes –ver hoja 46, punto 7.a.I–). A tales fines la demandada celebró un convenio con el Instituto Provincial de la Vivienda, de conformidad al procedimiento establecido mediante la Resolución N° 0923 IPVyDU del año 1993, solicitando la financiación del 100% de las viviendas a construir en los terrenos aportados por la Entidad Intermediaria, que en el caso concreto fue U.

---He de señalar que lo que define la calidad de proveedor en los términos de la Ley de Defensa del Consumidor, es la nota de profesionalidad por la que debe transitar el acto en

cuestión con una lógica de mercado. Es decir, es menester tener una visión de contexto de ese acto tal que esté inmerso dentro de una realidad de un proceso productivo o comercial, en definitiva empresario; lo que pone en evidencia, de este modo, el acento de la objetivación en la apreciación del acto para ser caracterizado como involucrado en una actividad profesional (confr. Ley de Defensa del Consumidor, comentada y anotada, Picasso-Vázquez Ferreyra, Ed. La Ley, Tomo I, pág.45).

---En consecuencia, no habiéndose acreditado que la demandada actuara en carácter de proveedora no es posible aplicar la normativa de defensa del consumidor, y por ende cabe confirmar la sentencia de grado en cuanto rechaza el daño punitivo reclamado (art. 52 Ley 24.240).

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

---Los actores se agravian porque la sentenciante rechazó los rubros reclamados por la diferencia entre el valor de lo pagado oportunamente y el vigente a valor en plaza así como la indemnización por la pérdida del derecho de acceso a la vivienda. En tal sentido, afirman que la jueza interpretó erróneamente que el hecho nuevo admitido consistente en la adjudicación de nuevas viviendas por parte del IPVyDU constituyó un medio extintivo de las obligaciones a indemnizar a cargo de U., por lo que no se puede interpretar que aquel organismo buscara desinteresar, liberar o dar en pago en beneficio de la demandada, es decir un pago por un tercero.

---Por otro lado, afirman que no existe una identidad en la prestación a la que se comprometió efectuar U. con las viviendas entregadas por el IPVyDU que consistieron en dúplex de menor superficie. Agregan que de esa forma la sentenciante interpretó erróneamente que los actores tuvieron la intención de renunciar a sus derechos en clara violación al art. 874 del Código Civil. Asimismo, se agravian porque la sentencia consideró a todos los actores como beneficiarios de la adjudicación de viviendas establecida mediante Resolución N° 2651/13 del IPVyDU cuando, de la simple lectura de los anexos de la citada resolución, surge que a varios de los actores no se les ha adjudicado ninguna vivienda.

---En forma subsidiaria al agravio, solicitan que se reconozca la diferencia económica entre la vivienda que iba a ser entregada por U. y el dúplex que les adjudicó el IPVyDU.

---Adelanto que en mi opinión ambos agravios deben ser rechazados, aunque por distintos motivos a los expuestos por la sentenciante.

---Si bien asiste razón a los actores cuando afirman que las Resoluciones N° 2651/13 y 2138/14 dictadas por el IPVyDU no beneficiaron con nuevas viviendas a la totalidad de los actores, ello resulta irrelevante pues, hayan o no recibido un nuevo terreno para

construir, los rubros reclamados no son daños resarcibles porque no se encuentran vinculados causalmente con el incumplimiento contractual de U.

--- Es sabido que 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 mi opinión el rubro reclamado resulta ajeno al incumplimiento contractual dado que el valor de las cosas en el mercado depende básicamente de la oferta y la demanda así como también, en el caso de los bienes inmuebles, de circunstancias que escapan al dominio de las partes. Así por ejemplo, una determinada zona puede verse valorizada por la llegada de un shopping o la apertura de un complejo de cines y, de esa manera, todos los inmuebles cercanos ver incrementados sus valores. De igual manera, pueden aparecer circunstancias que determinen la disminución del valor de los inmuebles en una determinada zona. En síntesis, el mayor o menor valor que puedan tener los terrenos no constituyen daños resarcibles por no estar causalmente vinculados al incumplimiento contractual.

---Es por lo dicho que en este caso, al haberse optado por la resolución contractual, corresponde únicamente el reintegro de las sumas pagadas con sus correspondientes intereses lo que fue reconocido en la sentencia de grado y, en todo caso, los daños y perjuicios que posean una relación adecuada de causalidad con el incumplimiento pues de lo contrario se configuraría un enriquecimiento sin causa a favor de los actores.

---Por los motivos expuestos tampoco corresponde hacer lugar al planteo subsidiario.

--- Antes de finalizar con el tratamiento de este agravio aclaro que si bien se refiere a dos daños, uno referido a la “indemnización por diferencia entre el precio convenido y el vigente en plaza” y el otro a la “indemnización derivada de la pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda”, lo cierto es que su fundamentación es la misma de modo que resulta suficiente lo dicho anteriormente para rechazar ambos reclamos.

---III. d. Extensión del resarcimiento:

--- En su primer agravio la demandada 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 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 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.

--- En mi opinión este agravio debe ser rechazado. Ello por cuanto no se advierte beneficio económico alguno a favor de los actores a expensas de la demandada (art. 1794 CCyC). La norma es clara y establece que "*toda persona que sin una causa lícita se enriquezca a expensas de otro, está obligada, en la medida de su beneficio, a resarcir el detrimento patrimonial del empobrecido*". En el caso que hoy nos ocupa U. incumplió el contrato celebrado y, resuelto el mismo, fue obligada a restituir las sumas entregadas en pago del lote. Resulta claro el motivo por el que fue condenada a restituir las sumas recibidas y en modo alguno constituye un enriquecimiento sin causa. Considero suficientes estos fundamentos para rechazar el primer agravio expresado por la demandada.

---III. e. Daño emergente:

---La sentencia recurrida hizo lugar al reclamo por los alquileres afrontados a raíz del incumplimiento de U. disponiendo su pago desde el día 01/02/2013 (fecha en la que las viviendas se encontraban listas para ser adjudicadas) hasta el día en que algunos de los accionantes recibieron una nueva vivienda a través del IPVyDU, difiriendo la determinación del monto para la etapa de ejecución de sentencia, con más los intereses desde que se efectuó cada erogación.

---La demandada 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 optado por la resolución del contrato, se retrotraen sus efectos 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).

--- Tal como expresé al momento de tratar el agravio formulado por los actores, la extinción del contrato por resolución por incumplimiento produce, entre otras cosas, la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados, 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 lo 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 se amplía 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 generó un gasto concreto por haber tenido que seguir pagando por el alquiler del lugar en el que vivían. Este gasto 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 en que recibieron la entregada por el Instituto Provincial de la Vivienda. Por tal motivo, propongo al Acuerdo rechazar el agravio y confirmar la sentencia en este aspecto.

--- III. f. Daño Moral:

---La recurrente también cuestiona la indemnización por daño moral dispuesta en la sentencia de grado señalando que a pesar de las vicisitudes vivenciadas por los actores, éstos resultaron beneficiados con un nuevo plan de unidades habitacionales y de un mayor valor monetario, por lo que en definitiva ya han obtenido una satisfacción en su moral al haber sido restablecidos sus derechos. Indica que en la presente no se configuran los presupuestos para otorgar esta indemnización y por último, subsidiariamente, solicita la reducción del monto dispuesto en la sentencia.

---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). Señala Pizarro 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 merecer la misma reacción del ordenamiento jurídico, orientada a restablecer el equilibrio alterado mediante el pertinente resarcimiento (PIZARRO, Ramón D., 2004. *Daño Moral*. Buenos Aires: editorial Hammurabi, pág. 165/166).

---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, el legislador fijó algunas pautas que deben ser tenidas en cuenta al momento de decidir.

---En la presente causa, y en punto al interés herido, debe considerarse que se trata del derecho de los actores a gozar de la vivienda propia. En este aspecto, señala Pizarro que no hay razón para dejar al margen de tutela a todo interés espiritual serio, ligado al cumplimiento obligacional (contractual), que pueda ser aminorado por el incumplimiento, y que proyecte con visos de seriedad suficiente un menoscabo en la subjetividad del acreedor. Agrega 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 D., ob. cit., pág.175/176).

---Además, y en cuanto a las consecuencias del hecho, corresponde considerar que provocó 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 indicar que la indemnización de este perjuicio no patrimonial posee carácter primordialmente resarcitorio y busca contribuir a compensar la conmoción íntima que el padecimiento generó 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 interpretación que hace el sentenciante de acuerdo con 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 las maniobras realizadas por los representantes locales de U. en perjuicio de varias personas; las declaraciones de decenas de 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.

---Con relación al planteo formulado por la recurrente de que los actores fueron posteriormente beneficiados con otro plan de unidades habitacionales, entiendo que en nada conmueve lo decidido en la sentencia de grado, al ser una cuestión totalmente ajena al incumplimiento que generó el daño y por cuanto aquella solución no fue en definitiva aportada por esa parte.

---Por los mismos fundamentos corresponde rechazar el planteo subsidiario de que se disminuya el monto dispuesto en la sentencia de grado.

---III. g. Capitalización de intereses:

---La parte actora solicita la aplicación del art. 770 inc. b del CCyC. Dado que este instituto no fue tratado en la sentencia, corresponde que este Tribunal supla tal omisión de conformidad a lo dispuesto por el art. 281 del CPCC.

---A fin de dar adecuada respuesta a este cuestionamiento, cabe destacar que la actora reclamó al demandar la condena al pago de intereses y que dicho reclamo lleva ínsito la aplicación de todo el régimen legal vigente que disciplina el instituto de los mencionados accesorios, incluyendo la tasa, modalidad de pago y, en su caso, la capitalización de los mismos. Por tal motivo, corresponde aplicar el régimen legal de tales accesorios, incluyendo los supuestos de excepción a la prohibición del anatocismo previstos en el art. 770 del CCyC, particularmente aquí el nuevo supuesto legal contemplado por el inciso b) de dicha norma (esta Sala, SDL 29/2020, entre otras).

---Asimismo, corresponde señalar que esta Sala ha resuelto que la aplicación del art. 770 inc. “b” del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación no es más que la inmediata aplicación de la norma a las consecuencias aún no cumplidas. Esta solución se corresponde con la letra del art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación que dice: “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes” (SDL 67/2016, 77/2016, 78/2016, 92/2016, 94/2016, 96/2016, 09/2017 y 61/17 entre otras).

---En este sentido Kemelmajer de Carlucci afirma que "se aplica a los juicios en trámite el nuevo supuesto de anatocismo autorizado (art. 770, inc. b) (acumulación desde la fecha de notificación de la demanda)" (KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, 2015. *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*. Santa Fe: Rubinzal - Culzoni, p. 148).

---Por otra parte, es ésta la opinión de esta Sala desde la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Es cierto que el criterio no es compartido por los miembros de la Sala B de este cuerpo (en la que existen incluso, diferencias de interpretación y aplicación de la norma entre sus integrantes). Sin embargo, es el criterio invariable de esta Sala al que he adherido en cada ocasión que tuve que decidir. La circunstancia de tratarse en este caso de un reclamo de naturaleza civil no cambia la solución puesto que se trata simplemente de la aplicación inmediata de la norma vigente a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Por idéntica razón tampoco resulta relevante la fecha en la que fue notificada la demanda.

---En consecuencia corresponde modificar lo establecido en la Sentencia de grado con relación a los intereses, disponiendo su capitalización al momento de la notificación de la demanda de conformidad con lo dispuesto en el inc. b. del art. 770 del CCyC.

---III. h. Imposición de las costas:

--- En su último agravio la actora cuestiona la forma en que fueron impuestas las costas en la instancia anterior pues, a su entender, 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 debió al acaecimiento del hecho nuevo en el cual no intervino la demandada. Aclara que ese hecho nuevo resultó impredecible para esa parte al momento de iniciar la demanda.

---Sin perjuicio de asistirle razón en principio a los recurrentes en su cuestionamiento al fundamento dado en la sentencia de grado para rechazar estos rubros, lo cierto es que dicho rechazo se mantiene en esta instancia por diferentes razones. Es así que frente al rechazo de los rubros mencionados, aunque por argumentos distintos a los expresados por la sentenciante, la distribución de costas efectuada en la sentencia recurrida resulta correcta. Ello pues, cuando alguno de los rubros indemnizatorios es rechazado de manera íntegra -como ocurrió en autos-, la actora debe considerarse parcialmente vencida y, consecuentemente, cargar con el porcentaje correspondiente de costas (art. 72 del CPCC).

---Este es el criterio pacífico de la Sala que integro y que ha declarado, en más de una ocasión, que en el proceso sobre indemnización de daños las costas forman parte de la reparación, y que no quita al demandado su calidad de vencido la circunstancia que la pretensión termine prosperando por un monto inferior al reclamado, cuando los rubros resarcitorios dependieron de estimación judicial; salvo que promediara el rechazo de ítems indemnizatorios con aquellos concedidos (votos del Dr. Velázquez en SDL 119/95, SDL 57/98, SDC 23/99, SDC 4/13, entre otras).

---Ahora bien, cabe tener siempre presente que cuando son rechazadas exigencias resarcitorias injustificadas tal principio queda desplazado, tornándose de estricta aplicación el art. 72 CPCC (confr.: Loutayf Ranea, Roberto G., 1998. La condena en costas en el proceso civil. Buenos Aires: Astrea, pág. 409).

-----Asimismo, enseña el procesalista Enrique M. Falcón que ante la situación en la que el resultado del pleito fuere parcialmente favorable para ambos litigantes, las costas se compensarán o distribuirán prudencialmente por el juez en proporción al éxito obtenido por cada uno de ellos. Ello es así porque ninguno ha triunfado totalmente, es de justicia distributiva la aplicación del artículo, que queda a criterio del juez (conf. autor citado, “Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial”, Ed. Rubinzal Culzoni, 2013, Tomo III, pág. 640).

---En atención a lo expuesto, corresponde el rechazo del agravio.

--- IV. Conclusión:

---Por los fundamentos dados la sentencia apelada debe ser parcialmente revocada, disponiéndose la capitalización de intereses desde la notificación de la demanda (art. 770 inc. b del CCyC.), confirmándola en todo lo demás que fuera materia de agravio.

---La decisión que se toma no altera la calidad de vencedores y vencidos determinados en la sentencia de grado, por lo que no corresponde readecuar costas y honorarios (art. 282 CPCC). Así lo propongo al acuerdo.

---En atención al resultado de los recursos, que fueron rechazados prácticamente en su totalidad, propongo al acuerdo imponer las costas generadas en esta instancia en el orden causado (art. 69, 2da. parte, CPCC).

---Por último propongo, en atención a la calidad y resultado de los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, que los honorarios de 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 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 PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA.

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

---I.- Atendiendo a la claridad de la reseña efectuada por la Magistrada preopinante, tanto de la sentencia de origen de fecha 13 de septiembre de 2019, de los agravios deducidos por los actores (ID 352218), así como los de la demandada (ID 358273), me remito a la misma en honor a la brevedad que debe procurase en los pronunciamientos judiciales, adentrándome directamente al tratamiento de los recursos.

---II. A tal fin seguiré el mismo orden metodológico propuesto por la Dra. Spoturno, 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 del rubro por la diferencia entre el precio convenido y el valor en plaza así como el referido a la 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 la omisión de tratar la capitalización de intereses (art. 770, inc. b del CCyC) y, en último lugar, a la imposición de las costas.

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

---Los actores cuestionan el rechazo de la aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor y el daño punitivo reclamado (confr. art. 52 bis de la Ley 24.240).

---En primer lugar, refieren que la Juzgadora violó la doctrina de los actos propios al no considerar la cosa juzgada de resoluciones dictadas en la misma causa por las cuales se

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 hice 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 para ambos rubros, 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 ser 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 nuevo 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 la 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, 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 decidió su rechazo, aun que por distinto fundamento.

---Por lo mismo, se impone el rechazo del planteo subsidiario de que se reconozca la diferencia económica entre la vivienda que iba a ser entregada por el sindicato demandado y el dúplex que recibieron finalmente del IPVyDU algunos de los accionantes.

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

---La parte demandada afirma en su primer agravio que hubo demandantes que resultaron beneficiados con un nuevo plan de viviendas del IPVyDU destinado especialmente para ellos, sin tener que abonar costo alguno por el terreno. Afirma 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 que el agravio, rayano a la deserción, debe ser rechazado. Ello por no encontrar 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 encuentra 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 esta 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 debieron afrontar los co-accionantes N., B. y T. 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 recibieron la vivienda que les 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 de los accionantes. Asimismo, afirma que los gastos reclamados no superan el juicio de causalidad adecuada ya que no son consecuencia del incumplimiento del contrato.

--- Como ha de verse el sindicato recurrente no cuestiona la existencia y prueba de las erogaciones en concepto de alquileres efectuadas por los nombrados co-accionantes, impugnando solamente la condición de daño resarcible.

--- Al respecto concuerdo con la doctora Spoturno en 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 la Jueza de primera instancia tuvo por cumplido con los contratos de locación acompañados.

---De lo dicho surge que los nombrados, al ver frustrada la posibilidad de acceder a la vivienda objeto del contrato celebrado con U., debieron seguir abonando un alquiler, gasto en el cual no habrían 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 los co actores se vieron obligados a seguir abonando con posterioridad a la fecha en que la vivienda les debió ser entregada es un daño patrimonial cierto 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 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. D. P. C. de la N. s/ Cumplimiento de Contrato - Daños y Perjuicios" (Expte. N° 421/2019), así como las declaraciones de varios testigos en este expediente 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 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 González, 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 la Jueza de Grado 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.

---Esta Sala ya se ha expedido respecto a la aplicación del art. 770 inc. "b" del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación en causas iniciadas 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 la Dra. Spoturno 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, habiéndose sólo dispuesto la capitalización de intereses de conformidad al art. 770 inc. b del CCyC.

---Respecto a las costas de la presente instancia, coincido con la Dra. Spoturno 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 la Magistrada 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**, la Dra. Natalia Isabel Spoturno expuso:

--- Los letrados apoderados de los actores, Dres. S. I. G. y G. T. a fs. 1292 apelaron por bajos los honorarios regulados en la Sentencia Definitiva.

---Analizadas las constancias de la causa, así como también la extensión, calidad y resultado de las tareas cumplidas, entiendo que los honorarios regulados resultan correctos (arts. 5, 6, 8, 9, 18 y 46 de la Ley de Aranceles), razón por la cual serán confirmados.

---Por lo expuesto a esta cuestión me pronuncio 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 1292) 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 apelante, 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**, la Dra. Natalia Isabel Spoturno dijo:

--- Visto el acuerdo alcanzado corresponde:

--- 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.

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

--- C) 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.

--- D) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

--- Tal mi voto.

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

---El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por la Dra. Spoturno, 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, 7 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:

---------- **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.

---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.

AGUILERA

CÁMARA

FLORENCIA CORDÓN FERRANDO
JUEZA DE CÁMARA

NATALIA I. SPOTURNO
PRESIDENTE

---REGISTRADA BAJO EL N°___030___DEL AÑO 2021– SDC – CONSTE.--------

UBALDO RENÉ AGUILERA

SECRETARIO DE CÁMARA