--- Trelew, Febrero 17 de 2022.

--- **AUTOS Y VISTOS**: estos autos venidos al acuerdo a los fines del artículo 293 de la del CPCC; y ----------

--- **CONSIDERANDO**: ----------

--- **I.-** A fs. 1383/1394 vta. esta Sala dictó la sentencia definitiva Nº 030/2021 SDC, que revocó parcialmente la sentencia apelada, disponiéndose la capitalización de intereses desde la notificación de la demanda (art. 770 inc. b del CCyC.) y confirmó en todo lo demás que fuera materia de agravio. Impuso las costas de alzada en el orden causado y reguló los honorarios de los letrados intervinientes. ----------

--- A fs. 1401/1419 vta. la parte actora (por medio de los Dres. J. J. S., S. I. G. y G. T. invocando la calidad de apoderados de la parte demandante) interpuso contra ese decisorio recurso extraordinario de casación por arbitrariedad (art. 291 inc. “e” del CPCC). ----------

--- **II.- <u>EXAMEN FORMAL</u>**. ----------

--- <u>Sentencia definitiva Nº 030/2021 SDC</u>: ----------

--- **1.-** En la sentencia de esta instancia la Dra. Natalia Isabel Spoturno expuso en cuanto a los agravios de los actores referidos a la relación de consumo, que si la jueza de manera preliminar otorgó el beneficio establecido por la Ley de Defensa del Consumidor y la Ley Provincial VII N° 22, 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. 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 y que 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). Respecto a si la demandada U. actuó en calidad de proveedora en los términos de la Ley de Defensa del Consumidor, opinó que 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, y 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. Por ello, si no se acreditó que la demandada actuara en carácter de proveedora no es posible aplicar la normativa de defensa del consumidor por lo que confirmó el rechazo del daño punitivo reclamado (art. 52 Ley 24.240). Respecto del agravio referido al 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/IPVyD”, indicó que deben ser rechazados, aunque por distintos motivos a los expuestos por la sentenciante. En cuanto a los reclamos provenientes de las Resoluciones N° 2651/13 y 2138/14 dictadas por el

IPVyDU destacó que los rubros reclamados no son daños resarcibles porque no se encuentran vinculados causalmente con el incumplimiento contractual de U., pues el mayor o menor valor que puedan tener los terrenos que adquirieron los actores no constituyen daños resarcibles por no estar causalmente vinculados al incumplimiento contractual. Añadió que en este caso, al haberse optado por la resolución contractual, corresponde únicamente el reintegro de las sumas pagadas por los actores a la demandada 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 de la demandada pues de lo contrario se configuraría un enriquecimiento sin causa a favor de los actores. Por ello rechazó ambos reclamos. -

--- En cuanto a los agravios de la demandada referidos a la extensión del resarcimiento expuso que no se advierte beneficio económico alguno a favor de los actores a expensas de la demandada (art. 1794 CCyC), ya que U. incumplió el contrato celebrado y, resuelto el mismo, fue obligada a restituir las sumas entregadas en pago del lote, siendo ese el motivo por el que fue condenada a restituir las sumas recibidas lo que no constituye un enriquecimiento sin causa, por lo tanto rechazó el primer agravio expresado por la demandada.----------

--- Con relación al agravio referido al daño emergente cuestionado por la demandada, con mención de los artículos 1726 del CCyC y 901 del Código Civil, reiteró que 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. A ello concluyó que en la presente causa la cuestión de las consecuencias alcanzadas se encuentra simplificada porque el incumplimiento fue calificado de “malicioso” en la sentencia y esta circunstancia no fue motivo de concreto agravio por parte de la demandada. Consecuentemente, cabe recordar que la responsabilidad contractual amplía la responsabilidad a las consecuencias mediatas cuando se verifica la existencia de dolo obligacional (art. 521 CC), que a diferencia del dolo delictual, que impera en el cuadrante aquiliano (art. 1072 CC), no se configura por la intención de dañar, sino por la de obtener un beneficio y la indiferencia ante resultados lesivos (esta Sala, SDC 19/2010). Además señaló que la recurrente cuestionó solamente la existencia de relación causal entre el incumplimiento y los gastos de alquileres, y agregó que el nexo de causalidad se encuentra acreditado y resulta evidente, pues de haber contado los actores con su vivienda cuando estuvieron en condiciones de ser adjudicadas no hubiera sido necesario continuar con tales erogaciones. Esta frustración de ahorro constituye un claro perjuicio patrimonial que debe ser resarcido. ----------

--- Respecto del cuestionamiento de la indemnización por daño moral dispuesta en la sentencia de grado, refirió que se trata del derecho de los actores a gozar de la vivienda propia. Con cita de Pizarro agregó 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. 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. (PIZARRO, Ramón Daniel, ob. cit., pág.175/176). En cuanto a la índole del ilícito, consideró que el factor de atribución de la responsabilidad fue el dolo, es decir que medió una intencionalidad en quien causó el daño, consecuentemente la reparación del daño moral resulta procedente. Con relación a la cuantificación del daño moral entendió que la jueza valoró adecuadamente las pruebas producidas en estas actuaciones, y rechazó el planteo subsidiario de que se disminuyera el monto dispuesto en la sentencia de grado. ----------

--- En cuanto a la solicitud de la parte actora de la aplicación del art. 770 inc. b del CCyC, que no fue tratado en la sentencia de grado, supliendo tal omisión resaltó 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). Destacó que es ésta la opinión de la Sala desde la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, si bien 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 la Sala “A” al que ha adherido en cada ocasión que tuvo que decidir. En consecuencia, se modificó 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.----------

--- Respecto de la imposición de las costas cuestionada por la actora, sostuvo que aunque por argumentos distintos a los expresados por la sentenciante, la distribución de costas efectuada en la sentencia recurrida resulta correcta, 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).----------

--- Por su parte la Dra. Florencia Cordón Ferrando siguiendo la misma línea argumental que la primera votante expuso en cuanto a los agravios de los actores referidos a la relación de consumo, que al igual que lo hiciera en su 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, sino 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 de la aplicación de la ley 24.240 ni violación de la doctrina de los actos propios.----------

--- Entendió que 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 y señaló que 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 y rechazó el agravio.----------

--- Respecto del agravio referido al rechazo de los rubros “indemnización por diferencia entre el precio convenido y el vigente en plaza” e “indemnización derivada de la pérdida del derecho de acceder a la vivienda”. “Actores no comprendidos en la Resolución N° 2651/13/IPVyDU”, indicó 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. Asimismo entendió 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, además los rubros reclamados carecen de una relación de causalidad adecuada con el incumplimiento contractual, por lo que confirmó la sentencia de grado en cuanto decidiera su rechazo, aunque por distinto fundamento.----------

--- En cuanto a los agravios de la demandada referidos a la extensión del resarcimiento sostuvo que 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, consecuentemente rechazó el agravio expresado por la demandada.----------

--- Respecto del agravio referido al daño emergente cuestionado por la demandada, afirmó que 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. Explicó 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).

Además señaló que resulta claro que los alquileres que los co actores se vieron obligados 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.----------

--- Con relación a la indemnización por daño moral, refirió 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. Rechazó disminuir su monto 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 y señaló que 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 Cód. Civil).----------

--- En cuanto a la solicitud de la parte actora de la aplicación del art. 770 inc. b del CCyC, que no fue tratado en la sentencia de grado, supliendo tal omisión, resaltó 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 del hecho generador de responsabilidad resarcitoria lo que se corresponde con la letra del art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación. Destacó que lo requerido es un supuesto de capitalización legal para cuya operatividad no es un impedimento que no haya sido pedida expresamente (conf. sus votos en: Sala “A”, SDL 15/19 y 97/18, entre otras). Especificó que 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.----------

--- Respecto de la imposición de las costas cuestionada por la actora, sostuvo que en tanto en el 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). Por ello consideró que 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. ----------

--- **III.**- **AGRAVIOS**: ----------

--- A partir de fojas 1408 vta., punto IV) los casacionistas expusieron los fundamentos de la vía extraordinaria. ----------

--- Manifiestan que la sentencia dictada por esta Sala es arbitraria. Que tal causal radica en que si la sentencia impugnada hubiera valorado hechos articulados y probados en autos no habría incongruencia en sus argumentos y hubiese aplicado los arts. 519, 521, 901, 902, 904, 1068, 1069, 1077, 1078 y concordantes del Código Civil Velezano (Ley 340 y sus modificaciones); arts. 734 (inciso 4°), 165 (incisos 4°, 5° y 6°), 166 y concordantes del anexo A de la Ley XIII N° 5; arts. 20, 44 y concordantes de la Constitución de la Provincia del Chubut y arts.14, 17, 18, 33 y concordantes de la Constitución Nacional, habría admitido, por imperativo legal, los rubros indemnizatorios mencionados y de tal manera se hubiese satisfecho el derecho a una reparación plena e integral. Transcriben tres párrafos del voto del Dr. Peral y dos párrafos del voto de la Dra. Cordón Ferrando (se aclara que los votos de esta causa son de la Dra. Spoturno y de la Dra. Cordón Ferrando) e inician su crítica expresando que el error de razonamiento de los camaristas, radica en que se alega falta de relación adecuada o de previsión entre el incumplimiento contractual de U. y los rubros: a) Diferencia entre el precio convenido y el precio vigente en plaza para adquirir un lote similar al pactado en el contrato frustrado, y b) Pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda. Consideran que de tal manera se priva con sumo desacierto a la actora del derecho a una reparación integral. Refieren a la arbitrariedad en relación al rubro indemnizatorio “pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda” y efectúan dos cuestionamientos sobre lo que consideran erróneo en el decisorio de los juzgadores respecto a que si no se hubieran sobrevendido los lotes en cuestión la actora hubiese adquirido un lote con su respectiva vivienda a construirse por el IPVyDU. El otro, referido a la falta de relación adecuada de causalidad por falta de previsión dicen que es arbitrario, pues consideran que las partes al momento de contratar sabían que con el pago del precio la compradora adquiría un lote en donde el IPVyDU construiría una vivienda financiada a través de un crédito hipotecario, lo que hoy no lo podría hacer, lo que pone de manifiesto la existencia de relación adecuada entre el incumplimiento contractual doloso y el daño por la pérdida del derecho cierto a acceder a la vivienda. Efectúan ejemplos respecto a cómo debió analizar y proceder el tribunal de alzada y citan doctrina en apoyo a sus dichos. Aducen que la sentencia también adolece del vicio de arbitrariedad, por ser flagrantemente contradictoria en sus argumentos, que si hubiesen utilizado los mismos argumentos o razonamientos para admitir los rubros “gastos por alquileres” y “daño moral” al momento de analizar el rubro indemnizatorio “pérdida del derecho cierto a acceder a una vivienda” hubieran tenido que acoger este último ítem. Refieren que por la falta de entrega de la vivienda, la actora experimentó una frustración de ganancia, un empobrecimiento por el no ingreso en su patrimonio del valor de una casa, por el accionar doloso de U. Manifiestan que también se produce contradicción porque al haberse admitido los rubros gastos de alquileres y daño moral, necesariamente debieron admitir la pérdida del derecho cierto a acceder a

una vivienda, pues todos son consecuencia previsible del incumplimiento doloso de U. y se relaciona con la frustración del acceso a la vivienda (su construcción y financiamiento por parte de un 3ero.). Alegan además que existe arbitrariedad en relación al rubro indemnizatorio diferencia entre el precio convenido y el precio vigente en plaza para adquirir un lote similar al pactado en el contrato frustrado, al considerar el tribunal que su valor es aleatorio y vinculado a cuestiones ajenas al incumplimiento de U. Afirman que en el caso los lotes comprados experimentaron un aumento real de su valor, conforme se acreditó: a) con la prueba pericial de tasación; b) con la prueba de informes a las inmobiliarias y; c) por las circunstancias propias de la causa que derivan en presunciones lógicas. Alegan que la demandada actuó con dolo y debe responder por imperio del art. 521 del Código Civil. Que para la reparación integral debida por el incumplimiento, el reintegro con intereses concedido por sentencia no posibilita la compra de un terreno en las condiciones comprometidas. Hacen reserva de caso federal. ----------

--- **IV.- <u>ANÁLISIS DEL RECURSO</u>.**----------

--- **1.-** Pasando a analizar los requisitos establecidos en el Acuerdo Plenario Nº 3821/09 del Excmo. Superior Tribunal de Justicia, se advierte en el escrito que el resumen de los antecedentes del caso es incompleto y no permite comprender las cuestiones planteadas incumpliendo así con las exigencias dispuestas por el art. 292 inc. “a” del CPCC, en cuanto a que el casacionista debe expresar el alcance de su impugnación. ----------

--- A fs. 1406 vta., último párrafo y fs. 1407, 1° y 2° párrafo identifica la sentencia de primera instancia transcribiendo una síntesis de la parte resolutiva y un escueto desarrollo del decisorio, sin dar detalles de las motivaciones dadas por la jueza de grado para decidir del modo en que lo hizo. ----------

--- Posteriormente del mismo modo proceden respecto a la sentencia de segunda instancia, de la que a fs. 1408, último párrafo, sintéticamente hace referencia a la parte resolutiva. ----------

--- Es así que, tanto respecto de la sentencia definitiva dictada en primera instancia como la dictada por la Cámara, los recurrentes no exponen todo el razonamiento desarrollado por los juzgadores en los argumentos doctrinarios y normativos, y ello no alcanza para un correcto análisis de los mismos. El relato de lo acontecido en la instancia de grado y en la alzada es insuficiente y no satisface los precisos recaudos del particular y excepcional medio recursivo que intenta. ----------

--- De manera que la pieza procesal introductoria no es autosuficiente por carecer de la relación sucinta de los hechos. Ello así, toda vez que la sola lectura del recurso debe tornar innecesaria la del expediente a los efectos de resolver sobre su procedencia, no correspondiendo al más alto Cuerpo suplir la actividad de los recurrentes. ----------

--- El Superior Tribunal de Justicia Provincial tiene dicho que el escrito de interposición debe bastarse a sí mismo, dado el carácter autónomo que posee; su sola lectura tiene que ser suficiente para la comprensión del caso, para lo cual es preciso que contenga un relato claro y concreto de los hechos relevantes de la causa, ello a fin de que sea posible advertir el vínculo que guardan con las cuestiones que se quieren someter al Tribunal

como de índole excepcional (STJCh sent. interloc. 35/86 sum. 00392 JUBA Chubut-sent. int. 84/90; STJCh sent. n° 14 S.R.E. del 16/03/01; Levitán, J., *"Recursos en el proceso civil y comercial",* Ed. Astrea 1986, p. 142/144). ----------

--- En su argumentación a fs. 1409 transcriben tres párrafos de un voto del Dr. Peral que no corresponden a este expediente ya que el citado camarista no emitió voto alguno en esta causa, sino que el primer voto corresponde a la Dra. Spoturno. Asimismo transcriben dos párrafos del segundo voto de la Dra. Cordón Ferrando en esta causa, para luego efectuar sus críticas de lo que consideran desacertado. ----------

--- En razón de ello, los agravios expuestos por los casacionistas individualizados en el punto IV de fs. 1408 vta. en adelante de la pieza recursiva no serán tratados por esta Alzada a los fines de este primer control preliminar de admisibilidad, pues han criticado parte de un voto que no corresponde a este expediente, lo que sella indefectiblemente su inadmisibilidad formal.----------

--- **V.** - Por todo lo expuesto, los recurrentes no han satisfecho los recaudos impuestos para la interposición de un recurso extraordinario de casación en la Provincia del Chubut, por lo que procede declarar la inadmisibilidad de la vía extraordinaria interpuesta (art. 293 C.P.C.C). ----------

--- En su mérito, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial Trelew **RESUELVE**: ----------

--- 1°) Declarar inadmisible el recurso de casación interpuesto a fojas 1401/1419 vta. por los letrados apoderados de los actores contra la sentencia definitiva Nº 030/2021 SDC dictada por esta Sala. ----------

--- 2°) Tener presente la reserva de caso federal. ----------

--- 3°) Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

FLORENCIA CORDON FERRANDO
JUEZA DE CAMARA

NATALIA I. SPOTURNO
PRESIDENTA

MARCELO F. PERAL
JUEZ DE CÁMARA

--- **REGISTRADA BAJO EL Nº 08 DE 2022 - SIC. - CONSTE**. ----------

UBALDO R. AGUILERA
SECRETARIO