------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los veintiocho días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Jorge Luis Früchtenicht y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Claudio Alejandro Petris y Günther Enrique Flass, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"., E. F. c/ DE G., G. R. y otra s/ Daños y Perjuicios por Incumplimiento de Condena de hacer derivados de Sentencia Homologatoria"*** (Expte. N°: 92 – Año: 2023 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

------Practicado el 09 de agosto de 2023 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FLASS – PETRIS – FRÜCHTENICHT.----------

------Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 10 de marzo de 2023? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

--------A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

--------Según la sentencia de grado, y en lo que a este recurso interesa, el Sr. E. F. ., mediante su apoderado el Dr J. M. V., inició incidente de ejecución de sentencia y conversión de la acción en daños y perjuicios contra de los Srs. S. L. B. y G. R. De G. por incumplimiento de su obligación de escriturar la venta de cuatro lotes de terreno identificados como a), b) c) y d). Reclamó como indemnización el valor total de los terrenos que asciende a $71.477.231,5 más los intereses desde la firma del acuerdo transaccional de escrituración (01/11/2016). Posteriormente pidió que la acción se transforme en daños y perjuicios. La pretensión fue contestada por los demandados mediante sus apoderados los Drs. A. L. R. y H. R. C. que se opusieron al progreso de la acción.----------

----En pp 190/202 se dictó sentencia definitiva. La Sra. Jueza de grado rechazó la demanda por el incumplimiento de escriturar los lotes identificados como a) b) y c) ya que los demandados habían encomendado al escribano D. B. que inicie los trámites de escrituración de esas parcelas, se obtuvieron los certificados de dominio y cuando estaba listo para proceder a la escrituración *"los otorgantes"* no se presentaron a firmar. Debido a ello caducaron los certificados. Aclara la sentencia que por

“otorgantes” se debe entender ambas partes, es decir comprador y vendedor.----------

-------Sigue diciendo la Sra. Jueza de grado que, mediante providencia del 18/06/2019, se notificó a las partes que debían aportar el dinero para los certificados. Los demandados pagaron su parte proporcional, mas no así el actor que se limitó a manifestar su intención de exigir el cumplimiento total y pidió al escribano que informe si el lote d) estaba en condiciones de ser escriturado.----------

------La Sra. Jueza de la anterior instancia entendió que el incumplimiento se produjo por la falta de colaboración del acreedor y, en consecuencias, no tiene derecho a indemnización.----------

------En cuanto al lote identificado bajo la letra d) la sentencia consideró que sí existía incumplimiento de los demandados y condenó al pago de $65.100.000 por ser el valor de lo que no se escrituró debido a la omisión de los demandados.----------

------En cuanto a los intereses, la sentencia de grado dispuso que ellos se devengarán desde la tasación, pues siendo una obligación de valor actualizada con posterioridad al hecho lesivo, sería un enriquecimiento sin causa devengar intereses desde el nacimiento de la obligación de resarcir.--

------El actor apeló la sentencia y expresó tres agravios: En el primero se quejó por la improcedencia de la acción respecto a los lotes a) b) y c), en el segundo impugnó la fecha desde la que se comenzarían a devengar los intereses y en el tercero se agravió respecto a la distribución paritaria de costas.----------

------También el Dr. V. apeló la regulación de sus honorarios por considerarla exigua.----------

------Los agravios fueron contestados por la demandada mediante ID 1135186.----------

-----Dicho lo precedente voy a analizar los agravios expresados.----------

------PRIMER AGRAVIO:----------

-----El recurrente manifiesta varias objeciones a la decisión sentencial. Dice que los demandados encomendaron la escrituración a nombre de sus apoderados, cuando eso no estaba pactado; explica que el pedido al escribano era irrelevante, pues la solicitud de informes ya se encontraba acordada entre las partes. Aduce que no fue citada a firmar con diez días de antelación

conforme se había estipulado. Diciente con la interpretación que la sentencia hace del informe del escribano. Hace su propia interpretación y concluye que, cuando el escribano habla de “otorgante”, se refiere solo a los demandados.----------

-----Encuentro que los argumentos del recurrente son un desesperado intento de justificar su falta de colaboración como acreedor. Adelanto que no va a tener solución favorable en mi voto.----------

-Hay notorias contradicciones que producen la anulación mutua de sus argumentos. Dice que la encomienda al escribano era irrelevante y que queja de que la misma encomienda haya sido para escriturar a nombre de sus apoderados y no del suyo propio. Si esto era irrelevante, esto último no tiene importancia. Si esto último tiene importancia, la encomienda no era irrelevante----------

- ------Entiendo, junto con la Sra. Jueza de grado, que la encomienda no fue irrelevante, pues demostró que los demandados tenían intención de cumplir. Por otro lado, si la escritura debía ser librada a nombre del actor actuando en forma personal y no mediante sus apoderados, esta era una cuestión que bien podría haber sido solucionada al momento de firmar.----------

---Otra contradicción en la que incurre, es decir que no concurrió a firmar por no haber sido notificado y a la vez aducir que quienes omitieron concurrir eran los demandados. Para que se entienda la falla lógica del argumento lo voy a explicar más detalladamente: Si la única ausente era la contraria (“otorgante”) significa que él si se presentó; si él si se presentó era irrelevante que se lo hubiera citado o no con suficiente antelación. Si, por el contrario, no pudo presentarse a firmar por no haber sido citado adecuadamente carece de importancia pretender que por “otorgante” solo se considere a los demandados ya que su ausencia sería real, aunque justificada.----------

-----Un principio básico de la lógica dice que de dos afirmaciones contradictorias una es necesariamente falsa. La cuestión es que, si las afirmaciones contradictorias se suceden para impugnar una sentencia y proviene del mismo recurrente no puede saberse cuál de ellas es la que hay que atender. Cabe recordar que la expresión de agravios es una crítica a la sentencia ella debe ser puntual, clara, concreta, pero sobre todo fundada en lógica.----------

------No obstante lo dicho he de agregar otro motivo más para rechazar el

agravio bajo análisis. El artículo 9 del CC y C establece que los derechos deben ser ejercidos de buena fe y una de las manifestaciones más evidentes de la buena fe es la coherencia con los propios actos.----------

-----Cuando se le requirió al actor que abonara su parte para la obtención de los nuevos certificados de dominio, no adujo que la culpa de la caducidad era de la contraria por no haberlo citado con la suficiente antelación; tampoco que no firmó porque la escritura estaba hecha a favor de sus apoderados; no adujo que el fracaso hubiera obedecido solo a la ausencia de la contraria. Simplemente contestó que no aceptaría el cumplimento parcial de la obligación de escriturar -escrituración por los lotes a), b) y c)- y preguntó al escribano si también estaba en condiciones de escriturar el lote d), lo cual el notario respondió negativamente. Es claro, por sus propios dichos, que no estaba dispuesto aceptar la escrituración solo de los lotes a), b) y c). Es claro también que no había motivos para tal negativa pues son obligaciones divisibles y ningún perjuicio puede tener que se cumplan unas sin las otras, o al menos no expresó cual sería el demérito que de ello vendría. Es claro, por último, su falta de colaboración en el cumplimiento.----------

----Si bien lo más evidente en toda relación obligacional es la existencia de un crédito y una deuda. Aquella no se agota solo en ello. Bien que se mire hay una serie de deberes accesorios de conducta, una verdadera trama de deberes y derechos. Dice WAYAR (2004 – 22/23)[1] *"La buena fe domina y tutela todo el ordenamiento jurídico … En la relación de obligación, la buena fe exige una actitud positiva de cooperación recíproca. Acreedor y deudor deben actuar procurando resguardar el interés ajeno, la expectativa de la otra parte"*.---------- ----------

-----Por un lado, encuentro que el acreedor debió haber colaborado para conseguir el cumplimiento de la obligación de escriturar y no lo hizo. Por el otro, si se negó a recibir el pago parcial de una obligación divisible, atenta contra la buena fe pretender resarcimiento por el incumplimiento de lo que no quiso aceptar.----------

-----Propongo al Pleno el rechazo del agravio bajo análisis. Así lo voto.------

------SEGUNDO AGRAVIO:----------

-----La sentencia de grado decidió devengar intereses desde que el experto tasó el inmueble. Advirtió que el actor no solicitó al experto que se expida

[1] WAYAR E C Derecho Civil. Obligaciones. Lexis Nexis Buenos Aires 2004

sobre el valor del inmueble al momento de la celebración del acuerdo transaccional y que hacer devengar intereses desde esa fecha sería un enriquecimiento sin causa.----------

-----Se queja de ello el recurrente, pero al expresar agravios manifiesta que la mora de la demandada fue automática, que se produjo al firmar el convenio de escrituración; que en la demanda se solicitó se declare la mora desde la omisión de citar al actor a la escribanía para firmar la escritura. Explica que el interés moratorio indemniza por la ilegitima privación del crédito lo cual se asemeja a una privación de uso. En este caso, dice, el uso equivale a lo que hubiera cobrado una entidad bancaria. También cita una jurisprudencia de esta cámara donde se decidió el tipo de tasa que correspondía devengar (activa o pasiva). Aduce que, no aplicar intereses moratorios beneficia a los deudores recalcitrantes.----------

-----La sentencia claramente considera que los intereses deben devengarse desde el momento en que la obligación de valor es cuantificada en dinero, pues de lo contrario, explica, habría enriquecimiento sin causa.----------

-----Es este razonamiento el que debía rebatir el recurrente. La sentencia no dijo que no corresponden intereses moratorios, solo dijo que cuando las obligaciones son de valor corresponde calcular los interese sobre el monto histórico del daño y no sobre el monto actualizado. Más allá de no coincidir con el criterio de la Sra. Jueza de la anterior instancia, la ausencia de argumentación por parte del recurrente me impide expedirme.----------

------Expresar agravios es rebatir los dichos de la sentencia demostrando el error en el razonamiento, la arbitrariedad de lo decidido. No basta con hacer cualquier crítica, hay que rebatir puntualmente al argumento sentencial. En este caso si la sentencia rechaza los intereses por haberse actualizado el monto del daño, el recurrente tenía la carga de desvirtuar ese criterio explicando a esta Alzada que la actualización del monto no impide que se devenguen intereses. Nada de eso hizo y su agravio deviene desierto. Así lo propongo al Pleno y lo voto.----------

------TERCER AGRAVIO:----------

En su tercer agravio el recurrente se queja respecto a la distribución paritaria de las costas que se aleja del principio objetivo de la derrota. Sostiene que la fundamentación dada es insuficiente.----------

-----En el apartado sexto, la sentencia de grado decide imponer las costas por

su orden debido a que la demanda solo procedió en forma parcial.----------
Quizás la fundamentación fue escueta, pero ello no equivale a una carencia de fundamentación que produzca la nulidad como pretende el recurrente. El actor demandó indemnización de daños y perjuicios por la omisión de escriturar cuatro lotes de terreno. Quedó probado en autos que tres de esos lotes no pudieron ser escriturados por falta de colaboración del mismo actor ahora recurrente. Solo procedió la acción de daños por la omisión de escriturar uno de los terrenos donde sí hubo responsabilidad de los demandados. Hay, de modo contundente, vencimientos parciales y mutuos tal como lo dijo la sentencia apelada. Esta reciprocidad de triunfos impide determinar quién es el derrotado e impide también seguir el principio objetivo de la derrota tal como pretende el recurrente. Debo aclarar que el concepto de triunfador y derrotado no es solo una cuestión de porcentajes numéricos referidos al monto de condena sino que se debe atender a las diferentes pretensiones esgrimidas y su procedencia.----------
---Por lo expuesto es que también voy a proponer al Pleno el rechazo del agravio bajo análisis. Así lo voto.----------
------AGRAVIO DEL LETRADO:----------
-----El Dr. V. apeló por derecho propio los honorarios que le fueron regulados. Los consideró exiguos y se sorprendió que los regularan en el mínimo.----------
-----Considero que asiste razón el recurrente. Dada la labor profesional desarrollada, el tiempo insumido, la importancia para las partes y el resultado obtenido propongo al Pleno se eleven al 17%. Así lo voto.----------
-----Respecto a las costas de esta instancia deben imponerse al recurrente vencido (art. 69 del C.P.C. y .).----------
------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------
-----Habiendo detallado el vocal que me precede en el orden de votación los antecedentes de las apelaciones que abren esta jurisdicción, en mi carácter de segundo votante iré a los aspectos medulares de las quejas, procediendo a expedirme en definitiva bajo las previsiones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut.----------
Primer Agravio: se queja el actor . porque la sentencia hizo lugar parcialmente a la demanda promovida y la conclusión a la que arribara la jueza sentenciante es equivocada en virtud que no resulta acreditado que la

cláusula segunda del acuerdo se encuentre en condiciones de ser cumplida por no haber sido citados para que compareciera a la escribanía con una semana antes de anticipación. Que hubo mora de los accionados debido a un incumplimiento contractual.----------

---La jueza de origen argumentó para rechazar esta porción de la demanda que los otorgantes no se presentaron a firmar la escritura traslativa de dominio y que los certificados se vencieron, que el escribano informó que las partes debían poner a su disposición los fondos para solicitar nuevos certificados, que los demandados informan haber depositado la parte proporcional, no así la actora ., quien no alegó ni probó haber puesto a disposición del escribano los fondos requeridos para poder llevar adelante las escrituras encomendadas, que no surgía que la obligación asumida en la cláusula tercera resulte indivisible con las asumidas en la cláusula segunda y quedó demostrado que toda la obligación asumida en la cláusula segunda estaba en condiciones de ser cumplida, tampoco acreditó el actor haber comparecido a firmar la escritura cuando estaban vigentes los certificados y concluyó que la mora no puede serle imputada a los accionados (art. 888 del CCyCN).----------

----Pasando por alto tales razonamientos fácticos y jurídicos se detiene en la pieza de agravios en la cuestión de la notificación asumida y convenida por los accionados de citar a la escribanía a la parte actora, cuando esa circunstancia no surge haya sido sometida a la jurisdicción de origen conforme surge del escrito de fs. 22/23.----------

-----Juega al respecto el valladar del art. 280 del C.P.C. y C. que edicta: “El Tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a decisión del juez de primera instancia. No obstante, deberá resolver sobre los intereses y daños y perjuicios, u otras cuestiones derivadas de hechos posteriores a la sentencia de primera instancia”.----------

Tampoco rebaten el argumento sentencial, insistiendo en el asunto de la notificación sin poder demostrar el error de la sentencia si es que lo tiene.----------

-------A su vez otorgantes del acto escriturario no es solo el demandado vendedor, son ambas partes. Para el otorgamiento de la escritura es necesario la actividad y la realización de diligencias que no son exclusivas de una de las partes, sino comunes.----------

-----Esto es importante en tanto se proyecta conforme lo dice la sentencia en

el examen de la mora en la que puede, o no, incurrir una de las partes.-------
-Las obligaciones de las partes otorgantes son interdependientes y pesan por igual sobre ambos contratantes, de allí que se puede llegar a afirmar que ambos -comprador y vendedor- revisten el carácter de deudores recíprocos de una misma obligación de hacer para la cual deben colaborar en miras a su mejor ejecución, haciendo lo posible para que se cumpla tal como de buena fe debieron entenderlo al contratar.----------
----El primer agravio se rechaza. Así lo VOTO YO.----------
---<u>Segundo Agravio</u>: Cómputo de los intereses a la tasa activa desde la fecha de la tasación (07 de septiembre de 2022).----------
-----Pide lo sean desde que se produjo la mora (01 de noviembre de 2016).
Cita el art. 886 del CCyCN.----------
-----La jueza de origen argumentó porqué los intereses corren desde el 07 de septiembre de 2022 (fecha de la tasación), esto es porque el actor reclamante no le requirió al perito tasador informe el valor a esa fecha y porque el experto tasó a valores actuales los inmuebles, resultando abusivo fijar intereses desde la fecha pretendida implicando ello un enriquecimiento indebido con cita del art. 10 del CCyCN.----------
------Pasando por alto tales razonamientos fácticos y jurídicos, insiste en la Alzada con un cómputo de acrecidos pero no demuestra una vez más el error de la sentencia si es que lo tiene en este aspecto.----------
----Se enrola en otra postura sin fundamentar, echa mano a un precedente de esta Cámara que no guarda analogía con lo aquí decidido y sin demostrar su viabilidad.----------
------Ya hemos dicho que cuando se pretende modificar aspectos de cálculo de la sentencia debe el apelante demostrar en la Alzada el agravio que le causa la base de la sentencia y lo que pretende. Es parte del agravio.----------
-----No lo hizo.----------
----Se limitó a pedir se modifique el cómputo de arranque de los intereses.
Pero no demuestra que el procedimiento adoptado por la sentencia le irrogue perjuicio al haber tenido en cuenta valores actuales.----------
---El agravio se rechaza. Así lo VOTO YO.----------
--<u>Tercer Agravio</u>: Costas por su orden. Dice que el decisorio carece de todo fundamento válido. Pide se impongan en su totalidad a los demandados vencidos.----------

----La jueza de grado sostuvo que las costas se imponen por su orden, es decir que cada litigante solventará las suyas propias, porque la demanda solo prosperó parcialmente y citó el art. 69 segundo párrafo y concs. del C.P.C. y C. (ver considerando sexto a fs. 200 vta.).----------

----La imposición de costas en el orden causado procede en los casos en que por la naturaleza de la acción deducida, la forma como se trabó la litis, su resultado o en atención a la conducta de las partes su regulación requiere un apartamiento de la regla general.----------

--La demanda no prosperó en su totalidad. Se rechazó la pretensión de daños y perjuicios respecto a los Lotes A; B; y C.----------

Solo prosperó respecto a los 31.000 metros cuadrados del Lote D.—---------

----Juega en la especie la manda del art. 72 del C.P.C. y C. que prescribe “Si el resultado del pleito o incidente fuera parcialmente favorable a ambos litigantes, las costas se compensarán o se distribuirán prudentemente por el juez en proporción al éxito obtenido por cada uno de ellos”.----------

------En ese contexto bien impuestas han sido las costas, por lo que no corresponde su modificación. Así lo VOTO.----------

------<u>Apelación del Dr. J. M. V.</u>:----------

----Apelados por bajos los honorarios regulados al profesional apelante, teniendo en cuenta el resultado obtenido, el pleito bajo su asistencia profesional, mérito, extensión de los trabajos y labor desarrollada, los mismos deben ser modificados y elevarse al 17% bajo las previsiones de los arts. 5, 6, y 38 de la Ley XIII N° 4. Así lo VOTO YO.----------

-----Costas de Alzada al apelante vencido en atención al resultado de la apelación y lo dispuesto por el art. 69 del C.P.C. y C. Así lo VOTO POR ÚLTIMO.----------

------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

-----En atención a lo manifestado en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.- CONFIRMAR**, parcialmente, la sentencia apelada; **modificando** la regulación de los honorarios del Dr. J. M. V. elevándolos a un 17% del monto del proceso más el IVA correspondiente; **II.- IMPONER** las costas de esta instancia al recurrente vencido; y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. J. M. V. en el 4,25%, y los de los Dres. M. A. S. y D. M. B., en conjunto y proporción de ley, en el 3,25%, en ambos casos del monto del proceso a determinarse en la etapa procesal

oportuna más el IVA pertinente de corresponder, por la labor desarrollada en esta Alzada (art. 13 de la Ley XIII – N° 4).----------

-------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

------En consonancia con lo expresado al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: **I.- CONFIRMAR**, parcialmente, la sentencia apelada; **modificando** la regulación de los honorarios del Dr. J. M. V. elevándolos a un 17% del monto del proceso más el IVA correspondiente; **II.- IMPONER** las costas de esta instancia al recurrente vencido; y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. J. M. V. en el 4,25%, y los de los Dres. M. A. S. y D. M. B., en conjunto y proporción de ley, en el 3,25%, en ambos casos del monto del proceso a determinarse en la etapa procesal oportuna más el IVA pertinente de corresponder, por la labor desarrollada en esta Alzada (art. 13 de la Ley XIII – N° 4).----------

------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

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

-----Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:***----------

------I.- CONFIRMAR, parcialmente, la sentencia apelada; **modificando** la regulación de los honorarios del Dr. J. M. V. elevándolos a un 17% del monto del proceso más el IVA correspondiente.----------

-----II.- IMPONER las costas de esta instancia al recurrente vencido (art. 69 del C.P.C. y C.).----------

-----III.- REGULAR los honorarios profesionales del Dr. J. M. V. en el 4,25%, y los de los Dres. M. A. S. y D. M. B., en conjunto y proporción de ley, en el 3,25%, en ambos casos del monto del proceso a determinarse en la etapa procesal oportuna más el IVA pertinente de corresponder, por la labor desarrollada en esta Alzada (art. 13 de la Ley XIII – N° 4).----------

------IV.- REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.----------

-----La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría y no haber hecho uso el Dr. Jorge Luis Früchtenicht de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, último parte, del C.P.C. y C.----------

GÜNTHER E. FLASS **CLAUDIO A. PETRIS**

REGISTRADA BAJO EL N° 58 CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2023. CONSTE.