



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

EXPEDIENTE SAC: 9024036 - JAURE, VIVIANA MARIELA C/ ING. BRANDOLINI Y ASOCIADOS S.A. - ORDINARIO - SIMULACION - FRAUDE - NULIDAD

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 86 DEL 23/07/2024

**CAMARA APEL CIV. Y COM 3a**

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 86

Año: 2024 Tomo: 4 Folio: 939-957

**SENTENCIA NÚMERO: 86.**

En la ciudad de Córdoba, a los veintitrés días del mes de Julio del año Dos Mil Veinticuatro, se reúnen en audiencia pública los Sres. Vocales de esta Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Tercera Nominación, Dres. Rafael Garzón, Jorge Augusto Barbará y Ricardo Javier Belmaña, bajo la presidencia del primero de los nombrados, con el objeto de dictar sentencia en estos autos caratulados “**JAURE, VIVIANA MARIELA C/ ING. BRANDOLINI Y ASOCIADOS S.A. - ORDINARIO - SIMULACIÓN - FRAUDE - NULIDAD - EXPTE. N° 9024036**” y su conexo “**INGENIERO BRANDOLINI Y ASOCIADOS S.A. C/ JAURE, VIVIANA MARCELA - ORDINARIO - EXPTE. 9847958**”, venidos del Juzgado de Primera Instancia y 24° Nominación de esta ciudad, a los fines de resolver los recursos de apelación interpuestos con fecha 12/06/2023 y 12/06/2023 por la parte actora, Viviana Mariela Jaure, y por el perito oficial, Sebastián Pablo Azulay, en contra de la Sentencia N° 108 de fecha 09/06/2023, dictada por la Sra. Jueza María Alejandra Noemí Sánchez Alfaro Ocampo, que resolvió: “1°) *Hacer lugar a la demanda de nulidad de cláusula contractual y en consecuencia declarar abusivas la cláusula primera y segunda del anexo 1 en lo referente al precio y forma de financiación del contrato de compraventa entre Ingeniero Brandolini y Asociados SA y la Sra. Viviana Marcela Jaure DNI 17.531.573 respecto del inmueble designado con el número 15 de la manzana 68, del Barrio Verandas de la Urbanización Especial Siete Soles, designado con el Número PH8, debiendo tenerse por no escritas; a mérito de los fundamentos vertidos en los considerandos respectivos.* 2°) *Integrar las cláusulas del inciso anterior de acuerdo a lo expuesto en el considerando 4.1.8.* 3°) *Respecto de la acción impetrada por la Sra. Juárez: a) imponer las costas a la demandada vencida, Ingeniero Brandolini y asociados SA. (130 CPCC). b) Regular en forma provisoria los honorarios del Dr. Pablo Javier del Poppolo y del Dr. Mariano Jandula Torres, en conjunto y proporción de ley, en la suma de \$142.845,60; con más la suma de pesos \$21.426,84, en concepto de honorarios previstos por el art.104 inc. 5 Ley 9459. c) Regular de forma provisoria a los Dres. Carlos José Molina y Gabriela Andrea Mammana, la suma de \$142.845,60, en conjunto y proporción de ley.* 4°) *Rechazar la demanda impetrada por Ingeniero Brandolini y Asociados SA en contra de Viviana Marcela Jaure.* 5°) *Respecto de la acción impetrada por Ingeniero Brandolini y Asociados SA: a) Imponer las costas a la actora Ingeniero Brandolini y asociados SA. b) Regular en forma provisoria los honorarios del Dr. Pablo Javier del Popolo en la suma de \$142.845,60. c) Regular de forma provisoria al Dr. Carlos José Molina en la suma de \$142.845,60; con más la suma de pesos \$21.426,84, en concepto de honorarios previstos por el art.104 inc. 5 Ley 9459.* 6°) *Regular los honorarios de los peritos oficiales Raquel Miriam Levy de Klinger y Sebastián Pablo Azulay en la suma de \$ \$142.842,60 a la primera y \$71.422,8 al segundo.* 7°) *Regular los honorarios de los peritos de control Sres. Pablo Bertello y Carlos Eduardo Baistrocchi en el monto de \$35.711,4, a cargo de su parte oferente. Todos los honorarios son con más IVA de corresponder al momento de la percepción y los intereses oportunamente estipulados. Protocolícese y hágase saber”* Fdo. María Alejandra Noemí Sánchez Alfaro Ocampo, y su Auto de aclaratoria N° 283 de fecha 14/06/2023.

**TRAMITACIÓN DE LOS RECURSOS.**

**A. RECURSO DE APELACIÓN DE LA PARTE ACTORA.** El recurso de apelación fue interpuesto por la parte actora en término (v. presentaciones de fecha 12/06/2023 y 28/06/2023, Auto N° 154 de fecha 15/08/2023 dictado en los autos caratulados “RECURSO DIRECTO EN: EXPEDIENTE N° 9024036 - JAURE, VIVIANA MARIELA C/ ING. BRANDOLINI Y ASOCIADOS S.A. RECURSO DIRECTO, EXPTE. N° 12132481) con las formalidades prescriptas por el art. 366 del CPCC y en contra de una resolución apelable (art. 361 inc. 1 CPCC).

La parte actora expresó agravios mediante presentación de fecha 08/11/2023, a través de su letrado apoderado Dr. Pablo del Popolo.

Con fecha 19/12/2023 contesta agravios la parte demandada, ING. BRANDOLINI Y ASOCIADOS S.A., a través de su letrada apoderada Dra. María Candela Aronovich.

Con fecha 14/02/2024 la Fiscala de las Cámaras en lo Civil, Comercial y del Trabajo presentó dictamen.

**B. TRAMITACIÓN DE APELACIÓN POR HONORARIOS DEL PERITO SEBASTIÁN AZULAY.** El recurso se tramitó ante el Juzgado de origen de conformidad a las previsiones emergentes del art. 121 de la Ley 9459 (CA) (v. escrito de fecha 30/06/2023) disponiéndose su concesión mediante decreto de fecha 24/07/2023 y su elevación a esta Cámara mediante decreto de fecha 06/11/2023.

Dictado y firme el decreto de autos de fecha 21/02/2024, la causa queda en estado de resolver.

El Tribunal sienta las siguientes cuestiones a resolver:

**PRIMERA CUESTIÓN: ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora?**

**SEGUNDA CUESTIÓN: ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto por el Sr. Sebastián Azulay?**

**TERCERA CUESTIÓN: En su caso: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?**

Conforme lo dispuesto previamente por el Sr. Presidente y de acuerdo al sorteo que en este acto se realiza los señores Vocales emitirán sus votos en el siguiente orden: Dres. Ricardo Javier Belmaña, Rafael Garzón y Jorge Augusto Barbará.

**A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SR. VOCAL DR. RICARDO JAVIER BELMAÑA, DIJO:**

**I)** La sentencia apelada posee una relación de causa que da adecuado cumplimiento a la manda del art. 329 del CPCC, por lo que remito a cuanto allí fue detallado.

**II) EXPRESIÓN DE AGRAVIOS DE LA SRA. VIVIANA MARIELA JAURE.**

**a. Primer agravio. Interés de financiación de la deuda contraída.** La parte recurrente transcribe, en primer lugar, los párrafos de la sentencia de primera instancia que le resultan agraviantes.

La recurrente dice que la *a quo* descargó lo reclamado en este sentido en la demanda, apartándose de lo previsto en la LDC.

Manifiesta que no se han respetado las exigencias que establece el art. 36, Ley 24.240 (norma de orden público).

Agrega que para ello basta con repasar la forma como la desarrollista conformó la denominada “cuota pura”, el “interés de financiación”, para en su conjunto arribar a la “cuota total”.

Añade que del análisis de esta conformación de la cuota, se puede advertir que se termina imponiendo una fórmula que implica una constante indexación de los valores, sumado al incumplimiento de los extremos requeridos por el art. 36, LDC, añadiendo que su ausencia, trae aparejado una sanción, esto es la nulidad parcial del contrato en lo que respecta al interés impuesto y la reestructuración del contrato en su totalidad y desde los inicios de la tasa pasiva anual promedio del BCRA al momento de la celebración del acuerdo.

Explica la importancia del costo financiero total como principal variable para elegir un préstamo o bien ingresar a un crédito para el consumo.

Expresa que no se encuentra en la resolución un párrafo dedicado al interés de financiación propiamente dicho, ya que la *a quo* modificó todo el contrato dándole un tratamiento de obligaciones en dólares y cuantificando las cuotas en esa especie. Dice que la jueza *a quo* confundió el reclamo concreto y específico ya que la sanción del art. 36 de la LDC se vincula con el interés de financiación y no con el interés moratorio. Es decir, entiende que la magistrada confundió el interés moratorio con el compensatorio o de financiación.

Agrega que en la sentencia tampoco se aplicó el interés previsto en el art. 36, LDC en forma retroactiva, tal como fuera reclamado en demanda y ordenado por el cuerpo normativo invocado.

Sostiene que la magistrada no tuvo en cuenta lo abonado en exceso por las cuotas aportadas, sino sólo las cuotas “en mora” ya sea aquellas vencidas y a vencer.

Se queja por la tasa de interés aplicable, esto es, la Tasa Pasiva del BCRA más el interés nominal, del 2% (período que corre desde el 10/06/2018 hasta el 31/12/2019) y del 3,5% (período que corre desde el 01/01/2020 en adelante) respectivamente.

Cita doctrina y jurisprudencia.

Entiende que la sentencia atacada resulta nula por incongruente. La jueza omitió, sin justificación alguna, la tasa impuesta por la norma cuya aplicación se solicitó en la demanda.

Concluye que debe procederse a reestructurar el contrato tal como fuera reclamado en demanda, abarcando los pagos realizados con la tasa pasiva promedio del BCRA al momento de la celebración del contrato. Es decir, de la manera ajustada a las previsiones establecidas en la LDC.

La parte actora alega que en autos ya fue determinado el precio de contado del bien al momento de la celebración del contrato. Que ello quedó incontrovertido. Que ya reconocido el precio de contado (*“el precio de contado ascendía a la suma de \$2.012.000, lo que la actora abonó como señal de compra (\$804.800). De esto se sigue que el saldo de \$1.207.200 es lo que se financió en 120 cuotas”*), corresponde que sea revocada la sentencia de primera instancia en cuanto dispone otro tipo de interés distinto al previsto en la LDC y establecer en pesos el valor de cada cuota, con la tasa de interés prevista en el art. 36 de la LDC.

**b. Segundo agravio. Saldo de precio y cuotas.** En esta queja, la apelante manifiesta que la sentenciante reajustó el precio, el saldo y las cuotas en base a un valor en dólares estadounidenses billete que, dice, nunca fue la moneda convenida por las partes.

Declara que resulta incongruente lo sentenciado por la a quo al dolarizar un contrato de compraventa cuyo precio se convino en pesos moneda nacional, no siendo aquella moneda extranjera la intención de las partes, tal como surge de los antecedentes y confesiones reveladas por la contraria en autos. Primero, dice, porque si esa hubiera sido la real intención, hubieran celebrado un contrato en dicha especie, tal como lo prevé el art. 766, CCC.

Reitera al decir que la dolarización introducida en la sentencia de primera instancia va en contra de la voluntad de las partes, resulta claramente agravante y debe ser revocada. Dice que ello se puede apreciar tanto en los pagos realizados, lo que surge de los recibos acompañados, como también del propio reclamo de la desarrollista.

Manifiesta que, al interponer su demanda de resolución contractual, la empresa demandada reclamó expresamente el reintegro de la suma de \$1.500.000; suma ésta que representa el 10% del precio de la unidad de referencia.

Expresa que el tribunal tiene facultades limitadas respecto a la intervención sobre la autonomía de la voluntad (arg. art. 960 del CCC). Dice que la magistrada avasalló la autonomía de la voluntad en aspectos en los que no se encontraba en juego el orden público. Si bien el contrato se encontraba sujeto a una canasta de materiales, en todo momento la divisa acordada fue la de pesos sin mención alguna a la moneda extranjera. Ello se puede apreciar tanto de los pagos realizados como así también del propio reclamo de la desarrollista. Aclara que si bien esos recibos fueron “achacados” (sic) por la parte actora por no contar con la correspondiente imputación de rubros, lo cierto es que fueron extendidos en pesos sin referencia alguna a la divisa extranjera como podría darse con la leyenda *“importe equivalente a XXX USD”*, lo que, tal vez, hubiera habilitado a la interpretación efectuada por la magistrada.

Agrega que la sentenciante respaldó una indexación de precios, prohibida por la Ley N° 23.928; luego “dolarizó” el contrato, tomó ese valor de referencia y lo convirtió al valor “MEP” (monto que se acerca más al dólar blue y no al dólar oficial), agregando que aplicó una tasa de interés moratorio a cargo de su parte, como si se tratara de la incumplidora. Cita jurisprudencia que estima respalda su posición.

En relación con la indexación de precios, la parte apelante menciona que la contraria no pidió la “inconstitucionalidad” de la prohibición de indexar por lo que la sentencia no debe apartarse de esa prohibición. Por lo expuesto, se debe eliminar el sistema de repotenciación de precio creado unilateralmente por la parte demandada (desarrollista); se queja porque la repotenciación estaba prevista para la “cuota capital”, como para la cuota correspondiente a “interés de financiación” y que en conjunto conformaban la “cuota total” completamente indexada en forma mensual.

La parte apelante pone de resalto ciertos extractos de la sentencia recurrida y los anuncia como premisa mayor *“contrato celebrado en pesos”* y como premisa menor *“integración que trasluzca, de la mejor manera posible, cuál ha sido la voluntad negocial de las partes al contratar”*, para luego esbozar que su conclusión *“dolarización del contrato”* no es congruente ni razonable. Menciona el significado del principio de congruencia.

La recurrente menciona que de acuerdo a lo resuelto en los autos conexos *“Jaure Viviana - Beneficio de litigar sin gastos - Expte. N° 9018826”* se le otorgó a la peticionante el correspondiente beneficio de litigar sin gastos y expresa que sus ingresos -provenientes del beneficio jubilatorio- representan tan sólo el 60% del valor de la cuota mensual a dólar MEP fijada por la jueza a quo en su resolución.

Cita jurisprudencia.

Solicita que se revoque la recomposición contractual realizada por la *a quo* y solicita que se deje sin efecto la dolarización del contrato.

En definitiva, pide que la integración del contrato en lo que respecto al precio de venta y su saldo sea en pesos, con la actualización legal que establezca la Cámara, por ser la moneda convenida, con más la tasa de interés por financiación prevista en el art. 36, LDC. También pide que la recomposición abarque desde el inicio del contrato, para verificar si su parte ha efectuado pagos en demasía y se considere los importes resultantes, en su caso.

Para el caso en que se comparta lo resuelto por la instancia anterior, solicita que sea el dólar oficial y no el MEP y si se insiste en esta última cotización se fije un número mayor de cuotas que las adeudadas originalmente pactadas para que la recurrente tenga la posibilidad de abonar las mismas.

**c. Tercer agravio. Inexistencia de mora. Imposición de intereses por las cuotas adeudadas.** En esta queja la parte recurrente sostiene que lo resuelto en primera instancia afecta al principio de no contradicción.

La parte apelante sostiene que la jueza *a quo* se contradujo con sus propias valoraciones. Por un lado, la jueza *a quo* esbozó que no existió mora por parte de la accionante ni incumplimiento de su parte. Por otro lado, la magistrada alegó que se adeudaban los intereses desde el vencimiento de cada obligación y que los mismos ascendían a una tasa igual a la que se les impone a los incumplidores que registran mora en el pago de sus obligaciones.

La parte apelante expresa que si bien la magistrada sostuvo que no existió “mora” por parte de la actora - desconocimiento sobre el importe de su deuda-, se debían abonar las cuotas adeudadas, más un interés equivalente a lo que se les suele cobrar a los incumplidores. Dice que en el caso de marras no corresponde aplicar el art. 1733 del CCC porque no se presentan los requisitos allí enumerados en la causa de marras.

Se agravia porque pese a que no existe mora en el pago de sus obligaciones, la jueza mandó a pagar intereses porque entendió que la parte actora había asumido el pago de las cuotas adeudadas una vez resuelta la acción interpuesta y porque, además, debió haber efectuado “pago a cuenta”. Es decir, a pesar del reconocimiento sobre el desconocimiento acerca de lo que tenía que pagar, la magistrada entendió que estaba obligada a abonar “algo a cuenta”.

Al respecto, la parte recurrente afirma que si bien ofreció a pagar una vez determinada la obligación a su cargo, la jueza *a quo* omitió considerar el planteo efectuado en su escrito de demanda referido a la “suspensión del pago de sus obligaciones”. Dice que en la etapa prejudicial y desde el envío de la Carta de Documento de fecha 13/06/2019 como así también en la denuncia ante la Dirección de Defensa del Consumidor, su parte comunicó que haría uso de la facultad de suspensión de cumplimiento de sus obligaciones en los términos del art. 1031 del CCC.

Por el otro lado, la parte apelante expresa que la parte demandada nunca obró de buena fe y que incluso intentó resolver el contrato. Que si bien la jueza *a quo* resaltó el incumplimiento absoluto al deber de información de la firma vendedora, no le dedicó ni una línea al planteo referido de suspensión del pago de las obligaciones.

Sostiene que la jueza *a quo* reconoció que la parte actora no podía pagar, que no estaba en mora y que no era responsable del incumplimiento; por tanto, no es posible interpretar que la deuda debía incluir la reparación de un daño por un incumplimiento que no existió, como así tampoco que la parte actora tenía la obligación de efectuar pagos a cuenta por montos indeterminados cuando ya se había planteado la suspensión de pago hasta tanto la contraria cumpla con su obligación de información.

Si en la causa no hubo mora, la actora no puede ser condenada a reparar “daño” alguno porque el incumplimiento en el pago de sus obligaciones (cuotas) residió en una conducta exclusiva por parte de la vendedora. Es decir, sostiene que no es posible castigar al consumidor ni condenarlo al pago de una suma de intereses judiciales idénticos a los que se aplican a los culpables por incumplimiento.

Expresa que una cosa no puede “*ser y no ser*” a la vez, que claramente en esta causa no existió mora y por ende, la Sra. Jaure no puede ser obligada a reparar daño alguno porque el incumplimiento en el pago de sus cuotas reside en la conducta exclusiva de la empresa vendedora.

**d. Cuarto agravio. Daño punitivo: cuantificación.** En primer término, la parte actora relata que, al momento de interponer la demanda reclamó un importe de \$50.000, el que luego incrementó en los alegatos a la suma de \$500.000. En segundo término, alega que la jueza no tuvo en cuenta el problema inflacionario en el país y tampoco el fin último que tiene esta sanción civil, es decir, disuadir a la proveedora de tener este tipo de conducto en su actividad.

Dice que la sentencia impugnada se mantuvo en el reclamo de \$500.000 cuando, a la vez, determina que la cuota que debe abonar la actora/compradora es de U\$S 1.035, por lo que declara que la sanción impuesta a la demandada infractora es menor a una cuota.

Por ello, la parte recurrente solicita que la sanción por daño punitivo sea de al menos el valor de cinco cuotas mensuales, según la integración de contrato que finalmente se determine.

Pide que se acoja este agravio, con costas.

**e. Quinto agravio. Publicación de la sentencia: denegación.** En esta queja la parte actora expresa que, pese a que la *a quo* encuadró como relación de consumo la existente entre la actora, no aplicó el art. 54 bis de la LDC.

Dice que la parte demandada no entregó a la perita los contratos del resto de los dúplex que vende en el complejo desarrollado, lo que opina va en contra del principio de la carga dinámica de la prueba (arg. art. 53 de la LDC). Se pregunta si es verosímil la existencia de otros contratos de venta de dúplex distintos al firmado por al accionante. Cita la declaración testimonial de la testigo Sra. María Gimena Gait.

Declara que de las constancias del expediente surge claro que la actora no es la única perjudicada y que la publicación de la sentencia favorecería a toda la comunidad en la que está inserta la propia accionante. Entiende que la publicación permitiría que las ONG y asociaciones de consumidores como así también las autoridades provinciales y municipales tomen conocimiento del caso y traten casos análogos sobre el movimiento en el mercado de nuestra jurisdicción.

Sostiene que la jueza *a quo* no tuvo en cuenta las propias constancias de autos, la conducta de la propia accionada durante el desarrollo del proceso, el incumplimiento de la inversión de la carga de la prueba, el principio in dubio pro consumidor y todo lo establecido por una ley de orden público (arg. arts. 53, 3 y 65 de la LDC).

Solicita, en definitiva, la publicación de la resolución de primera y segunda instancia.

### **III) CONTESTACIÓN DE LOS AGRAVIOS POR ING. BRANDOLINI Y ASOCIADOS S.A.**

La parte demandada, al evacuar el traslado de la expresión de agravios que le fue corrido, expresó lo siguiente:

**a. Primer agravio.** Dice que pretender la aplicación de lo dispuesto por el art. 36 de la LDC en relación con el interés de financiación es incurrir en un abuso del derecho. Dicha actitud demuestra un ánimo de ventaja totalmente contrario a la buena fe contractual (arg. art. 961 del CCC). Expresa que del propio análisis del impacto de los intereses de financiación dispuestos en la sentencia para las cuotas adeudadas por la actora, es posible advertir que los mismos ni siquiera son suficientes para compensar las consecuencias del grave “proceso inflacionario” que está enfrentando nuestro país. Alega que hasta la tasa de interés del 3.5% determinada en la sentencia recurrida, quedó totalmente desactualizada.

Alega que la tasa pasiva que dispone el art. 36 de la LDC es un índice comparativo oficial que eventualmente actúa como un “estándar de comparación” por parte de los tribunales a la hora de la estipulación de los intereses, pero de ninguna manera se impone como un interés de aplicación obligatoria. Cita doctrina en apoyo a esta postura.

La parte recurrida entiende que el pedido de aplicación de la tasa pasiva del BCRA formulado por la Sra. Jaure debe ser rechazado.

En relación con los intereses y la supuesta confusión alegada por la parte apelante, la demandada expresa que los intereses de financiación determinados en la sentencia de primera instancia simplemente reemplazan a la fórmula de interés de financiación dispuesta en el contrato, pero de ninguna manera fueron impuestos con carácter de interés moratorio.

De la lectura del propio fallo se advierte -en el punto 4.1.7.- que la jueza *a quo* determinó que la Sra. Jaure no incurrió en mora debido a que no podía conocer en forma clara el monto de lo que debía abonar. En definitiva, los intereses dispuestos en la sentencia tienen como objetivo reemplazar al interés de financiación dispuesto contractualmente, para así especificar el valor y la forma de pago de la cuota N° 17 y siguientes. Pone de resalto que desde el mes de mayo del año 2017 la Sra. Jaure no abonó ninguna cuota más. Alega que hay 80 cuotas no abonadas (casi siete años completos sin pagar).

**b. Segundo agravio.** En respuesta a este agravio, la parte desarrollista alega que es falso lo declarado por la parte actora respecto de que no se respetó la moneda pactada. Lo que en realidad sucedió es que la Jueza utilizó la moneda americana para poder determinar -mediante esa moneda estable y de uso corriente en el mercado inmobiliario- el valor

del saldo de precio existente, pero de ninguna manera se "dolarizó" el contrato ya que -tal como surge del fallo- conforme a la fórmula de determinación de valor de cada cuota establecida en la sentencia, el pago de cada una de ellas se debe realizar en pesos argentinos, es decir, se respetó la moneda convenida.

La parte apelada expresa que lo manifestado por la parte actora va en contra de la teoría de los actos propios, ya que fue la propia Sra. Jaure quien solicitó en la pericia contable que se determine en dólares americanos el valor de contado del precio del inmueble determinado en el contrato el día de su suscripción.

Insiste al decir que la actora lo único que pretende es transformar lo establecido en el fallo en un abuso de derecho, para así poder adquirir el inmueble vendido contra el pago de una suma ínfima de dinero. Todo ello, mientras habita el inmueble desde hace ocho años.

**c. Tercer agravio.** En relación con este agravio, la parte apelada pone de manifiesto que la jueza *a quo* fue clara en determinar que la Sra. Jaure no incurrió en mora. En relación con el interés de financiación impuesto en el fallo, hace presente que dicho interés reemplaza la fórmula de interés de financiación dispuesta en el contrato y que su determinación se llevó a cabo teniendo en cuenta el valor real del inmueble conforme los valores establecidos en la pericia contable, de manera tal que el pago de las cuotas adeudadas se corresponda con el valor real aproximado de mercado del inmueble.

**d. Cuarto agravio.** En referencia al daño punitivo, la parte apelada sostiene que se debe descartar todo tipo de abuso o malicia por parte de Ing. Brandolini y Asociados S.A. respecto de la cuantificación del valor del inmueble en cuestión y su método de financiación. El precio del contrato se ajusta al valor de mercado del inmueble y jamás existió ningún tipo de aprovechamiento hacia la consumidora.

Al respecto, se pregunta: ¿existieron beneficios injustamente obtenidos por parte de Ing. Brandolini y Asociados S.A.?; ¿se actuó deshonestamente o con engaños para perjudicar a la Sra. Jaure o simplemente existe una disidencia respecto de la interpretación de una cláusula contractual que pretendió establecer una financiación conveniente para ambas partes en un contexto de inflación galopante?; ¿el valor de mercado del inmueble objeto del contrato no se correspondía con el valor de mercado?

**e. Quinto agravio.** Solicita que este agravio también sea rechazado. Expresa que la jueza *a quo* fue clara en cuanto manifestó que: "*al no encontrarse probado que esta sea una conducta habitual y general de la demandada, el pedido de publicación de esta sentencia deber ser rechazado al no poder hacerse extensiva a otros casos en concreto*". Así, es posible advertir que lo manifestado en el fallo también va de la mano de lo expresado *supra* en relación con el daño punitivo. La parte apelada pone de resalto que del propio análisis del Sistema de Administración de Causas (SAC) se puede apreciar que no existe ni una demanda en contra de Ing. Brandolini e Hijos S.A. relacionada a lo planteado en autos. La trayectoria de la empresa es intachable.

Por todo lo expuesto, solicita que el recurso de apelación incoado por la parte actora sea rechazado, con costas.

**IV) EL CASO.** Previo a ingresar al análisis de los agravios esbozados por la parte actora, paso a detallar lo siguiente:

**Demanda incoada por la Sra. Jaure.** La parte actora, sobre la base de la reserva de compra (operación realizada con fecha 30/11/2015) y el contrato de compraventa celebrado con fecha 2/12/2015 con la firma "Ing. Brandolini y Asociados S.A.", ante el incremento "descomunal" a lo largo del tiempo (sic. demanda) de las cuotas pactadas en concepto de pago de la Unidad N° 15 de la Manzana N° 68 ubicada en el "duplares de verandas de Siete Soles Este" (v. documental adjuntada con la presentación de fecha 30/12/2019) y el desconocimiento sobre la imputación de los pagos efectuados, se contactó con un profesional del derecho para que le explicaran cuál era su situación y le solicitó a la parte demandada -mediante CD N° 370413727- información sobre: "*a) los pagos realizados a la cuenta bancaria de la denunciada en distintas fechas que merecieron recibos comunes con la genérica imputación "a cuenta de precio"; b) cómo se ha aplicado en la operación comercial el sistema de financiación, atento a que el mismo contrato establecía el denominado sistema francés para el caso, y a toda luces por los pagos efectuados no se evidencia que se haya aplicado dicho sistema, c) si el pago de \$126.824 por el que se extendió un recibo "X" fue finalmente tributado a la AFIP*" (sic. escrito inicial).

En este orden, la parte actora en su escrito de demanda dijo que: "*la accionada por medio de su apoderada, Dra. Aronovich, me remite la CD N° 972994178 de fecha 26/6/19 por la que me responde: a) que respecto a toda la*

*información requerida me remita al contrato de compraventa vinculante; b) que adeudo las cuotas N° 17 a 42; c) que cada cuota adeuda tiene un valor de \$ 40.027, y d) que adeudo intereses, gastos administrativos y honorarios profesionales. Esta actitud de la vendedora me obligó a contestarle con otra carta documento (N° 328514865 de fecha 3/7/19), que no solo rechazaba la determinación del valor cuota pretendido, como sus intereses, sino que, además se evidenciaba una falta absoluta de colaboración en lo que concierne a la información que le ha sido requerida, lo que evidencia un actuar abusivo en la relación comercial vinculante, como la existencia de cláusulas nulas en el contrato vinculante”* (sic. escrito inicial y v. acta notarial adjuntada con fecha 23/07/2020).

Al respecto, se aclara que las misivas mencionadas en dicho escrito inicial han sido reconocidas por la parte demandada. Por tanto, su autenticidad quedó verificada en los términos del art. 192 del CPCC.

La parte actora relató que luego del fracaso del reclamo ante la Dirección de Defensa al Consumidor (Expediente Número 0069-028506/2019) y de transitar por la etapa de mediación prejudicial sin haber obtenido un acuerdo extrajudicial, decidió iniciar la presente acción judicial con el objeto de:

**1.** Obtener información sobre el monto de su deuda: determinación del monto abonado y el restante a vencer (arg. art. 4 de la LDC, art. 1098 del CCC).

**2.** Obtener la declaración de nulidad del **Anexo I** del contrato de compraventa celebrado referido al precio de venta y su forma de pago. Para fundamentar su pedido de nulidad la parte actora expresó que existió incumplimiento de lo dispuesto por el art. 36 de la LDC. Alegó que dicha inobservancia radica en la omisión de información de lo exigido en los incisos “b” a “g” del mencionado artículo y que del contrato no es posible determinar el costo financiero total de la obligación asumida.

En dicha oportunidad, la parte accionante -además de transcribir lo pactado en el contrato, anexo I cláusula precio y forma de pago- explicó que en la cláusula primera se “*fija el precio recurriendo al valor de otros bienes -que en el mercado su precio varía simultáneamente a lo que lo hace el dólar americano- y así señala que adeuda: a) 3240 bolsas de cemento portland normal de 50 kgs marca Holeim, b) 1320 barras de acero de construcción torsionado de 16 mm de diámetro marca Acindar, y c) 2.160 caños de polipropileno sanitario de 4 mts de largo y 110 mm de diámetro, con cabeza y aro de goma aprobado por normas Iram marca Duratop*” (sic).

También hizo referencia a las **cláusulas** referidas a la forma de pago y al valor de la cuota total (integrada por el valor de la cuota pura y el interés de financiación). En este sentido, cuestionó la financiación brindada y/o pactada. Sobre el valor de las cuotas adeudadas y la financiación, la actora propuso lo siguiente: “*1. determinación del precio mediante una canasta de productos y de esa manera tener un precio de cada cuota a la fecha de la firma del contrato según cotización de aquellos productos, y a esas cuotas aplicarles un interés -no usurario- con el sistema de financiación que deseen o convengan las partes; o, 2. haber dejado lo que se denomina “cuota PURA” como valor de las cuotas a abonar a plazo, ya que las 120 cuotas varían sus montos a lo largo de la vigencia del contrato como varía la “canasta de productos” de manera tal que esa referencia usada como determinación del precio mantiene permanentemente actualizado el saldo de precio en sí, no perjudicándose la vendedora con las variables económicas del país*” (sic).

En este orden de ideas, en la demanda la actora sostuvo que no se podía mantener actualizado el “valor” del saldo del precio (deuda de capital) con la variación de los productos que determinan el monto de la cuota y, a la vez, fijar un interés de financiación sujeto a la misma variación de precio de idéntica canasta de productos (deuda de intereses). Declaró que dicha actitud es abusiva y que dichas cláusulas son nulas de manera absoluta. También puso de resalto que el sistema de financiación fijado en el contrato (sistema de amortización Francés) el que considera que no fue cumplimentado.

**3.** Mantener la vigencia del contrato. Aquí la accionante pidió la integración del contrato con “*lo que disponga en su reemplazo V.S.*” (sic) (arg. arts. 36 y 37 de la LDC).

Específicamente, la accionante solicitó que se determine: **(a)** el precio de contado del bien al momento de la celebración del contrato de compraventa; **(b)** el valor de cada cuota, con una tasa de interés conforme lo prevé el art. 36 de la LDC (“la tasa pasiva anual promedio del mercado difundida por el BCRA vigente a la fecha de la celebración del contrato”); **(c)** el saldo a vencer (deuda futura) y deuda pasada (con la imputación de todos los pagos efectuados);

es decir, solicitó que se efectúe de manera correcta la “imputación de sus pagos” a cuotas específicas, con la tasa de interés peticionada en concepto de financiación.

Finalmente, solicitó la suspensión de cumplimiento de sus obligaciones en los términos del art. 1031 del CCC. Además, pidió daño punitivo (art. 52 bis LDC) y la publicación de la sentencia (art. 54 bis LDC).

**Sentencia de primera instancia.** En primer término, la jueza *a quo* determinó que las cláusulas contractuales del Anexo I del contrato de compraventa celebrado por las partes no fueron redactadas en cumplimiento a lo dispuesto por los arts. 4 y 36 de la LDC (v. Considerando 4.1.4).

En segundo término, la magistrada expresó que en el contrato cuestionado no se había establecido de manera definitiva el precio final de la financiación para la adquisición del inmueble (CFT). Para justificar tal afirmación, se basó en lo dictaminado por el perito contable y resaltó que la fórmula de cálculo para determinar el valor del contrato provenía de dos fuentes diferentes (valores brindados por Darsie -\$1.533.809,99- y por la Distribuidora Colón -\$1.643.594,40-). De idéntica manera, la sentenciante explicó que la indeterminación también se traslada al valor de las “cuotas” (financiación del saldo) puesto que su cálculo también difiere dependiendo de la lista de precios que se considere a dichos efectos.

Por tales motivos, la sentenciante manifestó que se debía declarar la nulidad del Anexo I del contrato -determinación del precio y del valor de las cuotas- e integrar el contrato de forma tal que se “*trasluzca, de la mejor manera posible, cuál ha sido la voluntad negocial de las partes al contratar*” (sic. v. Considerando 4.1.5).

En este orden de ideas, como se verá a seguir, la jueza *a quo* integró el contrato y determinó el precio del contrato al momento de su contratación (\$2.012.000), el valor de las cuotas adeudadas en dólares (USD 1.034,97 valor de cada cuota) y los intereses moratorios adeudados por la accionante (las cuotas no abonadas devengarán una tasa pasiva que publica el BCRA con más el 2% nominal mensual desde que cada cuota debió abonarse hasta el día 31/12/2019; y la tasa pasiva que publica el BCRA con más el 3,5% nominal mensual desde el día 01/01/2020 hasta su efectivo pago).

**Lo consentido en la Alzada.** En la Alzada, según la expresión de agravios y lo resuelto en la primera instancia, han quedado consentidos -y por ende, firmes- los siguientes puntos:

**Declaración de nulidad.** La declaración de la nulidad del **Anexo I** del contrato de compraventa celebrado por la firma “ING. BRANDOLINI Y ASOCIADOS S.A.” y la Sra. Viviana Marcela Jaure (cláusulas referidas al precio y a la forma de pago) con fecha 2/12/2015. Lo cuestionado en esta Sede es la integración contractual efectuada por la magistrada *a quo*, específicamente, la determinación del valor de las cuotas en dólares y el interés mandado a pagar.

Específicamente, la parte actora se agravia porque considera que en el contrato no se pactó el pago en una moneda diferente a la de curso legal en la República Argentina (arg. arts. 765 y 766 del CCC) y entiende que la magistrada confunde los intereses de financiación con los moratorios como así también el *dies a quo* de los mismos.

**Mora: inexistencia.** La fecha del último pago efectuado por la parte actora a favor de la parte demandada, esto es, el día 15/05/2018. En este punto quedó aclarado -y no fue cuestionado en esta instancia- que el incumplimiento de la accionante no le fue imputable a ésta, puesto que no se conocía a cuánto ascendía el monto que se debía abonar por cada una de las cuotas (incumplimiento del deber de información, dos listas de valores diferentes, falta de acceso a la información).

En este sentido, quedó determinado que la actora no incurrió en mora y dicha afirmación no fue cuestionada por la parte demandada al contestar el traslado de los agravios.

**Determinación de la deuda.** La accionante abonó la suma de \$804.800 en concepto de “seña de compra” y las cuotas N° 1 a N° 16 inclusive, restando el pago de las cuotas N° 17 a N° 120 inclusive.

**V) TRATAMIENTO DE LOS AGRAVIOS.** Por una cuestión de orden lógico, trataré en primer lugar el “segundo” de los agravios esbozados por la parte apelante referido al saldo adeudado y determinación del valor de las cuotas en dólares estadounidenses.

**Segundo agravio.** Tal como lo adelanté, la recurrente cuestionó la integración del contrato realizada por la jueza *a quo* en los términos del art. 36 de la LDC y nada dijo en contra de la declaración de la nulidad de las cláusulas contractuales impugnadas en la instancia anterior. Por tanto, esta Cámara debe centrar su análisis en la **integración contractual** realizada por la jueza *a quo* y no en las previsiones contractuales que han perdido su eficacia (arg. art. 356

del CCC). En efecto, se debe controlar si la integración respeta la voluntad y/o los intereses que razonablemente pudieron considerarse perseguidos por las partes (arg. art. 389 del CCC, último párrafo), como así también los restantes parámetros establecidos por la normativa de fondo (arg. arts. 958, 959, 960, 964 y cc. del CCC, arts. 36 y 37 de la LDC) y si aquella resulta razonable (arg. art. 28 de la CN; arts. 3, 9, 10 del CCC).

A raíz de lo expuesto, lógicamente, partimos de la base que el contrato celebrado por las partes el día 02/12/2015 pudo subsistir sin las cláusulas viciadas (Anexo I del contrato). Si el contrato pierde su sentido y por ello no puede subsistir sin esas cláusulas, la nulidad no sería parcial -como la de autos- sino total.

Al respecto, el artículo 389 del CCC establece: *“Principio. Integración. Nulidad total es la que se extiende a todo el acto. Nulidad parcial es la que afecta a una o varias de sus disposiciones. La nulidad de una disposición no afecta a las otras disposiciones válidas, si son separables. Si no son separables porque el acto no puede subsistir sin cumplir su finalidad, se declara la nulidad total. En la nulidad parcial, en caso de ser necesario, el juez debe integrar el acto de acuerdo a su naturaleza y los intereses que razonablemente puedan considerarse perseguidos por las partes”* (el resaltado me pertenece).

Por su parte, el artículo 964 del CCC dice: *“Integración del contrato. El contenido del contrato se integra con: a) las normas indisponibles, que se aplican en sustitución de las cláusulas incompatibles con ellas; b) las normas supletorias; c) los usos y prácticas del lugar de celebración, en cuanto sean aplicables porque hayan sido declarados obligatorios por las partes o porque sean ampliamente conocidos y regularmente observados en el ámbito en que se celebra el contrato, excepto que su aplicación sea irrazonable”*.

Al respecto, la doctrina tiene dicho que el *“contenido del contrato”* no se corresponde con los sujetos, con la capacidad o con el objeto del acto jurídico, sino con los derechos y obligaciones de las partes (Conf. ALTERINI, Jorge H. - Director General, Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético, 1ª Ed., CABA, La Ley, 2015, Tomo V, pág. 59).

Sobre la base de la normativa reseñada, se analizará lo efectuado en primera instancia a los efectos de evaluar si la integración realizada no compromete la finalidad perseguida por las partes y/o resulta arbitraria.

La jueza a quo a los fines de **determinar el precio del contrato al momento de su celebración**, tuvo presente *“el valor que surge del instrumento denominado “reserva de compra”, que ambas partes reconocieron haber firmado, y que fue un instrumento que plasmó las tratativas precontractuales que entablaron. Allí en la cláusula 1 se determina el precio del inmueble en la cantidad de pesos \$2.012.000. Este documento no se encuentra discutido en el juicio y este valor se encuentra perfecta y claramente determinado, por lo cual no debo alejarme de lo pactado por las propias partes, en cabal entendimiento del contenido del instrumento. Corresponde considerar que, respecto de lo que el perito tasador estimó en su pericia -que consta en el expediente conexo 9847958- el precio detallado por el perito tasador lo es del inmueble en sí y no de la contratación, ya que esta última incluye otros ítems (gastos administrativos y otras erogaciones que Ingeniero Brandolini SA debe incurrir para efectuar su tarea de comercialización). Por ello, corresponde tomar el precio al contado de \$2.012.000 al momento de la contratación, es decir 2/12/2015”* (sic. Considerando 4.1.8).

En relación con el **precio total del bien y el saldo a financiar**, la magistrada dijo que: *“al ser un contrato con financiación en 10 años (120 cuotas) -es decir, de larga duración-, del contrato surge que las partes acordaron buscaron alguna fórmula para actualizar el valor de cada cuota, en el contexto inflacionario en el que está imbuido nuestro país. Así se remitieron a precios de bienes muebles que -como es público y conocido por todos- que se actualizan en dólares, por la estabilidad de esa moneda. Esto debe ser respetado al momento de esta integración. Es que la búsqueda de un anclaje del valor de los bienes en contratos de larga duración es razonable y esperable en contextos inflacionarios (a lo que se suma la prohibición de indexación por la vigencia de lo establecido en la ley de convertibilidad). Lo que sí se encuentra prohibido es que la actora no haya podido saber a cuánto ascendían esas cuotas al momento de pagarlas. Otra de las cuestiones que debo respetar es la moneda sobre la cual se contrató (pesos)”* (sic. Considerando 4.1.8., el resaltado me pertenece).

En primer término, se advierte que la parte recurrente no ha podido rebatir los argumentos transcritos sobre la base de la prueba rendida en la causa y los parámetros establecidos en la normativa de fondo previamente citados. Tampoco ha

logrado demostrar la irrazonabilidad de los motivos esgrimidos por la magistrada. Antes lo contrario, la propia parte actora al momento de interponer su demanda esgrimió -de manera similar a lo esbozado por la jueza *a quo*- que el precio de la compraventa se fijó recurriendo al “valor” de otros bienes; bienes cuyo valor en el mercado varía en simultáneo con la variación del precio del dólar americano.

Además, tal como lo mencionó la jueza *a quo* en la resolución, la accionante en su escrito de ofrecimiento de prueba (v. operación de fecha 09/03/2021) ofreció como punto de pericia contable la determinación del valor de contado de la operación y su equivalente en dólares moneda americana al momento de la celebración del contrato de compraventa. Asimismo, en oportunidad de alegar (v. operación de fecha 13/04/2022) la parte actora también utilizó como referencia la moneda extranjera para efectuar un equivalente con el “monto” de lo abonado en “pesos argentinos”.

En segundo lugar, lo expuesto por la magistrada lejos de parecer arbitrario, resulta razonable. Lo decidido en primera instancia guarda una relación prudente con el fin que se procuró alcanzar: adquisición de un inmueble por parte de la accionante a través de una financiación a largo plazo, quien -además- se encuentra viviendo allí desde hace varios años (conf. acta de entrega de tenencia de fecha 11/12/2015, v. operación de fecha 31/08/2020, documental adjuntada por la parte demandada).

Tal como se adelantó, teniendo en consideración que el monto de las cuotas variaba de acuerdo al valor de los productos que la componían (obligación de valor, conf. art. 772 del CCC) (vgr. 47 bolsas de cemento, 14 barras de acero de construcción, 19 caños de polipropileno) y que existía -al momento del pago y/o devengamiento de las cuotas- incertidumbre en relación con su cuantificación por falta de acceso a la información (no acceso a la lista de precios, variedad de precios dependiendo de la empresa proveedora de los bienes), a petición expresa de parte, la jueza *a quo* decidió integrar el contrato y determinó el “valor” de las cuotas en un equivalente de “dólares estadounidenses” puesto que dicha moneda -sin curso legal- es la utilizada habitualmente en el tráfico inmobiliario; uso jurídico que resulta irrefutable.

Si bien es cierto que los usos convencionales o del tráfico no tienen la consideración y fuerza de la costumbre (arg. art. 1 del CCC como fuente de derecho), les corresponde una importante función interpretativa y supletoria de la voluntad de las partes. Nadie puede negar que la utilización de una moneda constante como la del dólar estadounidense sea un modo corriente y uniforme en la práctica de los negocios jurídicos, especialmente en la de los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

Regresando al análisis de lo efectuado por la magistrada, ya en la integración contractual, expresó que: *“corresponde restar al valor establecido como precio de contado (\$2.012.000) lo que la actora abonó como seña de compra (\$804.800). De esto se sigue que el saldo de \$1.207.200 es lo que se financió en las 120 cuotas. Pero, a los fines de buscar un anclaje variable del valor de la cuota, corresponde determinar el valor del monto a financiar por su conversión a dólares, conforme el promedio entre la compra y la venta del dólar oficial -en ese tiempo no habían restricciones al mercado del dólar ni múltiples cotizaciones de la divisa- al momento de la firma del contrato de compraventa (02/12/2015), que es de 9,72 (conforme la página dolarito.com). Por esto, \$1.207.200 dividido el valor del dólar al momento de la firma del boleto (\$9.72) se llega a que el monto a financiar en dólares es la cantidad de US\$ 124.197,53”* (sic. Considerando 4.1.8., el resaltado me pertenece).

Al momento de explicar la financiación, la sentenciante dijo que: *“ambas partes coinciden en que 120 han sido en el número de las cuotas pactadas. Por ello, corresponde dividir el monto a financiar en dólares en 120 y de ello se obtiene el valor de US\$1.034,97. Este es el valor que se determina en esta resolución para cada una de las cuotas del contrato. Como la Sra. Jaure abonó hasta la cuota 16, debe pagar las cuotas restantes, es decir a partir de la número 17 en adelante. Ahora bien, para determinar el valor en pesos de cada cuota, corresponde tomar el valor de cada una de esas cuotas en dólares a partir de la N° 17 (US\$1.034,97) y transformarlo en pesos conforme por el dólar MEP al día de su devengamiento, a partir de junio de 2018 (conforme la fecha manifestada por la parte demandada) y en adelante mensualmente y sucesivamente por cada una de las cuotas hasta la finalización del contrato. Se toma esa cotización del dólar por la evidente intervención del Estado Nacional al mercado de capitales, que genera una manifiesta distorsión del valor del dólar oficial con la evolución de la devaluación de la moneda nacional, así como la multiplicidad de cotizaciones de la moneda norteamericana. De esta manera, las partes deberán*

*aplicar este mecanismo las cuotas ya vencidas y no pagadas a la fecha de esta resolución y por ello se emplaza a la compradora para que en el plazo de 10 días de firme esta resolución proceda a pagar a la vendedora esas cuotas, con más intereses -conforme se explicará más abajo-, bajo apercibimiento de tener por resuelto el contrato que vincula a las partes. Esto se ordena así porque la Sra. Jaure ofreció cumplir con las cuotas una vez determinado el mecanismo para su cálculo y **no hay más pagos efectuados a la demandada desde el día 15/05/2018. Además, debe considerarse que los contratos deben ser cumplidos por las partes y que si la compradora no cumpliera con las cuotas -ahora que están determinadas- devendría en un abuso del derecho respecto de la demandada, ya que ocupa el inmueble desde mayo de 2018 hasta el día de la fecha sin ninguna contraprestación a favor de la contraria**" (sic. Considerando 4.1.8., el resaltado me pertenece).*

De lo transcrito se extrae que la magistrada *a quo* tomó el valor del dólar MEP para cuantificar la obligación adeudada (arg. art. 772 del CCC) y el saldo de la financiación e indicó cuál era el momento que debía tomarse en cuenta para efectuar tal operación.

A diferencia de lo sostenido por la parte recurrente en este agravio, la condena no fue impuesta en moneda extranjera (es decir, no se obligó al pago de la deuda en billetes estadounidenses en los términos del art. 765 del CCC, considerándose como una obligación de dar cantidades de cosas y/o una obligación de género) sino que se tuvo en cuenta el valor del "dólar MEP" a los efectos de cuantificar -y actualizar por vía indirecta- una suma que se encontraba inicialmente indeterminada (pero que era determinable de acuerdo a lo pactado por las partes) y de esta manera, la obligación que era de "valor" pasó a ser "dineraria" (arg. art. 772 última parte) y, por ende, operó plenamente a su respecto lo dispuesto por los arts. 765 y 766 del CCC.

En otras palabras, la deuda de la parte actora no fue "dolarizada". Es más, tal como lo afirma la parte apelada, la Sra. Jaure puede liberarse de la obligación y honrar su deuda pagando las cuotas adeudadas en pesos argentinos tomando como referencia el equivalente de US\$1.034,97 mensuales, según la cotización del dólar MEP el día del respectivo pago.

En este orden, se observa que la parte apelante centró su pretensión recursiva en sostener que la deuda había sido "dolarizada" en vez de cuestionar el anclaje del valor de la "cuota" en relación con el valor del "dólar MEP" dispuesto por la magistrada *a quo*. Es decir, no explicó por qué considera que lo realizado por la jueza resulta arbitrario o es exorbitante como así tampoco en qué la perjudica.

En cambio, para justificar la razonabilidad de su decisión, la magistrada -de acuerdo al análisis efectuado por la contadora oficial- constató la realidad de lo pactado originariamente por las partes con los valores de las cuotas (junio/2018 y abril/2021) según el índice de precios de "Darsie" y "Distribuidora Colón", como así también efectuó una comparación con el valor al "contado de la operación" según el costo de los productos que componían las cuotas respectivas (\$1.643.594,40 -USD 169.968,40- y \$1.533.814,80 -USD 158.615,80-) respectivamente según Anexos acompañados en la prueba pericial contable oficial, v. adjunto de la presentación de fecha 4/11/2021).

En este sentido, es posible afirmar que la integración propuesta no sólo tuvo en miras la conservación del crédito (eludir los efectos de los vaivenes de la economía nacional) sino también la intención de brindar una adecuada protección a la consumidora en su carácter de deudora puesto que, de todas las alternativas posibles, la magistrada -en oposición a lo sostenido por la apelante- optó por tener en consideración el valor originariamente pactado por las partes -valor que, como es dable advertir, es menor al informado por el perito contador oficial- y escogió una alternativa de cuantificación que respeta los parámetros legales.

En definitiva, lo efectuado por la sentenciante no sólo respeta el principio de conservación de los actos jurídicos en beneficio de la parte actora brindando seguridad jurídica, sino también tuvo en consideración la pérdida del valor adquisitivo de nuestra moneda a los efectos de conservar el crédito de la parte demandada.

Por los motivos expuestos, este agravio debe ser rechazado.

**Tercer agravio.** Antes de ingresar al tratamiento del primer agravio sobre los intereses y la tasa fijada en la primera instancia, resulta imprescindible determinar si le asiste razón a la parte apelante en cuanto sostiene que lo resulto por la jueza *a quo* vulnera el principio de no contradicción. Específicamente, la actora se queja por el *dies a quo* del cómputo

de los intereses mandados a pagar en la resolución (la magistrada mandó a pagar intereses desde el vencimiento de cada obligación) porque considera que no se adeudan atento a no encontrarse en mora.

Sobre la base de lo expuesto, lo resuelto en primera instancia (v. Considerando 4.1.7) y lo expresado en la Alzada (expresión de agravios y contestación), quedó consentido que la parte accionante no se encontraba en mora puesto que su incumplimiento no le es imputable.

Dicho esto, en virtud de lo dispuesto por los arts. 888 y 768 del CCC, la Sra. Jaure no adeuda intereses moratorios tal como lo dispone la jueza *a quo* en su resolución (v. Considerando 4.1.8, desde que cada cuota debió ser abonada) sino una vez operado el retardo en el cumplimiento del pago de las cuotas adeudadas conforme lo ordenado en la instancia anterior; esto es, “*luego de transcurrido el plazo de 10 días de firme esta resolución*” (sic sentencia atacada).

Ese sería el correcto *dies a quo*. Esto significa que si con posterioridad al plazo mandado a pagar en la sentencia la parte deudora no cumple en tiempo y forma con su obligación dineraria -determinada y cuantificada en la sentencia- el incumplimiento que anteriormente le era “inimputable” por los motivos explicados en la resolución -los que quedaron firmes y consentidos- se transformaría en un **incumplimiento imputable**, con todas sus consecuencias (arts. 899 inc. d, 1747, 870, 1059, 1060, 1091 y concordantes del CCC).

En otras palabras, si bien en el caso de marras hubo un “retardo en el cumplimiento de la obligación” (falta de pago de las cuotas vencidas) no existió “mora” por los motivos que se explicaron en la instancia anterior, los cuales se encuentran firmes y no han sido cuestionados por las partes (arg. art. 356 del CPCC).

Por todo lo expuesto, la indemnización representada por el interés por mora (específicamente, el interés moratorio contemplado en el art. 768 del CPCC), al momento del dictado de la resolución atacada, no era procedente porque el incumplimiento obligacional no le era imputable a la parte deudora.

En definitiva, este agravio resulta procedente y, en consecuencia, debe dejarse sin efecto la parte del resolutorio que establece “*que el cómputo de los accesorios es desde cada cuota (a partir de la N° 17) debió ser pagada, de forma mensual a partir de junio/2018 sucesivamente*” (sic). En su mérito, los intereses moratorios correrán desde el vencimiento del plazo de pago estipulado en la sentencia de primera instancia; ello, sin perjuicio de aquellas cuotas que venzan con posterioridad y que aún no sean exigibles.

**Primer agravio.** En este agravio la parte recurrente pretende dejar sin efecto la tasa de interés establecida por la jueza *a quo* y reemplazarlo por lo dispuesto por el art. 36 de la LDC (tasa pasiva anual promedio del BCRA al momento de la celebración del acuerdo). Entiende que la magistrada confundió el interés moratorio con el compensatorio y que lo resuelto se aparta de lo solicitado al momento de demandar. Solicita que se establezca el valor de cada cuota con la tasa de interés prevista en el art. 36 de la LDC (tasa pasiva promedio del BCRA al momento de la celebración del contrato). Adelanto opinión al decir que este agravio no merece recibo. Doy razones.

En primer lugar, resulta necesario recordar la diferencia entre el interés “compensatorio” y el “moratorio”. El primero, como es conocido, se debe por tener el capital ajeno, en concepto de “precio” por gozar de liquidez (arg. 767 del CCC). El segundo, se debe por haber ingresado en estado moratorio (arg. art. 768 del CCC).

Tal como quedó establecido en el agravio que antecede, la parte apelante no adeuda “intereses moratorios” porque todavía no ingresó en la etapa de incumplimiento imputable. Una vez operada la mora, se deberá aplicar la tasa de interés establecida en la resolución atacada (tasa pasiva del BCRA con más el 3,5% nominal mensual desde el día 01/01/2020) y no aquella solicitada por la apelante al momento de demandar por los motivos que expondré *infra*.

Pese a ello, no existen dudas de que las partes pactaron intereses por la financiación celebrada y que la jueza *a quo*, al momento de integrar el contrato y en ocasión de establecer el valor de las cuotas adeudadas por la compradora del inmueble, los incluyó en el valor equivalente a US\$1.034,97 (dólar MEP) en pesos. Es decir, dentro de cada cuota se paga, además del capital, un interés propio por tener un capital dinerario que no es propio o que debe ser entregado a otra persona, con *independencia* de la existencia de la mora de la deudora.

Y además de todo ello, lo que realizó la magistrada fue -contrato de larga duración, art. 1011 del CCC- una especie de “*recomposición indirecta*” de la deuda puesto que incluyó en el valor de la cuota adeudada -además del capital “puro” adeudado y el precio por el “uso del capital ajeno” anteriormente mencionado- un componente inflacionario destinado a paliar la pérdida del valor adquisitivo de la moneda durante el transcurso que dure la financiación.

En segundo lugar, a diferencia de lo solicitado por la parte apelante, no corresponde modificar la tasa de interés impuesta por la jueza *a quo* toda vez que la misma se identifica con el interés moratorio (arg. art. 768 del CCC) y no con aquél compensatorio dispuesto -ante la omisión en el documento de venta del proveedor de bienes y servicios- por el art. 36 de la LDC (TEA).

En base a todo lo expuesto, este agravio también debe ser rechazado.

**Cuarto agravio.** La parte apelante se queja por el *quantum* del monto concedido en primera instancia en concepto de daño punitivo.

Del análisis del escrito impugnativo surge que éste no alcanza a constituir una censura razonada de los fundamentos del decisorio apelado, en tanto se limita a disentir con las conclusiones a las que arriba la jueza *a quo*, sin esbozar algún argumento que tienda a poner en evidencia la existencia de un vicio *in judicando* o *improcedendo*, del que adolezca la decisión adoptada.

La recurrente, nada dice respecto del argumento central utilizado por la magistrada *a quo* para concluir que “*la suma reclamada de \$500.000 luce procedente para atender a la finalidad a que está destinada la multa*” (sic. v. Considerando 4.1.10). La Sra. Jaure, en vez de procurar demostrar cuál habría sido el error jurídico o racional cometido por la sentenciante en su cuantificación, se limitó a sostener que dicha multa resulta insuficiente a los fines de cumplir con la finalidad sancionatoria-disuasiva del instituto; extremo que no sólo no implica un ataque argumental a la justificación sentencial de la jueza *a quo* sino que responde a lo solicitado por la parte actora en ocasión de alegar (anteriormente, en ocasión de demandar el monto solicitado era de \$50.000).

Además de ello, de conformidad a las circunstancias de la causa, considero que el monto fijado en primera instancia es adecuado y razonable (en idéntico sentido lo tiene dicho la Fiscalía de Cámaras, v. escrito presentado con fecha 14/02/2024); sobre todo teniendo presente que la procedencia de la multa civil es una cuestión independiente a la pretensión principal (integración del contrato y determinación del monto de las cuotas adeudadas) y que -insisto- se tuvo presente el monto “actualizado” peticionado por la parte actora en oportunidad de alegar.

Finalmente, no quiero dejar de resaltar que la parte recurrente no se ha hecho cargo ni ha intentado rebatir ninguno de los razonamientos que llevó a cabo la *iudex* para concluir que la suma de \$500.000 resulta prudente.

**Quinto agravio.** En esta queja la parte actora se agravia porque la jueza *a quo* rechazó el pedido de publicación de la sentencia de conformidad a lo estipulado por el art. 54 bis de la LDC.

Tal como se desprende de la resolución atacada, la magistrada rechazó el pedido de publicación de la condena porque no se encuentra acreditado que esta “*sea una conducta habitual y general de la demandada*” (sic).

Al respecto diré que sin perjuicio de la facultad oficiosa que poseen los magistrados para ordenar la publicación de la sentencia en un caso en particular (arg. arts. 1713, 1740 del CCC) en el supuesto de marras corresponde desestimar el pedido de la accionante. Ello, por las propias particularidades del caso, esto es, no se está frente a un juicio cuyo resultado podría impactar y/o interesar, de igual o similar forma, a una pluralidad de usuarios o consumidores. Tal como lo expresó la jueza *a quo*, no se encuentra acreditado -en términos usuales- que la conducta de la parte demandada haya sido habitual y general y la publicación no encuentra fundamento toda vez que no puede hacerse extensiva a otros casos en concreto.

Sin desconocer el carácter accesorio de esta sanción (conf. criterio de la CSJN, 30/5/2001 “Banco Bansud c. Secretaría de Comercio e Inversiones”, Fallos: 324:1740), no debemos olvidar que la demandada fue sancionada con la imposición de una multa civil, siendo innecesario en este caso ordenar la publicidad a los efectos de hacer “más eficaz” el derecho a la información veraz y adecuada para la consumidora.

Por último, se valora que la publicación de la sentencia afectará la imagen y la reputación comercial de la empresa constructora, lo que probablemente generaría una debilitación importante en su posición en el mercado respecto de sus competidores y público en general.

Por los motivos expuestos, la publicación de la sentencia no merece recibo.

**La solución.** Corresponde acoger parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora apelante y, en consecuencia, modificar el *dies a quo* de los intereses moratorios los que correrán desde el vencimiento del plazo de

pago estipulado en la condena de primera instancia (ello, sin perjuicio de aquellas cuotas que tengan una fecha de vencimiento posterior y que aún no sean exigibles).

Confirmar la resolución en todo el resto que ha sido motivo de agravios.

**VI) HONORARIOS POR LA TRAMITACIÓN DE LA PRIMERA INSTANCIA.** Sin perjuicio de la modificación dispuesta sobre la base regulatoria para la primera instancia (por la procedencia del agravio N° 3), tratándose los honorarios de los letrados intervinientes de emolumentos provisorios no corresponde en esta oportunidad efectuar una nueva cuantificación de los mismos sino recién cuando se determine definitivamente el monto del juicio.

**VII) COSTAS Y HONORARIOS DE SEGUNDA INSTANCIA.** Atento al resultado del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, corresponde imponer las costas de conformidad a lo establecido por el art. 132 del CPCC.

Para ello, se valora que prosperó un único agravio de los cinco invocados por el recurrente y que éste es un reflejo de una cuestión de significativa relevancia a los efectos de cuantificar correctamente el cómputo de la “deuda de intereses”. Por otra parte, se valora que las restantes quejas que no prosperaron también revisten de significativa significancia a los efectos de la presente causa, todo ello en beneficio del ejercicio de defensa en juicio de la parte apelada.

Por ello, estimo prudente y equitativo distribuir las costas en un 80% a cargo de la parte actora apelante y el restante 20% a cargo de la parte apelada demandada.

A los fines de la regulación de los honorarios de los abogados intervinientes, teniendo en consideración que en la Alzada existieron vencimientos recíprocos, corresponde aplicar lo dispuesto por los arts. 31, 36 y 40 del CA en relación con lo que ha sido materia de agravios, los porcentajes allí establecidos y la escala arancelaria correspondiente. Asimismo, deberá tenerse presente lo dispuesto por los arts. 26, 29, 39 incs. 1), 4) y 5), 40, 110 y concordantes del CA.

En virtud de lo expuesto, la base regulatoria deberá ajustarse a lo dispuesto por el art. 31 del CA en función del resultado de la presente apelación, asumiendo la parte apelante la condición de “actor” (art. 31, inc. 1, CA) y la parte apelada la condición de “demandada” (art. 31, inc. 2, CA).

**Para los honorarios de los abogados de la parte apelante (Dr. Del Popolo Pablo Javier y Dr. Mariano Jándula Torres)** la base regulatoria está representada por aquello en lo que ha resultado gananciosa en la Alzada (art. 40 CA) de acuerdo al agravio que ha prosperado, esto es, la diferencia entre lo resuelto en primera instancia en relación con el cómputo de los intereses moratorios y lo concedido en la Alzada; sumas que atento a lo dispuesto en la sentencia atacada (v. Considerando 4.1.13) no pueden ser determinadas de manera definitiva en esta oportunidad.

En efecto, corresponde regular provisoriamente, en conjunto y proporción de ley, a los Dres. Del Popolo Pablo Javier y Mariano Jándula Torres, en la suma equivalente a 8 *jus* al momento de la presente (arg. mínimo legal, art. 40 CA última parte) con más el porcentaje correspondiente a IVA, si correspondiere.

**Para los honorarios del abogado de la parte apelada (Dr. Martín Carrer)** la base regulatoria está constituida por aquello que resultó gananciosa en esta sede atento al rechazo de los restantes agravios esbozados por su contraria, esto es: (i) la determinación del saldo del precio adeudado (cuotas); (ii) la diferencia entre lo determinado por la jueza *a quo* en concepto de intereses moratorios y lo peticionado por la recurrente en la expresión de agravios; (iii) la diferencia entre lo cuantificado por la jueza *a quo* en concepto de daño punitivo y lo peticionado por la parte apelante; (iv) la publicación de la resolución.

En idéntico sentido a lo expresado anteriormente, en este supuesto tampoco se cuenta con un monto definitivo de juicio a los efectos de poder establecer una base regulatoria en cuestión -sobre todo, para los puntos (i) y (ii) señalados *supra*- (arg. Considerando 4.1.13 de la resolución y art. 28 del CA). Por tanto, los honorarios del Dr. Carrer se regulan de manera provisoria en el mínimo legal de 8 *jus* al momento del dictado de la presente, más el porcentaje correspondiente a IVA, si correspondiere.

Los honorarios regulados en esta instancia en caso de incumplimiento devengarán intereses desde la fecha del presente hasta la fecha de su efectivo pago conforme lo dispuesto por el art. 35 CA.

**A LA PRIMERA CUESTIÓN VOTO POR ACOGER PARCIALMENTE EL RECURSO DE LA PARTE ACTORA.**

**A LA PRIMERA CUESTIÓN, EL SR. VOCAL DR. RAFAEL GARZÓN, DIJO:**

Adhiero a las consideraciones vertidas por el Sr. Vocal preopinante, Dr. Ricardo Javier Belmaña.

**A LA PRIMERA CUESTIÓN, EL SR. VOCAL DR. JORGE AUGUSTO BARBARÁ, DIJO:**

Adhiero al voto emitido por el Sr. Vocal, Dr. Ricardo Javier Belmaña.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SR. VOCAL DR. RICARDO JAVIER BELMAÑA, DIJO:**

**I) EXPRESIÓN DE AGRAVIOS DEL PERITO TASADOR SEBASTIÁN PABLO AZULAY.** El perito apelante, luego de hacer un *racconto* de la tarea profesional efectuada para los presentes autos y del dictamen presentado con su respectiva ampliación, expresa sus agravios. Se queja -principalmente- porque considera que la suma regulada en primera instancia es insuficiente e incorrecta ya que debe tenerse presente -al momento de efectuar la regulación- lo dispuesto por los arts. 49 y 39 del CA. Menciona que el mínimo es 8 jus y el máximo es 150 jus, de acuerdo a las pautas establecidas en el art. 39 del CA. Expresa que el art. 39 fija las pautas cualitativas para regular los honorarios entre las que corresponde resaltar: (i) la complejidad de las cuestiones planteadas; (ii) la responsabilidad comprometida; (iii) el éxito obtenido; (iv) la cuantía del asunto y (v) el tiempo empleado para la realización de la tarea encomendada, con relación al presente litigio.

Cita doctrina.

El perito sostiene que la regulación efectuada -claramente- no refleja la aplicación de las pautas cualitativas mencionadas, como así tampoco se reguló conforme a la tarea efectivamente cumplida ni se tuvo en consideración el tiempo probable que le ha insumido, desde la aceptación del cargo 10/05/2021 hasta su finalización 07/09/2021.

Cita jurisprudencia.

El idóneo cuestiona la cuantificación de sus honorarios puesto que la suma regulada no se condice con una justa valoración de la tarea que realizó, ya que se debió visitar los bienes a tasar en dos oportunidades.

En este sentido, alega que los tribunales tienen un amplio margen de discrecionalidad para liquidar los honorarios de los peritos oficiales, el cual puede ejercerse entre un piso mínimo de 8 jus y un tope máximo de 150 jus. Esto último y a tenor de lo prescripto por el art 49 del CA, la regulación no podrá superar el monto correspondiente a la mayor regulación practicada en favor de un abogado en el mismo procedimiento. En efecto, dice que no se entiende porque se ha realizado una regulación que roza a la “mínima”, teniendo en cuenta que los honorarios del perito tienen carácter alimentario, desde que se trata de la contraprestación que reciben los profesionales independientes por el ejercicio de su profesión, sobre todo si se tiene en cuenta el momento en que se efectiviza el pago -inclusive, en muchas ocasiones, se tiene que iniciar un juicio ejecutivo para su cobro-. Además, pone de resalto que se efectuó una tarea compleja.

Finalmente, dice que no fue considerada su condición ante la AFIP y no se tuvo en consideración los aportes que le son debidos por pertenecer al Colegio Profesional que se encuentra matriculado.

Hace reserva del caso federal. Solicita, en definitiva, que se haga lugar a la apelación interpuesta en contra de la resolución de primera instancia y se aumenten sus emolumentos.

La parte contraria, no adhirió ni contestó el recurso interpuesto en los términos del art. 121 del CA.

**II) TRATAMIENTO DEL AGRAVIO.** En primer término, advertimos que la regulación definitiva practicada en la resolución de primera instancia (Sentencia Número 108 de fecha 09/06/202) a favor del Sr. Sebastián Pablo Azulay fue efectuada pese a no haberse regulado definitivamente los emolumentos de los letrados intervinientes (Dres. Pablo Javier del Popolo y Mariano Jandula Torres).

Tal como se desprende del considerando 4.1.13 de la resolución atacada, la regulación de honorarios efectuada a favor de los Dres. Pablo Javier del Popolo y Mariano Jandula Torres fue provisoria y estipulada en el mínimo legal de 20 jus. En virtud de ello, resulta jurídicamente imposible ingresar al tratamiento sustantivo de la pretensión recursiva del perito tasador apelante en este momento procesal. Esto, porque el art. 49 del CA dispone en su primera parte un límite a los honorarios de los peritos que aún no ha sido definido en la presente causa: “*La regulación de honorarios de los peritos que actúen en el juicio debe practicarse simultáneamente con la de los letrados intervinientes, sin necesidad de petición alguna, y si no existiera base, cuando aquéllos lo soliciten. La regulación de honorarios de los peritos no*

***puede superar el monto correspondiente a la mayor regulación del abogado practicada en la instancia en que se hubiera hecho la peritación (...)”*** (los destacados nos pertenecen).

La norma ordena guardar una proporcionalidad o equivalencia (según el caso) entre los honorarios de los letrados intervinientes y las partes auxiliares. Por tanto, para determinar la corrección o incorrección de los honorarios regulados al perito se requiere, por imperio legal, conocer la mayor regulación de los abogados actuantes. Cuestión que aún no es posible conocer. Es decir, porque no se han regulado honorarios a los abogados actuantes en forma definitiva. En definitiva, para ingresar a tales consideraciones acerca de la proporcionalidad o desproporcionalidad de lo regulado al perito es necesario, por lógica, contar con el monto correspondiente a la mayor regulación practicada a los letrados para evaluar si la labor del perito requiere ser retribuida con honorarios superiores.

Por lo expuesto, corresponde suspender el dictado de resolución respecto al recurso de apelación por honorarios hasta tanto se determine de manera definitiva la regulación de los honorarios de los letrados intervinientes, conforme lo explicado. En su mérito, remítase al juzgado de origen, a sus efectos.

**EN DEFINITIVA, A LA SEGUNDA CUESTIÓN VOTO POR LA SUSPENSIÓN EN EL DICTADO DE LA RESOLUCIÓN RESPECTO DEL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR EL PERITO OFICIAL SR. SEBASTIÁN PABLO AZULAY.**

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN, EL SR. VOCAL DR. RAFAEL GARZÓN, DIJO:**

Adhiero a las consideraciones vertidas por el Sr. Vocal preopinante, Dr. Ricardo Javier Belmaña.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SR. VOCAL DR. JORGE AUGUSTO BARBARÁ, DIJO:**

Adhiero al voto emitido por el Sr. Vocal, Dr. Ricardo Javier Belmaña.

**A LA TERCERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SR. VOCAL DR. RICARDO JAVIER BELMAÑA, DIJO:**

En virtud de lo manifestado precedentemente, propongo:

**1.** Admitir parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, Viviana Mariela Jaure, contra de la Sentencia N° 108 de fecha 09/06/2023 dictada para los presentes autos y su conexo "**INGENIERO BRANDOLINI Y ASOCIADOS S.A. C/ JAURE, VIVIANA MARCELA - ORDINARIO - EXPTE. 9847958**".

En consecuencia, corresponde dejar sin efecto la parte del resolutorio que establece "*que el cómputo de los accesorios es desde cada cuota (a partir de la N° 17) debió ser pagada, de forma mensual a partir de junio/2018 sucesivamente*" (sic Considerando 4.1.8) y disponer que:

**(i)** los intereses moratorios correrán desde el vencimiento del plazo de pago estipulado en la condena de primera instancia: 10 días de firme la resolución N° 108 de fecha 09/06/2023 (ello, sin perjuicio de aquellas cuotas que tengan una fecha de vencimiento posterior y que aún no sean exigibles).

Confirmar la Sentencia N° 108 de fecha 09/06/2023 en lo restante, en cuanto haya sido motivo de agravio.

**2.** Imponer las costas de segunda instancia correspondiente al recurso de apelación de la parte actora, en un 80% a la parte apelante y en un 20% a la parte apelada.

Regular los honorarios provisorios de los Dres. Del Popolo Pablo Javier y Mariano Jándula Torres, en conjunto y proporción de ley, en la suma equivalente a 8 jus, más IVA en caso de corresponder.

Regular los honorarios provisorios del Dr. Martín Carrer en la suma equivalente a 8 jus, más IVA en caso de corresponder.

Dichos estipendios, en caso de incumplimiento, devengarán intereses desde la fecha estipulada para la lectura de la presente (art. 35 CA).

**3.** Diferir el dictado de resolución respecto del recurso de apelación por honorarios interpuesto por el perito Sr. Sebastián Pablo Azulay hasta tanto se determine de manera definitiva la regulación de primera instancia de los honorarios de los letrados intervinientes.

**A LA TERCERA CUESTIÓN, EL SR. VOCAL DR. RAFAEL GARZÓN, DIJO:**

Adhiero a las consideraciones vertidas por el Sr. Vocal preopinante, Dr. Ricardo Javier Belmaña.

**A LA TERCERA CUESTIÓN, EL SR. VOCAL DR. JORGE AUGUSTO BARBARÁ, DIJO:**

Adhiero al voto emitido por el Sr. Vocal, Dr. Ricardo Javier Belmaña.

Por lo expuesto, y a mérito del resultado del acuerdo que antecede,

**SE RESUELVE:**

1. Admitir parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, Viviana Mariela Jaure, contra de la Sentencia N° 108 de fecha 09/06/2023 dictada para los presentes autos y su conexo "**INGENIERO BRANDOLINI Y ASOCIADOS S.A. C/ JAURE, VIVIANA MARCELA - ORDINARIO - EXPTE. 9847958**".

En consecuencia, corresponde dejar sin efecto la parte del resolutorio que establece "*que el cómputo de los accesorios es desde cada cuota (a partir de la N° 17) debió ser pagada, de forma mensual a partir de junio/2018 sucesivamente*" (sic Considerando 4.1.8) y disponer que:

(i) los intereses moratorios correrán desde el vencimiento del plazo de pago estipulado en la condena de primera instancia: 10 días de firme la resolución N° 108 de fecha 09/06/2023 (ello, sin perjuicio de aquellas cuotas que tengan una fecha de vencimiento posterior y que aún no sean exigibles).

Confirmar la Sentencia N° 108 de fecha 09/06/2023 en lo restante, en cuanto haya sido motivo de agravio.

2. Imponer las costas de segunda instancia correspondiente al recurso de apelación de la parte actora, en un 80% a la parte apelante y en un 20% a la parte apelada.

Regular los honorarios provisorios de los Dres. Del Popolo Pablo Javier y Mariano Jándula Torres, en conjunto y proporción de ley, en la suma equivalente a 8 jus, más IVA en caso de corresponder.

Regular los honorarios provisorios del Dr. Martín Carrer en la suma equivalente a 8 jus, más IVA en caso de corresponder.

Dichos estipendios, en caso de incumplimiento, devengarán intereses desde la fecha estipulada para la lectura de la presente (art. 35 CA).

3. Diferir el dictado de resolución respecto del recurso de apelación por honorarios interpuesto por el perito Sr. Sebastián Pablo Azulay hasta tanto se determine de manera definitiva la regulación de primera instancia de los honorarios de los letrados intervinientes.

**PROTOCOLÍCESE, y oportunamente BAJEN.**

Texto Firmado digitalmente por: **BELMAÑA Ricardo Javier**

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2024.07.23

**BARBARÁ Jorge Augusto**

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2024.07.23

**GARZÓN MOLINA Rafael**

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2024.07.23