

MODON OLGA ALICIA Y DIAZ EDUARDO CRISTOBAL/ PAMICH PATRICIA LAURA Y PAMICH VALERIA LUISA/ ORDINARIO - ESCRITURACIÓN JUZGADO CIVIL, COMERCIAL, MINERÍA Y SUCESIONES N°1 - GENERAL ROCA

General Roca, 13 de diciembre de 2024.

I. Proceso: Para resolver en estos autos caratulados "**MODON OLGA ALICIA Y DIAZ EDUARDO CRISTOBAL/ PAMICH PATRICIA LAURA Y PAMICH VALERIA LUISA/ ORDINARIO - ESCRITURACIÓN**" (**RO-00092-C-2022**) del registro de ésta Unidad Jurisdiccional N° 1 a mi cargo;

II.- Antecedentes: 1) Demanda interpuesta por los Sres. Diaz Eduardo Cristóbal y Olga Alicia Modon -15/06/2022-: Se presentan por medio de apoderado a interponer demanda de escrituración del inmueble sito en Damas Patricias N° 250 (Ex chacra 203, manzana 003, parcela 004, fracción de terreno de 1197 mts² con vivienda construida) de esta ciudad y reclaman también daños y perjuicios por la suma de \$ 2.295.000.- o lo que en más o en menos resulte de la prueba, más sus intereses, capitalización de intereses y las costas.

En subsidio, para el supuesto en que la escrituración no resulte posible, reclama el importe correspondiente al valor de mercado del bien, más sus intereses, capitalización de intereses, y costas.

Relatan que son adquirentes del inmueble sito en la calle Damas Patricias N° 250 (Ex chacra 203), NC 051J00304A, cuya titularidad de dominio aún permanece en cabeza de las demandadas, el cual les fue cedido en instancia de mediación prejudicial.

Que el día 07/05/15 suscribieron por ante el CEJUME un convenio por medio del cual las demandadas cedían el bien inmueble a los actores, ratificando la Sra. Valeria Luisa PAMICH en su condición de condómina del bien ese convenio, lo que ocurrió el 12/05/2015 por ante escribano público.

Señalan que en ese momento el bien estaba identificado catastralmente como 051J00304A, con una superficie de 1.197,95m², y actualmente se identifica como 05-1-J-369-018. Que en el acuerdo se consignó que en el mismo se encontraba construida una vivienda, y que la escrituración se iba a formalizar una vez que se encontrase aprobado el loteo, a realizarse por el Escribano Luis Dall'Armellina.

Ante el incumplimiento de las obligaciones asumidas por las accionadas el 03/08/20 se las intimó mediante Carta Documento CD N° 24724560, la que fue

respondida por CD N° 043921165 en fecha 19/08/20, manifestando en la misma que la escritura se iba a otorgar por ante el Escribano Luis Dall' Armellina.

Luego, el 28/08/20, por CD N° 043922378 la Sra. Pamich Patricia los notificó que "toda la documentación y planos para iniciar la escritura del inmueble a favor de los Sres. Díaz Eduardo y Modon Olga se encuentra en la Escribanía Dall Armellina".

Relatan que luego, ante lo sucedido, el 30/09/20 en la escribanía del Notario Luis Dall Armellina en la que el escribano les comunico que no la podría realizar porque una de las Sras. Pamich comunicó que no la iba a firmar.

Luego, inexplicablemente y con una incomprensible mala fé, las Sras. Pamich por Carta Documento CD N° 3225632-8 intimaron a los actores al desalojo del inmueble imputándoles la condición de usurpadores.

Denuncian el proceso "PAMICH, PATRICIA LAURA y PAMICH, VALERIA LUISA C/ DIAZ, EDUARDO CRISTOBAL y MODON, OLGA S/ DESALOJO (Sumarísimo)" (Expte. N° AC-2RO-101-C2020)", y tiene como objeto el desalojo del inmueble cedido por las aquí demandadas.

Concluyen que ante el pleno derecho que les asiste en obtener la escrituración del bien y ante la contumaz e injustificada negativa de las demandadas de proceder en tal sentido, solicita se haga lugar a las demandas a otorgar la escritura traslativa de dominio en su favor.

Cuantifican los daños y perjuicios que reclaman. Por daño moral solicitan la suma de \$ 900.000 a favor de la Sra. OLGA MODON y de \$1.300.000 a favor del Dr. DIAZ, lo que hace un total de \$ 2.200.000.- más los intereses desde la fecha del incumplimiento, capitalización de intereses (Art. 770 CCyC).

Por por daño emergente por gastos generados, que estiman en \$95.000.- Por daño moratorio, ante la mora en el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, solicitan el pago del 100 % de los mayores gastos que demande la escrituración del inmueble.

En subsidio, para el caso de resultar imposible la escrituración, reclama la resolución de la cesión de derechos y el valor de lo que surja de la tasación, con más sus intereses desde que es debida y hasta el efectivo pago, capitalización de intereses (Art. 770 inc. b y cc CCyC) y costas

Solicita como medidas cautelares embargo preventivo y prohibición de innovar.

Ofrece prueba, efectúa reservas y solicita se haga lugar a la demanda, con costas.

En fecha 04/08/22 la Cámara de Apelaciones hace lugar a la medida de anotación

de litis.

2) Contestación de demanda de las Sras. Valeria Luisa y Patricia Laura Pamich -16/03/2023-: Se presentan por medio de apoderado a contestar la demanda en su contra y asimismo oponen reconvencción a la acción.

Efectúan la negativa general y particular de los hechos invocados y de la documentación acompañada.

Deduca como reconvencción la nulidad del acto generador del derecho real (acuerdo de mediación), y la reivindicación del inmueble que se les reclama.

Dan su versión de los hechos. Manifiestan que del único contrato de locación en su poder, que adjuntan, es que la Sra. Modon Olga y el Sr. Diaz Eduardo, eran inquilinos del padre de su padre Sr. LUIS PAMICH, quien en vida les donó la propiedad a sus hijas en fecha 18/07/2012 ante el escribano Marcos Lorenzo.

Relatan que el 19/12/2014, solicitaron a los inquilinos el pago del alquiler y/o la desocupación del inmueble, atento a que habían dejado de abonar el canon locativo configurando incumplimiento contractual, sin lograr el objetivo.

Que luego, ante el fallecimiento de su padre el 07/08/2015, la propiedad se materializo registralmente en su patrimonio. Que luego de comunicaciones, llamados, diversas conversaciones rogando la devolución del inmueble, en mayo de 2015, mis representadas, con el patrocinio letrado de la Dra. Fabiola Sáez, citaron a los actores a una mediación cuyo objeto era el DESALOJO.

Señalan que en dicha mediación, cuyo acuerdo es nulo de nulidad absoluta, la Sra. Pamich Patricia, prometió “regalarle” la propiedad a los requeridos. Un acto de disposición por demás extraño, teniendo en cuenta que, si una persona cita a otra para desalojarla, es contradictorio, que termine regalándole una casa.

Señala que si bien fue asistida por una profesional letrada, termino firmando un papel, prácticamente obligada por los abogados y mediadores, en donde se obliga a regalarles una casa de manera insólita. Destaca que la señora Patricia Pamich, es una mujer sumamente sumisa y vulnerable, que, ante la presión de los abogados, se vio obligada a firmar un acuerdo donde se comprometía a regalarles la casa que su padre le donó.

Refiere al vicio del acto jurídico conforme el art. 332 del CCyC. Manifiesta que dicho acuerdo nunca pudo ser homologado por la parte requerida debido a que toda cesión sobre derechos reales sobre inmuebles debe otorgarse por

escritura pública (Art 1618 inc. b del CCyC).

Manifiestan que la Sra. Pamich se dirigió a la escribanía Dall Armellina y cuando el escribano indago sobre la causa del negocio, nadie pudo responder.

Sostienen que los actores pretenden la escrituración en base a actos fraudulentos, que se esta ante un acto nulo de nulidad absoluta, donde solo consta una mera promesa futura y que la parte actora pretende enriquecerse sin causa. Destacan que el acto de disposición nunca se perfeccionó, y la mujer no quiere donar ni regalar ni vender el bien que heredó de su padre.

Reiteran que si bien prometieron una cesión de derechos, que, a la vista de los derechos reales, se analiza por las reglas de la donación, luego se arrepintieron de cederla o donarla, y no pueden ser obligadas por un juez a realizar semejante acto de desapoderamiento de sus bienes por una mera promesa.

Sobre el acuerdo de mediación argumentan que la ley que regula tal procedimiento impide realizar acuerdos que no guarden relación con su objeto y que en el caso versaba sobre un desalojo

Fundan su derecho en la inviolabilidad del derecho a la propiedad, que el caso debe ser analizado con perspectiva de género.

Agrega que al momento de confeccionar la escritura traslativa de dominio, el escribano debe expresar la causa, y al ser gratuita se aplican las reglas de la donación, que exige la escritura pública, y la promesa de donación no constituye derecho alguno en sí mismo.

Fundan en derecho, efectúan reservas y peticionan el rechazo de la demanda.

3) Contestación de la la reconvencción por las actoras -13/06/2023-: En primer lugar plantean excepción de prescripción.

Manifiesta que las demandadas sujetan la viabilidad de la acción reivindicatoria a la procedencia de la nulidad del acuerdo de mediación. Que al momento de la suscripción del mismo, regía el Código Civil cuyo art. 4030 sujetaba la prescripción de nulidad de los actos jurídicos a un plazo de 2 años. En virtud del actual 2537 del CCyC, los plazos de prescripción en curso al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley se rigen por ley anterior.

Entonces, dado que desde el día 07/05/2015 a la fecha de la promoción de la presente reconvencción han transcurrido en exceso los dos años, la acción se encuentra prescripta.

Señalan que si bien se promovió un proceso de desalojo, en el mismo no se invocó la nulidad del acuerdo incluso se lo ocultó lo que mereció la aplicación de la sanción por temeridad y malicia procesal. Por ello solicitan se declare la prescripción de la acción.

En subsidio contestan la reconvenición. Reconocen que el 07/05/15 ambas partes suscribieron el convenio de mediación, sobre el que basan su pretensión de escrituración respecto al inmueble sito en Damas Patricias N° 250.

Que luego, la Sra. Valeria Luisa PAMICH, en su condición de condómina, ratificó ese convenio el 12.05.2015 ante escribano público.

En líneas general reitera los hechos expuestos en su demanda y agrega que en ningún momento se alegó que el acuerdo fuera nulo o se encontrare viciada la voluntad.

Que en el proceso "PAMICH, PATRICIA LAURA y PAMICH, VALERIA LUISA C/ DIAZ, EDUARDO CRISTOBAL y MODON, OLGA S/ DESALOJO (Sumarísimo)" (Expte. N° AC-2RO-101-C2020)", se rechazó la pretensión de desalojo y la Cámara de Apelaciones tuvo en cuenta que las ahora demandadas omitieron presentar dicho acuerdo en el desalojo, lo que justificó que la alzada imponga sanción por temeridad y malicia.

Sobre la nulidad del acuerdo destacan que se realizó con asesoramiento letrado, y en el marco de una mediación celebrada en el Cejume por personas adultas, con pleno discernimiento y autonomía de la voluntad.

La lesión subjetiva no tiene una sanción de nulidad absoluta, la parte perjudicada puede demandar en todo caso su nulidad relativa. Por lo tanto, es una acción prescriptible y convalidante.

Que los acuerdos de mediación no requieren homologación, salvo que intervengan personas menores de edad.

Manifiesta que la intervención al escribano público fue incluso sugerida por la parte reconviniente, lo que denota una incongruencia y contradicción con su planteo.

Ofrece prueba, efectúa reservas y peticona el rechazo de la reconvenición, con costas.

4) Contestación de la demandada reconviniente -20/06/2023-: Reitera que la reconvenición deducida fue por reivindicación del inmueble en los términos del artículo 2247 del CCyC.

Que toda acción real es imprescriptible, que el acuerdo de mediación no es constituyente de derecho alguno, y solo generó en todo caso, un permiso temporario de

uso y habitación o bien puede entenderse como una promesa de donación.

Ratifica todo lo dicho al contestar demanda y aducen que el tema debatido versa sobre quién posee mejor derecho de propiedad sobre el inmueble, conforme un estudio de los títulos.

5) Apertura y clausura probatoria: En fecha 14/09/2023 se celebra audiencia preliminar, ordenándose la apertura de la causa a prueba, clausurándose dicha etapa el 12/08/2024. En fechas 28/08/24 y 03/09/24 alegan las partes y el día 24/09/2024 pasan las actuaciones a dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

III.- Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La cuestión a decidir: El presente conflicto -de larga data- ha motivado diversos procesos judiciales entre las partes.

En lo que aquí nos convoca, la parte actora reclama a las hermanas Pamich la escrituración del inmueble sito en Damas Patricias 250, más los daños y perjuicios. Sostienen que la obligación de escriturar tiene su causa en el acuerdo de mediación celebrado el 07/05/2015.

Por su parte, las demandadas se oponen a la obligación de escriturar y fundan su postura defensiva en la nulidad de ese acuerdo de mediación. Asimismo reclaman a los actores la reivindicación de dicho inmueble.

En base a ello, los hechos controvertidos versan sobre la validez y el alcance de las obligaciones asumidas por las partes en el acuerdo de mediación, ya que la suerte de ello determinará el resto de las cuestiones que se encuentran debatidas.

2) La prueba producida: Dentro de los hechos relevantes del conflicto suscitado, analizaré la prueba conducente para la resolución de la controversia.

De acuerdo a la normativa procesal, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica - art. 386 CPCC-.

La valoración de toda la prueba debe efectuarse conforme dicha regla, es decir por los principios generales -lógica, máximas de experiencia- que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta del juzgador (Palacio - Alvarado Velloso: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", t. 8, pág. 140).

Dicho ello, la prueba producida en este proceso ha sido la siguiente:

a) Documental incorporada al proceso.

b) Instrumental: "PAMICH, PATRICIA LAURA y PAMICH, VALERIA

LUISA C/ DIAZ, EDUARDO CRISTOBAL y MODON, OLGA S/ DESALOJO (Sumarísimo)" (Expte. N° AC2RO-101- C2020)" en trámite por ante esta UJ1.

c) Testimonial: De los Sres. Dall`armellina Luis Aníbal, Susana Mabel García y Fernando Isaías Fernández, Roque Antonio Fuentes y Marcos Lorenzo, Marcela García Terán y Fabiola Sáez.

d) Informativa: Correo Argentino S.A (09/11/2023), Andreani

e) Pericia en tasación: El tasador presenta informe el 14/05/24, que no ha merecido impugnaciones.

f) Pericia psicológica: Perita presenta su informe el 24/07/2024, dictamen que no ha sido impugnado.

3) El acuerdo de mediación celebrado entre las partes: Conforme surge de la documental acompañada, las partes celebraron acta de mediación, en fecha 07/05/2015 CASO 00259-12 CGR en donde manifestaron -cito textual-: *“Después de un intercambio de palabras respecto del objeto del reclamo y con referencia al inmueble ubicado en calle Damas Patricias (Ex Chacra 203), Manzana 003, parcela 04A de General Roca, DC 05-1-J-003-04A, las partes acuerdan que la requirente Pamich Patricia Laura: 1) cede a los requeridos Modon Olga y Diaz Eduardo Cristobal ...una fracción de este terreno donde está ubicada una vivienda, cuyas dimensiones...lo que encierra una superficie total de 1,197,95m, permitiendo además el acceso a la vivienda mientras se realicen los trabajos del loteo, agrimensores y operarios... 2) la requirente Pamich Patricia Laura se obliga a escriturar el terreno a favor de los requeridos Modon Olga y Diaz Eduardo Cristobal una vez aprobado el loteo por el Escribano Luis Dall Armellina; 3) La Sra. Pamich Valeria Luisa, con domicilio real en la provincia de Entre Ríos en su calidad de condómina del inmueble a que refiere el presente convenio ratificará el acuerdo por ante escribano público y lo acompañará a esta causa...”*.

También surge que luego, en el expediente tramitado ante CEJUME se incorporó la ratificación del acuerdo por la Sra. Valeria Luisa Pamich ante escribano público de dicha provincia, en fecha 12/05/2015.

3.1) Defensa de prescripción e imprescriptibilidad de la acción real deducida por la reconviniente: Corresponde en primer lugar abordar la defensa opuesta por la demandada, quien pretende quitar validez al acuerdo en tanto afirma que dicho acto fue nulo.

Aduce que las demandadas convocaron a Modon -Diaz a mediación para tratar la pretensión de desalojo del inmueble y que en dicha audiencia, si bien fue asistida por

una profesional, terminó firmando un acuerdo "obligada" por la abogada y mediadora, que implicaba ni más ni menos regalarles una casa al matrimonio aquí actor.

Señala que la Sra. Patricia tiene una personalidad "sumamente sumisa y vulnerable" y que a todo evento, estarían ante "promesa de donación", por lo que en el caso no estaría dada la voluntad actual para que la misma se efectivice.

Concluye que no existe causa que de origen al traslado del dominio del inmueble.

A su turno, la parte actora- reconvenida plantea la prescripción de la nulidad del acuerdo por haber transcurrido dos años conforme el art. 4030 del CC entonces vigente.

Al contestar el traslado de dicha defensa, las demandadas sólo plantean que su pretensión reivindicatoria, por tratarse de una acción real es imprescriptible.

En tal punto la regla que sienta el art. 2247 del CCyC es clara: "*las acciones reales son imprescriptibles*", norma que se encontraba vigente en el art. 4019 del Cód. de Vélez y que resulta aplicable a la reconvenición deducida.

El fundamento es que el dominio como derecho real, se caracteriza la perpetuidad, por lo que subsiste no obstante el ejercicio que se pueda haber hecho del mismo. Por ende, la acción de reivindicación es imprescriptible y quien la detenta no tiene término para intentarla.

Por ello, siendo las demandadas las propietarias (conf. escritura de donación incorporada al proceso), la acción por ellas intentada no se encuentra prescripta.

Como sostiene la doctrina "Frente a una acción de reivindicación, como ella emana del dominio y éste tiene carácter perpetuo y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él (art. 2510 del Código civil), la misma es imprescriptible (Marina Mariani de Vidal, "Curso de derechos reales", t. 1, editorial Zavalía, p. 331; y, en similar sentido: Jorge J. Llambías, "Tratado de derecho civil. Obligaciones", lexis nexis, 2006, 7009/00293).

En función de ello, no corresponde abordar la prescripción opuesta por la parte actora porque en definitiva la pretensión de reivindicación del inmueble que intentan las demandadas es imprescriptible. Dicha pretensión se abordará luego de determinar la validez y eficacia del acta acuerdo de mediación.

3.2) Nulidad del acuerdo. Valoración de la prueba producida: Despejada aquella cuestión corresponde en lo siguiente tratar la nulidad del acuerdo celebrado por las partes en el año 2015.

Si bien fue citada como testiga quien intervino como mediadora, Dra. Marcela Terán, la misma se amparo en el secreto profesional.

Resulta de suma importancia el testimonio de la letrada que asistió a las hermanas Pamich en dicho acto, Dra. Fabiola Saez.

La abogada manifestó que a las hermanas Pamich, su padre les había donado una chacra, y que ellas habían dado a la inmobiliaria Terbay los papeles para hacer un loteo.

Dijo también que sabía por las Sras. Pamich, que su padre le había alquilado a la familia Modon hace muchos años y que su clienta necesitaba recuperar el inmueble porque lo querían lotear y esta gente no se quería ir. Insistió que esa era su principal preocupación. Por eso se les mandó una carta documento por las que se les requería la restitución del inmueble, es decir el desalojo, esto fue en 2014 y contestó el Dr. Parra Segura, quien entonces patrocinaba a la Sra. Modon, el esgrimía que hacía más de 20 años que estaban ahí y que estarían a la mediación.

Dijo que la audiencia de mediación fue en mayo de 2015, que ella intervino en esa audiencia, que es pública. Que el acuerdo comprendió una superficie de 1.000 mts², que era la parte en la que estaba la casa que ocupaban Diaz-Modon. Explicó que esa cesión fue una manera de destrabar el conflicto que vinculaba a las partes y que fue una parte de la chacra, que tenía una superficie total de 28.000 mts². Dijo que fue una negociación en ese momento, porque esta gente no dejaba entrar las máquinas y las Sras. Pamich estaban interesadas en poder lotear la mayor fracción. Así fue que se comprometieron a escriturar. Que luego el acta fue ratificada por la hermana que estaba en Entre Ríos. Dijo también que en ese acta se designó escribano.

Que luego no tuvo más contacto con ninguna de las partes. Que le llamó la atención cuando se la citó porque pensó que el inmueble ya estaría escriturado

También confirmó su asistencia a las demandadas en las cartas documentos. Que la sra. Laura Pamich le dijo que habían querido comprar para desinteresarlos y no lo habían logrado, por eso buscó sus servicios en el 2014.

Que siempre entendió que la Sra. Pamich estaba en buen estado de salud y que comprendía los alcances del acto celebrado.

Agregó que del acta surge que iba a ser el escribano Dall Armellina el profesional a cargo de la escrituración del lote, en ese momento estaban haciendo el loteo y habían planos que aprobar.

Por otro lado la perita psicóloga detalló la situación descripta por la Sra. Patricia quien le contó que se presentaron a una mediación por un juico de desalojo. Que su abogada le decía de dejarlos, que iba a ser largo el juicio y era mejor seguir con la división del resto de la chacra para una salida más rápida y como el hombre tiene una

discapacidad me dijeron que era difícil seguir con el desalojo. Mi abogada en ese momento me aconsejó así, uno confía. Los dejábamos ahí en la casa y más porción de terreno. Para nosotros no fue ningún beneficio siendo que mi papá tenía la escritura. Yo no estaba de acuerdo, pero mi abogada me decía que no me convenía que el juicio hubiera llevado mucho tiempo.”

“Lo hablé con mi hermana y le conté que me habían dicho eso, que estaba muy complicado que seguir con el desalojo hubiera sido muy costoso y que no teníamos muchas chances porque ellos se basaban en la discapacidad del señor.

Fueron dos mediaciones en una nos plantearon eso y en la otra había q decidir. Yo le dije eso a mí hermana y ella me dijo que no era lo mejor para nosotros, pero bueno también necesitábamos darle curso”.

Dijo que el escribano le explicó que era un acto voluntario, querían que afrontemos nosotros todos los gastos. Fui a ver a otro abogado porque la mía me decía que había que seguir con el proceso y cerrarlo. Esto fue en 2018/2019 aprox, después de eso empezó la pandemia. hicimos un nuevo juicio y lo perdimos por el acuerdo.

El testigo, escribano Dall Armelina dijo que conoce a las partes del proceso por ser clientes de la oficina y que sabe del acta acuerdo celebrada entre las partes porque él intervino posteriormente

Señaló que se le encargó hacer una escritura respecto a una propiedad, se lo encargaron las Sras. Pamich y Modon.

Que si bien paso un tiempo, recuerda que le acercaron un plano sobre el que debía hacerse un fraccionamiento de un pedazo de tierra y luego hacer la transferencia de las Sras. Pamich a Modon. En esa oportunidad, les preguntó si las Sras Pamich estaban conscientes sobre la obligación de escriturar el inmueble y dijo que sí, que ellas le encomendaron hacer la escritura.

En relación al motivo por el que la escritura no se hizo explicó: "en un primer momento le pidieron que se presupuestara porque habían dos partes; por un lado el fraccionamiento de la tierra y la otra era la transferencia de la propiedad a nombre de los adquirentes Modon y Diaz".

Cuando empezó a hacer los presupuestos pregunto primero quien pagaría los gastos, cuando se definió quién pagaría pregunto por la causa de la transferencia del dominio y ahí fue cuando se generó el problema. Primero le dijeron que sería una donación, luego una venta, pero en este caso había que poner un precio.

Explicó que él como notario tiene que encuadrar la operatoria para transferir y

también para presupuestar y saber la carga impositiva de la operación. Preguntó a las partes si era una donación, dijeron que no era una liberalidad, tampoco era una venta porque no había un precio. Que el les preguntó sobre cómo se encuadraba la transferencia de dominio, dijeron que no era una donación, tampoco venta pero no había precio.

Explicó la técnica de trabajo notarial y que él tiene que encontrar la causa, ese acuerdo de mediación no está enumerado en las causas del CCyC y que ahí fue cuando se trabo todo.

Dijo que las Sras. Pamich cuando vieron la causa del acto, dijeron ambas que no era donación y que no había voluntad de donar. Para que se pudiera avanzar en el acto de escrituración se necesitaba la voluntad de las partes, en principio verbalmente, salvo que se solicita explícitamente lo contrario. Sino están la voluntad de ambas partes no se puede proseguir.

Dijo que quien fue a la escribanía, le acercaron los planos (porque él ya había intervenido porque el inmueble se habían fraccionado en dos oportunidades) y quienes le acercaron el último plano de fraccionamiento en lotes fue una de las Sras. Pamich y quien le dijo que no era una donación fue Pamich.

También fueron las hermanas Pamich quienes comunicaron que no continuarían los trámites de la escrituración y que el motivo que esgrimieron fue que no tenían en claro porque estaban haciendo eso y que iban a rever la situación.

Luego como no se pusieron de acuerdo retiraron la documentación, pero no recuerda en que fecha ocurrió.

Conforme el CCyC, por acto jurídico se entiende el que es celebrado en forma voluntaria y lícita y tiene por fin inmediato la adquisición, modificación o extinción de relaciones jurídicas. Que sea voluntario implica que debe ser ejecutado con discernimiento, intención y voluntad (conf. art. 259 y 260 del CCyC y art. 897, 900, 921 CC).

El discernimiento implica tener la capacidad o aptitud de saber y comprender, el contenido del acto que se está realizando, y las consecuencias que genera al otorgante.

Es lo que faculta a una persona a distinguir la verdad del engaño, lo justo de lo injusto, a valorar actos propios y ajenos y evaluar sus

consecuencias.

Como se dijo, las demandadas plantean la nulidad de ese acuerdo de mediación por encontrarse viciado como acto jurídico. En estos casos, la carga de la prueba del vicio corresponde a quien invoca la falta de discernimiento, intención o voluntad.

En estos casos, tanto el Cód derogado como el actual, regulan las consecuencias ante la ineficacia estableciendo la sanción de nulidad relativa tratándose así de actos "anulables" que pueden sanearse por la confirmación del acto.

La regla para nuestro derecho es la capacidad de la persona (art. 52 del CC y 23 CCyC.), por lo tanto la ausencia de discernimiento para invalidar el acto celebrado; debe ser demostrado por quien lo alega en forma clara y sin duda alguna; pues de lo contrario, partiendo del principio general, en caso de duda debe estarse a la validez del acto.

El discernimiento de la Sra. Pamich al momento de prestar su consentimiento en el acuerdo de mediación resulta clave para declarar la anulabilidad del acto cuestionado. Es decir la carencia en la persona de ese elemento para actuar con conciencia, intención y voluntad, requiere de prueba que acredite que al momento de su celebración del acto no contaba con la capacidad suficiente para comprender el acto y sus alcances.

Esa prueba, ante la gravedad de la sanción legal -efectos nulificantes- debe ser estricta y rigurosa, es decir se debe acreditar en forma fehaciente y con elementos ciertos y precisos para lograr la convicción de que al celebrar ese acto no contaba con la capacidad de comprender el mismo.

En este caso, las demandadas no han logrado acreditar que al momento de celebración del acuerdo de mediación que se pretende anular, la Sra. Patricia, mayor de edad, plenamente capaz y asesorada profesionalmente por una abogada de su confianza, no contara con discernimiento, intención y voluntad de celebrar el acuerdo.

La Dra. Saez explicó detalladamente que lo acordado fue una forma de poner fin y destrabar el conflicto. Refirió que Patricia se encontraba en

"perfecto estado", estuvo de acuerdo con lo conversado y le envió el convenio a su hermana, que vivía en Entre Ríos para que lo ratificará.

La letrada también explicó como se gestó el conflicto entre las partes, que tiene larga data, y como justamente la mediación fue un método en el que las partes "autocompusieron" el conflicto. La abogada dio cuenta de las diversas alternativas y que las hermanas Pamich tenían como principal intención lograr el loteo de la chacra en su mayor extensión, que justamente no se podía concretar por el accionar de los Sres. Modon y Diaz.

Ante esa coyuntura, barajando diversas alternativas y opciones y ante las necesidades de las partes implicadas celebraron el acuerdo que implicó una cesión de la fracción menor de 1.197,97 mts. en favor de los actores, sobre una superficie total cercana a los 20.000 mts².

También fue concluyente la perita psicóloga, quien luego de entrevistar a las Sras. Patricia y Valeria Pamich, afirmó que ambas poseen un nivel intelectual medio, con de energía y capacidad para defender sus ideas. Cuentan con adecuada capacidad a la hora de tomar iniciativa y realizar acciones; no presenciándose perturbaciones del equilibrio psíquico, tensional e interaccional con el medio exterior –personas y objetos. Se presentan en su discurso con capacidad para verbalizar sus proyectos y anhelos. Pueden realizar tareas cotidianas, sus funciones familiares, laborales y mantener vínculos afectivos satisfactorios con quienes las rodean.

Agregó la experta que el proceso psicodiagnóstico es una evaluación de corte transversal sobre el momento actual del sujeto, por lo que no pudo expedirse sobre la situación de las hermanas en el 2015. Si aclaró que ambas remaron la falta de información y “mal asesoramiento” por parte de quien las asesoraba.

De todo ello se concluye que no existen en el proceso elementos que permitan concluir que las demandadas actuaron con carencia de discernimiento o que vieron afectado el grado de comprensión de lo que

acordado, lo que me lleva a concluir entonces por la plena validez del acuerdo atacado.

3.3) Exigibilidad del acuerdo de mediación. Valoración de la prueba. solución del caso y fundamentos de la decisión: Resuelto ello, corresponde abordar en lo siguiente la exigibilidad del mismo.

Dispone la Ley aplicable -norma consolidada Ley 5689-, entonces art. 24 del texto la Ley 3847: "*...El acuerdo al que arriben las partes no requiere homologación judicial, constituyendo el acta respectiva título ejecutivo suficiente a los fines de su ejecución en caso de incumplimiento, salvo lo previsto en el artículo 41 de esta ley*"; y en su art. 25, concretamente, "*Ejecución del Acuerdo. En caso de incumplimiento del acuerdo, éste puede ejecutarse mediante el procedimiento de ejecución de sentencia establecido en el Código de Procedimiento Civil y Comercial, salvo que las partes acuerden realizar una nueva mediación*".

El propio CPCyC establece que los acuerdos instrumentados en actas debidamente firmadas por las partes, celebrados ante el CEJUME, se ejecutan por el procedimiento de ejecución de sentencia porque la normativa le da ese carácter de títulos ejecutables, a los que le son aplicables las normas de las ejecuciones de sentencia previstas en el art. 500 y sgtes del CPCyC.

En el caso, ante la conflictividad existente, luego del derrotero y del rechazo de la pretensión de desalojo intentada por las hermanas Pamich, los Sres. Modon y Diaz decidieron iniciar un proceso de conocimiento pleno, con amplio debate y prueba, tendiente a obtener escrituración del inmueble que fue objeto de esa mediación.

De la prueba producida surge que ese "convenio" tuvo principio de ejecución por las partes. Por un lado, con la inmediata ratificación del

acuerdo por la Sra. Laura Pamich.

La propia Patricia, en la entrevista con la psicóloga dijo: *“Hicimos un loteo con los terrenos que estaban por fuera de la donación...”*.

También se acreditó con la prueba documental aportada por la demandada, el plano 210/2019 realizado por el agrimensor Herrero de mensura con fraccionamiento de la chacra 003, parcela 04.

Ello también quedó en claro con el testimonio brindado por el escribano, quien describió que el problema se generó cuando el indago sobre la causa de la transferencia y en dicha oportunidad, 5 años después del acuerdo en mediación, las Sras. Pamich dijeron que el acto no era una liberalidad pretendiendo retrotraer los alcances de lo acordado libremente en esa instancia de mediación.

A su vez, del intercambio epistolar -cuya autenticidad ha sido reconocida con la prueba informativa- surge que en Agosto de 2020 los actores intimaron a las Sras. Pamich a la escrituración del inmueble, en base a lo acordado. Allí hicieron expresa mención que habían transcurrido 5 años, que era un tiempo suficiente para haber finalizado el loteo a cuya aprobación se encontraba condicionado el otorgamiento de la escritura.

Al contestar dicha misiva, la Sra. Patricia informó que la misma se llevaría a cabo en la Escribanía del notario Dall Armellina a la que debían concurrir los Sres. Modon y Diaz para celebrar la escritura dado que el loteo esta debidamente aprobado.

Tengo presente también que en el desalojo intentado por las aquí demandadas omitieron denunciar y presentar al proceso ese acuerdo de mediación, lo que dio lugar a la sanción por temeridad y malicia procesal.

Todo ello es concluyente en el sentido que ha existido principio de ejecución del acuerdo por las Sras. Pamich, por lo que al pretender 5 años

después dejar sin efecto un acuerdo celebrado, su conducta refleja ser contraria a sus propios actos, en infracción a lo dispuesto por el art. 1067 del CCyC.

“Se ha definido a la doctrina de los actos propios como "un principio general del derecho, fundado en la buena fe, que impone un deber jurídico de respeto y sometimiento a una situación jurídica creada anteriormente por la conducta del mismo sujeto, evitando así la agresión a un interés ajeno y el daño consiguiente" (cf. Fueyo Laneri, Fernando, "Instituciones de Derecho Civil Moderno", Ed. Jurídica de Chile, Santiago, 1990, p. 310), a lo que se le ha agregado que "quien intente desestimar el valor persuasivo que su conducta ha provocado a su contraparte, pretendiendo "desandar" lo obrado, no podrá conferir relevancia a su nueva declaración, sin incurrir en incoherencia jurídica" (STJ SE. 91/20 “SOTZ”).

Por otra parte se debe recordar que tanto del título preliminar, como del título II, capítulo 1° del CCyC surgen los principios interpretativos del ordenamiento jurídico en general: la buena fe y a la prohibición del ejercicio abusivo de los derechos. Los mismos también rigen en materia contractual, explicitando que tanto deudor como acreedor deben obrar con cuidado, previsión y según las exigencias de la buena fe.

En reiteradas oportunidades la CSJN remarcó: "...todo contrato -sea cual fuere su naturaleza- debe celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo a lo que las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión..." (Fallos: 311:971; 316:2129).

El artículo 961 del CCyC establece que: *"Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no solo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que*

razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor", de esta manera la buena fe es directriz para las partes.

La doctrina concluye que: "La buena fe constituye un modelo o paradigma de conducta de ejecución continuada, desde la etapa de tratativas (punto de partida) hasta la extinción del vínculo (punto de llegada). En consecuencia, va de suyo que el sentido y alcance que se suministre a lo que sea objeto de interpretación habrá de atender a aquella que se conforme más acabadamente a un desenvolvimiento leal de la relación contractual y que sea individual y socialmente útil en punto a la realización de los intereses o resultados que las partes se proponen alcanzar. Y esto deberá serlo en el marco de un contenido que no se desatienda de las normas éticas pues, de lo contrario, el ordenamiento legal no lo considerará merecedor de tutela" (Lorenzetti, Ricardo Luís, *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado*, Ed. Rubinzal Culzoni Editores. Tomo V, Pág. 547).

Entonces, atento la validez del acuerdo de mediación, corresponde hacer lugar a la demanda de escrituración y en consecuencia condenar a las demandadas a que en el plazo de 20 días de quedar firme la presente sentencia, otorguen la escritura traslativa de dominio del inmueble DC 05-1-J-369-018, la que se instrumentará en la escribanía del notario Luis Dall Armellina, todo ello conforme el acuerdo de mediación celebrado entre aquéllas el día 07/05/2015, lo que deberá cumplirse bajo apercibimiento de hacerlo la suscripta en su nombre y a su costa, en caso de ser ello posible.

Por otro lado, previo a abordar en lo siguiente los daños y perjuicios reclamados, adelanto que en el caso los actores constituyeron en mora a las demandadas por medio de carta documento el 03/08/2020. De ello se desprende que las obligaciones asumidas por no fueron cumplidas en tiempo acordado y que ello ha configurado la violación al deber de no dañar, de base constitucional en el art. 19- y el eventual deber de repararlo, conforme se abordará en el punto siguiente.

Por último, atento la forma de resolver la pretensión deducida y por los fundamentos expuestos a lo largo de esta sentencia, corresponde rechazar la

reivindicación intentada por las demandadas-reconvinientes.

4) Los daños y perjuicios reclamados: Para ello, se debe partir del bloque de constitucionalidad en tanto surge como imperativo constitucional el principio de la reparación plena del daño. Esto es restituir - con la modalidad y amplitud que prevé el ordenamiento- la situación del damnificado al estado anterior al hecho dañoso.

También deben tenerse en cuenta las funciones de la responsabilidad civil y las características de los derechos lesionados (v.gr. patrimonial, extrapatrimonial, de incidencia colectiva), la reparación del daño debe procurar una “tutela efectiva” mediante el otorgamiento de un remedio apropiado no solo a la naturaleza del derecho afectado, sino además, a la concreta situación en la que este se encuentra en virtud de la lesión (conf. Grippo, Fallos 344:2256)

A partir del art. 1741 CCyC y la caracterización de las consecuencias no patrimoniales, prestigiosa doctrina afirma que en la nueva normativa civil, las consecuencias del daño pueden ser patrimoniales o no patrimoniales, sin margen para encontrar terceros géneros. Lo correcto, en términos técnicos y dentro del sistema, parece ser aislar las consecuencias patrimoniales de tales vulneraciones, por una parte, y sus consecuencias no patrimoniales, por otra y cuantificarlas de modo independiente. Así se afirma que: “Los perjuicios de cualquier clase pueden ser indemnizados si proyectan consecuencias de una u otra clase y se dan los requisitos del deber de responder” (Cf. Acciarri, H., Elementos de Análisis Económico del Derecho de Daños, (edición argentina), La Ley, Buenos Aires, 2015).

Para la cuantificación del daño tendré en cuenta las siguientes premisas: -no se debe dejar de resarcir ninguna proyección disvaliosa del hecho, no deben resarcirse un daño bajo diversos rótulos, el monto debe ser justo y no se deben perder de vista criterios de realidad económica (Fallos:

302-1284).

4.1) Daño material: Reclaman \$95.000.- por todos los gastos que debieron afrontar por este proceso, honorarios profesionales y cartas documentos.

La parte actora no ha aportado prueba alguna de tal daño, no siendo un daño que la ley presume, por lo que en los términos del art. 1744 del CCyC, corresponde rechazar tal rubro.

4.2) Daño moratorio por los mayores gastos que demande la escrituración: Los actores solicitan tal daño en su demanda. Refieren allí que parecería razonable que los gastos sean soportados 50% por cada parte, no así por los mayores costos y gastos que la escrituración demanda ante la mora.

Al momento de alegar solo solicita que se haga lugar a la demanda, con costas.

Sobre este rubro indemnizatorio tendré en cuenta que nada dice que convenio de mediación sobre los gastos de escrituración, allí sólo contemplaron que para el caso que se requiera ejecución, las costas serían afrontadas por su orden.

Entiendo que dicho precepto no puede aplicarse análogamente porque fue redactado justamente para el caso en que las partes requieran ejecutarlo -en los términos del art. 500 y sgtes del CPCyC-. Este no ha sido el caso, por el contrario los actores tuvieron que recurrir a esta instancia judicial, a un proceso de conocimiento pleno que lleva dos años de tramitación.

En función de ello, dado que las costas del proceso se imponen a las demandadas, como luego fundamentaré, entiendo que los gastos de escrituración del inmueble también deberá ser soportado por las mismas, por haber dado lugar a la promoción de esta acción.

4.3) Daño Extrapatrimonial: Reclaman por tal rubro la suma de \$900.000 a favor de la Sra. OLGA MODON y de \$1.300.000 a favor del Dr. DIAZ, lo que hace un total de \$ 2.200.000.- más los intereses.

El nuevo CCyC lo regula en el art. 1741 del CCyC estableciendo que el mismo debe fijarse ponderando satisfacciones sustitutivas y compensatorias.

La unificación de la responsabilidad en el nuevo Código Civil y Comercial, con una regulación común para el ámbito contractual y el extracontractual puso fin a las distinciones respecto la reparación del daño moral según si el hecho ilícito provenía del incumplimiento de una obligación o de la violación del deber genérico de no dañar -art. 522 y 1078 del CC-.

Así lo ha reconocido el STJ: "En línea con dicha interpretación, se suma además: "En línea con dicha interpretación, se suma además: a) El Cap. 3 del Título Preliminar del Código Civil y Comercial que regula el ejercicio de los derechos. b) Un art. 2º CCyC, que impone interpretar la ley teniendo en cuenta las disposiciones que surgen de los tratados de derechos humanos, los principios y valores jurídicos de modo coherente con todo el ordenamiento jurídico. c) Un único tratamiento para el incumplimiento del deber de no dañar como del incumplimiento de una obligación contractual. d) El art. 1744 CCyC impone que el daño debe ser acreditado por quien lo invoca, salvo que la ley lo impute o presuma, o bien surja notorio de los propios hechos. De manera que se debe presumir la insatisfacción injustificada cuando surge notoria. e) La procedencia de la indemnización no está diferida a la potestad del Juez (como era en el art. 522 del Código Civil). f) No hay una cuantificación legal mínima que establezca insatisfacciones tolerables no indemnizables, de aquellas otras injustificadas indemnizables. Las únicas diferencias están enunciadas en el art. 1718 CCyC (cf. CSJN, Fallos 334:376). De lo expuesto surge que el Código Civil y Comercial ha ampliado la posibilidad de resarcir las consecuencias no patrimoniales producidas por el incumplimiento contractual. En la actualidad no hay restricción alguna para resarcir: la reparación de la lesión a las afecciones espirituales legítimas (el otrora daño moral) está contemplada de manera única en el art. 1741 CCyC sin cortapisa alguna para el daño patrimonial y para el daño extrapatrimonial. La reparación en todos los casos debe ser plena, por imperio de los arts. 19 de la Constitución Nacional y 1740 CCyC (conf. STJR en Se. 45/21 "Daga").

Como pauta de interpretación, la CSJN tiene dicho desde hace tiempo que para la valoración del daño moral debe tenerse en consideración entre otros factores el estado de incertidumbre y preocupación que produjo el hecho, la lesión a los sentimientos afectivos, la entidad de ese sufrimiento, la índole del hecho generador de la responsabilidad, etc (Fallos: 318:385; 321:1117; 323:3614).

El daño moral en principio no se presume y, por ende, debe ser probado, a

excepción de lo dispuesto por el art. 1744 del CCyC para los casos allí incluidos, cuando la lesión extrapatrimonial surja en forma notoria (in re ipsa) de los mismos hechos que lo ocasionaron.

A su vez, cabe hacer una diferenciación entre los incumplimientos contractuales de los que solo pueden derivarse las simples molestias propias de cualquier incumplimiento, de aquellos en los que alguno de los contratantes actúa con culpa y/o aún dolo que también pueden causar un padecimiento moral (conf.Se. 47/17 47 ERRECALDE).

En esta causa, la Sra.**Susana García**, amiga de los actores. Dijo que Olga vive en calle Damas Patricias, en un terreno grande, desde que la conoce vive ahí. Dijo que en el lugar al principio había un ranchito, muy precario, después hicieron mejoras, hay una casita. Dijo que Olga le comentó que acordó con el papá de las chicas Pamich, no sabe si trabajaba para él o tenían un contrato. Que ello, Eduardo y Olga, estaban en la vivienda de la chacra porque la cuidaban y trabajaban ahí.

Dijo que el Sr. Diaz es diabético y ciego.

El Sr. Fernando Fernandez Isaias, conoce a los actores hace 10 años, dijo que viven en Damas Patricias 250 desde el año 1989/1990 porque es amigo de sus hijos, afirmó que agrandaron la casa y que trabajaban en la chacra, que tenían una buena relación con el Sr.Pamich padre,no así con sus hijas.

El Sr. Roque Antonio Fuentes también dijo que en el inmueble hay una casa, que ellos ampliaron la parte de adelante. Sabe que en su momento no sabe q paso con el dueño que falleció luego comenzaron a tener conflicto con sus hijas, que es por el lugar donde están viviendo, pero no sabe mucho más. Le comentó que ellas tenían intenciones de sacarlos del lugar, la chacra era de Pamich, cree que alquilaban. Por último dijo que cree que Olga es incapaz de engañar a alguien.

Por ello, si bien en este caso no puede considerarse que el incumplimiento de las demandadas ha sido doloso o malicioso, si existen

pruebas suficientes para considerar que las mismas no han actuado con la debida diligencia, pretendiendo dejar sin efecto un acuerdo que ellas mismas celebraron.

Resulta evidente que todo ello, sumado a la incertidumbre sobre la escrituración, han generado un estado de angustia y frustración que perturbaron la paz y tranquilidad de los actores, que residen en ese inmueble hace muchos años.

En función de ello, corresponde reconocer el daño moral reclamado, en tanto no quedan dudas que el proceder de las demandada lesionó afecciones espirituales legítimas de los accionantes, excediendo ello las meras incomodidades o molestias propias de cualquier contingencia negocial y, por consiguiente, con entidad suficiente para justificar una reparación del daño moral.

En relación a la cuantificación de este rubro, no es fácil determinarlo en tanto no depende de elementos objetivos, sino que se encuentra sujeto a una prudente merituación considerando las lesiones en la esfera íntima de la perjudicada, los sufrimientos que el incumplimiento represento, todo lo que no siempre resulta claramente exteriorizado.

En función de lo expuesto, en base a lo dispuesto por el art. 165 del CPCyC, y teniendo en cuenta el valor reclamado al iniciar la demanda considero razonable determinar el rubro extrapatrimonial en la suma de **\$3.000.000.- en favor de la Sra. Olga Modon y \$4.400.000.- en favor del Sr. Eduardo Díaz**, a valores de la presente sentencia, con más intereses a la tasa pura anual del 8% desde 03/08/2020 -conf. interpelación realizada por CD-y hasta la presente sentencia y a partir de allí, en caso de incurrir en mora en el pago de la misma, los intereses se calcularán a la tasa determinada por la doctrina legal del STJ en el precedente Machin o la que en el futuro establezca el Superior.

5) Costas, honorarios y base regulatoria: Las costas deberán ser soportadas por las vencidas y por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCyC).

A los fines de la regulación de los honorarios profesionales de todos los profesionales y auxiliares actuantes, se advierte que en el proceso se han acumulado la pretensión de escrituración y la de daños y perjuicios.

Así, en función de lo dispuesto por los art. 24 y 33 de la ley arancelaria, corresponde diferir la determinación del monto base al momento de que la presente adquiera firmeza, fijándose la audiencia que señalan las normas mencionadas.

No obstante ello, por razones de economía procesal y concentración, procederé a efectuar la regulación de los y las profesionales intervinientes regulando en porcentaje de lo que resulte del monto base, a determinarse en la etapa de ejecución.

Asimismo, para regular tendré en consideración los art. 77 del CPCyC y 730 del CCyC y la doctrina legal emergente de los precedentes del STJ en Se. 26/16 "MAZZUCHELLI" y "PEROUENE (Se 18/17).

IV. Resuelvo: I.- Rechazar la nulidad del acuerdo de mediación deducida por la parte demandada y atento la forma de resolver el fondo de la cuestión, conforme los alcances expuestos en el punto siguiente, rechazar la reivindicación intentada por las demandadas reconvinientes, con costas.

II.- Hacer lugar a la demanda interpuesta por los **Sres. Diaz Eduardo Cristóbal y Olga Alicia Modon** contra las **Sras. Patricia Laura y Valeria Luisa, ambas de apellido Pamich** y en consecuencia ordenar a éstas últimas a que en el plazo de 20 días otorguen la escritura traslativa de dominio del inmueble sito en **Damas Patricias N° 250 manzana 003, parcela, NC 004, NC 05-1-J-369-018 (matrícula 05-48057)**, objeto del acuerdo de mediación de fecha 07/05/2015, la que se instrumentará por medio del Escribano Luis Dall Armellina y lo que deberá cumplirse bajo apercibimiento de hacerlo la suscripta en su nombre y a su costa, en caso de ser ello posible.

III.- Asimismo, corresponde hacer lugar en su mayor extensión a la demanda de daños y perjuicios interpuesta por los actores y en consecuencia ordenar a las demandadas en el plazo de diez días abonen a la parte actora la suma de **\$7.400.000.- en concepto de daño extrapatrimonial**, con más los intereses

determinados en los considerandos, bajo apercibimiento de ejecución.

IV.- Imponer las costas del proceso a las demandadas, en su calidad de perdidosas (art. 68 del CPCC).-

V.- Regular los honorarios del **Dr. Ariel Alberto Balladini** doble carácter por las 3 etapas del proceso, en el **15% del MB a determinarse**. En tanto, al letrado que asistiera a las demandadas, por sus actuaciones en el doble carácter por las tres etapas cumplidas, regulo al **Dr. Ulises Terbay en el 10% del MB**.

Se hace saber que todos ellos serán del monto base que resulte una vez que la presente adquiera firmeza, sujeto a la liquidación que se practique y a la determinación del valor del inmueble conforme establecen los art. 24 y 32 de la Ley 2212.

Regulo los honorarios del perito tasador **Nicolás Morel en el 5% del MB** y de la **Lic. Maria Valeria Beck en el 5%** del monto que resulte, conforme lo indicado precedentemente.

Se deja constancia que en la merituación de los honorarios se ha tomado en cuenta fundamentalmente la calidad de la actuación profesional, el carácter, la extensión, complejidad y etapas cumplidas de la causa, y el resultado obtenido a través de aquella (Arts.6, 7, 8, 10, 11, 12, 20, 24, 32 y 40 Ley 2212 R.N. y arts. 18 y 19 de la ley 5069).

Se hace saber de conformidad a la Ac. 36/2022 del STJ -salvo excepciones que se detallan en las normas especiales-, todas las providencias y decisiones judiciales, incluyendo la sentencia definitiva, quedan notificadas el martes o viernes posterior al día que se publican en el Sistema "PUMA", o el siguiente día de nota si alguno de aquellos resulta feriado o inhábil. Los plazos comienzan a correr al día siguiente de la notificación. Los actos procesales que se suban al sistema en horas o días inhábiles se tienen por publicados el día hábil siguiente. **REGÍSTRESE.-**

Agustina Naffa

Jueza