En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los diecisiete días del mes de febrero del año dos mil veintitrés, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. María Fernanda Zanatta y asistencia de la segunda vocal Dra. María Marta Nieto (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"D. B. C. SRL c/ M., R. J. s/ CONSIGNACIÓN", expte. nro. 224/22**, venidos del Juzgado en lo Civil y Comercial nro. 2 - Secretaría nro. 3 (expte. nro. 17/17), y atento al resultado del sorteo de fecha 12 de octubre de 2022 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. María Marta Nieto, Dra. María Fernanda Zanatta y Dr. Manuel Horacio Pis Diez.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 23/22 de fecha 29 de marzo de 2022? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

I. Vienen a conocimiento de este tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la Sentencia Definitiva nro. 23/2022. Concedido el mismo, expresa agravios por escrito ID 657426. Corrido el traslado a la parte actora, contesta por escrito ID 673056. R. J. M., a su turno, apeló por altos los honorarios regulados a los profesionales actuantes por la parte contraria (ID 628187).

I. *El fallo apelado*:

El juez de primera instancia hizo lugar parcialmente a la demanda en contra de R. J. M. y, en consecuencia, admitió el pago por consignación realizado, con efecto liberatorio hasta la concurrencia del importe depositado, según lo dictaminado por el perito contador. Impuso las costas y reguló los honorarios profesionales. (SD 23/2022).

Para así decidir, entendió que no existía controversia en cuanto a la suscripción de un contrato de compraventa de inmueble, con fecha 19/02/2014; del cual surgía que D. B. C. S.R.L. le vendió a R. J. M. la Unidad "X." y la Cochera "X." del Lote X. de la Manzana X. de Rada Tilly, pactando un precio por la operación en la suma de $875.000.

Delineó la cuestión diciendo que, en la cláusula décimo primera, se indicó que D. B. S.R.L. constituyó domicilio especial en la calle V. X., de esta ciudad, y que R. J. M. hizo lo propio en S. M. X., de esta ciudad. Que el día 30/11/2016 la parte actora exteriorizó su voluntad de entregar la posesión del inmueble.

Delimitó el debate a que si el último pago de $445.000 del cronograma establecido era exigible o no; teniendo en cuenta que tal pago debía ser contra la entrega de la posesión del inmueble, y se propuso establecer si la parte demandada fue o no constituida en mora.

Tuvo en cuenta que el demandado negó que le fuera exigible el último monto por las gestiones realizadas por ante las autoridades municipales para que se autorizara el desarrollo inmobiliario y la compensación del saldo por otra operación inmobiliaria.

Con base en la letra de los arts. 9; 75 y 961 del C.C., cita de doctrina y jurisprudencia, analizó la eficacia de las notificaciones de fs. 17, 19 y 20, de las que extrajo que fueron despachadas al domicilio de calle S. M. X., donde fue constituido el domicilio especial por el demandado. Confrontado ello con la negativa del Sr. M. de haber recibido las notificaciones o de exigir que para su realización sea menester la contratación de un escribano público, entendió que el hecho de que el demandado no recibiera las mismas, no es imputable a quien las despachó. Agregó, que tampoco existía fundamento válido que justifique la recepción de la primera notificación y no de las sucesivas, por los motivos dados. Así, el magistrado, en definitiva, tuvo por recibidas todas las cartas documento acompañadas con el escrito de demanda. Que, de las mismas, surgiría la notificación de la finalización de la construcción del inmueble en cuestión y la intimación al pago del saldo (CD finalizada en X.); la negativa del demandado a adeudar la suma final pactada (CD X.); la rescisión del boleto de compraventa por el actor dada la mora en el pago del saldo (CD X.), y la comunicación de que la suma de $401.082,60, se encontraba a disposición del demandado (CD X.). Finalmente, que los fondos no fueron retirados.

Frente a la situación descripta, el juez de grado quiso determinar, primero, si fue acreditada la cancelación de la deuda pretendida por la parte actora. Con fundamento en los arts. 865, 880 y 896 del CCCN; y la ausencia de pruebas sobre una supuesta compensación de parte del precio del inmueble o modificación de los términos del boleto de compraventa tuvo por no cancelada

la deuda. A su turno, tuvo por probado que la rescisión del contrato obedeció al incumplimiento del accionado; y se abocó al estudio de la consignación intentada.

Con base en los arts. 904; 1080 y 886 del CCCN y los elementos de autos, consideró que el deudor fue puesto en mora, que el actor intentó cumplir con la obligación de devolución del precio oportunamente pagado por el demandado, pero ello no fue posible porque este se habría rehusado a recibirlo, de modo arbitrario.

En segundo lugar, analizó el importe consignado frente a los cuestionamientos expuestos en la contestación de la demanda. Tuvo en cuenta que el perito contador cuantificó la suma del importe adeudado en la cantidad de $407.919,90 y sostuvo que tal operación matemática fue cuestionada por el demandado en términos excesivamente laxos como para desautorizar la conclusión del experto.

Sobre el pago efectuado a la señora de D. B., el día 28/02/2014, por la suma de $10.000, entendió que quien recibió el dinero no se encontraba facultada para ello; asimismo, que efectuado a diez días de firmado el contrato, no se ajusta en principio con lo estipulado. No obstante, al respecto consideró también que su monto coincide con el de las cuotas que debían comenzar a pagarse a partir del día 10/03/2014; por lo cual, según el curso normal y ordinario de las cosas, sería una cuestión no controvertida entre las partes.

En definitiva, para el sentenciante, quedó en evidencia que entre el importe adeudado según el dictamen del experto $407.919,90 y lo depositado $407.523,99, existe una diferencia de $395,91 y que con tal depósito quedaba extinta la obligación emergente de

la rescisión del boleto de compraventa hasta su concurrencia con lo dictaminado por el perito contador. Para finalizar, luego de decidida la procedencia de la demanda, se pronunció sobre costas y honorarios.

III. En este punto conviene referir a las cuestiones ventiladas en la instancia precedente. Así, la parte actora promovió demanda por consignación judicial en contra de J. R. M. el día 10/02/2017 a fin de consignar judicialmente la suma de $407.523,99. Señaló que el día 19/02/2014 suscribió con el demandado un boleto de compraventa por medio de cuál le vendió a aquel la unidad individualizada como X. y la cochera X. del inmueble que detalló como lote X. de la manzana X. de la localidad de Rada Tilly. Según dijo, se pactó el precio de venta en la suma de $875.000. y la forma de pago fue la siguiente: el demandado abonó en ese acto la suma de $250.000 mediante los cheques que describe, con más $163.000 en efectivo; luego, la suma de $180.000 sería abonada en 18 cuotas mensuales iguales y consecutivas de $10.000 cada una, con vencimiento la primera el 10/03/2014, y la suma de $455.000 sería abonada contra la entrega de la posesión del inmueble. Presentó detalles de los pagos, facturas y recibos correspondientes por la suma de $401.582,60.

Continuó diciendo que el 30/11/2016 le remitió al demandado la carta documento CD finalizada en X. informándole la finalización de la obra e intimándolo al pago del saldo pendiente para así poder hacer entrega de posesión de la unidad adquirida; describió el texto. Dijo que recibió una respuesta por CD finalizada en X. el 12/12/2016 cuyos términos describe, interpretó de la misma, que el demandado reconoció el boleto de

compraventa celebrado con fecha 19/02/2014 y la aceptación de los términos del mismo. Luego, dijo que el día 14/12/2016 su parte remitió al demandado la carta documento CD X. y que esa comunicación no mereció respuesta por parte del destinatario, que no formuló cuestionamiento alguno a la rescisión del boleto de compraventa que en ella se le hizo saber. Que el día 23/12/2016 remitió a M. la CD X. cuyos términos también transcribió y señaló que tampoco fue respondida.

Consideró que su parte dio fiel cumplimiento a las obligaciones asumidas, no así el demandado, quien, según relató, se negó a abonar el saldo manifestando que el mismo se encontraba pago, pero sin exhibir los recibos correspondientes y haciendo referencia a negociaciones efectuadas, las cuales desconoció. Continúo alegando que, en virtud de la falta de cancelación del saldo y en uso de la facultad rescisoria prevista contractualmente, comunicó su voluntad en tal sentido al demandado y que este no cuestionó la conducta. De igual modo, sostiene que tampoco cuestionó el monto a su disposición y las expresiones vertidas en las notificaciones cursadas.

Con sustento en el art. 904 del CCCN entendió que su caso encuadra perfectamente en el inciso a) por cuanto su parte constituyó en mora al acreedor mediante la CD X. y puso a disposición los montos, habiéndose negado el demandado a recibirlos. Que ello torna procedente la consigna judicial, por la suma de $407.523,99, comprensiva de $401.082.60 por las sumas abonadas según el detalle inicial y el monto de $6.441,39 en concepto de intereses, según lo pactado en la cláusula 6° del Boleto a un 8% anual desde que la

obra quedó terminada el 30/11/2016. Describió que el 8% anual determinó una tasa diaria de 0,022% lo que multiplicado por los 72 días corridos desde el 30/11/2016 al 10/02/2016 –fecha de la consignación- genera una tasa de 1,578%. Solicitó la apertura de cuenta judicial. Acompañó documental y ofreció prueba informativa, confesional, de reconocimiento y pericial contable. Formuló reserva del caso federal.

El Sr. M. contesto la demandada el 29/05/2017. Formuló las negativas a los hechos de la demanda. Fundó su defensa. Recordó que, efectivamente, el 19/02/2014 celebró un contrato con el actor y suscribió el boleto de compraventa por el inmueble descripto; sin embargo, alegó que hubo otros pagos que el actor no reconoció y que cambiaban sustancialmente las circunstancias.

Señaló también, que llevó adelante intermediaciones con la Municipalidad de Rada Tilly y por ante el Concejo Deliberante a fin de que el actor obtenga la autorización para asentar el desarrollo inmobiliario en la localidad, entre los cuales, se encontraba el dúplex objeto de la contratación. Relató que, por entonces, mantenía una amistad con el representante de la SRL y que le encomendó personalmente las gestiones descriptas y habrían acordado un pago por sus honorarios equivalente al 50% del valor del inmueble, con lo cual quedarían ambos créditos compensados, en el pago del 50% del precio del inmueble, por la adquisición del mismo y el otro 50% por la gestión.

Agregó que, a fin de garantizar su crédito (50%) firmaron otro boleto de compraventa de inmueble que describe como lote X. de la manzana X.; que allí el actor reconoció la entrega de la suma de $400.000. Que,

como el tiempo transcurrió sin que el actor cumpliera con las obligaciones, se decidió compensar la deuda del dúplex a terminar identificado como lote X. de la manzana X. del Barrio E. M. de la localidad de Rada Tilly.

Denunció que hubo demoras en la entrega del mismo, que habían pactado en el boleto de compraventa que sería el 15/09/2015, sin embargo, habría sucedido el 30/11/2016 como señalaría el actor en la demanda; que había transcurrido más de un año de retardo y que en el ínterin en el país hubo cambios económicos, ejemplifica que a septiembre de 2015 la bolsa de cemento tenía un costo de $73 y a la fecha de pretendida entrega constaba $177 y que tales incrementos eran atribuibles a la Constructora.

Achacó al actor abuso de confianza y mala fe a través del relato de circunstancias que rodean al caso. A continuación, negó que se hubieren cumplido los requisitos del pago por consignación; negó que el actor lo hubiere constituido en mora porque asegura que no recibió las cartas documento nro. X. y X., que consecuentemente, no pudo existir rescisión unilateral del contrato; que el actor no intentó otro método para que la notificación pretendida surtiera efectos jurídicos, en caso de que existieran, hecho que manifiesta desconocer.

Luego, sostuvo que tampoco se cumplió con el requisito de la integralidad del pago, que debe comprender capital más intereses y otros montos que fueren acordados contractualmente. Que, en el caso, el actor consignó la suma de $407.523,99 con la

distribución que detalla en la demanda, y su parte controvierte.

Relató que abonó $10.000 por un pago realizado el 28/02/2014 recibido por quien nombra como la esposa de D. B., Sra. R., entonces, el actor debía depositar $411.582,99.

Además, dijo que los intereses fueron mal calculados en la demanda a un 8% anual por 72 días entre el "30/11/2016" y el "10/02/2016". Asimismo, dijo que la parte actora omitió incluir lo pactado en la cláusula 2° del contrato referente a la culminación de la obra en el mes de septiembre de 2015, que tampoco justificó el retraso y que ello generó cambios económicos como incremento de precios y devaluación, ya ejemplificados anteriormente. Añadió que la cláusula preveía para el retraso de entrega, una penalidad de $2.000 hasta que se hiciere efectiva, que, tomando el mes de noviembre de 2016, se habría acumulado un monto de $28.000 no incluido en lo consignado.

Insistió en la falta de integralidad del pago en $38.000, lo que torna improcedente la vía intentada. Luego, abundó en significaciones y alcances dados por la doctrina, la jurisprudencia sobre la figura del pago por consignación. Dio sus conclusiones. Agregó documental y ofreció prueba documental de informes, testimonial y de reconocimiento, pericial caligráfica. Formuló reserva del caso federal. Peticionó.

A fs. 74, contestó la actora, desconociendo la documental adjunta en la contestación. Luego, la causa fue abierta a prueba.

Vale mencionar que a fs. 224/226 se agregó la pericia contable practicada, la que fue impugnada por

el demandado a fs. 232 y vta., sobre ello, el juez de grado difirió la valoración de la misma hasta la oportunidad de dictar sentencia definitiva, por lo fundamentos dados en el proveído fs. 234.

Por proveído de fecha 13/08/2020 se decretó la caducidad de la prueba relativa a los documentos atribuidos a la Sra. R., lo cual motivó el pedido de revocatoria de fs. 326/327vta. Asimismo, a fs. 333 se llevó adelante la pericial caligráfica. Fue reiterada la orden de comparecencia de R. y ante el fracaso, el perito solicitó medidas para obtener documental de compulsa.

Finalmente, la pericia caligráfica fue adjuntada al caso por escrito electrónico ID 422998 el periodo de prueba fue clausurado el 16/02/2022. Tras la sucesión de actos procesales de rigor se dictó la sentencia definitiva objeto de apelación.

IV. *Fundamentos del recurso. Contestación. Tratamiento*:

Antes de ingresar a la cuestión de fondo, es menester efectuar una advertencia preliminar: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, «Fallos»: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yáñez, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado», T°. I, pág. 825; Fenochietto Arazi. «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado», T. 1, pág. 620).

Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art.386, in fine, del CPCCN; CSJN, «Fallos»: 274:113; 280:3201; 144:611).

Respecto a la solicitud de deserción, expuse en otras oportunidades que coincido con el criterio de este cuerpo al que pertenezco en cuanto a que la aplicación de la sanción de deserción prevista en el ordenamiento procesal, en los casos en que existe un escrito de expresión de agravios, debe realizarse con criterio restrictivo y ponderando claramente los efectos de la sanción de deserción que literalmente pone punto final al litigio. Es que debe tenerse en cuenta que la revisión de las resoluciones judiciales, es un mecanismo procesal del que solo en casos extremos puede privarse a los justiciables.

Por lo sostenido en la doctrina de este tribunal que integro y por la gravedad de las consecuencias que de la declaración de deserción del recurso se derivan, en cuanto al proceso, se impone extremar la cautela en el análisis del escrito de apelación a fin de resguardar el derecho de defensa en juicio.

Este criterio, ha sido impuesto por el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia que expresamente ha sostenido que cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga que le impone la ley procesal respecto a rebatir adecuadamente las motivaciones de la sentencia recurrida, debe optarse por tenerla por satisfecha (*cf.* autos “G. Vda. de F., E”, del 31-05-99; idéntico sentido autos “T.R.J., S.N. s/ Divorcio Vincular”, del 22-03-

00, nro. SAIJ00150014 y “P., R. c/ M. s/ diferencias salariales”, del 23-0301, SAIJ01150056, entre otros).

Aplicado ello al caso, advierto de la simple lectura del memorial y su cotejo con las constancias de la causa –antes detalladas-, que existen reiteraciones de las defensas y argumentos expuestos en el escrito de contestación de demanda, como asimismo que sus fundamentos, en algunos casos, aparecen como meras discrepancias con la sentencia que cuestionan; sin embargo, en el caso en particular y compartiendo el criterio de ponderación amplio antes expuesto, habré de dar tratamiento a la queja, analizando el cumplimento de la carga en cada caso en particular, en cada agravio expuesto por ambas recurrentes, a fin de no afectar el derecho de revisión de la sentencia de grado.

a. El demandado manifiesta que la decisión de grado vulnera su derecho de propiedad y el debido proceso, resultando una decisión arbitraria y contraria a preceptos legales. Considera que el juez no valoró correctamente la prueba rendida en autos. Transcribe el fallo apelado.

Puntualiza su queja, considerando que el sentenciante tuvo por cierto que fue constituido en mora; en contra de tal afirmación, sostiene que la notificación jamás existió porque la carta documento con terminación 485 que probaría el extremo fue desconocida por su parte en la contestación de la demanda. Que, asimismo, desconoció las CD X. y X. Tras ello, alega que el actor debía producir otra prueba al respecto, y recuerda que, oportunamente, fue mal diligenciado el oficio al correo argentino, cuyo traspié la contraria no habría intentado enmendar posteriormente. Con los

argumentos expuestos, sostiene que su parte no fue constituida en mora, que no fue probado tal requisito en autos y sostiene que el juez de grado no puede apreciar válidamente la prueba documental que se mantuvo controvertida, que tal valoración resulta arbitraria. Entiende que, ante la ausencia de prueba alegada, el actor no logró acreditar un requisito elemental de procedencia del pago por consignación, cual es la constitución en mora. Asegura, por idénticos motivos, que tampoco pudo dar por rescindido el boleto que los vinculaba. Solicita la revocación de la decisión de grado en este punto.

La parte actora contesta. Luego de plantear la deserción del recurso por entender que los agravios del demandado son manifestaciones vagas e imprecisas y no constituyen una crítica concreta y razonada de la sentencia de grado; replica a la primera queja no puede existir asidero respecto a que no recibió la carta documento por la cual se lo constituyó en mora. Dice que más allá de la autenticidad de las mismas, revisten el carácter de instrumentos públicos y, como tal, hacen plena fe respecto a su contenido. Con ello entiende que es innegable la constitución en mora y solicita el rechazo del planteo del demandado.

*Tratamiento*:

Debo comenzar afirmando que insistir no es fundar el error o arbitrariedad en la resolución judicial y, aún cuando obviara tal exigencia, puedo afirmar que la recurrente, no cuestiona o ataca el razonamiento de la parte actora, receptado en la sentencia, referido a la manifestación expresa de puesta a disposición del inmueble objeto del contrato de compraventa que uniera

a las partes, intimando el pago del saldo deudor e informando que de dicho saldo se descontarán las sumas en concepto de multa por entrega fuera de tiempo. De hecho, no brinda ni prueba o coadyuva a la resolución del conflicto explicando por qué no recepcionó la posesión del inmueble vendido. Tampoco explicó y con ello abstrajo de material importante a la resolución, por qué, ante la demora e incumplimiento en que incurría la actora en entregar la obra, tampoco intimó fehacientemente su cumplimiento bajo apercibimiento de resolver el contrato, brindando una versión que se refiere solo a su pago, al saldo adeudado y la improcedencia de su reclamo, según él habría existido una compensación de saldos.

Y aquí debo recordar que las posturas de las partes, sus pretensiones, al momento de resolver conforme a derecho, deben ser probadas. Probar es procurar la demostración que un hecho ha existido, y existido de un determinado modo y no de otro. Las cargas procesales constituyen un actuar facultativo de las partes, que se traduce en un imperativo en su propio interés. Su incumplimiento no genera derecho alguno a favor de la contraria, pero puede incidir en desmedro de la posición sustentada por quien dejó de cumplirla, y más aún, cuando como en el caso, se trata de hechos jurídicamente relevantes a la decisión del litigio.

Es sabido que le incumbe al actor la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho que pretende le asiste y le corresponde al demandado probar los hechos impeditivos, modificatorios y extintivos en los que basa su defensa. Dice Palacio que por prueba debe entenderse “la actividad procesal, realizada con

el auxilio de los medios establecidos por la ley, y tendiente a crear la convicción judicial sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes como fundamento de sus pretensiones o defensas" (Palacio, Lino Enrique (2003), "Manual de derecho procesal civil", decimoséptima edición, ed. Abeledo Perrote Buenos Aires). Entonces, probar es demostrar de algún modo la certeza de un hecho o la verdad de una afirmación.

El juez de grado tuvo por no controvertido que la puesta en mora quedó constituida con fecha 30/11 mediante la carta documento de fs. 17 (terminada en 778) y el demandado si bien desconoce parte del intercambio epistolar extrajudicial, se desentiende de la circunstancia de que mediante CD X. de fecha 12/12, surge la negación de los hechos e intimación formuladas por la parte actora, en la carta que contesta, pero desconoce. Surge de dicha misiva (X.) el rechazo de la postura que asienta el actor y es valorada por el juez a fin de establecer el andamiaje del art. 904 del CCC. En resumen, en dicha carta documento de fecha 12/12/2016 (X.) M. rechaza los términos de la CD X., que es la valorada por el juez de grado en su sentencia y esta CD ha quedado acreditada no solo por su acompañamiento a la demanda, sino por la informativa del C. A. a fs. 115. Es decir, su postura, además de no resultar acreditada, resulta contradictoria de sus propios actos.

Ello sumado al abordaje de las valoraciones y efectos jurídicos otorgados en la sentencia recurrida, a la constitución de domicilio especial en el contrato de compraventa fs. 8/10, traído por el actor y fs. 62/63 por el demandado (cláusula undécima) domicilio del

demandado comprador, constituido en calle S. M. X., que, por otro lado, es el que el propio recurrente denuncia, entre otros escritos, en la impugnación de la pericial contable (fs. 232), al cuestionar la no constitución del perito en su domicilio, a fin de responder los puntos de pericia.

Y la CD X. (fs. 20) desconocida por el demandado en su recepción en el escrito de contestación de demanda, no hace mas que ratificar su postura inicial comunicada con fecha 30/11/16, no incorpora al conflicto ninguna pretensión o circunstancia que haya sido valorada por el juez en la sentencia. A ello se suma el reconocimiento del demandado efectuado al contestar demanda a fs. 66vta., que también es valorado por el juez *a quo*, respecto a que el 30/11/2016 la parte actora exteriorizó la voluntad de entregar la posesión del inmueble, a lo que sumo, la intimación al pago del saldo e informando que se descontará la multa pactada por entrega de la obra fuera de término. Todo ello acredita la constitución en mora del demandado mediante la CD de fecha 30/11/2016, como presupuesto de procedencia de la consignación judicial y entiendo correcta la postura del actor y la resolución del juez en este sentido.

Tampoco desvirtúa con los fundamentos de su agravio, que la CD X. de fecha 14/12/2016, por la cual la parte actora rescinde el boleto de compraventa (fs. 19) ante la falta de recepción de la posesión del inmueble y pago del saldo del precio de venta (descontadas las sumas en concepto de multa por entrega de obra fuera de término) fue tenida por recepcionada por el juez en virtud de los efectos jurídicos derivados

del domicilio especialmente constituido en el contrato de compraventa.

De nada de esto se hace cargo el recurrente en su agravio, donde reitera las defensas expuestas al contestar demanda y no demuestra la improcedencia de la consignación, por ello propondré al acuerdo el rechazo del agravio.

b. En segundo término, el Sr. M. se agravia por la procedencia de la consignación en cuanto al importe que reconoció el juez de grado, con base en la pericia contable practicada. El apelante entiende que, por contrario, no fue cumplido el requisito de integralidad del pago, y consecuentemente, no resultaba válida la vía intentada.

Explica que el importe a consignar debe cubrir no solo todo el capital adeudado, sino también intereses y otros emolumentos pactados en el contrato. Que, en el caso, su parte refirió a otras circunstancias que el sentenciante no habría apreciado, como la entrega de la suma de $10.000 a la Sra. R., quien habría sido integrante de la sociedad accionante y se ampara en la prueba pericial caligráfica al respecto. Por ello, entiende que, la suma de $407.523,99 depositada por el actor, por todo concepto, es insuficiente.

*Tratamiento*:

Es sabido que en oportunidad de valorarse el informe pericial –que en este caso y en el agravio en concreto, sería el pericial contable fs. 224/226-, que la parte manifestó disconformidad, el juzgador tiene en cuenta su integración con otros medios probatorios, pudiendo apartarse de sus conclusiones, en forma fundada y si así lo imponen las reglas de la sana crítica. Y

ello es lo que se ha hecho en la instancia de grado, determinar el monto efectivamente abonado por el demandado, en concepto de pago parcial, conforme contrato de compraventa –no cuestionado en sus términos por las partes- integrando dicha pericial, con la documentación acompañada y los propios reconocimientos de las partes.

Ha valorado la improcedencia por no surgir de los términos del contrato que une a las partes, tanto de los supuestos honorarios por gestiones del demandado ante la Municipalidad de Rada Tilly, respecto a lo cual no existe prueba alguna en el caso, como asimismo del pago de $10.000 efectuado a la esposa del Sr. B. (socio de la empresa constructora actora), en el entendimiento que esa forma de pago no surge del contrato ni tampoco es la persona a quien debía abonarse, para que tenga efectos cancelatorios dicho pago, analizando la aplicación en concreto del marco jurídico que regula el pago como cancelación de las obligaciones. Razonamiento que entiendo ajustado a derecho.

Este dictamen pericial contable ha determinado que el monto depositado, en consignación, por la suma de $407.319,90 se condice con el capital abonado, más los intereses pactados por las partes como multa por falta de entrega de la obra, en el instrumento constitutivo de las respectivas obligaciones (contrato de compraventa). Considero que dicho peritaje aparece fundado en principios técnicos objetivos y que la impugnación del demandado, solo manifiesta una disconformidad o desacuerdo con sus conclusiones.

Ya he dicho en otras oportunidades que aun cuando las normas procesales no acuerdan al dictamen pericial

el carácter de prueba legal, si el informe comporta la apreciación específica en el campo del saber del perito, conocimiento este, ajeno al hombre de derecho, para desvirtuarlo es imprescindible contar con elementos de juicio que permitan concluir fehacientemente en el error o el inadecuado uso que el experto hubiese hecho de sus conocimientos técnicos o científicos, de los que por su profesión o título habilitante ha de suponérselo dotado (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala E, "G., P. C. c. D. S.A. de T. A. L. X. y otro", 19/03/2008, La Ley Online, AR/JUR/515/2008).

En este marco, no encuentro evidencias capaces de conmover las dicciones del especialista, o elementos que me persuadan de que sus conclusiones al respecto son erradas o que los datos proporcionados como sostén de sus afirmaciones son equivocados en virtud de que los mismos se condicen con los datos objetivos suministrados en la causa. Por ello, desestimo el agravio y tengo reunido el segundo requisito de la consignación, que es que el monto depositado resulta íntegro y ajustado a derecho.

c. Asimismo, se queja porque el magistrado de grado no habría tenido en cuenta lo pactado en la cláusula 2ª del contrato en donde se habría estipulado que la empresa debía culminar la construcción en septiembre del 2015 y no cumplió en tiempo y forma, como tampoco justificó su atraso; que ello habría hecho operativa la penalidad prevista en la cláusula 6ª, a un interés adicional de $2.000 mensuales, por 14 meses de retraso, hasta la fecha de entrega, no adicionados al pago que se pretende consignar.

Niega que se cumpliera con el requisito de integralidad del pago por una diferencia de $38.000 a más de 6 años. Agrega que no surge que el actor realizara o que intentó cumplir con la obligación asumida y que encontrara algún obstáculo para proceder en consecuencia.

Con cita legal, de doctrina y jurisprudencia, enfatiza en su oposición a la procedencia del pago por consignación. Detalla los elementos que, a su criterio, no fueron analizados por el sentenciante. Solicita la revocación de la sentencia apelada.

Al agravio vertido, contesta la parte actora que el demandado no acredita el pago a la Sra. R. que alega, que además parece cuestionar la pericia contable realizada en autos, la cual considera que es contundente y permite afirmar que el monto consignado fue integral y calculado conforme las pautas pactadas libremente entre las partes en el contrato oportunamente celebrado. Además, dice que el demandado solo muestra disconformidad con la pericia realizada, pero no puede considerarse que está cuestionándola seriamente.

Continúa refiriendo a los puntos que perjudicarían al demandado; a las cuestiones relativas al contrato, supuestos incumplimientos, para decir que, de una simple comparación entre el memorial de agravios y la contestación de demanda, se evidenciaría que es una copia textual, y que ello encuadra en la prohibición del art. 268 del CPCCCh. Solicita nuevamente la declaración de deserción del recurso.

A continuación, el demandado denuncia mala fe en el proceder del actor, y que tal conducta no habría sido observada por el juez de grado. Al respecto dice que el

accionante desvirtuó la realidad. Se ampara en la doctrina de los actos propios, expone sobre la misma, y alega que el actor consignó dos monedas para sustraerse de la obligación de la entrega de una propiedad de gran valor, ganando, con dicha actitud, una suma exorbitante e indebida, al límite del enriquecimiento ilícito. Además, critica la realización de operaciones inmobiliarias paralelas y el incumplimiento en lo oportunamente acordado respecto de la compensación de pagos.

A lo expuesto contesta el actor que la denuncia de mala fe es simplemente de una mera opinión de la contraria que no encuentra respaldo fáctico alguno. Además, que nada de ello fue argumentado al contestar la demanda, y no puede introducir esta cuestión la parte apelante. Manifiesta a favor de la validez de la sentencia de grado y finalmente, mantiene las reservas formuladas en la demanda.

Ambos agravios serán tratados conjuntamente, en parte porque en lo referido al pago, ya me he pronunciado al tratar al agravio anterior, y en parte por resultar los mismos insuficientes a fin de abrir esta instancia revisora.

En efecto, sin perjuicio de la valoración de la suficiencia del agravio que sostuve al principiar este voto, entiendo que ambos agravios, resultan insuficientes para conmover lo resuelto en la instancia de grado. Es que tiene dicho la jurisprudencia que debe ser considerada "agravio" toda crítica dirigida a las denominadas "cuestiones esenciales", que son las que hacen a la estructura de la litis y su esquema jurídico. Que sin su consideración no sería posible resolver el

caso planteado. Va de suyo que su tratamiento es obligatorio para la alzada. En cambio, debe entenderse como "argumento" toda mención efectuada por la parte apelante destinada a sostener su posición, pero que no se refiere a las ya citadas "cuestiones esenciales". Los argumentos no son de tratamiento obligatorio en segunda instancia (SCBA Ac. 32953 del 12-VI-84, Ac. 42311 del 31-X-89, Ac. 43836 del 20-XI91, Ac. 43658 del 17-III-92, Ac. 50762 del 7-III.95, Ac. 54992 del 19-X-96, Ac. 67337 del 1-VII-97; CALZ, Sala I, Reg. Sent. Def. 92-93, 116-94, 272-93, 48-96, 126-93, 32-90, 35-96, 159-96, 45-00 y otros).

El sostener que no fueron valoradas las pruebas como quiere la parte es un simple argumento de subjetividad que además de apartarse de lo ocurrido, no hace a la cuestión esencial que fue debate en la instancia de grado.

A ello sumo, que introduce en el agravio defensas, como mala fe del actor, que el juez no ha valorado el incumplimiento en la entrega de la obra, o la teoría de los actos propios, que no fueron oportunamente planteadas en la etapa de traba de la litis, impidiendo el ejercicio de defensa, a su respecto, del actor. Y a ello sumo, que infundadamente el demandado pretende que el juez de grado resuelva sobre cuestiones por él no planteadas, pudiendo plantear reconvención o pretensión principal sobre el incumplimiento a las obligaciones contractuales del actor, ha optado por no hacerlo y, sin embargo, pretende en esta instancia revisora su abordaje jurídico, esto resulta improponible; entender lo contrario, afectaría gravemente el derecho de defensa

de la contraría, vulnerando el debido proceso legal y por ello se impone su rechazo.

La CSJN ha precisado que el juez no solo tiene la facultad, sino el deber de discurrir los conflictos y dirimirlos según el derecho aplicable, calificando autónomamente la realidad fáctica y subsumiéndola en las normas jurídicas, con prescindencia de los fundamentos que enuncian las partes (CSJN, en autos: "Rubbio c. Filippini", de fecha nov. 17.1994, publicado en ED, 16/5/95), a lo que agrego que ello es así, con el doble límite que impone el efectivo ejercicio de derecho de defensa y la igualdad de armas de las partes.

d. Finalmente, el demandado refiere a los honorarios regulados a los profesionales actuantes por la contraria, los que su parte apeló por altos. Considera a la actividad desplegada por las partes solo se limitó a la interposición de una demanda y que se produjo muy poca prueba, que la ley de aranceles manda a tener en cuenta la extensión del trabajo realizado, la celeridad y trascendencia económica, jurídica y moral para las partes. Que justamente, lo que le causa agravio es que la regulación está casi por encima del máximo legal permitido, y que la extensión del trabajo realizado no justifica el porcentaje fijado en la sentencia. Por último, formula reserva del caso federal.

*Tratamiento*:

Al respecto nuestro máximo tribunal ha dicho: "...la regulación de honorarios profesionales depende de un conjunto de pautas previstas en los regímenes respectivos que deben ser evaluadas por los jueces y entre los que se encuentran la naturaleza y complejidad del asunto, la índole, extensión, calidad y eficacia de

los trabajos realizados, de manera de arribar a una solución justa y mesurada acorde con las circunstancias particulares de cada caso...” (CSJN, 31/10/2006, “Romero S.A. s/ Quiebra s/ Incidente de revisión por Fisco Nacional D.G.I.”, La Ley Online, AR/JUR/10206/2006).

Ahora bien, valorando el trabajo efectivamente cumplido, su calidad eficacia en relación a la cuestión sometida a juicios, la naturaleza sumaria del presente proceso, las etapas cumplidas por los profesionales, de conformidad con las normas aplicables al caso entiendo que el importe regulado por su actuación es proporcionada a la tarea desplegada. Por ello corresponde el rechazo del agravio

V. *Costas y honorarios*:

He sostenido en otras oportunidades que las costas constituyen, de alguna manera, un reintegro de gastos y no una sanción o pena a quien resultó perdidoso en la incidencia o en el pleito. Importan un resarcimiento de los gastos que ha debido soportar la parte que debió recurrir a la jurisdicción para obtener el reconocimiento de su derecho. Por ello, quien resulta perdidoso en un pleito, en general, cargará con las costas de manera que esos gastos causídicos no graviten negativamente en quien venció en el pleito" (Picón, Liliana N., "A propósito de las costas procesales", La Ley - Thompson Reuters, LL 0003/402080).

Por ello, al momento de determinar la imposición de costas, el análisis, debe ser el resultado de un prudencial reparto y no de un cálculo aritmético, ponderando en cada caso las particularidades del reclamo inicial y del resultado sustancial del pleito, y en este

caso en particular, entiendo corresponde sean impuestas a la demandada, quien resulta vencida (art. 69 CPR).

Corresponde regular los honorarios por los trabajos desempeñados en esta instancia de revisión, del Dr. C. A. C., en el 25% y los del Dr. P. J. F. T. en el 30%, en ambos casos de los regulados en la instancia de grado y con más el IVA si correspondiera.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Por tales razones, voto

1) Rechazar el recurso de apelación deducido por la parte demandada y confirmar en todos sus términos la Sentencia Definitiva n° 23/2022.

2) Las costas de esta instancia se imponen a la demandada vencida, regulando los honorarios por los trabajos desempeñados en esta instancia de revisión, del Dr. C. A. C., en el 25% y los del Dr. P. J. F. T. en el 30%, en ambos casos de los regulados en la instancia de grado y con más el IVA si correspondiera.

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Quien me precedió en la emisión del voto reseñó suficientemente los antecedentes de la causa y el contenido de los agravios, razón que me exime de reiteraciones estériles.

También entendió la prevotante que pese a las deficiencias técnicas del memorial, debido a las reiteraciones en escritos postulatorios y meras disconformidades que plantea, el recurso debe ser tratado.

En atención al criterio de máxima tolerancia que he seguido en la valoración de la suficiencia de la expresión de agravios acompañaré la propuesta de tratamiento del recurso, toda vez que en caso de duda

respecto a si el escrito reúne o no los requisitos pertinentes, prevalece la apertura de la segunda instancia a los fines de su tratamiento, en aras del derecho de defensa.

El demandado recurrente estructura su crítica en cuatro puntos: a) no se satisfizo el recaudo de constitución en mora a su respecto; b) el monto consignado no es integral; c) omisión por parte del juez de valorar la mala fe del actor y la doctrina de los actos propios y d) honorarios elevados y desproporcionados con la actividad desarrollada.

En cuanto a los dos primeros, los argumentos nucleares del fallo han quedado incólumes.

Esto es, el cumplimiento de la constitución en mora del demandado como presupuesto de viabilidad de la consignación y la integridad de lo consignado por la falta de consideración a los $10.000 abonados la Sra. R. y el precio de las gestiones realizadas ante el municipio para la realización de la obra que se habrían compensado con el 50% del valor del inmueble.

En relación al primer presupuesto, el argumento central y dirimente dado en el fallo es la existencia de un domicilio contractual constituido al que han sido remitidas las cartas documento X., X. y X. por el actor, y al que el demandado dirigiera la respuesta brindada y que el mismo reconoce: carta documento X.

Este tramo del razonamiento ha quedado sin impugnación concreta y la consecuencia que se deriva de tal extremo es el rechazo del agravio.

Estas razones que sumo a las dadas por quien abre el acuerdo me convencen del rechazo del agravio.

También ha objetado el fallo en orden al recaudo de integridad.

Idénticas consideraciones merece la queja. Señaló el juez que el demandado no aportó prueba alguna sobre el monto de la deuda que dijo haber cancelado. No acompañó ningún recibo al respecto, ni el instrumento mediante el cual acredite que se hubieran modificado los términos del boleto a fin de compensar parte del precio del inmueble con honorarios por gestiones ante las autoridades municipales de Rada Tilly. Respecto del recibo de $10.000 del 28/2/2014, dijo que quien lo recibió no estaba autorizada y a todo evento, coincidiendo con las cuotas que debían pagarse a partir de marzo de 2014 no era una cuestión controvertida entre las partes.

Nada dijo al respecto. Solo reiteró que los $10.000 fueron recibidos por la Sra. R. R. y cuestiones relativas a la pericial caligráfica, pero nada argumentó sobre lo señalado en la sentencia a lo que aduno que importa una forma novedosa respecto de los restantes recibos presentados por la actora y reconocidos por el demandado. Advierto asimismo que en la pericial contable surge un pago de $21.0000 de fecha 10/11/2014 sin imputación a ninguna factura ni recibo obrante en la causa.

Luego y en lo referido a la falta de consideración a lo pactado en la cláusula segunda del contrato y la multa allí establecida frente a un incumplimiento en el tiempo de entrega del inmueble, caben dos reflexiones: si bien fue mencionado al contestar demandada, no constituyó petición concreta ni contrademanda y por ello no formó parte de una cuestión controvertida. La segunda

es que la propia cláusula contiene una excepción al plazo de entrega al decir que podrá ser prorrogable por un determinado tiempo y por razones de fuerza mayor y/o climáticas, que debió ser objeto de expresa petición, prueba y análisis. Además la mentada multa por atraso guarda especial relación con lo acordado en la cláusula quinta y en relación con el saldo de precio pendiente que fue especialmente determinado en la carta documento 778 y que sería compensado al momento de la posesión con la multa referida.

Es infundada entonces la omisión que achaca el recurrente, cuando no sometió a proceso el análisis del punto. La sola mención en la contestación de la demandada, frente a la necesidad de debate y prueba no es suficiente, máxime cunado se rehusó a recibir la posesión.

Por estas razones, que aduno a las dadas por la prevotante, propongo el rechazo de los dos agravios.

La tercera queja vinculada a "la mala fe del actor no observada por el señor juez a quo" y la invocación de la teoría de los actos propios resultan manifestaciones genéricas que en modo alguno pueden ser consideradas critica concreta y razonada de la decisión; vuelve a señalar que no se le reconoce lo pactado como intermediario en su "gestión institucional" cuando se le dejó claro que no aportó las pruebas de la gestión que invoca y mucho menos del acuerdo celebrado a tal fin con el actor.

No existe resquicio para otra solución imponiéndose la deserción del agravio.

Por ultimo, respecto a la queja relativa a la regulación de honorarios por considerarlos elevados en

relación a la actividad profesional cumplida, adheriré a la propuesta de la primer votante, toda vez que los honorarios regulados se encuentran dentro de los porcentuales previstos por la ley arancelaria para la actuación de abogados y procuradores de ley, vinculándose con la actuación efectivamente cumplida y sobre todo con la celeridad evidenciada por la parte actora quien consignó la suma en el término de dos meses, desde la rescisión del contrato, aportó la prueba conducente y necesaria obedeciendo la duración del proceso, en gran medida a la producción de la prueba pericial caligráfica ofrecida por el demandado consumiendo casi dos años (desde febrero de 2019 a diciembre de 2020)-.

Por ello y estando ajustados los parámetros legales adhiero al rechazo propuesto por la Dra. Nieto. *Costas y honorarios*:

En atención a como se resuelve, las costas de esta instancia, deben ser soportadas por el demandado recurrente vencido.

Los honorarios de esta instancia propongo, en un todo de acuerdo con las previsiones del artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de las escalas del artículo 13 del mismo ordenamiento, regularlos para el Dr. P. J. F. T. en el 30% y al Dr. C. A. C. en el 25%, en ambos casos de los que les fueron fijados en la anterior instancia.

En todos los casos que corresponda se deberá adicionar la alícuota del IVA.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Propongo como formula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado y confirmar la Sentencia Definitiva nro. 23/2022 venida en apelación.

2) Imponer las costas de esta instancia al demandado recurrente vencido y regular los honorarios profesionales conforme la propuesta efectuada.

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

**1)** Rechazar el recurso de apelación deducido por la parte demandada y confirmar en todos sus términos la Sentencia Definitiva n° 23/2022 de fecha 29 de marzo de 2022.

**2)** Imponer las costas de esta instancia a la demandada vencida.

**3)** Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en la alzada al Dr. C. A. C. en el veinticinco por ciento (25%) y al Dr. P. J. F. T. en el treinta por ciento (30%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

**4)** Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia el Sr. juez de Cámara Dr. Manuel Horacio Pis Diez y concordar en la solución del caso (Ley V-174-DJ, antes Ley 1130 y art. 274 CPCCCh, Ley XIII-5-DJ, Anexo A).

**REGISTRADA BAJO EL nro. 04 DEL AÑO 2023**
**DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"**