

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 28 días del mes de abril del año 2026, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA I de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**DANKE DE LA HARPE MARCELO FEDERICO C/ SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO S/ NULIDAD (ORDINARIO)**", (**CH-59160-C-0000**) (**A-2CH-45-C2017**) y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI DIJO:

1.-Objeto del presente: Conforme surge de la nota de elevación, vienen los presentes para resolver los recursos de apelación interpuestos por el Sr. Danke de la Harpe 19/09/2025, por los Sres. Spelanzón y Llorente (sus herederos) con fecha 20/09/2025 y los arancelarios interpuestos por el letrado de los demandados Pablo Alberto Squadroni y por el perito informático Aldo F. Capitán con fechas 16/09/2025 y 22/09/2025 -respectivamente-, todos contra la sentencia definitiva de fecha 12/09/2025, los que han sido concedidos -respectivamente- con fechas 23/09/2025, 23/09/2025, 22/09/2025 y 23/09/2025.

2.-Aclaración previa: Antes de ingresar al desarrollo de mi voto, aclaro que, toda vez que me refiera a la Constitución Nacional la identificaré como CN; a la Constitución Provincial, como CPRN; al Código Civil derogado, como CC; al Código Civil y Comercial vigente, como CCC; al Código Penal como CP; a la Ley de Defensa del Consumidor 24.240 como LDC; a la Ley de Seguros 17.418 como LS; a la Ley de Sociedades 19.550 como LGS; a la Ley de Concursos y Quiebras 24.522 como LCQ; al Código Procesal Administrativo local, Ley 5106, como

CPA; al Código Procesal, Civil y Comercial local, Ley 5777, como CPCC; a la Ley Orgánica del Poder Judicial 5731 como LOPJ; a la Ley Arancelaria para Abogados y Procuradores G 2212 como LAAP; a la Ley Arancelaria de los Peritos Ley 5069 como LAP.

3.-Antecedentes del proceso. Contenido: Se trata en el presente de dos demandas que han sido acumuladas, una de ellas de nulidad de contrato de compraventa y la otra por cobro de pesos derivados de aquél contrato.

La primera es rechazada y la segunda acogida en los términos que surgen de la [sentencia cuestionada](#), a cuya íntegra lectura remito.

Se concluye allí: “...I.- Rechazar la demanda interpuesta por el señor Marcelo Federico Danke De La Harpe, por nulidad de contrato de compraventa, contra Fernando Miguel Spelanzón, y Nicolás Fernando Llorente, con costas a la actora, en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos. II.- Hacer lugar a la demanda de cobro articulada por los señores Fernando Miguel Spelanzon y Nicolás Fernández Llórente (continuada a su fallecimiento por sus cesionarios Nicolas Fernandez Llorente; Camila Fernández Llorente y Benjamín Fernández Llorente) condenando al señor Marcelo Federico Danke De La Harpe a abonar dentro de los diez (10) días de que adquiera firmeza la presente resolución, la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL (U\$S1.400.000), con más los intereses pactados contractualmente conforme cláusula segunda del instrumento base del presente proceso, bajo apercibimiento de ejecución, en un todo de conformidad a los fundamentos expuestos en los considerandos, con costas al accionado. III.- Hacer lugar a la petición de aplicación de multa procesal solicitada por los demandados, declarar temeraria la conducta de la parte actora, e imponer al Señor Marcelo Federico Danke De La Harpe, en beneficio de los demandados, una multa equivalente al 1% del valor del

juicio, que deberá abonar dentro de los 10 días a contar desde que se cuente con el monto base del presente proceso, devengando desde la mora y hasta su efectivo pago, dicha suma, una tasa de interés pura del 8% anual. IV.- Imponer las costas del proceso al actor de la primera pretensión y demandado en la segunda -Marcelo Federico Danke De La Harpe- en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 62 del CPCyC)..”

4.-Contenido de las expresiones de agravios que será considerado.
Alcance: Tal como venimos exponiendo reiteradamente: *“Siendo que los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320) y por razones de brevedad, he de omitir transcribir o referenciar con precisión lo expuesto en dicho escrito, remitiéndome a su lectura , sin perjuicio de las menciones que realice más adelante. Ello por otro parte, consustanciado con la celeridad que cabe imprimir a este tipo de procesos. Las partes conocen lo que tales piezas dicen y los restantes operadores del servicio que les toque intervenir en la causa tienen acceso a las mismas, con lo que hasta podría considerarse totalmente innecesaria la referencia”.*

5.-De los agravios:

Toda vez que se ha dictado una única sentencia en dos procesos acumulados y que las partes revisten en uno el carácter de actor y en el restante de demandado, por una cuestión de orden al identificar y describir los agravios me he de referir a ellos por su apellido.

5.1.-El Sr. Danke de la Harpe incorpora sus **agravios** con fecha 03/11/2025 remitiendo a la íntegra lectura de esa presentación.

Destaco que a los fines de una mejor comprensión y toda vez que los

agravios resultan por momentos reiterativos, los he agrupado por tema para aportar mayor claridad.

5.1.1.-Respecto de la lesión subjetiva:

Valoración de la prueba testimonial: reclama que la jueza no valoró debidamente que el intermediario (Otermín) era amigo de los aquí demandados e Iparaguirre tenía un contrato de pastoreo vigente con aquéllos, por lo que ambos tenían un interés directo en que se hiciera el negocio y sus declaraciones no fueron objetivas; agregando que con el primero tiene una enemistad a raíz de este conflicto.

Sobre la falta de pago del precio convenido: expone que la jueza afirmó que el actor dejó de pagar por problemas diferentes a los esgrimidos por su parte, recordando que planteó (desde febrero de 2017) su voluntad de no seguir adelante con el negocio antes de que vencieran las cuotas al descubrir que la rentabilidad del campo no era la prometida -ni por los vendedores ni por quienes lo asesoraron- y que con la misma era imposible afrontar aquéllas.

Agrega que le prometieron en venta un campo para 600 vacas madres con una ganancia anual de U\$ 350.000 anuales, cuando en realidad solo servía para unas 280 o 300 vacas sin acercarse a aquélla rentabilidad. La información acerca de esa rentabilidad le fue proporcionada por Otermin a quien a su vez le informaron los aquí demandados (amigos).

Se queja por haberse ponderado el precio de venta en base a valuaciones extemporáneas. En efecto -indica- estás últimas son del año 2019 cuando la venta fue hecha en 2016 agregando que el precio pagado ha sido exorbitante. Agrega que los testimonios de Iparaguirre y Suso - quienes explotan el campo desde el año 2011- resultan más apropiados para acreditar la productividad y rentabilidad del campo que el resto de los

testimonios.

Expone luego que aplicando aritmética simple sobre la cantidad de hectáreas reales y su valor de mercado, el precio final de U\$ 1.900.000 resulta "exorbitante" y desproporcionado, excedido en un 100 % y acusa una ilógica valoración de la prueba. Esgrime que los cálculos no se efectuaron al momento de la celebración del negocio y que eran los demandados quienes debían acreditar la desproporción en las prestaciones.

5.1.2.-Respecto de acción de cobro y la nulidad absoluta del negocio celebrado:

Arguye que el punto central es que la Ley 26.737 prohíbe a extranjeros comprar tierras rurales sin residencia permanente por lo que la operación celebrada es nula de nulidad absoluta (imposible de ser subsanada) y esa nulidad podía invocarla en cualquier momento. Alega que los vendedores no podían desconocer el derecho vigente. Expone que la magistrada confunde la residencia temporaria con la permanente obviando que los informes del RENAPER prueban que en 2016 solo tenía una residencia "temporaria" (precaria), lo cual invalida legalmente la compra.

Agrega que los vendedores tenían conocimiento de que el actor no cumplía los requisitos legales (incluso lo reconocieron en una cláusula del contrato) y aun así entregaron la tierra, violando una ley de orden público.

5.1.3.-Respecto de la sanción por temeridad y malicia:

Sostiene que tenía motivos reales y legales para reclamar y que la magistrada ha violentado el deber de imparcialidad al imponer este castigo solo por perder el juicio.

En conclusión, el apelante solicita que se revoque la sentencia, se declare nulo el contrato por el precio abusivo y por violar la ley de tierras para extranjeros, y se elimine la multa por temeridad.

5.2.-Ordenado el traslado de esa pieza recursiva, el mismo es respondido por los Sres. Spelanzón y Llorente (sus herederos) con fecha 15/11/2025, remitiendo a la íntegra lectura de esta presentación.

5.2.1.-Con referencia al primer agravio sostienen que el reproche por la valoración de la prueba testimonial y documental es infundado, ponderando adecuadamente las testimoniales de Arenaza y Calvo y los informes de Urbano y Lusarreta. Agrega que no indica cuales serían las contradicciones que achaca a la prueba testimonial y con respecto al testigo Otermin no acreditan el carácter que le atribuyen (amigo de sus representados).

Con respecto a la prueba informática indica que la magistrada no tuvo por acreditada -con ella- una mora, sino una manifestación anticipada del futuro incumplimiento reconocida expresamente por el propio Danke manifestación que acredita que desistió del negocio por razones personales y no por vicios en la información o error sobre el objeto o lesión subjetiva.

Agrega luego que “se acreditó que Danke recorrió el inmueble en varias oportunidades, se asesoró con profesionales de su confianza -su hijo Ingeniero Agrónomo, el veterinario y productor Otermin, y los Ingenieros Agrónomos Matías Maineri y Carla Robeglia- y recabó información técnica directa de terceros como, por ejemplo, la firma Forratec”. Niega que sus poderdantes le hubieran garantizado al recurrente rentabilidad alguna.

Luego agrega que los informes de Urbano Inmobiliaria y el martillero Lusarreta fueron ofrecidos por parte del recurrente no pudiendo ahora desconocerlos y que el precio indicado en los mismos se encuentra expresado en dólares estadounidense sin que existiera una alteración sustancial en el mercado desde 2016 a 2019 ni habiendo ofrecido una prueba alternativa.

Expone que los testigos Suso e Iparraguirre no afirmaron que la rentabilidad del campo resultara insuficiente y por lo demás la recurrente fue negligente en la producción de la pericial en agronomía. Tampoco es cierto que la mitad del campo sea seco encontrándose sistematizado bajo riego más del 80 %.

Agrega que “La declaración del escribano Konijnembur y los correos electrónicos acreditan que el actor no asistió al acto de escrituración porque ya había decidido desistir del negocio”. Indica que la alegada desproporción de precio no ha sido acreditada por ninguna pericia o tasación aprovechamiento, ni ventaja patrimonial injustificada, ni desequilibrio al momento del acto.

Dice que el correo del 20/02/2017 acredita que el recurrente decidió no continuar con el contrato por motivos personales y económicos y los testigos Otermin, Arenaza y Calvo acreditaron la productividad del campo y su valor razonable. Agrega que la pretensión de abonar las cuotas comprometidas con la producción alude a una expectativa del recurrente no a una garantía contractual.

5.2.2.-Con relación al segundo agravio y en particular al artículo 7 de la Ley 26.737 indica que “no se acreditó el encuadre objetivo del art. 7 y, además, que la defensa nulificante colisiona con la conducta asumida por el propio Danke (arts. 9, 10 y 961 CCyCN; art. 41 CPCyC RN)”. Expone que la nulidad debe descartarse al menos por tres razones: el haberse corroborado la seriedad y ejecución del negocio existiendo pagos parciales, posesión y la disponibilidad escrituraria (con incomparecencia del comprador); que quien pacta, toma posesión, arrienda, percibe frutos y promueve desalojo (ius excludendi), no puede -sin violentar la buena fe- sostener la nulidad absoluta del mismo negocio que explota (arts. 9, 10 y 961 CCyCN; doctrina de los actos propios); que el contrato impuso al

comprador la obligación de resultado de tramitar el Certificado RNTR (Cláusula Sexta, 4) y la inacción del adquirente no puede transmutarse en causal de invalidez oponible a los vendedores: nadie puede invocar su propia torpeza para lograr un provecho (art. 387 CcyCN). Alude al carácter sub-rural del inmueble adquirido no tratándose de tierras rurales, e indica que la invocación de una residencia temporaria de por sí no ocasiona la nulidad del negocio menos aun cuando el propio recurrente se comprometió a obtener su habilitación. Concluye en que el recurrente abonó U\$S 500.000.-, recibió el inmueble, lo explotó y luego pretendió la nulidad absoluta del acto de adquisición sin acreditar el encuadre normativo del caso en la Ley antes citada.

Expone que los elementos valorados “permiten constatar que la operación fue regular, documentada y ejecutada con total transparencia, descartando la existencia violación a la Ley 26.737 que la actora no logró acreditar, pues como se ha indicado: los inmuebles no resultan encuadrar dentro de la mencionada norma por ser “subrurales” y por no ser ribereños a cuerpos de agua de envergadura”.

Agregan que “Danke contaba con admisión regular al territorio nacional, no existía prohibición legal vigente que impidiera la celebración del acto, las tierras involucradas no se encuentran en zona alcanzada por restricción alguna, incluida la referencia expresa al río Colorado, que no integra las “cuencas de ríos de envergadura” definidas por la propia autoridad de aplicación, y que la operación se documentó con transparencia, sin ocultamientos, simulaciones ni maniobras de fraude normativo”. Agrega que la Ley 26.737 no exige residencia permanente para todos los supuestos, sino para aquellos casos específicamente regulados por la autoridad de aplicación, lo que no se acreditó en autos”.

Insiste en que la magistrada ha valorado “la constancia de que el Sr.

Danke posee DNI argentino y ha tramitado ante la autoridad competente su radicación migratoria” detentando una residencia temporaria. Y agrega que “jamás hubo, ni en 2016 ni después, norma administrativa concreta que incorporara al río Colorado dentro del ámbito del art. 10 de la Ley 26.737” y que el Decreto N° 820/2016 y la ley citada remiten a la autoridad administrativa federal la determinación técnica de los cuerpos de agua vedados y el organismo competente -COHIFE- informó que no confeccionó mapa ni listado, considera inviable técnicamente elaborar una clasificación uniforme, y las provincias evalúan caso por caso.

Menciona que la obligación principal del comprador en un contrato de compraventa es pagar el precio (art. 1123 CcyCN); la mora se produce de pleno derecho (arts. 887 y 888 CCyCN) cuando el deudor no cumple en tiempo y forma, sin que resulte necesario acreditar dolo o culpa del acreedor.

Concluye en que la conducta del recurrente “revela una utilización abusiva y contradictoria de la categoría de nulidad absoluta, en frontal colisión con la buena fe, la doctrina de los actos propios y la prohibición de invocar la propia torpeza para obtener un provecho indebido (arts. 9, 10, 387 y 961 CCyCN; art. 41 CPCyC RN)”.

5.2.3.-Con referencia al último agravio indican que la sanción no se impuso por la sola razón de resultar -la recurrente- perdidosa sino que se “verificó una conducta procesal objetivamente reprochable, caracterizada por: reiteración de planteos improcedentes y carentes de sustento; afirmaciones dogmáticas contrarias a la prueba incorporada; imputaciones graves sin respaldo documental; modificación permanente de la plataforma fáctica a medida que avanzaba el proceso; desnaturalización del proceso mediante pedidos de nulidad manifiestamente infundados; atribución de conductas ilícitas a los demandados sin prueba ni indicio alguno”. Expone

que la recurrente afirma que “no hubo conducta obstruccionista” pero no rebate los fundamentos concretos de la sentencia, no demuestra razonabilidad de sus planteos, no explica por qué mantuvo afirmaciones contrarias a prueba documental, no justifica la persistencia en agravios manifiestamente improcedentes, no explica la contradicción interna de sus pretensiones”.

5.3.-Los Sres. Spelanzón y Llorente (sus herederos) incorporan sus [agravios](#) con fecha 28/10/2025, remitiendo a la íntegra lectura de esta presentación.

En prieta síntesis cuestionan la cuantía de la sanción impuesta por temeridad y malicia pretendiendo su elevación al 20 % del monto por el que prospera la demanda.

5.4.-Ordenado el traslado de esa pieza recursiva, el mismo no ha sido evacuado por el Sr. Danke de la Harpe.

5.5.-El letrado recurrente incorpora sus [agravios](#) recursivos al interponer su recurso arancelario, remitiendo a la íntegra lectura de esa presentación.

Con respecto a los honorarios por la acción de cobro de pesos, solicita la elevación de sus estipendios de conformidad a la evaluación de las pautas previstas en el artículo 6 de la LAAP considerando insuficiente el porcentaje atribuido frente a la adecuación a las mismas en el caso.

Cuestiona luego el diferimiento de los honorarios por el proceso en el cual se demandó la nulidad del acto entendiendo que el monto base está constituido por el precio de venta emergente del mismo no resultando necesaria la audiencia del art. 24 de la norma arancelaria.

Este recurso no ha sido controvertido.

5.6.-El perito recurrente incorpora sus **agravios** recursivos al interponer su recurso, remitiendo a la íntegra lectura de esa presentación.

Expone que debieron regularse sus honorarios de conformidad a la escala prevista en el artículo 18 de la LAP (entre el 5 % y el 10 % del monto base) colacionando pronunciamientos de este tribunal.

Este recurso tampoco ha sido controvertido.

6.-Pase a resolver y sorteo: Pasan los presentes a resolver con fecha 28/11/2025 practicándose el sorteo del orden de votación con fecha 12/12/2025. Habiéndose procedido a la apertura a prueba en esta instancia mediante sentencia interlocutoria de fecha 23/12/2025, producida la misma y habiendo alegado las partes aquí intervinientes, con fecha 27/02/2026 pasan nuevamente los autos al acuerdo procediéndose al sorteo de rigor con fecha 13/03/2026.

7.-Tratamiento de los recursos. Análisis y solución del caso: Ingresando al tratamiento de los recursos principiaré por el del litigante Sr. Marcelo Federico Danke de la Harpe (comprador) para continuar luego con el de los vendedores del inmueble Sres. Fernando Miguel Spelanzón y los herederos de Llorente.

7.1.-El recurso del Sr. Danke de la Harpe no posee a mi juicio chance alguna de prosperar.

Como hemos expuesto en forma reiterada: “En este sentido, se ha dicho que "la mera exposición de la propia versión de los hechos o la simple enunciación de supuestas violaciones normativas no bastan para tener por verosímiles los apartamientos normativos denunciados, ni cumplimentado el requisito de debida fundamentación del art. 286 del CPCyC" (STJRNS1 - Se. 08/22 "Harrison")” ("CORTES, CARLOS ARTURO Y OTROS C/Y.P.F. S.A. Y OTRO S/DAÑOS Y PERJUICIOS

(ORDINARIO) S/CASACION", Expte. N° CI-38023-C-0000, Se. 06/09/2023). Venimos reiteradamente diciendo con cita de Hitters que “la expresión de agravios debe ser autosuficiente y completa... una labor guiada a demostrar, razonada y concretamente, los errores que se endilgan al fallo objetado...” (Hitters, Juan C., ‘Técnica de los recursos ordinarios’, 2da. Edición, ed. Librería Editora Platense, pág. 459 y 461). Y trayendo a colación un voto de la Dra. Beatriz Arean, que “Frente a la exigencia contenida en el art. 265 del Código Procesal, cuando se trata del contenido de la expresión de agravios, pesa sobre el apelante el deber de resaltar, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que atribuye al fallo. No basta con disentir, sino que la crítica debe ser concreta, precisa, determinada, sin vaguedades. Además, tiene que ser razonada, lo que implica que debe estar fundamentada. Ante todo, la ley habla de ‘crítica’. Al hacer una coordinación de las acepciones académicas y del sentido lógico jurídico referente al caso, ‘crítica’ es el juicio impugnativo u opinión o conjunto de opiniones que se oponen a lo decidido y a sus considerandos. Luego, la ley la tipifica: ‘concreta y razonada’. Lo concreto se dirige a lo preciso, indicado, específico, determinado (debe decirse cuál es el agravio). Lo razonado incumbe a los fundamentos, las bases, las sustentaciones (debe exponerse por qué se configura el agravio)’ (Conf. CNCivil, sala H, 04/12/2004, Lexis N° 30011227). En la expresión de agravios se deben destacar los errores, omisiones y demás deficiencias que se asignan al pronunciamiento apelado, especificando con exactitud los fundamentos de las objeciones. La ley requiere, con la finalidad de mantener el debate en un plano intelectual antes que verbal, que la crítica dirigida a lo actuado en la instancia de grado sea concreta, lo cual significa que el recurrente debe seleccionar de lo proveído por el magistrado aquel argumento que constituya estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión. Efectuada esa labor de comprensión, incumbe al

interesado la tarea de señalar cuál es el punto del desarrollo argumental que resulta equivocado en sus referencias fácticas, o bien en su interpretación jurídica (Conf. esta Sala G, 12/02/2009, La Ley Online; AR/JUR/727/2009)” (Del voto de la Dra. Beatriz Areán en causa ‘Mindlis c/ Bagían’, de la Cam. Nac. Civil, sala G, fallo de fecha 3/11/11, citado entre otros en expedientes de esta cámara, CA-20946, CA-20654, CA-20666, CA-20955, CA-20108, CA-21124, CA-21298, CA-21181, CA-21566 y A-2RO-229-C9-13). En consecuencia limitándose las recurrentes a sostener una vez más su postura esgrimida al demandar, desentendiéndose de lo resuelto y sus fundamentos, no cabe otra solución que la desestimación del agravio...”

Precisándose asimismo que: “En primer lugar, en lo que concierne a los agravios de la recurrente, cabe traer a la memoria lo sostenido por Podetti -con su proverbial agudeza- al señalar que no puede menos que exigirse a quien intenta que se revise un fallo, que diga porqué esa decisión judicial no lo conforma, poniendo de manifiesto lo que considera errores de hecho o de derecho, omisiones, defectos, vicios o excesos. Sólo si se procede de tal manera se cumple con los deberes de colaboración y de respeto a la justicia y al adversario, facilitando al Tribunal de Alzada el examen de la sentencia sometida a recurso y al adversario su contestación, así como también limita el ámbito de su reclamo (aut. cit., Tratado de los Recursos, Ed. Ediar, pág. 164; ver esta Sala in re “Dasa, Juan Marcelo c/ Cascardo, Edgardo Jorge y otros. s/ Daños y Perjuicios”, Expte. N° 63.793/2.010, del XX/2012; ídem, “López; Cecilia y otro c/ Oliva, Walter y otro s/ Ds. Y Ps.”, Expte. N° 111.968/2.000, del 20/12/2011; ídem, “Rosas, Héctor O. c/ Tte. Aut. Plaza S.A. s/ Ds. y Ps.”, Expte. N° 16.947/2.008, del 17/5/2011; ídem, “Albarenque, Hugo c/ Navarro, Juan s/ Ds. y Ps.”, Expte. N° 76.409/2.007, del 23/02/2010, entre otros). Criticar es muy distinto a disentir, la crítica debe significar un ataque directo y pertinente a la

fundamentación, tratando de demostrar los errores fácticos y jurídicos que ésta pudiere tener. En cambio disentir es meramente exponer que no se está de acuerdo con la sentencia. Para abrir idóneamente la jurisdicción de alzada deben ponerse en tela de juicio las partes del fallo que el apelante considera equivocadas (Conf. Highton-Arean, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Tomo 5, pág.266/267). Por tanto, no se cumple con las exigencias que impone la ley ritual en su art. 265 cuando se ensayan extensas discrepancias en torno al mérito de la prueba producida y a las conclusiones del pronunciamiento en crisis, sin señalar ni demostrar los errores en que se ha incurrido concreta y puntualmente o las causas por las cuales el pronunciamiento se considera injusto o contrario a derecho, y más aún en autos donde el distinguido sentenciante de grado efectuó un meticuloso análisis y aplicó la normativa adecuada para arribar a una decisión fundada” (“Forberger, Walter Fernando c/ Forberger, Juan Carlos s/ fijación de y/o cobro de valor locativo”, Expte. 2349/2017, sentencia 02/11/2020, CNCiv., Sala J, <https://www.csjn.gov.ar/tribunales-federales-nacionales/inicio.html>).

En el caso es de precisarse que el recurrente demandó la nulidad del negocio celebrado invocando la lesión subjetiva.

Expuso en el relato de los hechos de su demanda: “A poco de haber tomado posesión del inmueble, y comenzado su explotación, comenzó mi mandante a advertir que la rentabilidad y las posibilidades potenciales del inmueble , no eran las informadas por los vendedores, y que existía también una diferencia esencial en la calidad de la cosa adquirida, lo que implica una diferencia cualitativa respecto a lo informado al celebrarse el contrato. Esta diferencia rarica en la calidad y composición de la tierra, lo que implicadiferencia en la sustancia misma de la cosa objeto del contrato, por lo que ha existido por parte de los vendedores una omisión de

información acerca de la sustancia misma de la cosa. Al ir enterándose mi mandante de diversas circunstancias, es que comenzó a averiguar respecto al inmueble, sus características, historial, y a esos fines consultó con profesionales e inmobiliarias locales. Las primeras conclusiones fueron que la composición y calidad de la tierra del inmueble no es la que se creía. Existe un alto nivel de salinidad. La rentabilidad anual del predio no es la informada por los vendedores. El precio del inmueble en el mercado local es más del 50 % más barato...El precio promedio por Hectárea que ha abonado mi mandante supera los U\$S 4.000, cuando en la plaza local, en el Departamento de Pichi Mahuida, el valor promedio por Ha. De tierra bajo riego, ronda los U\$S 2.000...En la etapa precontractual, los vendedores informaron las características del inmueble, sus calidades, su potencialidad, y todo lo relativo a la explotación del mismo. Existió una relación entre los contratantes en forma directa, sin intermediarios. Es así que toda la información otorgada por los vendedores es lo que determinó directamente el consentimiento de mi mandante...La composición de gran parte la tierra del inmueble no resultan apta más que para algunas muy limitadas especies debido a su alto nivel de salinidad. Esto es la sustancia misma del objeto del contrato, en cuanto nos estamos refiriendo a un inmueble rural bajo riego, por lo que se sobreentinde que el destino será de siembra o plantación, lo que en el caso no sería posible. Este no es un tema menor o intrascendente al momento de definir la compra. Y como quedará acreditado en el transcurso de este proceso, de los vendedores es de quienes recibió información mi mandante, por lo que nada debía sospechas respecto a la buena fe de aquéllos. Tampoco resultó verídica la información brindada acerca de la rentabilidad del inmueble...”

Pues bien, en el caso, el recurrente alegó que la calidad de la cosa -en particular el suelo- no era la comprometida, que el precio del inmueble resultaba superior en más de un 50 % al pactado, que el valor por hectárea

en la zona no superaba los U\$S 2.000.-, que solo recibió -previo a la compra- información acerca del inmueble de los vendedores exclusivamente y que éstos le proporcionaron información inexacta en base a la cual resolvió celebrar el negocio.

Para acreditar los extremos fácticos de su pretensión se requería por caso la producción de la prueba pericial en agronomía y en tasación, las que a tenor del resolutorio de fecha 23/09/2019 (ver fs. 321/326) se le tuvo por desistidas. Tampoco ha acreditado la información relevante que dice recibió de los vendedores; es más, surge acreditado de las constancias de autos que sí hubo intermediarios y profesionales que lo asesoraron exhaustiva y previamente a la compra del inmueble (por caso ver testimonial de Otermin con fecha 05/12/2024 e informe brindado por este a fs. 209/223). Respecto de la calidad y el valor del campo, como dije, nada se acreditó al tenerse por desistida las periciales antes referidas, agregándose a fojas 309 y 319 informes brindados por Urbano Inmobiliaria (corredor Juan Antonio Misiano) y Los Pinares (corredor Leandro Lusarreta) que desmienten el valor atribuido por el recurrente en su demanda. Destaco que ninguno de esos informes agregados en autos merecieron por parte del recurrente impugnación por falsedad (art. 374 CPCC).

Resulta concluyente la comunicación que el recurrente remitiera a los vendedores en febrero de 2017 (20/02/2017), cuya autenticidad fuera debidamente acreditada con la pericia informática producida en autos (ver fs. 250/259), la que no fuera impugnada por aquél. Se consigna allí: "Por motivos de fuerza mayor, que han cambiado radicalmente mi situación económica, es que me siento en la obligación de comunicarles desde ya que no voy a poder cumplir con los compromisos que tengo con ustedes..."

De modo que los hechos aquí invocados al demandar han importado

ponerse en contradicción con sus propios actos anteriores y vinculantes, conducta vedada en derecho y alejada de la buena fe (arts. 9 y 1067 CCC).

Tal como lo ha enfatizado nuestro Máximo Tribunal “no es lícito hacer valer un derecho en contradicción con la anterior conducta, interpretada objetivamente según la ley, las buenas costumbres o la buena fe. Esta última implica un deber de coherencia del comportamiento, que consiste en la necesidad de observar en el futuro la conducta que los actos anteriores hacían prever. Dicha regla gobierna tanto el ejercicio de los derechos como la ejecución de los contratos, según lo disponen, respectivamente, los arts. 1071 y 1198 del Código Civil,(...). Así, la aceptación de una calidad en la contraparte, o una manifestación de carácter definitivo volcada en un expediente pueden dar pie a la invocación de la regla ante su ulterior contradicción” (CSJN, “Estructuras Tafí S.A.C.e I. y otro c/ Tucumán, Provincia de y otro s/ daños y perjuicios”, del 8.9.98, Fallos: 321:2530).

En efecto, se esgrimieron -por el recurrente- desde el inicio motivos de fuerza mayor relacionados con su propia situación económica sin atribuir responsabilidad alguna a quienes resultaron sus vendedores.

Tampoco ha desmentido, pese a su esfuerzo recursivo, la calidad de comerciante que se le atribuye en la sentencia, con sólidos fundamentos.

Aquella conducta (contradicción con sus propios actos) es reiterada luego al contestar la demanda instaurada en el proceso acumulado al presente caratulado “SPELANZON, Fernando Miguel y Otro c/ DANKE DE LA HARPE, Marcelo Federico s/ORDINARIO”. Expte: CH58964-C-0000, toda vez que como bien consigna la magistrada “no obstante haber solicitado en su pretensión anterior la nulidad del contrato por lesión subjetiva, viene ahora negando -en contra de sus propios dichos y reconocimientos- que se haya consolidado un contrato de compraventa

entre las partes”.

Es decir, al inicio (07/08/2019) del expediente caratulado "DANKE DE LA HARPE MARCELO FEDERICO C/ SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO S/ NULIDAD (ORDINARIO)", EXPTE. N° CH-59160-C-0000, en su demanda, reclamó la nulidad del acto por lesión subjetiva dando por válidos todos los aspectos relacionados con su celebración y concreción. Sin embargo al contestar la demanda en el proceso acumulado, con fecha 25/07/2023, pretende sostener la nulidad absoluta del negocio celebrado fundado en las disposiciones de la Ley 26.737. Un verdadero dislate.

Para culminar tal desaguisado, luego de propiciar la nulidad absoluta del negocio celebrado, promueve una demanda pretendiendo el desalojo del inmueble objeto del mismo (ver expediente CH-00477-C-2024 ofrecido como prueba). No puedo sino coincidir con lo expresado en este caso por los Sres. Spelanzon y Llorente al alegar en esta instancia: “Resulta jurídicamente inadmisibles sostener, según la conveniencia circunstancial, que el contrato es plenamente válido para fundar una acción de desalojo y ejercer derechos posesorios, pero nulo cuando se trata de sostener el negocio celebrado con mis mandantes. Tal proceder vulnera de modo frontal el principio de buena fe objetiva consagrado en los arts. 9 y 961 del Código Civil y Comercial, contradice la doctrina de los actos propios y compromete gravemente la seguridad jurídica”.

Se ha expuesto en el comentario al artículo 387 del CCC: “Como es lógico, no pueden solicitar la nulidad del acto quienes hubieren producido el vicio o lo hayan conocido al tiempo de ejecutar el negocio. Es una manifestación del principio según el cual nadie puede invocar su propia torpeza. Sin embargo, no se advierten obstáculos para considerar que si el causante de la nulidad no ejecutó el acto viciado, al ser demandado puede

oponer la excepción respectiva siempre que no pretenda sacar ventaja de su proceder” (CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN-COMENTADO, Tomo II, Ricardo Lorenzetti-Director, Rubinzal-Culzoni Editores, página 522).

Precisamente el planteo de nulidad absoluta fue realizada por el comprador del inmueble (Danke de la Harpe) al contestar la demanda en el proceso CH-58964-C-0000, con fecha 25/07/2023. Sin embargo con antelación, en fecha 27/10/2021, celebró con la firma “Iparraguirre y Susso S.R.L.” un contrato de arrendamiento sobre el inmueble adquirido por su parte (agregado en el proceso CH-00477-C-2024) importando esa contratación la ejecución del acto (compraventa) que luego dice viciado. Efectivamente, al celebrar el mismo, invocó allí en forma expresa su carácter de “propietario del inmueble objeto del presente contrato” lo que sin dudas importa la clara ejecución del negocio cuya nulidad luego pretende. En este último proceso además celebró con la firma antes citada (arrendatario) un convenio de desocupación del inmueble en la fecha 01/09/2026, cuando el plazo original para el desalojo era el del vencimiento del contrato con fecha en noviembre de 2024 contando además con sentencia monitoria que ordenaba el desalojo.

La consecuencia de ese errático y sinuoso derrotero, emparentado con la mala fe, es por un lado la desestimación de las nulidades tardíamente invocadas y por el otro el mantenimiento y validez de la primera conducta adoptada y la desestimación de las restantes, resultando claro entonces que el incumplimiento del Sr. Danke de la Harpe se debió a cuestiones de fuerza mayor relacionadas con su propia situación económica. Lo que despeja definitivamente el camino para la confirmación de la sentencia dictada en este aspecto.

Expuso la magistrada en relación a la nulidad alegada por

el recurrente en el proceso que lo tiene como demandado: “El Sr. Danke de la Harpe entonces tiene residencia en nuestro país, a tal punto que cuenta con Documento Nacional de Identidad (DNI) emitido por el gobierno argentino con el número 95.627.172. Y es entonces, frente al propio reconocimiento del accionado Danke y de la demás prueba producida y merituada, con más la pretendida declaración de nulidad que fuera rechazada anteriormente, que en esta instancia no puede tener procedencia la defensa articulada de que resulta de aplicación la Ley 26.737, desde que no se trata el supuesto de autos, de uno que pueda encuadrarse en aquella normativa, por lo que el pedido de declaración de inconstitucionalidad posteriormente planteado al contestar el traslado por la parte actora - Spelanzón y Fernandez- deviene en abstracto. Ello porque además tampoco puede ser de aplicación la pretensión de que el inmueble objeto de autos sea uno de aquellos que contengan o sean ribereños de cuerpos de agua de envergadura y permanentes como los dispone el Art. 10 de la referida Ley”.

Nada de lo dicho anteriormente ha sido eficazmente rebatido; ello a más de lo ya expuesto en el párrafo inmediatamente anterior.

El cuestionamiento referido tanto a la procedencia como a la cuantía de la multa por temeridad y malicia será tratado en el siguiente punto, al resolver el recurso de los Sres. Spelanzon y Llorente.

7.2.-Ingreso ahora al recurso de los Sres. Spelanzon y Llorente (sus herederos).

Siendo que el único cuestionamiento pasa por la cuantía de la multa por temeridad y malicia impuesta a Danke, expuso la magistrada a los fines de evaluar la procedencia de esa sanción: “Finalmente corresponde expedirme acerca del pedido efectuado por el apoderado de los demandados Fernando Miguel Spelanzon y Nicolás Fernández Llorente, a fs. 33/110 -en fecha 13/12/2017- en oportunidad de contestar el traslado de

la demanda interpuesta por Federico Danke De La Harpe, tendiente a que se le imponga a este último el máximo de la sanción prevista por el Art. 45 del CPCyC (actual Art. 41 del CPCyC). En dicha oportunidad, los demandados peticionan la sanción por temeridad refiriendo que el proceso ha sido instado por Danke en el afán de incumplir las obligaciones asumidas en el contrato, siendo no solamente un accionar doloso sino que además implica el abuso del proceso como mecanismo tendiente a dilatar o incumplir las obligaciones asumidas, quedando enmarcada la actividad desplegada también en lo dispuesto por el art. 10 del CCyC. Así es que conforme fuera desarrollado en el presente resolutorio los demandados por nulidad fueron quienes lograron acreditar su versión fáctica. Surge del propio reconocimiento de Danke que dejó de cumplir con sus obligaciones contractuales por motivos de fuerza mayor, que cambiaron radicalmente su situación económica y que impidieron cumplir con los compromisos que tenía asumidos para con ellos. No obstante ello optó por iniciar el proceso que lo tiene ahora por perdidoso imputando a los accionados que la razón de su propio incumplimiento obedeció a la conducta de aquellos de haber ofrecido a la venta un inmueble cuyas características y/o cualidades esenciales que lo motivaron a efectivizar el negocio no se correspondía con las reales, lo que no fue acreditado. Sumado a ello y en oportunidad de conferirse el traslado de la acción interpuesta por los Sres. Spelanzón y Fernandez, en fecha 25/07/2023 se presenta a través de su apoderado, a contestar, planteando la nulidad de la notificación argumentando de forma abstracta la afectación del derecho de defensa, sosteniendo su apoderado no tener instrucciones, ni facultades para contestar esa demanda, cuando el Poder General Para Asuntos Judiciales adjuntado por esa misma parte a fs. 02/05 sí lo faculta a tales fines, argumentando asimismo no tener comunicación con su representado, y que que el mismo no tuvo siquiera la posibilidad de elegir otro profesional del derecho para que lo represente en

este nuevo juicio, para luego comparecer personalmente al legajo conforme se desprende de las diversas audiencias celebradas en forma remota. Como se ha dicho por reconocida doctrina "En el proceso las partes tienen el deber moral de contribuir al esclarecimiento de la verdad y a colaborar con el juez para asegurar los resultados inherentes a su función, razón por la cual debe soslayar cualquier actitud que pueda resultar reticente, aun cuando se cobije en principios y presupuestos formales". "Tanto la temeridad como la malicia conforman tipos de conductas disvaliosas que agreden el principio de moralidad procesal. Ambos comportamientos no se identifican, por lo cual es preciso distinguirlos. La temeridad alude a una actitud imprudente o desatinada, echada a los peligros sin medir sus consecuencias. Es un dicho o hecho sin justicia ni razón y designado, especialmente, a aprender valores morales del prójimo. La malicia se configura por la omisión deliberada de un acto procesal, o cuando se lo ejecuta indebidamente para que pueda producir el mismo resultado. En general, expresa un propósito obstruccionista y dilatorio tendiente a la paralización o postergación de la decisión final que debe dictarse en el proceso....4. Interpretación de los términos temeridad y malicia. Anticipado el sentido etimológico de los términos, resta por considerar cómo funcionan en el proceso. La demanda es temeraria cuando existe la certeza o una razonable presunción de que se litiga sin razón valedera y se tiene conciencia de la sinrazón: es la facultad de accionar ejercida arbitrariamente. A su vez, la malicia se perfila en la actuación u omisión durante el desarrollo del trámite, es decir, cuando cualquiera de la partes obstaculiza, retarda, provoca articulaciones manifiestamente improcedentes, mañosas, con el solo propósito de dilatar la tramitación del proceso. Esta caracterización es tradicional y vincula cada expresión con una etapa determinada del proceso. También se insertan en estos vocablos como sinónimos, la conducta imprudente y la intención dilatoria. Sin

embargo, temeridad y malicia no se agotan en esta comprensión pues, si bien es cierto que el encuadre inicial sirve de base a un estudio sistemático, la presencia de esos comportamientos en el proceso demuestran que pueden seguirse otras interpretaciones. A nuestro entender, la temeridad se relaciona con una actitud objetiva que se puede segmentar según la gravedad de la mala fe. Es evidente que, de modo genérico, se comprende con el abuso del derecho (o abuso en el proceso), pero sólo lo integra, puesto que en el abuso existe además una especulación con la ventaja que otorga un derecho atribuido, derecho que no está presente en la acción temeraria...En definitiva, conciencia de la propia sinrazón y actitud destinada a agraviar valores morales o reales del prójimo, constituyen elementos siempre presentes en la conducta temeraria. La malicia, por su parte, se ve insistentemente vinculada con la demora intencionada, sea a través de modalidades obstruccionistas o de peticiones retardatarias, de manera que su relación principal se halla referida al comportamiento observado en la ejecución material de los actos procesales. La malicia supone la condición de malo, maldad, malignidad; presupone dolo y mala intención, designios encubiertos, una propensión al mal moral y material. Esta vinculación con el dolo nos parece sumamente acertada; pues en la actitud maliciosa existe una clara intención de evitar una consecuencia esperada mediante la utilización de medios rituales o sustanciales que posterguen hasta lo irrazonable la decisión jurisdiccional. Habría así, ab initio, una franca relación entre actitud dilatoria y conducta maliciosa...También la relación procesal puede verse alterada en su funcionalidad normal, cuando el curso de la litis se transforma a consecuencia de actitudes maliciosas que tienden a la provocación del daño a la otra parte (V.gr.: quien retiene indebidamente un expediente sabiendo que el mismo es necesario para la efectivización de una subasta judicial que lo tiene como ejecutado)...Es decir que también la malicia está presente

cuando se asiste a pretensiones obstaculizantes, retardatorias, que demoran la marcha del proceso. Estos planteos adquieren distintas expresiones según la forma como se presentan. Por ejemplo: 1.- La defensa sostenida en motivos inocuos o de manifiesta ilegitimidad, conforma un abuso de la jurisdicción toda vez que a lo único que tiende es a postergar una decisión consabida". GOZAINI Osvaldo Alfredo, Temeridad y malicia en el proceso, Rubinzal Culzoni Editores, Capítulo II, punto 5, El principio de moralidad;

<http://gozaini.com/wp-content/uploads/2015/12/Temeridad-y-malicia-en-el-proceso.pdf> págs. 45, 49, 50 y 51. Ahora bien, es en virtud de lo expuesto que la conducta procesal del actor se ha mostrado a mi juicio indebida a tenor de los propios deberes que el proceso impone a los litigantes (Arts. 32 -inc. 5º, d y e y 6º- y 41 del CPCyC). En suma y a tenor de lo expuesto, entiendo no cabe otra conclusión, a tenor de la postura asumida por la actora en autos, de su actitud impropia y obstruccionista del trámite, revelada en la presentación por la que mantiene un relato de lo acontecido en autos totalmente alejado de las constancias de la causa, y que por los motivos antes expuestos ha sido rechazada en todas sus partes por la improcedencia de la misma, que corresponde declarar temeraria su conducta y hacer lugar a la petición de aplicación de multa procesal solicitada por los demandados, imponiendo al Sr. Danke De La Harpe, en beneficio de los demandados, una multa equivalente al 1% del valor del juicio, que deberá abonar dentro de los 10 días a contar desde que se cuente con el monto base del presente proceso. Devengando desde la mora y hasta su efectivo pago, dicha suma, una tasa de interés pura del 8% anual”.

En primer lugar y con referencia al recurso del Sr. Danke de la Harpe, el mismo evidencia una discrepancia meramente subjetiva con lo resuelto sin controvertir las sólidas razones expuestas en el pronunciamiento atacado.

Y a la luz de la descripción de las conductas adoptadas por aquél recurrente, en sintonía con lo expuesto en el recurso interpuesto por los vendedores he de propiciar su prudencial elevación al 5 % del valor del juicio con más los intereses dispuestos en la sentencia de primera instancia.

7.3.-Ingreso ahora al tratamiento del recurso arancelario introducido por el letrado de los vendedores, Sres. Spelanzón y Llorente, Pablo Alberto Squadroni.

Con respecto a su primer agravio referido al porcentual adoptado en el proceso por cobro de pesos, entiendo que ponderando las pautas previstas en el artículo 6 de la LAAP y sobre todo la cuantía del pleito, debiera elevarse prudencialmente ese porcentaje al 16 % del monto base con más el 40 % por su actuación en el doble carácter, lo que en definitiva lleva su retribución a un 22,40 % de dicho monto, porcentaje que se considera razonable.

Con relación a su segundo agravio entiendo, al igual que el recurrente, que debiera utilizarse como monto base o valor del inmueble objeto del pleito el pactado oportunamente por las partes (U\$S 1.900.000.-), toda vez que a la postre ha quedado validado y reconocido en la sentencia dictada. De modo tal que el diferimiento y la derivación al procedimiento establecido en el artículo 24 de la norma arancelaria en el presente no posee a mi juicio -en el caso- razón alguna.

En consecuencia corresponde receptar el recurso y proceder a regular los honorarios de los profesionales intervinientes sobre dicho monto base. En base a las tareas desplegadas y etapas cumplidas propicio regular los honorarios del letrado de los Sres. Spelanzon y Llorente, Pablo Alberto Squadroni, en un 16 % con más el 40 % por su actuación en el doble carácter y los del letrado del Sr. Danke de la Harpe, Ricardo Raul Thompson, en un 11 % con más el 40 % por su actuación en el doble

carácter.

7.3.-Ingreso por último al tratamiento del recurso interpuesto por el perito Capitán adelantando que debiera progresar.

Es que no se invoca una sola razón para asignar al recurrente, en el proceso de nulidad por lesión subjetiva, una suma fija u honorario mínimo (5 Jus) que no posee relación con el monto en disputa.

Es más, ninguna razón existe para atribuir en el caso el honorario mínimo a poco de verificarse que por aplicación de las pautas previstas en la norma arancelaria correspondía asignar un porcentaje regulatorio sobre el monto base determinado o a determinarse.

En efecto, prevé el artículo 18 de la LAP: “El monto de los honorarios a regular, conforme la valoración de la tarea del auxiliar de la justicia, no puede ser inferior al cinco por ciento (5%) ni superior al diez por ciento (10%) del monto de sentencia que pone fin al pleito, más el de la reconvenición si la hubiere. Se entiende por monto de sentencia la suma por la que prospera o se rechaza la acción comprensiva de capital, intereses y otros cargos que pueden corresponder...”

En consecuencia se acoge el recurso elevando los honorarios del perito recurrente al 5 % del monto base determinado para el proceso en el cual se demandó la nulidad por lesión subjetiva (U\$S 1.900.000.-).

8.-La decisión propuesta: En base a lo antes expuesto he de propiciar:
a) Rechazar el recurso del Sr. Danke de la Harpe en todas sus partes, con costas a cargo del recurrente perdidoso (art. 62 CPCC); b) Hacer lugar al recurso de los Sres. Spelanzón y Llorente (sus herederos) elevando la multa impuesta -al Sr. Danke de la Harpe- por temeridad y malicia (art. 41 CPCC), en el proceso de cobro (CH-58964-C-0000) al 5 % del monto del juicio la que deberá ser abonada en los plazos y con más los intereses

determinados en el pronunciamiento de primera instancia. Sin imposición de costas por no mediar contradicción (art. 62 CPCC) regulándose los honorarios profesionales ponderando como monto base la diferencia del importe de la multa fijada (1 % = U\$S 14.000.-; 5 % U\$S 70.000.-; diferencia U\$S 56.000.- x \$ 1.390 a la fecha = MB \$ 77.840.000.-; cfr. CSJN, “AFIP c/ Organización Coordinadora Argentina SRL s/ ejecución fiscal”, CAF 24276/2018/2/RH2, 26/08/2025, Fallos: 348:953); c) Hacer lugar al recurso arancelario del letrado Pablo Alberto Squadroni elevando sus honorarios en la acción por cobro al 16 % del monto base (U\$S 1.400.000.-) con más el 40 % por su actuación en el doble carácter y disponiendo que en el proceso referido a la nulidad por lesión subjetiva (CH-59160-C-0000) el monto base será el precio del inmueble objeto del mismo oportunamente pactado por las partes (U\$S 1.900.000.-) regulando los honorarios del letrado de los Sres. Spelanzon y Llorente, Pablo Alberto Squadroni, en un 16 % con más el 40 % por su actuación en el doble carácter y los del letrado del Sr. Danke de la Harpe, Ricardo Raul Thompson, en un 11 % con más el 40 % por su actuación en el doble carácter. Sin costas por no haber mediado contradicción (art. 62 CPCC); d) Hacer lugar al recurso del perito Aldo Fabián Capitán elevando sus honorarios al 5 % del monto base determinado para el proceso en el cual se demandó la nulidad por lesión subjetiva (U\$S 1.900.000.-). Imponiendo las costas en el orden causado por no mediar contradicción (art. 62 CPCC).

Por la actuación en esta instancia y por el recurso del Sr. Danke de la Harpe regular los honorarios del letrado interviniente en el doble carácter por los Sres. Spelanzón y Llorente (hoy sus herederos), Pablo Alberto Squadroni, en el 30 %; los del letrado interviniente en el doble carácter por el Sr. Danke de la Harpe, Ricardo Raul Thompson, en el 25 %; en ambos casos con referencia a los honorarios asignados en la primera instancia a esas representaciones letradas (art. 15 LAAP). Regular los honorarios de la

letrada del perito recurrente Pamela Rodriguez, en 3 Jus. Por el recurso de los Sres. Spelanzón y Llorente (hoy sus herederos), regular los honorarios de su letrado Pablo Alberto Squadroni, en la suma de \$ 3.700.000.- con más el 40 % por su actuación en el doble carácter (art. 10 LAAP).

ASI VOTO.

LA SRA. JUEZA ANDREA TORMENA DIJO:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto que antecede. ASI VOTO.

EL SR. JUEZ VICTOR DARIO SOTO DIJO:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 1er. párrafo del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

I) Rechazar el recurso del Sr. Danke de la Harpe en todas sus partes, con costas a cargo del recurrente perdidoso (art. 62 CPCC).

II) Hacer lugar al recurso de los Sres. Spelanzón y Llorente (sus herederos) elevando la multa impuesta -al Sr. Danke de la Harpe- por temeridad y malicia (art. 41 CPCC), en el proceso de cobro (CH-58964-C-0000) al 5 % del monto del juicio la que deberá ser abonada en los plazos y con más los intereses determinados en el pronunciamiento de primera instancia. Sin imposición de costas por no mediar contradicción (art. 62 CPCC) regulándose los honorarios profesionales ponderando como monto base la diferencia del importe de la multa fijada (1 % = U\$S 14.000.-; 5 % U\$S 70.000.-; diferencia U\$S 56.000.- x \$ 1.390 a la fecha = MB \$ 77.840.000.-; cfr. CSJN, “AFIP c/ Organización Coordinadora Argentina SRL s/ ejecución fiscal”, CAF 24276/2018/2/RH2, 26/08/2025, Fallos: 348:953).

III) Hacer lugar al recurso arancelario del letrado Pablo Alberto Squadroni elevando sus honorarios en la acción por cobro al 16 % del monto base

(U\$S 1.400.000.-) con más el 40 % por su actuación en el doble carácter y disponiendo que en el proceso referido a la nulidad por lesión subjetiva (CH-59160-C-0000) el monto base será el precio del inmueble objeto del mismo oportunamente pactado por las partes (U\$S 1.900.000.-) regulando los honorarios del letrado de los Sres. Spelanzon y Llorente, Pablo Alberto Squadroni, en un 16 % con más el 40 % por su actuación en el doble carácter y los del letrado del Sr. Danke de la Harpe, Ricardo Raul Thompson, en un 11 % con más el 40 % por su actuación en el doble carácter. Sin costas por no haber mediado contradicción (art. 62 CPCC).

IV) Hacer lugar al recurso del perito Aldo Fabián Capitán elevando sus honorarios al 5 % del monto base determinado para el proceso en el cual se demandó la nulidad por lesión subjetiva (U\$S 1.900.000.-). Imponiendo las costas en el orden causado por no mediar contradicción (art. 62 CPCC).

V) Por la actuación en esta instancia y por el recurso del Sr. Danke de la Harpe regular los honorarios del letrado interviniente en el doble carácter por los Sres. Spelanzón y Llorente (hoy sus herederos), Pablo Alberto Squadroni, en el 30 %; los del letrado interviniente en el doble carácter por el Sr. Danke de la Harpe, Ricardo Raul Thompson, en el 25 %; en ambos casos con referencia a los honorarios asignados en la primera instancia a esas representaciones letradas (art. 15 LAAP). Regular los honorarios de la letrada del perito recurrente Pamela Rodriguez, en 3 Jus. Por el recurso de los Sres. Spelanzón y Llorente (hoy sus herederos), regular los honorarios de su letrado Pablo Alberto Squadroni, en la suma de \$ 3.700.000.- con más el 40 % por su actuación en el doble carácter (art. 10 LAAP).

Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCC y oportunamente vuelvan.