En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de octubre del año dos mil veintidós, reunida en acuerdo la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de su titular, Dr. Fernando Nahuelanca, y asistencia de la señora jueza de Cámara Dra. M. Fernanda Zanatta y del señor juez de Cámara Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"M., A. M. T. c/ S. R. D. L. Y F. D. L. P. - DELEGACIÓN COMODORO RIVADAVIA y otro s/ ORDINARIO (Incumplimiento de Contrato)", expte. nro. 286/20,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (expte. nro. 211/13), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial (fs. 786), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, Dr. Fernando Nahuelanca y Dra. M. Fernanda Zanatta.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 736/756? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

1. *El fallo de primera instancia*:

GISELA CINTIA MOREJÓN
Secretaria de Cámara

La jueza de grado hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano -I.P.V. y D.U.- y rechazó la demanda instaurada por la señora A. M. T. M. contra dicho organismo. Asimismo, hizo lugar parcialmente a la demanda y condenó al S. R. de L. y F.

de la P. -Delegación Comodoro Rivadavia- a abonar en el plazo de 10 días de quedar firme la presente a la actora la suma de $15.000, más los intereses correspondientes a la tasa activa utilizada por el Banco del Nación Argentina para operaciones de descuento de documentos comerciales desde el 30 de diciembre de 2010 hasta su efectivo pago. Impuso las costas y reguló los honorarios profesionales.

Para decidir, en sustancia, consideró sobre la falta de legitimación IPV, que no surge del texto del contrato de suscripción al plan de viviendas consignando como partes a la Sra. M. y el S. R. de L. y F. Que el IPV es tercero ajeno a la relación inicial. Por otra parte que no existe un vínculo jurídico o título obligacional solidario con la actora, en los términos de los arts. 699 y 701 del C.C. (aplicable en autos en virtud del art. 7 del CCyC).

Invocando el contrato, la señora jueza de grado asumió que el encargado de controlar el cumplimiento de la obligación asumida, en el caso por la actora -pago de las cuotas- era el S. y a su vez, como contraprestación, dicha entidad debía integrar el listado de preadjudicados -primer etapa- y posteriormente, beneficiarios definitivos -segunda etapa-, que luego elevaría al Instituto, y a partir de ese momento se generaría la relación jurídica entre el Instituto y los suscriptores, es decir, en un momento ulterior y una vez cumplidas las obligaciones asumidas por las partes suscriptoras del contrato.

Como cuestión troncal dirimió el alcance de las obligaciones asumidas por cada una de las partes en virtud del contrato de suscripción al plan de viviendas

y su cumplimiento, y luego determinó si la pretensión de la actora era procedente.

Dijo que el suscriptor se comprometió al pago de la suma de $15.000 en concepto de cuota de inscripción, valor del terreno, mensura y gastos administrativos, abonando $6.000 en un solo pago y $9.000 mediante 15 cuotas mensuales y consecutivas por débito automático.

Verificó que la actora canceló el monto de $15.000 en la modalidad suscripta. Que en fecha 15/06/10 la Sra. M. fue propuesta por el S. como postulante (preadjudicataria) de la vivienda número X.; y que en fecha 30/07/10 el S. presentó ante el I.P.V. y D.U. el listado de adjudicatarios definitivos a las viviendas que se entregarían entre las cuales figuraba la vivienda X., informando expresamente el S. que el adjudicatario a dicha unidad habitacional se encontraba pendiente de confirmación. Asimismo, consideró que en fecha 19/08/10 el S. consignó como adjudicatario de la misma al Sr. M. E. V.

De acuerdo con lo detallado, corroboró que la actora cumplió con las obligaciones asumidas en virtud del contrato de suscripción, no así el S. Que el obrar antijurídico del S. consistió en la arbitraria remoción de la Sra. M. como preadjudicataria de la vivienda nro. X., incumpliendo de esa manera con su obligación.

Finalizando, sostuvo que la prueba en autos no permite tener por cierto que la Sra. M. adquiriera un lote edificado de la demandada mediante un contrato de compraventa y en consecuencia el S. deba responder por la no entrega de ese lote. Se trató de un convenio de derecho común que establecía determinados derechos y obligaciones recíprocas. Que la Sra. M. era una postulante que ostentaba solo una expectativa para la

adquisición de la vivienda a construirse sobre dicho terreno.

Adentrándose en los rubros indemnizatorios reclamados, sostuvo que el daño material es inviable por la falta de adjudicación de una unidad habitacional, toda vez que de ninguno de los instrumentos acompañados surge que se haya perfeccionado la misma, por ende, mal podría condenarse a la demanda a entregar a favor de la Sra. M., la escritura y posesión de una vivienda que no le pertenece. Que en autos solo fue acreditada únicamente la erogación efectuada por la suma de $15.000. En cuanto a los alquileres, dijo que desde que la actora nunca estuvo siquiera en posesión de la unidad habitacional -siempre continuó con el carácter de postulante y no de adjudicataria definitiva- no se configuró la mentada privación de uso del bien. Sobre el daño moral, por incumplimiento contractual, al requerir indefectiblemente de una concreta acreditación, no bastaron las meras referencias a los sentimientos y a la tranquilidad. En definitiva concluyó que no hay en autos pruebas que acrediten un ataque de orden afectivo.

2. *Actuaciones*:

La actora apeló a fs. 757; recurso concedido en la forma y efectos que constan a fs. 758. Expresó agravios a fs. 776/782; corrido traslado de los mismos, no fueron respondidos por la contraria.

Deriva lo anterior de los antecedentes que sintéticamente es necesario repasar. Así, a fs. 97/113vta. obra la demanda iniciada por la Sra. A. M. T. M. por daños y perjuicios por incumplimiento contractual en contra del S. R. de L. y F. de la P. -Delegación Comodoro Rivadavia- y el Instituto Provincial

de la Vivienda y Desarrollo Urbano. Inició un reclamo por la adjudicación de una unidad habitacional tipo dúplex con dos dormitorios de losa de 65,93 m2 ubicada sobre avenida X. de N. del barrio Q. C. de esta ciudad o de una vivienda de similares características y ubicación, descontando en ambos casos el valor del lote de terreno, con más el valor que resultará de la sumatoria de los cánones locativos soportados desde el año 2010 y lo que en más o en menos resulte de la prueba a producir con más intereses calculados con la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento de documentos comerciales desde el 30 de noviembre de 2010, o lo que la suscripta estimare prudente, más indemnización por daño moral con intereses y costas.

En el relato de los hechos, aludió a un contrato de suscripción al plan X. V. en el sitio mencionado, suscripto el 07/9/2006, con el S. R. de L. y F. de la P. Que en la administración y ejecución del programa participaban tanto el S. R. de L. y F. de la P.; como el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano y la empresa constructora, describiendo más adelante la operatoria de cada uno. Luego relató que el 21/11/2007 canceló la cuota fijada para acceder al plan como preadjudicataria de una de las unidades habitacionales y que tal condición derivaba del contrato de adjudicación de obra pública suscripto con el Instituto Provincial de la vivienda. Que la entrega de la posesión a los adjudicatarios se efectuó el 29/11/10. Luego, dijo que efectuó el pago total de las cuotas al S. y que presentó toda la documentación requerida por el IPV para la adjudicación de una unidad que habría estado determinada en el contrato suscripto antes, asegurando que no obtuvo la contraprestación y la unidad

fue entregada a otro propietario por razones que desconoce.

Manifestó, al momento de su relato, que el S. ofrecía la venta financiada de terrenos que le pertenecen donde se construyera el plan habitacional (compraventa), y por otra parte se obligó por el hecho de un tercero (en el caso el I.P.V. y D.U. y/o eventualmente la empresa constructora que aquella designare), configurándose un contrato de locación de obra a cargo de tercero. Alegó que hubo incumplimientos por parte de los sujetos mencionados en calidad de codeudores y que ello no solo debido a la entrega de la unidad, sino también a la fiscalización de la operación que entiende como debida.

Denunció irregularidades en la confección de los listados de preadjudicatarios por lo que es también responsable por los daños y perjuicios que sufrió debido a la omisión del deber de policía por parte del IPV, que es de su titularidad. Ofreció prueba, fundó en derecho e hizo reserva del caso federal. Amplió demanda en cuanto a determinar los conceptos y las partidas indemnizatorias que componen el objeto de su reclamo.

A su turno, contestó demanda el S. R. de L. y F. de la P. a fs. 153/164vta. Confrontó a la actora con las negativas de rigor y brinda sus argumentos. Desconoció la documental acompañada por la actora a su demanda. Sostuvo que es una entidad intermedia de un plan de viviendas organizado y regulado por el I.P.V. y D.U., quien regula la adjudicación y entrega de viviendas que organiza, construye y financia; que su parte no adjudica ni construye ninguna vivienda y no elige ni controla a la empresa constructora, y tampoco recibe el pago de las viviendas ni las financia. Manifestó que la actora dejó

de pagar las cuotas comprometidas en la suscripción que fueron incrementadas más allá del contrato y, en consecuencia, quedó fuera del programa y que ello ocurrió mucho tiempo antes que concluyeran las viviendas, que era de conocimiento de la actora quien expresamente le comunicó que no abonaría ninguna cuota más. Refirió a los términos de la carta documento del 06/01/11 donde puso a disposición de la actora el valor que abonó en concepto de adquisición de lote para ser retirado. Afirmó que la contraria solo abonó el lote, y no quiso abonar las mejoras y que esa fue la razón por la cual quedó excluida del plan; que dicho plan de mejoras fue abonado por los posteriores adjudicatarios. Comentó que, como entidad intermedia, se había comprometido a incluir a una persona como preadjudicataria que cumpliera requisitos primarios que detalla y que la etapa de adjudicación, financiación y pago, era una cuestión entre esa persona y el Instituto. Fundó en derecho, hizo reserva del caso federal y ofreció prueba.

Se presentó el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano a fs. 221/226. Opuso excepciones de falta de legitimación para obrar pasiva y de falta de reclamo administrativo previo; subsidiariamente, contestó demanda solicitando su rechazo con costas. Sostuvo que no es la persona habilitada por la ley para asumir la calidad de parte debido a que, tal como surge del contrato de suscripción de vivienda, no forma parte del instrumento ni lo suscribe y agrega que la actora solo intimó al S. al cumplimiento del contrato. Citó la Resolución 923/93-IPV que lo faculta a otorgar asistencia financiera parcial con recursos F. a entidades intermedias, públicas o privadas y que el art. 3 establece como condición para acceder a ese tipo de

financiamiento que la entidad intermedia deberá aportar el terreno donde se construirá el conjunto habitacional, propio o de terceros, y que es ajeno a las relaciones contractuales que surjan entre la entidad intermedia y el titular del dominio del terreno que se proponga. Que, en el caso, convino con la entidad Sindical la cantidad de viviendas a financiar y aportó el terreno donde se iba a ejecutar el plan (art. 6).

Continuó diciendo que la entidad intermedia es quien debe cumplimentar con la documentación requerida en el Anexo II, es decir, listado de beneficiarios primeros y el listado definitivo; y consecuentemente, que es facultad de la entidad intermedia designar asociados-beneficiarios preadjudicatarios del proyecto habitacional. Dijo que, según el expediente n° 1976/04"SIPySP/IPV Cuerpos I, II, III y IV s/ Antecedentes: Construcción de X. V. Tipo Dúplex-S. de L. y F.-E. L. y C. SRL de la ciudad de Comodoro Rivadavia", que acompañó como prueba, se encuentra relacionada jurídica y exclusivamente con la empresa que gana la licitación de la obra con quien suscribe un contrato de obra pública, no existiendo ninguna vinculación con la actora; que el beneficiario de la obra es el S., y su función, en esa circunstancia particular, es controlar el cumplimiento de los requisitos F. por parte de los postulantes para acceder a una vivienda.

Relató que la Sra. M. se inscribió como postulante a vivienda ante la entidad en fecha 22/04/92 y actualizó sus datos el 31/08/10; que fue propuesta como postulante a vivienda por el S. para el barrio "X. V." en fecha 15/06/10; que en dicha oportunidad, según el S., le correspondía la casa X. Que en fecha 30/07/13 el S. le

informó que la Casa X. se encontraba en suspenso por razones que ignora, quedando pendiente de confirmar el postulante. Finalmente, dijo que en fecha 19/08/10 el S. designó como postulante de esa casa al Sr. M. E. V., desconociendo las razones por las cuales el S. codemandado realizó ese cambio. Asimismo desconoció la totalidad de la documentación acompañada por la actora a su demanda. Sostuvo que solo se encuentra vinculada jurídicamente con la empresa constructora L. y C. S.R.L, de acuerdo al expediente n° 1976/04 SIPySP/ipv. Ofreció prueba e hizo reserva del caso federal.

3. *Fundamentos del recurso*:

La apelante critica en principio la eximición de responsabilidad al Instituto Provincial de la Vivienda Y Desarrollo Urbano -IPV y DU-, y sostiene que existe contradicción en relación a la responsabilidad del S. de L. y F. de la P. Continúa quejándose sobre lo que entiende como irrisorio monto reconocido como valor del terreno y lo abonado.

Se explaya sobre el instituto de la responsabilidad civil. Sostiene que el daño existe y existió por el accionar u omisión del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano y ello no puede quedar indemne.

Sostiene que el deber de la entidad residía en asegurar que las adjudicaciones de los lotes del plan "X. V." o "X. V." fueran efectuadas con preferencia a quienes resultaron suscriptores o preadjudicatarios de los convenios de acceso al plan ofrecido por el encargado de promocionar y licitar las unidades, que era el S. R. de L. y F. de la P.

Afirma la actora que las condiciones impuestas para el acceso a la vivienda -a través de la trama descripta- fueron cumplidas y niega que el IPV y DU pudiere rechazar

su carpeta por el incumplimiento del S., debiendo ser procedente la demanda en contra de ambos sujetos.

En su segundo agravio ataca a la sentencia de grado por considerarla contradictoria. Cita pasajes del fallo atacado y jurisprudencia. Niega que hubiere manifestado adquirir un lote edificado, sino que habría adquirido un lote sobre el que se edificó la vivienda nro. X. Que la jueza de grado no consideró tal construcción, ni los requisitos que habría cumplido para el acceso al lote, lo pagado y toda la documentación que habría presentado ante el IPV y DU en tiempo y forma. Que ello configura una mera expectativa, sino un derecho adquirido. Que el decisorio de grado resulta arbitrario. Asimismo, aduce contradicción en tanto la magistrada habría considerado las partidas reclamadas. Cita jurisprudencia. Se pregunta si corresponde la deducción de beneficios resultantes del evento dañoso a la damnificada y si ello completa o no a la reparación plena.

Se queja por lo resuelto referidas a las partidas reclamadas. En cuanto al reconocimiento del daño material entiende que la suma de $15.000 es un monto exiguo; que la demandada reconoció su cumplimiento a todas las condiciones del contrato. Intenta demostrar lo irrisorio del monto reconocido en la sentencia diciendo tal suma corresponde al valor del lote y los gastos al tiempo de la suscripción del contrato ocurrida el 07 de setiembre de 2006, que entonces ello representaba en dólares u$s 4.870,12, y hoy en esta ciudad resulta ilógico pensar que se pueda adquirir un lote con las dimensiones del que motiva el reclamo, existiendo una desproporción. Solicita se el reajuste al valor real.

Asimismo, reclama que la sentenciante niega el resarcimiento por los cánones locativos que debió sufragar desde el momento que se le debía adjudicar la vivienda hasta la fecha.

En cuanto al daño moral, sostiene que hizo frente a todas las necesidades, tanto de ella como de su hijo y sufrió gravemente en su paz, espíritu e integridad psicofísica. Que la adquisición de la vivienda significaba un cambio personal importante, y sus ilusiones habrían devenido en angustia cuando fuera informada sobre que no era adjudicataria, ni tendría el derecho y/u obligación de pagar lo que sería su propia casa. Se explaya en doctrina y jurisprudencia en torno al daño moral. Ratifica reserva del caso federal.

4. *Tratamiento de los agravios. Solución*:

En el abordaje de las cuestiones sometidas al juzgamiento de esta alzada, diré ante todo que, tal como lo tiene dicho nuestro máximo tribunal, "los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino solo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos, 311:571) y para la correcta solución del litigio (311:836), y tampoco están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes ni analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos (301:970 y 311:1191)".

Sostengo a la par que las limitaciones impuestas al juez, en cuanto a los hechos, no rigen tratándose del derecho, porque aunque las partes no lo invoquen o lo hagan en forma errónea, al juez corresponde calificar la relación sustancial en litis y determinar la norma jurídica que rige. Así, "en virtud del principio *iura novit curia* los jueces se encuentran facultados para

calificar autónomamente los hechos de la causa y subsumirlos en las normas jurídicas que los rigen, con independencia de las alegaciones de las partes o del derecho por ellas invocado (CSJN, 4/5/93, Rep. ED, 28-459, n° 16; íd. 8/3/94, Rep. ED, 29-453, n° 20/21; CNCiv, Sala C, 12/6/01, ED 194-220; Incom, Sala B, 14/2/05, ED 212-107).

Ya en la solución, adelanto que independientemente del modo en que han sido expresados los agravios por la actora apelante, habré de abordar su tratamiento conjunto en lo que resulte atinente, lo que se encuentra justificado por la identidad y conexidad que guardan entre sí, y en atención a los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347-193; 347-209; 345-154; 347-197 entre otros).

Ante todo, debe ponderarse que la presente demanda se interpone en virtud del incumplimiento de contrato que acusa la actora, acto jurídico aquel que se identifica con el instrumento que en original se encuentra agregado a fs. 28/31 de estos actuados.

De su lectura, se advierte que aquel fue suscripto entre la accionante y el S. de L. y F. de la P. –representado entonces por su Secretario General Sr. H. R. G.-. Siendo entonces estas las únicas partes para las cuales nacieran con la celebración los derechos y obligaciones derivadas del contrato, es claro que en nada puede reclamarse a un tercero ajeno –en el caso Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano (IPV y DU)– razón bastante por la que ha de confirmarse lo resuelto en la instancia de grado en relación con este último, verbigracia, su carencia de legitimación pasiva en el proceso.

En claro dicho punto, y frente al mentado incumplimiento, ha de estarse a las obligaciones que asumiera la entidad aquí demandada, y que surgen de la cláusula segunda del instrumento ya individualizado, por la que "…el S. asume la obligación de la organización, promoción y administración del Programa hasta su finalización". Frente a ello, no puede sino predicarse la vaguedad que importan tales acciones, ya que en nada se aclara luego en qué consiste aquella "organización, promoción y administración", más de lo que puede colegirse de los hechos posteriores a la firma del acuerdo.

En esa senda, destaco que, como contrapartida a los deberes impuestos a la accionada, se consignaron en la misma cláusula mencionada en el párrafo anterior las obligaciones de la actora frente a la demandada, consistentes en "el pago de las cuotas correspondientes…", cuyo detalle fue estipulado en la cláusula tercera -a la que me remito- obligaciones que, de acuerdo con lo resuelto en la sentencia en crisis, fueron cumplidas en su totalidad (ver fs. 752vta. párr. 4to.), cuestión que arriba firme a esta alzada.

Ahora bien, lo cierto es que la misma cláusula tercera especifica el concepto por el que se abona el monto allí convenido por las partes, cual es el correspondiente a "cuota de inscripción, valor del terreno, mensura y gastos administrativos".

Frente a dicho hecho incontrastable, y en relación con lo que expresara más arriba sobre las obligaciones a cargo de la accionada -entiéndase aquellas de organización y administración asumidas- surge del estudio de estos actuados que aquella informó al IPV y DU con fecha 15 de junio de 2010 la nómina de

adjudicatarios del plan habitacional, figurando allí concretamente la actora al número X. (ver fs.189/191). Sin embargo, por razones que se desconocen, 45 días más tarde, en nota despachada por el S. a mismo destinatario con fecha 30 de julio de 2010, la actora aparece retirada del listado, obrando su lugar "en blanco", y sujeto a posterior confirmación, según reza la misiva de mención. Más tarde, 20 días después, por una nueva nota de fecha 19 de agosto de 2010, es informado un adjudicatario diferente en el orden X. en lugar de la actora.

Este proceder, reitero, sin causa que lo justifique –dado que en el responde de la demanda argumentó el S. hechos que finalmente no probó– importa a todas vistas un incumplimiento contractual por parte de aquel, que resulta merecedor de reproche jurídico.

Así, en lo que respecta a los daños reclamados, coincidiré con la señora jueza de grado en que el perjuicio material viene dado por el aporte efectuado por la accionante en cumplimiento a la obligación que asumiera, y que finalmente no fuera objeto de la obligación de la contraparte. Confirmaré el rubro.

Ahora bien, no sucederá lo mismo respecto del reclamo del daño extrapatrimonial. He de recordar aquí sobre el mismo que, además de estar receptado en los arts. 522 y 1078 del Cód. Civil –a la luz del cual corresponde resolver en los presentes-, el daño o agravio moral ha adquirido rango constitucional a través del art. 75, inc. 22, de la Constitución nacional, pues en los artículos 5 y 11 del Pacto de San José de Costa Rica (Ley 23054) encuentra recepción y tutela dicho bien jurídico. (SCJBA, Ac. 57.531, 16-299, "Sffaeir, L. c/ Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Salud y Acción Social s/ demanda contencioso administrativa").

Comparto, en tal sentido, la corriente que sostiene: "Sabido es que el daño moral supone la privación o disminución de aquellos bienes que tienen valor principal en la vida del hombre, tales como son –entre otros- la paz, la tranquilidad, el espíritu, el honor, y los más sagrados afectos, etc. Es jurisprudencia consolidada de este Tribunal que el daño moral tiene su carácter resarcitorio y no punitivo ni ejemplar, y su cuantía no debe guardar necesaria relación con el daño de carácter patrimonial. Así para su determinación debe partirse del propio afligido, ya que de lo que se trata es de paliar, por un medio inidóneo, pero considerado subjetivamente eficaz por quien lo pide, un estado espiritual irreparable subjetivamente" (CCiv. y Com. San Isidro, Sala II, 3011-98, "V. c/ Le. s/ ds. y ps.").

La jurisprudencia se ha pronunciado sosteniendo: "… evaluar el daño moral significa medir el sufrimiento humano. Esto no solo es imposible de hacer en términos cuantitativamente exactos, sino que es una operación no susceptible de ser fijada en términos de validez general o explicada racionalmente. Cada juez pone en juego su personal sensibilidad para cuantificar la reparación, la cantidad de dinero necesaria para servir de compensación al daño. Es la que sugiere por caso su particular comprensión del dolor ajeno" (Tribunal Superior de Justicia Cba., Sentencia n° 30 del 10 de abril de 2001).

Se ha dicho con acierto: "Siguiendo a Zavala de González, puede sostenerse que el daño moral compromete lo que el sujeto "es", en tanto que el daño patrimonial lesiona lo que la persona "tiene"; las principales vertientes del daño moral residen en lesiones que

afectan la vida, la salud o la dignidad de las personas, es decir, su existencia y su integridad psicofísica, espiritual y social. Acorde al texto primigenio del art. 1078 del Código Civil, que conserva vigencia práctica por su valor doctrinario, dicho perjuicio consiste en el agravio moral que se ocasiona a la persona, "molestándola en su seguridad personal, o en el goce de sus bienes o hiriendo sus afecciones legítimas." Esta definición es amplia y permite abarcar diversas proyecciones del daño moral: a) Molestias en la seguridad personal: los hechos que atentan contra la vida, salud o libertad de las víctimas generan por fuerza un daño moral, pues destruyen o menoscaban su personalidad; por ejemplo: secuestro, una amenaza, calumnia que genera el riesgo de imputación penal; b) Molestias en el goce de los bienes: los bienes económicos son necesarios para la subsistencia y el desenvolvimiento digno de la vida. También es factible que haya intereses espirituales vinculados a determinados bienes patrimoniales. En tales casos, el hecho lesivo ocasiona un daño moral con independencia del valor económico de esos objetos; c) Herida de las afecciones legítimas: Esta es una pauta genérica que engloba a los supuestos anteriores. La noción de afecciones se vincula con los sentimientos de la víctima y, por extensión, con toda alteración anímica en su intelecto o en su voluntad. Las afecciones deben ser legítimas en el sentido de razonables, no es necesario un reconocimiento legal. Desde esta perspectiva, se entiende al daño moral más allá de la órbita sensitiva, como un desmejoramiento espiritual o de la personalidad y aunque no haya dolor. Las formas más frecuentes de daño moral residen en el dolor, la angustia, la tristeza, etc. Por ello, la noción de daño moral ha sido

muy subjetivada y emparentada con los sufrimientos síquicos. Dicho perjuicio sería la contrapartida de la felicidad, como estado de bienestar espiritual que gozaba la víctima antes del hecho. Pero es evidente que la dimensión espiritual de la persona no se reduce a su sensibilidad, sino que comprende la existencia intelectual y volitiva, tanto en la soledad como en las relaciones con los demás" (Zavala de González, Matilde, "Resarcimiento de daños. Presupuestos y funciones del Derecho de Daños", Buenos Aires, Hammurabi, Tomo 4, 1999, ps. 178 y sgtes.) (1CC40.336/162.633 caratulados "C., D. E. c/ Z. D., J. L. y Ots. P/D. y P. (Accidente De Tránsito)", 25/11/2008…".

Cabe agregar que la indemnización del daño moral, lleva ínsita la dificultad para el juzgador de su estimación, pues tratándose de vivencias personales, no puede precisar cuánto sufrió el damnificado a raíz del suceso, pudiendo solo evaluar la magnitud del dolor que puede provocar en el común de las personas, valorándolo a la luz de las circunstancias particulares acreditadas en la causa (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala J, 1999/03/23, "M., J. C. c. B., M. y otros", LA LEY, 2000-A, 618). (1CC n° 88.491/51.202 caratulados: "L., J. E. c/ L. C. G. D. S. S.A. y Ots. p/ D y P (Accidente De Tránsito)", 7/08/2015…).

En ese orden, y en cuanto a la cuantificación de las consecuencias no patrimoniales (daño moral) el nuevo Código Civil y Comercial, dispone en el art. 1741 que debe fijarse "ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas…". Esta norma recepta el criterio establecido por la Corte Suprema de la Nación, que aun con anterioridad a la sanción del nuevo cuerpo legal,

en el caso “Baeza, Silvia Ofelia c. Provincia de Buenos Aires y otros”, resolvió: “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. Se trata de compensar, en la medida posible, un daño consumado (...). El dinero es un medio de obtener satisfacción, goces y distracciones para reestablecer el equilibrio en los bienes extrapatrimoniales. El dinero no cumple una función valorativa exacta, el dolor no puede medirse o tasarse, sino que se trata solamente de dar algunos medios de satisfacción, lo cual no es igual a la equivalencia. Empero, la dificultad en calcular los dolores no impide apreciarlos en su intensidad y grado, por lo que cabe sostener que es posible justipreciar la satisfacción que procede para resarcir dentro de lo humanamente posible, las angustias, inquietudes, miedos, padecimientos y tristeza propios de la situación vivida” (Cámara Segunda de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, “T., V. L. c/ S., L. J. y Otros p/ Daños y Perjuicios” y su acumulado 131216/51435 “H., O. R. c/ S. L. J. y Otros p/ Daños Y Perjuicios”, expte. n° 2.830/51.435, 21-10-2016).

En tal contexto, si bien como dije resulta de aplicación el Código Civil velezano (art. 7 CCyC), corresponde aclarar que resulta aquí procedente hacer excepción a esta regla en lo que respecta a las normas relativas a la cuantificación del daño, dado que ellas no se refieren a la constitución de la mentada relación jurídica (obligación de reparar) sino solo a las consecuencias de ella, y no varían la naturaleza ni la extensión de la indemnización que tiene derecho a percibir la víctima, pues se limitan a sentar una pauta

para su liquidación. En este sentido sostiene la Dra. Kemelmajer de Carlucci: “Hay cierto acuerdo en que debe distinguirse entre la existencia y la cuantificación del daño. La segunda operación debe realizarse según la ley vigente en el momento en que la sentencia determina la medida o extensión” (Kemelmajer de Carlucci, Aída, “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”. Segunda parte, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2016, p. 234).

Así, destaco que ya he tenido oportunidad de expedirme en ocasiones anteriores respecto de la cuantificación de los daños en relación con el momento en que corresponde se efectúe la misma, adhiriendo a que el crédito de la víctima se identifica con una deuda de valor y no dineraria, razón por la que debe establecerse su *quantum* a la época de la sentencia en resguardo del principio de la reparación integral.

En tal inteligencia, he dicho ya también que, como la sostenido reiteradamente nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación, el mentado principio de reparación integral tiene *status* constitucional (Fallos, 321:487 y 327:3753, entre otros) y ello importa, como lógica consecuencia, que la indemnización debe poner a la víctima en la misma situación que tenía antes del hecho dañoso (art. 1083, Código Civil), o bien acercar lo máximo posible su realidad a dicho momento.

Señalo, sobre ese piso de marcha, que autorizada doctrina nacional ha sostenido: "la indemnización de resarcir que pesa sobre el agente, damnificante o victimario, constituye una deuda de valor y no deuda de dinero". Así "si el resarcimiento… tiende a desmantelar el daño, reintegrando o colocando a la víctima en la situación anterior a su producción, ya sea de un modo

específico o bien por equivalente, dinerario o no, es razonable concluir que cuando la indemnización se paga en dinero su importe debe cubrir todo el 'valor' del detrimento o menoscabo y que solamente merced a la liquidación de la deuda de resarcimiento se transforma de deuda de valor a deuda de moneda" (Mosset Iturraspe, Jorge, "Responsabilidad por daños", Rubinzal - Culzoni Editores, Santa Fe, 1998, T. I, pág. 406 y ss.).

El doctor Lorenzetti comparte esta conceptualización y agrega: "Hay una realización de lo justo en la sentencia de daños y una instrumentación de ello en la liquidación dineraria… Partiendo de esta base conceptual se llega a la conclusión de que la obligación de resarcir no es determinada, sino determinable y que esta última debe concretarse atendiendo al carácter sustitutivo de la reparación dineraria; no hay modificación del objeto" (Lorenzetti, Ricardo L., "La emergencia económica y los contratos", Rubinzal - Culzoni Editores, Santa Fe, 2002, pág. 319).

Por su parte, Mosset Iturraspe explica que una tesis pacífica en doctrina y jurisprudencia concluye, como consecuencia de tratarse de una deuda de valor, que: "a) A la indemnización, sea resultado del incumplimiento de la obligación o acto ilícito, no son aplicables los principios nominalistas y, "b) Para liquidar la indemnización o fijar el capital, se impone la elección del día de la sentencia como el más cercano al momento de la reparación real…" (ob. cit).

Resulta asimismo sumamente valiosa la opinión de López Mesa y Trigo Represas, cuando expresan -siguiendo a Jourdain- que "el derecho a la reparación de la víctima nace el día de producción del daño. Desde esa fecha el derecho existe en principio; pero él no se encuentra

todavía fijado en su cuantía. El crédito debe todavía tornarse líquido, es decir, valuado y expresado en moneda. La deuda del responsable aparece así como una deuda de valor… susceptible de variación y que resta aún determinar" (López Mesa, Marcelo y Trigo Represas, Félix A., "Tratado de la responsabilidad civil. Cuantificación del daño", LL, Bs. As., 2006, pág. 34).

A su vez, los autores nombrados, luego de citar jurisprudencia comparada que reconoce a la deuda resarcitoria como deuda de valor respecto del momento en que el daño debe ser evaluado, expresan que "el análisis anterior conduce a evaluar el daño lo más tarde posible, siendo lo ideal determinar el monto del daño a ser pagado el mismo día de pago. Pero como ello es imposible en la práctica, la jurisprudencia ha admitido la cuantificación del daño en la sentencia de fondo, lo que permite a los jueces tener en cuenta todas las variaciones del daño anteriores a la sentencia".

Sobre tales conceptos, que reitero una vez más, he expresado en votos anteriores y por tanto exponen mi invariable criterio sobre la cuestión, y respecto de la indemnización por daño moral entiendo que en razón de las probanzas de autos efectivamente se ha verificado un perjuicio de orden extrapatrimonial a la actora.

Es que, independientemente de la naturaleza contractual de la relación y el carácter restrictivo de la admisión del daño moral, es dable presumir con el más mínimo sentido común que se generó en la actora una legítima expectativa de recibir una vivienda. Adviértase que el contrato suscripto no se encontraba vinculado a un alea (repárese incluso que habiendo transcurrido bastante tiempo desde la finalización del plazo establecido para el pago -y descartando que se

hubiera verificado el mismo- la actora fue incluida en un primer listado de adjudicatarios), por lo que su exclusión deliberada y sin justificación importa una acción antijurídica.

En tal contexto, haré lugar al rubro moral, el que en virtud de los conceptos señalados cuantificaré en la suma de pesos cuatrocientos mil ($400.000). Dicha suma, atento a ser fijada en este decisorio, generará intereses a la tasa pura del 12% anual, desde el día 30 de diciembre de 2010, fecha de la constitución en mora. Dejo claro que aún cuando esto último no resulta necesario para establecer la fecha a partir de la cual corresponde computar los intereses, la misma se estipula aquí en tanto no se trata de un evento dañoso de fecha puntual.

Resueltas las cuestiones y en relación con las costas, atento al modo en que se resuelve, corresponde sean readecuadas por imperio de la letra del art. 282 del CPCCCh. Sin perjuicio de ello, atento a la naturaleza de la cuestión y el resultado obtenido, mantendré las de la instancia de grado en cabeza de la parte codemandada S. R. de L. y F. de la P., y haré lo propio con las que corresponde a esta alzada, ello en atención al principio general de la derrota (art. 69 CPCCCh). Difiero la regulación de honorarios para el momento del acuerdo.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por lo expuesto, y de ser compartido mi voto, propongo al acuerdo la siguiente fórmula:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y en consecuencia disponer se modifique el fallo de la instancia de grado, haciendo lugar al rubro daño moral por la suma de pesos cuatrocientos mil ($400.000) con

más intereses, según considerando respectivo y confirmando el resto de la sentencia.

2) Imponer las costas de ambas instancias a la demandada vencida S. R. de L. y F. de la P. -Delegación Comodoro Rivadavia- (arts. 69 y 282 CPCCCh).

3) Diferir la regulación de honorarios para el momento del acuerdo.

A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Se encuentran insertadas en el presente acuerdo las cuestiones de hecho y de derecho sometidas a la primera instancia y que han sido materia de agravios, con los términos del pronunciamiento apelado, que rechaza la demanda interpuesta por la parte actora A. M. T. M. contra el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano y hace lugar a la interpuesta contra el S. R. de L. y F. de la P. – Delegación Comodoro Rivadavia y la condena a pagar a la parte actora en plazo de 10 días, la suma de $15.000, más intereses desde el 30 de diciembre de 2010, le impone las costas y regula los honorarios de los profesionales actuantes.

La parte actora había demandado a las entidades señaladas en virtud de un contrato de plan de viviendas pactado en forma directa con el S. aludido de vinculación con el Instituto de la Vivienda, previo cumplimiento de determinadas obligaciones entre las dos primeras, que la sentencia no consideró verificadas y en consecuencia hizo lugar a la excepción de falta de legitimación interpuesta por el Instituto, quedando solo vinculadas en el pronunciamiento condenatorio aludido la parte actora y el S. demandado.

En primer término la sentencia resuelve la excepción de falta de legitimación interpuesta por el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano,

en razón de no existir un vínculo contractual directo con la parte actora, sí celebrado entre la parte actora y el S. R. de L. y F. de P. – Delegación Comodoro Rivadavia, en tanto el beneficiario de la obra del plan de viviendas era este último. Que el Instituto controlaba que se cumplieran los requisitos del F. para que los adjudicatarios accedieran a la vivienda pero el encargado de designar y proponer las adjudicaciones era el S.

La sentencia con vista en el contrato de fs. 28/31, deja asentado que la convención es de la actora con el S. de L. y F., donde el S. asume la organización, promoción y administración del programa hasta su terminación, en tanto la actora se obligó al pago de las cuotas al S. correspondientes y a presentar toda la documentación ante el S.

Sin perjuicio de otras consideraciones, el fallo concluye que del contrato ni de sus términos no surge una vinculación con el Instituto de la Vivienda, comenzando que no tiene injerencia en la designación de los preadjudicatarios (primera lista) ni adjudicatarios definitivos (segunda lista).

Hace lugar en consecuencia a la excepción de falta de legitimación pasiva.

La actora controvierte la conclusión de la sentencia y sostiene que la teoría general de la responsabilidad permite que las consecuencias de un daño injusto no sean soportadas por quien sufre, que ello hace que determinadas consecuencias sean soportadas por quien ocasionó el hecho dañoso.

Amplia sobre los conceptos precedentes con cita de doctrina de los autores Pizarro y Vallespinos, citando a Diez- Picazo, y sostiene que el daño existe y

existió por el accionar u omisión del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano.

Sostiene entonces que el deber de esta entidad residía en asegurar que las adjudicaciones de los lotes del plan "X. V." o "X. V.", fueron efectuadas con preferencia a quienes resultaron suscriptores o preadjudicatarios de los convenios de acceso al "plan", esto es el S. de L. y F. de la P. en la medida que cumplieran las condiciones requeridas, sostiene entonces que su parte cumplió todas las condiciones impuestas, con lo que no pudo el IPV y DU rechazar la carpeta de la actora por el incumplimiento del S. en los mismos términos que con el S.

Frente a lo sostenido por la parte actora, debe aludirse al examen formulado por la sentencia del conjunto de las cuestiones controvertidas.

Así, la sentencia en razón del contrato obrante a fs. 28/31 que vinculara a las partes, formaliza una precisa constatación del intercambio cartular a fs. 745vta. y ss., la nota suscripta por el S. R. de fecha 15/6/2010, por la que se eleva el listado de preadjudicatarios ante el I.P.V. y D., (f.189/191); otra nota de fecha 30/7/2010, que denomina segunda entrega de adjudicatarios sorteada en 29/07/2010, de 23 viviendas (fs. 192/192); otra nota de fecha 19/08/2010 mediante la que presenta al adjudicatario de la V. n° X., designando al Sr. M. E. V. y con lo que completa la segunda entrega del plan habitacional (fs. 194); que obra también a fs. 195/220, Resolución 923 I.P.V. y D.U., por la que dispone la asistencia financiera parcial con recursos del F. y otras entidades intermedias, a otras entidades con personería jurídica, hasta el 100%, donde las entidades intermedias deben

proponer el porcentaje a cofinanciar, como presentar el terreno donde se construirá el conjunto habitacional, que puede ser de la entidad o de terceros; que los emprendimientos a financiar por el I., quedan sujetos al financiamiento y ejecución por la entidad intermedia de las obras de infraestructura propias y de nexo y obras complementarias; la entidad intermedia debe cumplimentar la documentación del Anexo II y propondrá al Organismo ejecutor hasta un máximo de 80% de los titulares de viviendas, aportando el Instituto los restantes. Que la entidad intermedia debe presentar un listado de beneficiarios y en una segunda etapa, el listado definitivo y los datos completos de los beneficiarios.

Recepta asimismo el fallo que de la compulsa del expte. administrativo surge el contrato celebrado entre el I.P.V y D.U. y la E. L. y C. de fecha 27/11/2007; a fs. 624 el S. informa al I.P.V. y D.U., que a requerimiento de los preadjudicatarios el S. ha de realizar trabajos de mejoras, cotizados y especificados en el presupuesto, a realizar por la misma empresa que está construyendo, a cargo de los adjudicatarios inscriptos.

La testimonial de I. R. R.: conoce la situación de la actora con respecto a la problemática de autos porque era compañera de trabajo de la misma, dice que el S. le ofreció un terreno para adjudicárselo y después la vivienda, pero que la misma no fue preadjudicataria porque compró el terreno y comenzó a pagarlo fines del 2005 o 2006 y que nunca tuvo la vivienda; que la actora había sacado un préstamo para pagar la cuota del terreno y la vivienda.

P. O., dentro del mismo conocimiento de la actora de la testigo precedente, dice lo mismo del préstamo para pagar el terreno y la vivienda, que estaba inscripta ante el S. y el I., que estaba anotada hacía muchos años y era preadjudicataria. Que no le tocó la vivienda e hizo muchísimos reclamos.

En su absolución de posiciones A. M. T. M. reconoce que celebró el contrato del programa de viviendas con el S., pero asimismo que no entregó suma de dinero alguna al IPV y D.U. para la adjudicación de la vivienda.

Con tales antecedentes la sentencia declaró que el I.P.V. y D.U., por el contrato celebrado no tuvo injerencia en la confección de los listados de preadjudicatarios y los adjudicatarios definitivos, que estaban e forma exclusiva en cabeza del S. y en consecuencia la Res. 1400 de fs. 397/402, que regula la entrega de las unidades habitacionales –una vez finalizada la obra– cuyo art. 2 dice que los adjudicatarios citados en el Anexo I –elevados por el S.– contraen (en ese momento) con el organismo el compromiso de efectuar la respectiva escritura.

Así concluyó que a los efectos del convenio de suscripción del plan de viviendas no pueden oponerse al I.P.V y D.U., que es un tercero en la relación, de modo que creó obligaciones entre la Sra. M. y el S. de L. y F., que en consecuencia, ni uno ni otro pueden imponer al Instituto obligaciones derivadas de dicho convenio.

La apelación de la parte actora, fundada en que había cumplimentado con el S. todas las obligaciones, solo sostiene una interpretación a contrario que por tal motivo debían imponerse las mismas obligaciones al I., sin controvertir específicamente los puntos nucleares negativos de la sentencia, que por el respectivo

contrato no vinculaba a este último por ser resorte contractual específico del S. el de determinar en definitiva el adjudicatario de una unidad habitacional.

Se rechaza en consecuencia el agravio respectivo.

Respecto a la segunda parte de las alegaciones a partir del "Veamos" de fs. 749, la sentencia dice que recibido el pago acordado, le correspondía al S. integrar el listado de adjudicatarios definitivos lo que necesariamente debía incluir a la actora, lo que no ocurrió. Con respecto a este punto –dice además las sentencia– que la demandada al contestar la demanda señala la razón a fs. 160 por la cual la parte actora quedó fuera de programa, que ello fue porque la Sra. M. no quiso acceder al pago del "plan de mejoras", pero sin que produjera ninguna prueba al respecto.

Ahora bien –sigue el fallo– respecto a los incumplimientos que la actora endilga al S., se verifican de un modo parcial porque no halla que la actora adquiriera el lote mediante el contrato de compraventa y que el S. tenga la obligación de responder por la no entrega del mismo.

Entiende que la obligación pactada por el S. fue la de incluirla en el listado de elevación al I., entretanto era solo una expectativa para la adquisición de una vivienda a construirse sobre el terreno (todo a fs. 749vta.) pactado, lo que no ocurrió dado el incumplimiento de la demandada S. R. de L. y F.

Es claro que la actora va más allá de las obligaciones pactadas, como se señala en el presente acuerdo, contra la cláusula segunda del acuerdo "…el S. asume la obligación de organización, promoción y administración del Programa hasta su finalización", que se concreta conforme lo fundamenta la sentencia entre

los puntos que fundamenta –entre otros– con el punto xiv de fs. 745vta., que referencia en reiteración a fs. 750vta., inc. d. Se refiere a la resolución 923 analizada en el punto xiv, cuya cláusula 6.b.6 estipula que las entidades intermedias deben cumplimentar la documentación referida en el Anexo II, el que dispone que en la primera etapa deberá presentarse el listado de beneficiarios y en la segunda etapa el listado de los beneficiarios definitivos.

Es la obligación asumida por el S. de L. y F. de la P., cuyas razones de exclusión de la parte actora de la lista de adjudicatarios definitivos no probó, quedando en consecuencia como incumplidor de la obligación asumida ante la falta de prueba que justifique tal omisión.

La recurrente actora califica a fs. 778 de contradictoria a la sentencia, que sin dejar de señalar la responsabilidad del S., reconoce además que la actora cumplió con el pago de la cuota de inscripción, valor del terreno, mensura y gastos administrativos con lo que debía incluir a la misma actora en el listado de adjudicatarios, luego entre otras consideraciones también reconoce que la actora canceló el monto de $15.000 en la modalidad suscripta, pero entonces dice que la prueba rendida en autos no permite tener por cierto que la Sra. M. adquiriera un lote edificado de la demandada mediante un contrato de compraventa "…y en consecuencia el S. debe responder para la no entrega de ese lote" (se entiende que es "… por la no entrega de ese lote").

Esta bien que la actora oponga que nunca manifestó haber adquirido un lote edificado, pero sí, sostiene que adquirió el lote, es lo que la sentenciante a fs. 749vta.

no tiene “por cierto”, que en lenguaje jurídico importa señalar que la obligación asumida por el S. fue de hacer para que se cumplan los efectos del contrato, que hasta allí no incluía la entrega de la cosa (el inmueble), obligación de hacer consistente en la inclusión de la actora como adjudicataria definitiva, lo que incumplió (*v.gr.*, art. 773 CCyC).

Lo señala la sentencia a modo de conclusión a fs. 751, el obrar antijurídico del S. consistió en la arbitraria remoción de la Sra. M. como adjudicataria de la vivienda n° x., incumpliendo de esta manera su obligación.

No existe en consecuencia contradicción de la sentencia, con lo que asimismo se rechaza dicha defensa.

La evaluación de la indemnización queda analizada por la sentencia a fs. 751vta. y ss., donde el fallo tiene presente lo reclamado por la parte actora a más de los $15.000, la reparación por los daños a su patrimonio la adjudicación de una unidad habitacional tipo dúplex con dos dormitorios con losa de 65,93 m2, con la ubicación que señala, o la adjudicación de una unidad de similares características; monto por alquileres desde el incumplimiento contractual (dic. 2010) hasta la actualidad y en concepto de daño emergente la privación de uso del inmueble.

Es consecuente el fallo con la sola concepción obligacional que asumiera la demandada que resulta confirmada, el rechazo de condenar a la entrega de una unidad habitacional y la llamada privación de uso del bien, con lo que condena por la erogación de la suma de $15.000, comprensiva del recibo de pago de inscripción al plan habitacional y resúmenes de cuentas bancarios HSBC.

El agravio de la actora catalogando de irrisoria la suma señalada, reiterando su tesis de pago del lote donde se iba a edificar una vivienda y que efectivamente se edificó, vuelve por la tesis que fundan los agravios y se encuentran rechazados, comportan asimismo el rechazo del presente.

El agravio en cuando al daño moral reclamado por la parte actora por la suma de $15.000, evaluado por la sentencia a fs. 753, enmarcado en el campo contractual y por tal encuadre el enfoque de carácter restrictivo, lo entiende la sentencia como no probado, por lo que resulta rechazado.

Impugna la recurrente la desconsideración de la situación que le implicara el incumplimiento de la demandada, pese a haber demostrado que entretanto tuvo que hacer atender sus propias necesidades y la de su hijo, con lo que ha sufrido gravemente en su paz, espíritu e integridad psicofísica.

Pone en evidencia el irrisorio reconocimiento que en definitiva le reconoce el fallo solo por el daño material.

El caso planteado en autos, sin perjuicio de la incomprensión de la parte actora sobre los alcances obligacionales, no ocultan que la aspiración final consistía en llevar adelante un plan que le permitiera la invalorable posesión de la vivienda propia, cumpliendo una conducta esforzada que conllevaba a tal fin, gravemente frustrada por incumplimiento de la demandada, la lesión surge evidente.

Los esfuerzos realizados por la actora, frente a escasa retribución con lo que tuvo que acudir a financiamiento, como lo señala las testigos R. y O., los muchísimos reclamos ante su exclusión que la llevaron a

encontrarse deprimida como lo dice esta última al no obtener respuesta, es claro que las consecuencia de tal incumplimiento trasciende a la estrictez que limita a la sentenciante, por la evidencia obstaculizante a un proyecto de vida de la persona, propio de la previsión de los arts. 1738 y 1741 CCyC, de evidente afección espiritual. En consecuencia y tratándose de la reparación integral del daño recibido, la satisfacción del interés compensatorio con el que debe satisfacerse la gravedad de tal daño, procura mitigar el dolor por una indemnización que admita abordar bienes placenteros, sin perjuicio de entender la crítica que considera improcedente tal modo de sustitución del dolor, pero que no excluye la norma. Comparto en consecuencia por las motivaciones precedentes de la gravedad del daño espiritual, la especial fundamentación del rubro de mi colega de primer voto, justificada como deuda de valor, revocando asimismo la sentencia y cuantificar el daño por la suma de $400.000, a la tasa del 12% anual desde el 30/12/2010.

En materia de las costas, en el ámbito de los recursos interpuestos, corresponde tanto su mantenimiento a la parte demandada en primera instancia, como de igual modo en esta alzada.

Para regular honorarios rige la Ley XIII n° 4 del Digesto Jurídico, los arts. 5, 6 y concords., con agregado del art. 13 en esta alzada, el mérito del trabajo profesional y su resultado.

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Por todo lo expuesto, los votos concordantes del presente acuerdo, corresponde el pronunciamiento propuesto por mi colega de primer voto, regulando los honorarios al momento del acuerdo, teniendo presente la

variable de la tasa de interés por daño moral y la reserva del caso federal de fs. 781vta.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A, y Ley V-174), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. M. Fernanda Zanatta no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora.

2) Modificar la sentencia recurrida de fs. 736/756, haciendo lugar al rubro daño moral por la suma de pesos cuatrocientos mil ($400.000) con más intereses a la tasa del doce por ciento (12%) anual desde el 30/12/2010, confirmando el resto de la sentencia.

3) Imponer las costas de ambas instancias a la demandada vencida S. R. de L. y F. de la P. –D. C. R.

4) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en la alzada a las Dras. R. B. M. y L. L., conjuntamente, en el treinta por ciento (30%) de lo regulado a su parte por la labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

RICARDO RUBÉN ENRIQUE HAYES
Juez de Cámara

FERNANDO NAHUELANCA
Presidente

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2022 DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"

GISELA CINTIA MOREJÓN

Secretaria de Cámara