



NEUQUEN, 20 de abril de 2017

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"SOTO LUIS ANTONIO C/ VIVANCO RUBEN S/ D. Y P. RES. CONTRACTUAL PARTICULARES"**, (EXP N° 470508/2012), venidos en apelación del JUZGADO CIVIL 1 - NEUQUEN a esta **Sala III** integrada por los Dres. Marcelo Juan **MEDORI** y Fernando Marcelo **GHISINI** con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Audelina **TORREZ** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, el **Dr. Medori**, dijo:

I.- A fs. 417/419 obra la expresión de agravios del demandado fundando el recurso contra la sentencia de fecha 23 de junio de 2016 (fs. 396/404) y que fuera concedido a fs. 410; pide se haga lugar a la apelación, con costas.

En primer lugar cuestiona la negativa del fallo a otorgar efecto cancelatorio al pago efectuado extrajudicialmente al actor por \$290.000, sin haber efectuado reserva alguna; que aun cuando no se haya acreditado el acuerdo verbal, aquel lo reconoció y no resulta creíble que las partes hayan llegado al banco sin acuerdo alguno, encontrándose casualmente y que en dicha oportunidad su parte haya abonado dicha suma con mas \$10.000 por intereses; que el acuerdo se encontraba plasmado en el recibo que aquel manifiesta se negó a firmar luego de percibir el monto, pero no alega que no era lo que había acordado ni efectúa ninguna aclaración al respecto de ese pago, plasmándose la mala fe a recibir la totalidad de las sumas y negarse a firmar recibo.

Se agravia en segundo punto por el acogimiento del rubro lucro cesante por el supuesto pago de alquileres que manifiesta haber efectuado el actor, y se le haya otorgado una indemnización sin fundamentos reales y basados en criterios meramente subjetivos cuando no aportó ni una sola prueba al respecto; que demandante lo manifestó ligeramente al accionar en un renglón, no indicó de qué vivienda se trataba, donde está ubicada, quien era el locador, cuanto abonaba por



alquiler mensual y menos haber acompañado recibos de pago efectuados, mientras la juez de grado le reconoce la reparación sin indicar el parámetro ni prueba alguna.

Finalmente critica que se haya otorgado el rubro daño moral sin que la actora haya explicitado ni en lo más mínimo el daño sufrido, limitándose a decir al respecto "más el daño moral" y posteriormente en la liquidación colocarle un monto, sin señalar en qué consistió y la relación de causalidad existente; sin perjuicio de ello, la sentenciante cubre toda la orfandad del planteo y la prueba, contrariando pacífica jurisprudencia que establece que en materia contractual su reconocimiento tiene carácter excepcional, que requiere una prueba acabada y no debe presumirse.

Sustanciado el recurso (fs. 420), responde la parte actora a fs. 421/422; luego de denunciar el incumplimiento a los recaudos del art. 265, subsidiariamente responde los planteos solicitando que la apelación sea rechazada con expresa imposición en costas.

Respecto al primer agravio, considera que mal puede ser tenido por cierto el acuerdo verbal que se invoca ante la notable orfandad probatoria; en relación al reclamo señala como fundado el resarcimiento del daño emergente en atención a la privación de la vivienda, y que ello se deriva de que el contrato se ha visto frustrado por la conducta del accionado; acerca de la procedencia del daño moral, señala como acertado el criterio del juez de grado que ha meritado las especiales circunstancias que tornan procedente su fijación, dada la angustia padecida por la conducta antijurídica del demandado, que es un verdadero profesional, y sin autorización alguna percibió de su parte sumas más que importantes con motivo del anhelo y expectativa que genera lograr el sueño de obtener una vivienda propia.

II.- Que abordando la cuestión traída a entendimiento, resulta que la sentencia objeto de recurso,



hace lugar a la acción interpuesta por el actor y, en los términos de los arts. 512, 520 y ccs del C.Civil, condena al demandado a resarcir los daños derivados de la frustración de un negocio inmobiliario en que por su condición profesional intermediara con el objeto de adquirir una casa habitación para el primero, así como por la demora en la restitución de la suma de \$280.000 que se le había entregado a tal fin, en concepto de daño emergente, comprensivo de los intereses devengados por la indebida privación de la disponibilidad del dinero desde la fecha de la intimación a la restitución y cuando se efectivizó el depósito -deduciendo la suma pagada en mas (\$10.000,00)- y por el uso de una vivienda representado por la suma que debió destinar para alquilar una, y que conforme las facultades del art. 165 del CPCyC, estima en \$28.000 considerando el lapso transcurrido.

Finalmente, respecto al reconocimiento de la procedencia del daño moral -que lo cuantifica en la suma de \$25.000- tiene por acreditada la angustia que indudablemente debió padecer el actor frente a la conducta del accionado quien percibió la totalidad del precio de la venta de una propiedad que iba a ser su vivienda, sin contar con la conformidad de los titulares para ello, omitió la restitución del dinero percibido haciendo caso omiso a las intimaciones y requerimientos, excediéndose así de las molestias e inconvenientes que normalmente padece cualquier persona que celebra un contrato de compraventa a través de una inmobiliaria; describe que el accionar del demandado resulta extraño a la normal tolerancia que es dable exigir al comprador de una vivienda.

A.- Que en relación a los perjuicios que se obligan a resarcir al demandado, y comenzando con la crítica que introduce pretendiendo que como consecuencia del depósito bancario a favor del actor, a falta de reserva, éste ha renunciado a la reparación que por la vía de intereses se



reconoce en la sentencia de grado, estimo suficiente la argumentación que se hace en la sentencia, para concluir en su conexión causal, acreditada la intimación fehaciente que se le dirigiera a tal fin e incluso la promoción de esta demanda para obtenerlo.

De esta forma, el cuestionamiento no señala cuál sería el error de razonamiento por el que se impuso la condena por el perjuicio derivado de haberse visto privado de disponer de tales sumas, si no es a través del reconocimiento de los intereses durante tal período.

La jurisprudencia lo ha dicho: "El escrito de expresión de agravios que no se introduce en el análisis pormenorizado del fallo ni cuestiona sus fundamentos legales, limitándose, en otros términos, a reproducir circunstancias relatadas con anterioridad o a introducir otras que nada tienen que ver con la cuestión discutida, no reúne los requisitos suficientes como para ser tenido por tal." (CNCiv, sala G, 9.12.83, LL 1985-C-643) "La mera discrepancia o disconformidad con la solución, sin aportarse razón alguna que la desvirtúe, no constituye expresión de agravios, así como tampoco la falta de crítica de puntos fundamentales de la sentencia." (CNCiv, sala E, 7.2.86, LL 1986-E-206). (cita de p.483 y 481, t.2, C.P.C.C.Com. Fassi-Yañez).

Por ello, al no cumplirse con lo dispuesto en el artículo 265 del Cod. Proc., de conformidad a lo examinado y solicitado en el punto, procede hacer efectivo el apercibimiento contenido en el artículo 266 del citado texto, declarándose desierta la apelación interpuesta.

B.- Que en segundo lugar la reparación del daño emergente y el moral reclamados, deben ser entendidos éstos como consecuencias del accionar antijurídico del demandado tal como son descriptas en los arts. 901, 903 y 904 del C.Civil aplicables al presente caso, y como derivadas de la frustración de la compra-venta del inmueble que el actor,



pretensos adquirente, preveía destinar a su vivienda, tanto como verse privado de una importante suma de dinero que obstó a que se lo procurara por otra vía, a tenor de los testimonios de fs. 196/201.

A su vez, el déficit derivado de la intermediación del profesional demandado por no contar con la autorización de los futuros vendedores del bien, se ve agravado por la retención durante varios meses el dinero que había recibido para destinar al precio (Septiembre/2011 a Noviembre de 2012) que obligó a la víctima a tener que formalizarlo por medios fehacientes e incluso promover esta demanda.

Que en la evaluación que se impone concretar ex post facto, la conducta reprochada no puede ser ajena al severo apartamiento de la esperada conforme la profesión habitual ejercida, y a su respecto el art. 902 del C.Civil impone que "Cuando mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas mayor será la obligación que resulte de las consecuencias posibles de los hechos".

Esta regla cuyo sentido con acierto ha conservado el primer párrafo del nuevo art. 1725 del C.C.y C., es una expresa recepción del principio constitucional de igualdad de trato, por el que si dar el mismo tratamiento a quienes objetivamente lo merecen, de igual manera se impone la advertencia de diferencias esenciales entre las personas, para compararlas en base a estándares reales, objetivos y razonables.

Luego, aún con motivo de su principal actividad, el demandado no hace aporte alguno para descalificar el análisis y conclusión alcanzada en la sentencia, cuando el objeto en la presente intermediación se vincula con una situación que constituye en la actualidad uno de los más graves problemas socio-económicos que afecta una persona humana, especialmente en la región patagónica, a la que se



destina el mayor de los esfuerzos durante el período de vida con capacidad de ahorro, máxime cuando se prevé constituir una familia, como es acceder a la propia casa habitación, no sólo teniendo en miras la estabilidad de su organización, sino fundamentalmente, para evitar el costo de los alquileres, en una plaza caracterizada por su alta demanda y elevados precios; extremos también confirmados por las declaraciones testimoniales de fs. 196/201.

En definitiva, constituía un supuesto previsible para el demandado por sus conocimientos y actividad específica que el actor debió disponer de recursos para obtener la misma prestación habitacional que estaba destinada satisfacer el inmueble a adquirir, resultando procedente su equiparación a los cánones locativos que denuncia.

El citado análisis es razonable asociar a la grave frustración de no concretarse la compra de la vivienda que también han relacionado los testigos con consecuencias disvaliosas en aspectos espirituales y familiares (separación de su pareja y cambio de animo, informado a fs. 196/201), circunstancias todas que habilitan tener por concretado el presupuesto del art. 522 del C.Civil que prevé su procedencia "en los casos de indemnización por responsabilidad contractual", al exceder aquel tolerable o admitido cuando se trata del incumplimiento de los contratos.

En definitiva, se encuentra suficientemente acreditado el nexos causal entre la conducta del actor y los daños cuyo resarcimiento son admitidos en la decisión de grado.

III.- Por todo lo expuesto, propiciaré al acuerdo el rechazo del recurso, parcialmente desierto por falta de crítica suficiente (art. 265 y 266 del CPCyC), y de ello, la confirmación en todas sus partes de la sentencia.

Las costas se impondrán al demandado en su calidad de vencido (art. 68 del CPCyC).



Determinar los honorarios devengados en la Alzada en el 30% de los que resulten por la labor cumplida en la instancia de grado, para la letrada patrocinante de la parte actora, y en el 25% de aquellos que se calculen para el que asistió al demandado (art. 15 L.A. vigente).

El Dr. Fernando M. GHISINI, dijo:

Por compartir la línea argumental y solución propiciada en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **Sala III**

RESUELVE:

1.- Confirmar la sentencia dictada a fs. 396/404 vta., en todo lo que fuera materia de recurso y agravios, de conformidad a lo explicitado en los considerandos respectivos que integran este pronunciamiento.

2.- Imponer las costas de Alzada al demandado en su calidad de vencido (art. 68 C.P.C.C.).

3.- Regular los honorarios de los letrados intervinientes en esta Alzada, en el 30% y en el 25% de a los letrados patrocinantes de la actora y del demandado, respectivamente, de lo establecido en el pronunciamiento de grado a los que actuaron en igual carácter (art. 15 L.A.).

4.- Regístrese, notifíquese electrónicamente, y, oportunamente, vuelvan los autos al Juzgado de origen.

Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori
Dra. Audelina Torrez - SECRETARIA