

El Bolsón, 11 de Noviembre de 2024.-

VISTO: El expediente caratulado "**ARRIGHI, MARIO RAUL C/ ECCHER, MELISA CARLA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)**", **EB-01624-C-0000**, que se encuentra para dictar sentencia; y del que;

RESULTA:

1.-. Que mediante presentación SEON 90303 de fecha 8/04/2021 se presenta el Sr. MARIO RAUL ARRIGHI con el patrocinio letrado del Dr. FERNANDO JUAN VALENZUELA, iniciando formal demanda por daños y perjuicios contra la Sra. MELISA CARLA ECCHER, reclamando concretamente que se declare la responsabilidad de la demandada, por incumplimiento y se la condene a pagar las sumas reclamadas conforme liquidación efectuada en el Punto VIII de su escrito y lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse en los presentes autos, con más los accesorios legales de intereses, computables a partir de la fecha del hecho que motivó la presente, adicionándose al propio tiempo, los gastos y costas del juicio.

A los fines del reclamo expresa que mantuvo con la demandada una relación de “unión convivencial” entre Diciembre de 2016 y Noviembre de 2017 respectivamente. Vigente la vida en común, compraron un inmueble identificado catastralmente como 20-1-3-754-30 de El Bolsón. Acordaron, por cuestiones personales del actor relacionados con una inhibición de su parte ante el Registro de la Propiedad Inmueble, que la escritura se suscribiera únicamente a nombre de la Sra. Eccher en un 100%, pero, ambas partes estuvieron de acuerdo en suscribir un “ACTA DE RECONOCIMIENTO DE DEUDA”, en el que expresamente se consigna que es acreedor del 50% indiviso sobre el inmueble referido. Asimismo por dicho instrumento la demandada se obligó a que cuando dicha propiedad sea vendida, se le entregue el 50% del precio de la operación de venta, según el valor del inmueble en el mercado inmobiliario local. En forma textual el instrumento consigna "...viene por este acto a reconocer que Mario Raúl Arrighi es acreedor del 50% indiviso del inmueble individualizado, obligándose por la presente a que cuando dicha propiedad sea vendida por ella, le entregará el 50% del precio de la operación al Sr. Arrighi, siendo el precio, forma y condiciones de la operación, fijado unilateralmente por la Sra. Eccher, al momento de la venta, según el valor del inmueble en el mercado inmobiliario local".

Sostiene que lo que las partes buscaron fue que la demandada no tenga obligación de consultarlo ni requerir autorización respecto del precio final, ante algún regateo mínimo

y habitual en este tipo de operaciones, siempre y cuando el precio se corresponda con el del valor del inmueble en el mercado inmobiliario local al momento de la venta. Es decir que la obligación-compromiso asumido por la demanda e instrumentada en el acta de referencia, fue el pago del 50% del valor del lote al valor del inmueble en el mercado inmobiliario local, al momento que la demandada procediera a la venta.

Continúa su relato diciendo que a partir del mes de Diciembre de 2017, cesó la relación afectiva y de pareja mantenida con la demandada, perdiendo contacto con la misma. A fines del año 2020, esto es fines del mes de Septiembre, principios de Octubre, solapados por la pandemia del COVID 19, el distanciamiento social y la permanencia en sus respectivos hogares, tomó conocimiento que la demandada había puesto en venta el inmueble de referencia en una inmobiliaria local, sin comunicar nada, encontrándose en avanzadas tratativas para la venta. Al efectuar las averiguaciones pertinentes, verificó que la demandada contrató a la inmobiliaria "RIO AZUL PATAGONIA" para que realice las tareas correspondientes al corretaje inmobiliario, acompañando a tal efecto copia de la publicación correspondiente al mes de octubre de 2020 efectuada por dicha inmobiliaria, por la cual el inmueble era ofrecido para la venta en la suma de U\$S 18.500 o Pesos Dos millones cuatrocientos mil.

Con fecha 5 de octubre de 2020, ante el conocimiento de dicha situación, promovió medida cautelar solicitando la inhibición general de bienes de la demandada, dando inicio a los autos caratulados "ARRIGHI, MARIO RAUL C/ ECCHER, MELISA CARLA S/ MEDIDA CAUTELAR(c)", (Expte. Nro. N-3EB-17-C2020), de trámite por ante éste Juzgado.

Con fecha 22 de Octubre de 2020, relata que la demandada le remitió envío postal por el que informaba que con fecha 20 de Octubre de 2020 había formalizado la venta del lote por la suma total de \$ 1.200.000, comunicando que el 50% de dicho valor se encontraba a disposición.

Frente a esta comunicación, remitió CD de fecha 27 de Octubre por el cual impugnada y rechazaba el ofrecimiento indicando que dicho monto no se correspondía con el valor de mercado del inmueble. Solicitó asimismo dos tasaciones del inmueble en inmobiliarias locales, ratificando y obteniendo como resultado de ambas inmobiliarias, esto es "DEL AGUA INMOBILIARIA" y "MAXIMILIANO ALCALDE PROPIEDADES", que el inmueble en cuestión mantenía un valor en plaza de DOLARES ESTADOUNIDENSES VEINTICINCO MIL (u\$ 25.000), causándole ello un grave perjuicio económico.

Sostiene que esta situación de incumplimiento por parte de la demandada le ha generado

perjuicios que constituyen el objeto del presente reclamo toda vez que el precio de venta y monto ofrecido a su parte no se corresponde con el precio de plaza oportunamente pactado o convenido en el reconocimiento de deuda. Manifiesta que la demandada, conforme lo expuesto y acreditado, tenía pleno y cabal conocimiento del precio del inmueble en el mercado local, por cuanto había solicitado y autorizado a una Inmobiliaria también local, de nombre Rio Azul Patagonia, la publicación del inmueble y ofrecimiento para la venta por un importe de U\$ 18000. Sin perjuicio de ello, ignora el compromiso asumido en el ACTA DE RECONOCIMIENTO DE DEUDA y procedió a la venta del inmueble por un precio irrisorio de \$ 1.200.000.

El perjuicio o daño provocado y reclamado consiste en el incumplimiento del compromiso asumido contractualmente y la falta de pago del 50% del valor del inmueble al momento de la operación conforme precio o valor de mercado.

A continuación practica liquidación (Punto VIII del escrito de demanda) cuantificando por un lado el 50% del valor de la venta del inmueble en \$ 600.000 y por el otro el 50% de la diferencia de valor de mercado del inmueble en \$ 810.810,81, siendo el total de la indemnización reclamada por ésta acción PESOS UN MILLON CUATROCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS DIEZ CON OCHENTA Y UN CENTAVOS (\$ 1.410.810,81) y lo que en más o en menos resulte del presente proceso y/o prueba de autos y/o elevado criterio de V.S. con más sus intereses desde que la suma es debida, costos y costas del juicio y un plus que contemple la desvalorización monetaria operada hasta el efectivo e íntegro pago.

Funda en Derecho. Acompaña prueba documental, ofrece la restante y peticiona en consecuencia, solicitando se haga lugar a la demanda en todas sus partes y se dicte sentencia condenado a la demandada al pago de las sumas reclamadas, intereses, costas y costos. Denuncia asimismo el inicio del trámite de Beneficio de litigar sin gastos.

2.- Conferido el correspondiente traslado de ley y habiéndose otorgado a los presentes el trámite de los procesos ordinarios -mediante providencia de fecha 20 de abril de 2021- se presenta MELISA CARLA ECCHER, mediante presentación SEON 137528 de fecha 14/05/21 junto a su letrado patrocinante Dr. MIGUEL ALBERTO WISKY a contestar demanda, solicitando el rechazo de la misma con expresa imposición de costas.

Opone en primer lugar excepción de litispendencia, cuestión que es resuelta mediante auto interlocutorio de fecha 13/08/21 procediéndose a su rechazo, con costas al demandado, difiriéndose la regulación de honorarios para éste momento procesal, es

decir con el dictado de la sentencia definitiva.

Luego y en cumplimiento con el imperativo procesal, niega todas y cada una de las manifestaciones vertidas por el actor que no sean expreso reconocimiento de su responde, sosteniendo no adeudar la suma reclamada y dando su versión de los hechos.

Así, alega que fecha 8 de Mayo de 2017, adquirió mediante compraventa, a la sociedad comercial “1010 S.R.L” la parcela 30 de la manzana 754 que forma parte del emprendimiento urbanístico situado en la localidad de EL BOLSON, Pcia. de Río Negro, con una superficie propia de 360 m², designada catastralmente como 20-1-J-754-30 según plano 785/09, pagando por la misma la suma de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$200.000), según se acredita con boleto de compraventa identificado como ANEXO 1. y escritura traslativa de dominio cuyo boleto se adjunta a la prueba documental identificada como ANEXO 2.

Manifiesta que en el momento de la realización de la operación antes citada, el aquí demandado era su pareja y le entregó, para concretar tal compra, el equivalente al 50% del valor del inmueble antes citado. Este acto se acredita con Escritura B-01325405 de reconocimiento de deuda (ANEXO 4 Prueba Documental). Que de acuerdo a la escritura mencionada precedentemente, que fue labrada por ante la escribana Diana Andrea Marconi, “Mario Raúl ARRIGHI es acreedor del 50% indiviso del inmueble individualizado, obligándose por la presente a que cuando dicha propiedad sea vendida por ella, le entregue el 50% del precio de la operación al señor ARRIGHI, siendo el precio, la forma y condiciones de la operación fijado unilateralmente por la señora ECCHER, al momento de la venta, según el valor del inmueble en el mercado inmobiliario local.”.

De acuerdo a ello, entiende que por escritura pública la faculta en forma unilateral a fijar las condiciones y valor del inmueble, siguiendo esos parámetros. Tal es así que el inmueble se vendió por la suma de PESOS UN MILLON DOSCIENTOS MIL (\$1.200.000.-), valor que se acredita con escritura traslativa de dominio (ANEXO 7). Al intentar entregar la mitad del producido de la venta al demandando, es decir PESOS SEISCIENTOS MIL (\$600.000), comunicándosele por medio de carta documento, de fecha 22 de octubre 2020 (ANEXO 8) se negó por carta documento del 27 de octubre de 2020 a recibir el pago diciendo que no era el valor real, y que pretende la entrega de la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES DOCE MIL QUINIENTOS (US\$ 12.500). Afirma que de la lectura que se haga de la CD remitida por el demandado 27 de octubre 2020 (ANEXO 8), se constata lo extorsivo de su pretensión, al exigirle que infrinja la

ley para cumplir con su demanda, toda vez que a tenor del artículo 765 del CCC, las operaciones se realizaron en la moneda de curso legal en el país, y la condena a cancelar la obligación en moneda extranjera, convirtiéndola por ello en una obligación de dar cosa.

Señala que, el valor que pretende el Sr. Arrighi es totalmente irracional y atento que al momento de la compra del lote, 08 de mayo de 2017, la cotización del dólar era de PESOS QUINCE CON SETENTA CENTAVOS (\$15,70) por dólar, dando el precio pagado un equivalente de DOLARES ESTADOUNIDENSE DOCE MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS (US\$12.738,35) y, siendo el valor de la venta de PESOS UN MILLON DOSCIENTOS MIL (\$1.200.000), arroja un equivalente de DOLARES ESTADOUNIDENSES CATORCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CON VEINTISIETE CENTAVOS (US\$14.554,27), según la cotización del dólar el día 20 de octubre de 2020 (día de realización de la venta), la cual era de PESOS OCHENTA Y DOS CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS (\$82,45) por dólar. Tal es así que nunca podría ser el monto reclamado por la contraparte lo que correspondiere por la operación realizada.

Dice, pues, que ante la situación antes descripta y la reticencia de la actora a recibir el pago, se vio obligada a iniciar el proceso de pago por consignación, de trámite ante éste Juzgado, caratulado como “Eccher, Melisa Carla C/ Arrighi, Mario Raul S/ Pago por Consignación (C)” (Expte. N° D-3EB-718-C2020) y que la venta se realizó a un valor ajustado e incluso superior, siendo risible el valor que pretende la demandada, atento que la propiedad no experimentó ninguna mejora (asfalto, cloacas, nivelación, etc.) que haga aumentar su valor.

Cita especialmente el art. 1739 del CCyCN en su art. 1739 como así también a numerosa doctrina para concluir diciendo que no corresponde indemnización sin daño, por lo que la actora lo que en realidad busca es un enriquecimiento sin causa.

Funda en derecho. Impugna la liquidación practicada por entenderla no ajustada a derecho..

Acompaña Prueba Documental. Deja ofrecida la restante y solicita se rechace la demanda, con costas.

Amplia asimismo la contestación de demanda (presentación SEON 138615 de fecha 14/05/21) en cuanto al Derecho proveída juntamente con la contestación el 31 de mayo de 2021.

Mediante dicha providencia se le confiere traslado a la parte actora de la excepción de litispendencia interpuesta y de la prueba documental acompañada, la cual es contestada por presentación SEON 172348 de fecha 14/06/2021 sólo en cuanto a la excepción interpuesta guardando silencio respecto a la documental acompañada por la demandada, presentándose en este acto asimismo (junto al Dr. Valenzuela) la Dra. Claudia Garneró como patrocinante del actor.

3.- En fecha 1/09/2021 se fijó audiencia preliminar para el día 20/09/2021, en cuyo acta se deja constancia de la comparecencia de las partes, la imposibilidad de arribar a un acuerdo entre ellas y de la consecuente apertura a prueba de las presentes actuaciones.

Abierta la causa a prueba se se produce y se certifica por parte de la Actuaría en fecha 15/02/2024, la siguiente: Por la actora: a) Documental: la incorporada en autos. b) Confesional: Declaración de Melisa Carla Eccher en la audiencia de fecha 26/10/2021. c) Testimonial: Declaración de Erika Mongelos, Sofia Cerella, Daniel Kovacs y Nicolas Emilio Murgic en la audiencia de fecha 26/10/2021. d) Informativa: Respuesta a los oficios diligenciados a: - Río Azul Patagonia en fecha 07/12/2021, - Del Agua Inmobiliaria en fecha 10/12/2021, - Maximiliano Alcalde Propiedades en fecha 10/12/2021-. e) Pericial (Tasación): informe de pericia presentado en fecha 16/03/2022. f) Expedientes vinculados: los autos "ARRIGHI, MARIO RAUL C/ ECCHER, MELISA CARLA S/ MEDIDA CAUTELAR(c)", (Expte. Nro. N-3EB-17-C2020) y "ECCHER, MELISA CARLA C/ ARRIGHI, MARIO RAUL S/PAGO POR CONSIGNACION (c)" (Expte. n° D-3EB-718-C2020) de trámite ante este Juzgado. Por la demandada: a) Documental: la incorporada en autos. b) Testimonial: Declaración de Federico Andrés Forte y Luis Marcos Di Salvo en la audiencia de fecha 26/10/2021. c) Pericial (Tasación): informe de pericia presentado en fecha 16/03/2022. d) Expedientes vinculados: los autos "ECCHER, MELISA CARLA C/ ARRIGHI, MARIO RAUL S/ PAGO POR CONSIGNACION (c)" (Expte. n° D-3EB-718-C2020) de trámite ante este Juzgado.

4.- En fecha 15/02/2024 se dispusieron los autos para alegar, habiendo presentado alegatos en tiempo y forma tanto la parte actora (presentación PUMA de fecha 20/02/2024) como la parte demandada (presentación PUMA de fecha 18/03/2024) y el 10 de junio de 2024 se llamó autos para sentencia, providencia que ha quedado firme y consentida.

5.- Por ello y en función de lo dispuesto por los arts. 200 de la Constitución de la Provincia de Río Negro y 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde

emitir un pronunciamiento definitivo.

Y CONSIDERANDO:

I.- Que de acuerdo al modo que la presente litis quedara trabada conforme a los escritos introductorios del proceso, la cuestión a decidir consiste en determinar si ha mediado o no incumplimiento del Acta de Reconocimiento de deuda que unía a las partes, y en caso afirmativo si el precio de venta del bien en cuestión corresponde al de mercado y por ende si la Sra. Eccher obró -o no- con ajuste al mandato conferido por el Sr. Arrighi.

II.- Encuadre jurídico:

II.1.- Que corresponde mencionar, a los efectos de establecer el encuadre jurídico aplicable en autos, en primer orden con relación a los contratos en general.

En tal sentido, sabido es que el contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales (art. 957 CCCN), y en el ámbito de tal acuerdo, son libres para celebrarlo y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres (art. 958 CCCN).

La celebración válida de un contrato implica su obligatoriedad para las partes, a quienes se les impone actuar de buena fe, tanto en su celebración como en su ejecución (arts. 959 y 961 CCCN), con los alcances que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor.

Dicha obligatoriedad no es más que la propia expresión de la autonomía de la voluntad ejercida por las partes, que en un acto deliberado y consiente, han decidido contratar y formular las cláusulas que componen el negocio, librando a su propia voluntad la modificación o extinción y limitando la facultades de los jueces para modificar las estipulaciones contractuales (art. 960), al punto tal que "Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo 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" (art. 961).

Sin olvidar que el art. 965 ha incorporado a la normativa civil, un principio que se encontraba reconocido por la jurisprudencia de la CSJN, el cual incorpora que los derechos resultantes de los contratos integran el derecho de propiedad del contratante.

Asimismo, dicha libertad de contratar implica además la facultad de los contratantes de no limitar sus acuerdos a las formas legales establecidas, ya que como establece el art. 970 del CCCN "Los contratos son nominados e innominados según que la ley los regule especialmente o no. Los contratos innominados están regidos, en el siguiente orden, por: a) la voluntad de las partes; b) las normas generales sobre contratos y obligaciones; c) los usos y prácticas del lugar de celebración; d) las disposiciones correspondientes a los contratos nominados afines que son compatibles y se adecuan a su finalidad".

Tengo en cuenta además que el contrato, como expresión de la voluntad de las partes, debe ser interpretado conforme a la intención común plasmada en sus cláusulas y al principio de buena fe (art. 1061 CCCN).

En dicha pauta, claramente "el legislador ha privilegiado la búsqueda de la intención común sobre el método literal que implicaría atenerse a las palabras utilizadas, lo que actúa además como un límite para el juez, quien -a priori- no se encuentra habilitado para alterarla" (cita efectuada en el "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", tomo VI, pg. 122, Director Ricardo Luis Lorenzetti. Rubinzal - Culzoni Editores).

Más allá de la denominación efectuada por las partes en el contrato, debo considerar la intención común que plasmaron al celebrarlo, teniendo en cuenta una interpretación contextual "atribuyéndoles el sentido apropiado al conjunto del acto" (art. 1064 CCCN), junto a la conducta asumida por las partes, la naturaleza del contrato y su finalidad.

Y en tal sentido destaco que las partes han elegido libremente la prestación y contraprestación del contrato, que ahora la actora cuestiona.

En segundo orden, el contrato como fuente de obligaciones. Una obligación es aquella relación jurídica que genera el derecho de una persona a exigir de otra una conducta -prestación- para satisfacer, mediante su cumplimiento, un interés lícito. Dentro de los requisitos que exige el Código Civil y Comercial de la Nación (arts. 724, 725, 729 y cc.), para que la prestación pueda ser objeto de la obligación debe ser material y jurídicamente posible, lícita, determinada o determinable, susceptible de valoración económica y debe corresponder a un interés patrimonial o extrapatrimonial del acreedor. Estos requisitos hacen a la constitución válida de una obligación y a su dinámica funcional, pues deben subsistir durante su vigencia. También exige que el obligado que actúa de buena fe prevea las consecuencias posibles de su conducta, de manera de cumplir acabadamente con el deber prestacional debido y evitar causar

daños. Quien así no actúa no obra conforme a la buena fe, su conducta es antijurídica y se expone a las sanciones legales o convencionales que correspondan. (Ver Ricardo Luis Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación, T° V, Ed. Rubinzal Culzoni, Pág. 11/24).

No obstante ello, suelen crearse negocios jurídicos complejos y a veces hay motivo para dudar si la obligación es de dar o de hacer, pues su objeto implica conjuntamente hechos de conducta y entrega de cosas. Así, la obligación de dar un inmueble para transmitir su dominio lleva aparejada la realización de la escritura pertinente. En tales supuestos la índole de la obligación se define por el contenido principal de su objeto. Si es una cosa, la obligación es de dar, aunque la entrega de ella suponga la ejecución de ciertos actos subordinados, encaminados a la concreción de esa entrega, tales como los trámites administrativos de inscripción en registros, o de transferencia del permiso para explotar un vehículo de alquiler, etc.. (Ver Jorge J. Llambías, Código Civil Anotado, Doctrina-Jurisprudencia, T° 2 A, Ed. Abeledo-Perrot, Pág. 286/287).-

En relación a la conducta asumida por las partes, ésta debe conducir al cumplimiento exacto de su contenido, lo que comprende la existencia de deberes accesorios a cargo del deudor, actividad esta necesaria para cumplir con la conducta comprometida. Dichos deberes pueden estar establecidos en el negocio que dio origen a la obligación o no, pero en ambos casos deben ser cumplidos. Tales deberes abarcan: a) los actos necesarios para preparar la entrega de la cosa y satisfacer el interés del acreedor; b) los actos de conservación de la cosa y sus accesorios antes de su entrega al acreedor o puesta a su disposición (ver. arts. 1408 y 1514 CCV); c) los deberes de previsión de aquellos acontecimientos que pueden provocar un cambio en el cumplimiento exacto de la relación obligatoria, debiendo el deudor realizar la prevención de los riesgos, que pueden llevar a la pérdida, destrucción o disminución de la cosa a entregar; d) los actos necesarios inherentes a la forma de instrumentación de la transmisión del dominio o constitución de otros derechos reales, caso de las obligaciones de dar donde existe un trasfondo posesorio. La obligación de entregar para constituir derechos reales no se agota con la tradición, sino con la realización de actos complementarios para satisfacer íntegramente el interés del acreedor (...). (Ver Félix A. Trigo Represas y Rubén H. Compagnucci de Caso, Código Civil Comentado, T° 1, Ed. Rubinzal Culzoni 2005, Pág. 364).-

Asimismo, respecto a la responsabilidad contractual por incumplimiento, la doctrina

entiende que las obligaciones de dar constituyen obligaciones de resultado, por lo que ante su incumplimiento, deberá analizarse a la luz del factor de atribución objetivo. Ello significa que debe ajustarse a los términos convenidos entre el deudor y acreedor, o bien, ajustarse a la norma jurídica que establezca una solución diferente. El incumplimiento por parte del deudor (...) hace responsable a éste de los perjuicios e intereses causados al acreedor por la falta de entrega de la cosa en tiempo y lugar propios y habilita al acreedor a ejercitar una acción de cumplimiento para que el deudor sea condenado a ejecutar forzosamente la prestación debida, protegiendo así su derecho de crédito lesionado. Se favorece así un cumplimiento in natura, para satisfacer el interés del acreedor en forma específica, y admitiendo -ante un eventual incumplimiento-, la compulsión al deudor para obtener materialmente la entrega de la cosa. Si la cosa no puede ser localizada, hubiere perecido o se encuentre en poder de un tercero del cual no es posible ser reivindicada, la satisfacción del acreedor deberá lograrse mediante un resarcimiento pecuniario compensatorio del valor de la cosa, es decir un cumplimiento por equivalente. Esta tutela resarcitoria se entiende como subsidiaria de una tutela específica, la cual debe siempre perseguirse como objetivo prioritario (Bercovitz, Badosa, Martín Pérez, Albaladejo). (Ver Félix A. Trigo Represas y Rubén H. Compagnucci de Caso, Ob. Cit., Pág. 365/366).

II.2.- Concretamente y atendiendo a la pertinencia del caso en estudio, si bien ello no es objeto de argumentación de las partes, entiendo que nos encontramos ante un contrato aleatorio, que conforme el CCCN (art. 968) se trata de aquél en el que la relación o proporción entre las ventajas y los sacrificios que genera directamente no puede apreciarse en forma inmediata y cierta al tiempo de su celebración, sino que sólo se conocerá con posterioridad. Aplicando lo dicho al caso, las ventajas y sacrificios se conocerán al momento de la venta, y no al momento de suscripción del contrato. Nótese que en el mismo no se estableció un monto en dinero, sino que la suma sería el resultado de la venta que, obviamente, siempre tiene fluctuaciones.

Se trata de un contrato en el cual la aleatoriedad reside en que el alcance de una de las prestaciones varía en función de un hecho incierto.

En autos, el hecho incierto es, justamente, el precio de la venta, que está -curiosamente- determinado por dos hechos que pueden no ser coincidentes:

por un lado la voluntad unilateral de la Sra. Melisa Eccher y por el otro lado el valor de mercado.

La existencia de estos dos elementos nos pone no solamente frente a un hecho incierto, sino que además resulta conflictivo en sí mismo pues rigen en el caso instrucciones contradictorias (o al menos, que resultaban potencialmente contradictorias al momento de la firma del instrumento). Claramente la decisión unilateral de la Sra. Eccher y la valuación del mercado podrían no ser coincidentes, situación que me toca aquí analizar.

También el contrato es oneroso: ambas partes se exponen a realizar sacrificios y a obtener ventajas. Lo que ocurre es que se ignora cuál es la medida o el alcance de sus efectos, ya que al momento de la venta -tal como ocurrió en este juicio- pueden darse situaciones económicas que hagan incierto el precio que se puede obtener. (Conf. "Los contratos conmutativos y los contratos aleatorios en el Código Civil y Comercial", Sánchez Herrero, Andrés, RDCO 283 , 409, RDCO, RDCO, TR LALEY AR/DOC/3461/2017, Thompson Reuters).

III.- Que entonces, de conformidad a las circunstancias bajo las que el proceso discurriera, corresponde acudir al esquema probatorio y así debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1972, T° 1, pág. 15).

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció; en particular, los hechos constitutivos debe probarlos quien los invoca como base de su pretensión y los hechos extintivos e impeditivos, quien los invoca como base de su resistencia. Devis Echandía sostiene que corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición -pretensión o excepción- lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable, o dicho de otro modo, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal. La alegación es requisito para que el hecho sea puesto como fundamento de la sentencia

si aparece probado, mas no para que en principio la parte soporte la carga de la prueba. (Devis Echandía Hernando, Teoría general de la prueba judicial?, Buenos Aires, Ed. Zavalía, T 1, pág. 490 y ss).

Ahora bien, este principio, como toda regla general, no es absoluto. Así la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal (CSJN in re "Baiadera, Víctor F.", LL, 1996 E, 679).

Por ello no resulta un dato menor recordar en este apartado que conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica -entre las que incluyo la inmediatez del juez de primera instancia-. No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa. (conf. art. 386 CPCC titulado apreciación de la prueba). A ello se debe agregar, aunque parezca redundante, que tampoco existe la obligación de fundar la razón por la cual descarta o no alude de manera específica a otros medios probatorios. No cabe entonces sino concluir que la primera regla interpretativa al hacer mérito de la valoración probatoria efectuada por el magistrado -sin eludir la posibilidad del error- es que la prueba soslayada no conducía, a su entender, a la averiguación de la verdad objetiva del caso.

Y con relación a la verdad objetiva, debo aclarar que en función de las reglas de interpretación de la prueba basadas en la sana crítica hay una ligazón inescindible entre verdad objetiva y convicción judicial, de modo tal que ambas confluyen para la solución de todo caso traído al examen de los jueces.

IV.- Que efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y valoraré a la misma conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del C.P.C.C. y en definitiva fundaré mi decisión conforme art. 200 de la Constitución Provincial.

Que corresponde determinar entonces los hechos controvertidos por las partes de

aquellos que no lo están, existiendo acuerdo entre ellas en:

- Que la Sra. Melisa Carla Eccher adquirió mediante escritura Nro. 31, de fecha 01 de junio de 2017, el inmueble identificado catastralmente como 20-1-J-754-30.
- Que al momento de realizar la mencionada compraventa, el Sr. Arrighi le entregó el equivalente al 50% del precio.
- Que mediante escritura Nro. 44, de fecha 01 de junio de 2017, la Sra. Melisa Carla Eccher reconoció dicha deuda, obligándose a entregar al momento de la venta, el 50% del precio de la operación al Sr. Arrighi. El precio, forma y condiciones de la operación, sería fijado unilateralmente por la Sra. Eccher, al momento de la venta, según el valor del inmueble en el mercado inmobiliario local. Esto es, sin la previsión de participación alguna por parte de Arrighi.

Va de suyo entonces que el real vínculo contractual que unía a las partes fue el reconocimiento de deuda realizado mediante escritura Nro. 44 de fecha 01 de junio de 2017.

Ahora bien, la forma de establecer en definitiva el valor de la deuda estaba exclusivamente a cargo de la Sra Eccher, aseverando el actor que fue ella quien deshonoró e ignoró el compromiso asumido en el acto de reconocimiento de deuda y vendió el inmueble al precio irrisorio de \$ 1.200.000.

Entiendo así que en el presente reclamo se dirime si el precio de venta del bien en cuestión corresponde al valor de mercado y por ende si la Sra Eccher obró -o no- con ajuste al mandato conferido por el Sr. Arrighi..

En consecuencia, he de recurrir a continuación a la prueba producida y la valoraré para dar solución al caso aquí planteado.

V.- Conforme a la prueba producida en autos y que permanece en el proceso surge:

V.1.- Informes:

- Rio Azul Patagonia (Respuesta recibida por Mesa de Entrada con fecha de cargo 07/12/2021 y proveída el 9/12/2021): Respecto a la autenticidad y contenido de la publicación acompañada informa que S.b.I.R.A.n.e.i.p.e.o.d.a.p.a.q.l.p.a.c.s.c.l.p.q.e.l.i.d.l.c.n.t.c.d.r.. Referido a la Autorización de venta y documentación manifiesta N.c.c.d.a.e.n.a.. Cabe señalar que la publicación acompañada sobre la cual informa hace referencia a publicaciones en el

sitio web de la inmobiliaria referidos a un hermoso terreno de 360 mts² sin hacer referencia a ubicación exacta del mismo ni nomenclatura catastral.

- Maximiliano Alcalde Inmobiliaria (Presentación SEON 393289 de fecha 9/12/21 y proveída el 15/12/21): Informa que corrobora la autenticidad y adjunta copia de una tasación de su autoría. La tasación a la que hace referencia tiene fecha 24 de Octubre de 2020. Hace referencia al inmueble identificado como NC-20-I-J-754-30 ubicada en Barrio Alta Esperanza de la localidad de El Bolsón, Sección IX, Departamento de Bariloche, Provincia de Río Negro con una superficie total de TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (360 M²). Doce Metros de frente por Treinta de fondo y que cuenta con el acceso a los servicios de luz, agua, red de gas y cloacas. El valor tasado, de acuerdo a lo observado y teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente es de DOLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES VEINTICINCO MIL (U\$S 25.000).

- Del Agua Inmobiliaria (Presentación SEON 393289 de fecha 9/12/21 y proveída el 15/12/21):

Informa

E.r.a.l.n.p.U.p.e.l.c.s.m.s.m.e.s.l.a.y.c.d.l.t.p.m.e.c.f.2.d.o.d.2.a.s.d.s.E.J.i.a.U.e.m.c.d.C.y.M.P.N.R.M.3.q.r.e.t.s.t.d.t.. Se refiere a una supuesta tasación que acompaña que resulta ilegible. Así se hizo saber mediante el proveído de fecha 15 de diciembre de 2021 que textualmente reza

P.a.r.a.o.d.r.a.I.A.y.D.A.I.A.T.p.S.p.d.e.s.r.a.l.q.l.h.n.7.d.a.A.M.C.E.-.C.D.O.(r.d.i.l..

VI.2. Informe Pericial de Tasación (presentación SEON 64578 de fecha 16/03/2022): El informe pericial ha sido efectuado por el Martillero y Corredor Público, designado en autos CORTES, ERNESTO OSCAR. Conforme le fuera solicitado, acompaña la tasación correspondiente al inmueble cuya Nomenclatura Catastral es la siguiente: 20-1-J-754-30. Explica que se trata de una Parcela, ubicada en el B° Alto Esperanza, de la Localidad de El Bolsón, en la provincia de Río Negro. Dicha Parcela se encuentra sobre calle Misiones entre las direcciones de 116 y 175, de esa misma calle y su vez da en su fondo como lindero la calle 2 de Abril, por lo que alternativamente podría ingresarse también por su contrafrente, orientado sobre el Oeste. La calle principal da al Este de la ciudad. La medida de su frente es de 12 metros y de fondo 30 metros, lo que totaliza una superficie de 360 m². Cuenta con los 3 servicios principales: Agua, luz, y gas. Al encontrarse enclavado en una zona muy cercana al microcentro de El Bolsón, podemos apreciar que su comercialización es altamente factible, debido al entorno de viviendas

de gran calidad y desarrollo, que la ubica con un gran potencial edilicio de toda la zona. Cuenta con la factibilidad de poder construir un PH, ya que al contar con otro frente sobre la calle 2 de Abril, tendría una salida independiente la otra vivienda a construirse. Continúa diciendo que en la actualidad el lugar es muy apreciado por futuros compradores y al presentarme en el lugar para la respectiva inspección pude ver que es posible aprovechar la pendiente del terreno, para construcción de una posible piscina y algún otro cuadro recreativo para toda una familia. VALOR DE TASACION: Considerando las averiguaciones sobre el mercado de esta localidad y comparando con las diversas comercializaciones, pude llegar a la conclusión, después de corroborar con otros profesionales, que el valor a mi criterio es de: VEINTISEIS MIL DOLARES, BILLETES ESTADOUNIDENSES (U\$S 26.000.-).

VI.2. Expedientes vinculados:

- "ARRIGHI, MARIO RAUL C/ ECCHER, MELISA CARLA S/ MEDIDA CAUTELAR(c)", (Expte. Nro. N-3EB-17-C2020): Mediante Resolución de fecha 16/10/2020 se ordenó respecto del inmueble registrado catastralmente bajo el n° 20-1-J-754-30: a) la medidas de no innovar consistente en que la Sra. Melisa Eccher y/o cualquier otra persona deberá abstenerse de realizar cualquier actividad que implique modificar material o registralmente el estado del bien inmueble y sus accesorios al día de la fecha, así como la transferencia de la propiedad del mismo, b) la anotación de litis en el Registro de la Propiedad Inmueble y c) ordenar al Registro de la Propiedad Inmueble la inscripción de la prohibición de transferencia del inmueble en cuestión mientras se encuentre vigente la presente medida cautelar y hasta tanto se le haga saber por oficio que la misma se ha levantado. Ofíciase a tales efectos al Registro de la Propiedad y notifíquese a la Sra. Melisa Eccher.

Dicha medida fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble el 28/10/2020, es decir y tal como se verá más adelante con posterioridad a su venta (20 de octubre de 2020).

- "ECCHER, MELISA CARLA C/ ARRIGHI, MARIO RAUL S/ PAGO POR CONSIGNACION (c)" (Expte. n° D-3EB-718-C2020): A través del presente expediente de consignación se prueba que efectivamente se hizo lugar a la demanda de consignación iniciada por la Sra. Eccher Melisa resolviendo el juez interviniente Dr. Marcelo Muscillo lo siguiente "...I.- Hacer lugar al pago por consignación realizado en autos, por la suma de \$600.000 más los intereses que corrieron desde la fecha de

enajenación del lote (20 de octubre del 2020) y hasta el momento de la notificación de la sentencia. II.- El carácter cancelatorio o de pago parcial del pago realizado se determinará en el expediente de Daños y Perjuicios (Arrighi c/Eccher s/Daños y perjuicios. Nro. a-3eb-131-C2021)..." (Sentencia de fecha 24/09/2021), es decir que se hizo lugar por un lado al pago por consignación de la suma de \$ 600.000 con más los intereses que corrieron desde el 20 de octubre del 2020 (fecha de enajenación del lote) y hasta el momento de la notificación de la sentencia y por el otro se estableció asimismo que el carácter de pago cancelatorio o de pago parcial del pago realizado se determinaría de acuerdo al resultado del pleito suscitado entre las mismas partes en los presentes autos. Ello en función que tal como sostuvo el Dr. Muscillo, el asunto encuadra en el último inciso del art. 904 del CCyC, y lo que se debatió allí fue el objeto del pago y no así los otros elementos, es decir los requisitos de persona, modo y tiempo. La actora promovió un trámite de consignación judicial exponiendo su voluntad de querer pagar y la demandada promovió un expediente de daños y perjuicios en que manifiesta querer cobrar, lo que efectivamente hizo a lo largo de este asunto, toda vez que el dinero depositado fue entregado al acreedor quien expresó -cito textual- que "las sumas percibidas lo es a cuenta de intereses y de corresponder a capital".

Esto implica la aceptación de la consignación con las reservas efectuadas (presentación del 22/02/21) que además se debaten en otro proceso. Es decir que el hecho concluyente del retiro de fondos por parte del demandado importa la aceptación de la consignación, por ser la única forma de considerar posible la libranza efectuada con los fondos consignados. Dicho decisorio fue confirmado por la Excma. Cámara de Apelaciones de la Tercera Circunscripción Judicial el 30/11/2022.

VI3. Absolución de posiciones:

Melisa Eccher: Dijo que es cierto que firmó un reconocimiento de deuda con el Sr. Mario Arrighi. Que se obligó a entregarle el 50% con la venta del inmueble, que dicho inmueble había sido adquirido por ambos pero que fue escriturado sólo a su nombre, que tenía las facultades de pactar las condiciones de la venta, que se comprometió a vender el inmueble al valor en plaza local, que es cierto que ofreció el inmueble a la venta en Inmobiliaria Río Azul y también a otras inmobiliarias de la zona como por ejemplo Murgic, que ella ofreció el inmueble a las distintas inmobiliarias pero que la decisión de publicar el inmueble a la venta era una decisión de las inmobiliarias, que no pactó con la Inmobiliaria Río Azul el precio para la venta, que ella les manifestó a las

inmobiliarias querer vender el terreno porque le ocasionaba un problema tener ese terreno con Mario, que en base a las condiciones que estaba el terreno conversó el precio con la inmobiliaria y con el comprador. Agregó que se ofreció a un determinado precio pero que después es cuestión de negociación, que cuando compraron el terreno en el 2017 era el más barato que consiguieron en ese momento, que el inmueble no fue vendido a un valor menor al del mercado local. Agregó que se vendió a un precio justo. Que con posterioridad le dio la mitad al Sr. Arrighi. Que antes de la venta hubo dos intentos en mediaciones y que no llegaron a un acuerdo, que después no quiso continuar esta situación y siguió los lineamientos del documento que había firmado con el Sr. Arrighi y que la habilitaba a fijar el precio.

VI4. Testimonial:

Declaración de Erika Mongelos: desistida en la misma audiencia celebrada el día 26/10/2021.

Sofia Cerella: Refiere que tiene una amistad de años con el Sr. Arrighi. Que a Melisa la conoce porque era la novia de Arrighi. Manifestó que juntos adquirieron un terrenos en el Barrio Buena Vista, que lo conoce porque una vez fue con el Sr. Arrighi. Que el lugar es seguro, que es uno de los lugares que más se está urbanizando y desarrollando. Que como vecina de El Bolsón sabe que los terrenos variaban entre 38.0000 y 40.000 dólares. Que cree que ese terreno estaba a nombre de los dos. Que es un barrio tranquilo. Que es Secretaria Legislativa en el Consejo Deliberante del Hoyo y que su experiencia en valuación de terrenos es nula. Que conoce el terreno y que tiene una parte plana y que la parte de atrás del terreno tiene una pendiente. Un desnivel agregó. Que también sabe que en la actualidad cuenta con todos los servicios. Que el acceso al lote tiene la dificultad normal de un camino de ripio con cierta inclinación. Que aclaró que los valores los conoce porque la ayudó a su hermana a realizar una búsqueda en distintas inmobiliarias de un lote.

Daniel Kovacs: Declara conocer a Melisa Eccher, porque le vendió un terreno que se encontraba en Barrio Arrayanes. Que ese terreno del Barrio Arrayanes lo vendió a Melisa Eccher por un valor de 30.000 dólares aproximadamente. Que recuerda que en el 2020 hizo una operación con la Sra. Eccher a través de la Inmobiliaria Rio Azul. Que ese terreno no estaba a nombre de él y que por esa razón se transfirió directamente a la Sra. Eccher. Que por el terreno del Arrayanes se hizo una permuta, recibiendo un terreno y una plata. Que el terreno que recibió en parte de pago no era de gran valor

porque estaba justo en una pendiente y que estaba entre dos construcciones. Que lo aceptó como parte de la permuta pero que ese terreno del Barrio Bella Vista ya estaba vendido con un comprador que la Sra. Eccher había coordinado, que es alguien que trabaja en la Municipalidad. Que el valor por ese terreno lo recibió él pero que no recuerda bien cuanto era porque además recibió otro valor por parte de Melisa porque el terreno del Barrio Arrayanes que él le vendió valía más. No recuerda bien el valor pero que cree que la operación se hizo en dólares o en pesos pero al valor del dólar oficial, pero que no recuerda con exactitud si fue en pesos o dólares. Declara también que sabía que la Sra. Eccher le tenía que entregar a su ex pareja la mitad del valor del terreno del Barrio Bella Vista. Seguidamente el juez solicita al testigo le explique la mecánica de la operación, aclarando el testigo que le entregó a Melisa un terreno en el Barrio Arrayanes y que Melisa le entregó en parte de pago el terreno objeto de autos ubicado en Barrio Bella Vista y un dinero, pero que no recuerda ese dinero cuanto era. Que en su momento se habló de entregarle un auto en lugar del dinero pero que finalmente acordaron un dinero en cuotas Que en realidad fue un pasamanos porque simultáneamente ese terreno del Barrio Bella Vista se vendió a otra persona, casi en el mismo acto.

Luis Marcos Di Salvo: Declara conocer a Melisa Eccher porque le dejó en venta hace un tiempo un terreno para la venta que no lo pudo vender. Dijo que el precio puesto en la publicidad de los lotes se puede cambiar. Que siempre se puede cambiar. Que no es común que los compradores de un lote lo compren sin antes verlo. Que no es común pero que puede pasar. Que los lotes generalmente no se venden a los precios ofrecidos. Que su inmobiliaria siempre publica los precios y que siempre se pueden modificar. Generalmente después de un tiempo y si no se vende se baja. Que sobre el precio ofrecido es común que se baje el precio. Que la venta de inmuebles esta sujeto a la transferencia de inmuebles para la escritura . Que el estado no ejerce un control de precios sobre la venta de inmuebles si el inmueble es barato. Que hay obligación de pago de impuestos pero que control estatal no hay. Que la oferta y las condiciones económicas del país.es la que determina que se bajen o no los precios sobre el ofrecido. Que conoce el lote objeto de autos porque lo tuvo para la venta y no lo pudo vender. Que está ubicado en el Barrio Bella Vista con una gran pendiente, a más de 45 grados que eso hace que sea difícil venderlo porque es difícil construir. Que lo único bueno que tiene el lote es una buena vista pero que después no es un buen terreno por las

pendientes del mismo y porque es de difícil acceso, con calles de ripio que tienen grandes pendientes para acceder, que esta a unas 8 cuadras de la ruta. Que sabe que tienen los servicios públicos. Que sus clientes generalmente después de un tiempo de tenerlo en venta si no se venden se bajan. Cuenta que por ejemplo al momento de la declaración cuenta con un terreno a la venta en esa zona a 25.000 dólares pero que no lo puede vender que seguramente tenga a que bajarlo a 20.000. Que los factores que inciden en la venta de un lote son los ya manifestado, sobre todo la demanda, que no tenga tomas cercanas y que no tenga mucha inclinación el terreno porque se hace difícil y costoso construir allí. Dijo además que desde el año 81 está en el mercado inmobiliario y que es corredor y martillero. Que no sabe cuando vendió la Sra. Eccher ese terreno. Declaró además que la pandemia afecto enormemente al mercado inmobiliario. Que cayó a cero, que las ventas y las precios bajaron considerablemente porque la mayor venta acá es de gente de Buenos Aires y en esa época no había gente. Preguntado que fuera por la Dra. Claudia Garnero dijo que él tuvo ese lote para la venta, que se lo llevó la Sra. Eccher para la venta y que no lo pudo vender por la inclinación del lote. Que después no lo tuvo mas para la venta y que sabe que después la Sra. Eccher lo vendió particular Que esos lotes generalmente son vendidos por Murgic. Aclaró también que el lote objeto de autos es uno de los mas altos y que por eso a su entender y por el conocimiento que tiene es difícil de vender. quien hizo ese loteo. Aclaró frente a una pregunta del Dr. Valenzuela que es común que la gente al no vender las propiedades ofertadas que baje el precio. Dijo además que hay muchas variaciones de precios entre las distintas inmobiliarias de El Bolsón. Pero que la realidad es un solo precio, que es el que se vende. El Dr. Muscillo le preguntó si recuerda cual era el precio que lo ofertaba y dijo que lo tuvo a 15.000 dólares y no lo pudo vender. Dijo que ese lote al día de hoy (fecha de la declaración) está entre 15.000 y 20.000 dólares. Más 15 que 20.

Nicolas Emilio Murgic: Relata que tanto Melisa como Arrighi fueron clientes pero que no tiene relación con ninguno de los dos. Que fueron clientes por un terreno en el Barrio Bella Vista. Que cree que fue en el año 2016 o 2017. Que después Melisa se acercó nuevamente a la oficina para ofrecerla a la venta pero que por una cuestión de ética decidieron no tomarlo para la venta. Que recuerda que al momento que lo vendieron lo pusieron 100% a nombre de ella porque él tenía un problema de identidad duplicada y por esa razón no quería poner nada a nombre de él. Que por esa razón lo puso solo a

nombre de Melisa. Que cuando esta chica (Melisa) volvió a la inmobiliaria dijo que se había separado del Sr. Arrighi y como recordaba esa situación, tanto él como su mujer que fue quien atendió a Melisa decidieron no tomarlo para la venta por una cuestión de autorización para vender. También dijo que vive cerca de ese terreno. Que él eligió ese lugar para vivir porque es tranquilo, porque tiene todos los servicios pero además porque tiene un desarrollo propio por ser apoderado de ese loteo. Agrega que un lote de esas características no sabe a cuanto se ofertaba para la venta porque no le quedan lotes para la venta allí. pero que aproximadamente cree que rondaría entre 10.00 y 23.000 dólares, aclarando que ese lote era uno de los mas baratos por la gran pendiente que tiene.

Federico Andrés Forte Refiere que conoce a Melisa porque con ella firmó el contrato, que al hombre lo conoce porque una vez fue con él al terreno. Que el Lote está en la calle Misiones, en el Barrio Buena Vista. Que el lote esta en pendiente. Que tiene mucha pendiente, de cuatro a 6 metros de pendiente en 30 metros. Que el camino de acceso al lote no esta asfaltado, que el camino no es accesible. Que se complica para llevar materiales. Que para acceder al lote tiene una pendiente que con su camioneta si esta cargada no lo puede subir. Afirma también que el barrio que rodea al lote es el Barrio Esperanza y que está al limite con el Ecobarrio. Que el Ecobarrio es un barrio que se inicio como una toma, que antes robaban mucho y que hoy por hoy está mas tranquilo. Manifiesta además que uno de los vecinos linderos no respetó los limites medianeros, que invadió el terreno. Que cree que no tiene luminarias la calle. Afirma que no recuerda cuanto pagó por el lote porque pagó un monto global. Ese monto global que cre fue 17.000 dólares pero que en ese precio estaba incluido lo de la inmobiliaria. Dijo que además pagó una parte en principio, otra después y otra al final. Que los 17.000 dólares eran globales y que incluían la comisión de la inmobiliaria y los gastos de la escribanía. Que al momento de la compra había problemas también en ese lote por los residuos cloacales. Preguntado que fuera por la Dra. Garnero, afirmó que lo vio en una inmobiliaria publicado, que acudió allí y que hizo una señal. Que no recuerda de cuanto y ratifica que hizo tres pagos y que el pago final fue con la firma de la escritura. Que lo abonó en billete dólar. Que no recuerda bien el precio porque en ese momento estaba buscando lote y miraba muchos. Recuerda que este lote salía menos porque lo pudo comprar él sólo, sin su socio. También afirma que con la Sra. Eccher no tuvo ningún contacto. Que el contacto siempre fue con la inmobiliaria y dijo finalmente que

los pagos los recibió Kovacs que era quien tenía poder sobre ese terreno.

Reseñadas las declaraciones testimoniales debo recordar que " (...) testigo es la persona física, hábil, extraña al proceso, que viene a poner en conocimiento del tribunal y por citación de la jurisdicción, realizada de oficio, a pedido de parte o de manera espontánea, un hecho o una serie de hechos o acontecimientos que han caído bajo el dominio de sus sentidos (...) Falcón Enrique M. Tratado de la Prueba. Ed. Astrea. Ciudad de Bs. As. 2009. Pág 512.

Debo decir también que la valoración que haré de la declaración testimonial de los deponentes se enmarca respecto de lo que han transmitido a la causa y se relaciona directa y exclusivamente con hechos que han vivido a través de sus sentidos y su propia experiencia. Bajo ese encuadre debo decir que no se observo en sus declaraciones cuestiones relacionadas que atenten contra su juramento de decir la verdad.

Es así que he de otorgarle valor probatorio a la testimoniales antes reseñadas, en tanto considero a los testigos idóneos, encontrando veraz el tenor de sus declaraciones -art. 456 del C.P.C.C.

VII.- La responsabilidad contractual: No existiendo divergencia entre las partes respecto a la existencia del contrato, he de introducirme ahora al tratamiento de la responsabilidad contractual que el actor endilga a la demandada, todo ello conforme a la prueba producida puesta a la luz de los derechos y obligaciones que emanan del contrato para las partes.

VII.1.- Obligaciones emergentes del contrato:

No existe discusión que vigente la vida en común, actor y demandada compraron un inmueble identificado catastralmente como 20-1-3-754-30 en la localidad de El Bolsón. Acordaron, por cuestiones personales del actor relacionados con una inhibición de su parte ante el Registro de la Propiedad Inmueble, que la escritura se suscribiera únicamente a nombre de la Sra. Eccher en un 100%, pero, ambas partes estuvieron de acuerdo en suscribir un "ACTA DE RECONOCIMIENTO DE DEUDA", en el que expresamente se consigna que el Sr. Arrighi es acreedor del 50% indiviso sobre el inmueble referido.

Asimismo por dicho instrumento - el que además de haber sido reconocido por ambas partes, reviste el carácter de instrumento público -, la demandada se obligó a que cuando dicha propiedad sea vendida, se le entregue el 50% o del precio de la operación de venta, según el valor del inmueble en el mercado inmobiliario local. En forma

textual el instrumento consigna "...viene por este acto a reconocer que Mario Raúl Arrighi es acreedor del 50% indiviso del inmueble individualizado, obligándose por la presente a que cuando dicha propiedad sea vendida por ella, le entregará el 50% del precio de la operación al Sr. Arrighi, siendo el precio, forma y condiciones de la operación, fijado unilateralmente por la Sra. Eccher, al momento de la venta, según el valor del inmueble en el mercado inmobiliario local".

Es decir que la obligación emergente del contrato suscripto (ACTA DE RECONOCIMIENTO DE DEUDA) por parte de la Sra. Melisa Eccher era entregarle al Sr. Arrighi el 50% del precio de la operación. Para ello, el Sr. Arrighi le otorgó amplias facultades a la Sra. Eccher para fijar el precio, forma y condiciones de la operación, todo lo cual podía ser fijado unilateralmente por la Sra. Eccher, al momento de realizar la venta según el valor del inmueble en el mercado inmobiliario local.

En vinculación con esta cuestión, ha dicho la doctrina en materia de interpretación del contrato: "la confianza comporta una regla de interpretación, pues lleva a determinar el sentido de una manifestación de voluntad según el significado que el destinatario podía y debía conferirle en miras a las circunstancias presentes. La declaración de voluntad debe ser comprendida en el sentido que su destinatario, actuando de buena fe, podría razonablemente darle. De ahí que en los contratos se insista en la claridad, la transparencia, la preferencia por lo normal o habitual, con rechazo de lo sorpresivo, fuera de lo corriente, o susceptible de llevar a equívocos o confusiones" (Mosset Iturraspe, Jorge, "Calificación, integración e interpretación del contrato", en Revista de Derecho Privado y Comunitario 2006-3, Rubinzal Culzoni Editores).

Expresado ello y conforme a las cláusulas contractuales referidas, de acuerdo con los informes reseñados, tengo para mí que si analizamos el Acta de reconocimiento de deuda celebrada entre las partes, y nos atenemos a lo que ordena el Código Civil y Comercial, advertimos que se trata, tal como lo dije precedentemente, de un contrato aleatorio, en el que la relación o proporción entre las ventajas y los sacrificios que genera directamente no puede apreciarse en forma inmediata y cierta al tiempo de su celebración, sino que sólo se conocerá con posterioridad. Aplicando lo dicho al caso, las ventajas y sacrificios se conocerán al momento de la venta, y no al momento de suscripción del contrato. Nótese que en el mismo no se estableció un monto en dinero, sino que la suma sería el resultado de la venta que, obviamente, siempre tiene fluctuaciones.

Se trata de un contrato en el cual la aleatoriedad reside en que el alcance de una de las prestaciones varía en función de un hecho incierto.

En autos, el hecho incierto es, justamente, el precio de la venta, que está -curiosamente- determinado por dos hechos que pueden no ser coincidentes:

Por un lado la voluntad de la Sra. Eccher y por el otro el valor de mercado. La existencia de estos dos elementos nos pone no solamente frente a un hecho incierto, sino que además resulta conflictivo en sí mismo pues rigen en el caso instrucciones contradictorias (o al menos, que resultaban potencialmente contradictorias al momento de la firma del instrumento). Claramente la decisión unilateral de la Sra. Eccher y la valuación del mercado podrían no ser coincidentes y es precisamente el quid de la cuestión a resolver.

En ese documento la Sra. Eccher reconoció que el Sr. Arrighi es acreedor del 50% indiviso del inmueble. También que ella se obliga a entregar al demandado el 50% del precio de la operación, situación que cumplió y que se encuentra acreditado con el Expte. n° D-3EB-718-C2020) "ECCHER, MELISA CARLA C/ ARRIGHI, MARIO RAUL S/ PAGO POR CONSIGNACION (c)", vinculado a los presentes.

Los recaudos de venta que describe la escritura son: a) precio, forma y condiciones de la operación fijados unilateralmente por la Sra. Eccher al momento de la venta y b) según el valor del inmueble en el mercado inmobiliario local.

Se trata de una manifestación de voluntad libre y consciente de ambas partes, pero que contiene un doble mecanismo para la fijación del precio: la determinación unilateral, por un lado y el valor de mercado, por el otro.

Respecto a la determinación unilateral, no existen dudas que la Sra. Melisa Eccher tenía libertad amplísima para decidir la venta, pero también lo es que se incluyó el valor del inmueble en el mercado inmobiliario local.

Por ende, deberemos indagar si la venta del lote en \$ 1.200.000 es acorde a lo convenido.

Es decir que lo aquí controvertido a los fines de evaluar si hubo o no incumplimiento contractual por parte de la demandada es determinar si el precio de venta del bien en cuestión (\$ 1.200.000) corresponde al de mercado y por ende si la Sra. Melisa Eccher obró -o no- con ajuste al mandato conferido por el Sr. Arrighi en el Acta de Reconocimiento de deuda que unía a las partes y

suscripta a través de la Escritura Nro. 44, de fecha 01 de junio de 2017.

Al respecto resulta preciso destacar que el valor de tasación y el valor de mercado de un inmueble no siempre son lo mismo. Aunque están relacionados, tienen algunas diferencias claves.

El valor de tasación es una estimación objetiva del valor de un inmueble realizada por un tasador profesional, generalmente para fines de financiamiento hipotecario, impuestos, seguros o transacciones legales, entre otros. El tasador utiliza métodos y técnicas establecidos para determinar el valor del inmueble, considerando factores ubicación, características fiscales (superficie, edad, estado), características de la zona (urbanización, accesibilidad, etc) y precios de venta de inmuebles similares en la zona.

El valor de mercado, por su parte, es el precio que un comprador está dispuesto a pagar por un inmueble en un momento determinado, considerando la oferta y la demanda en el mercado. El valor de mercado puede variar dependiendo de 1) Condiciones económicas, 2) Tendencias del mercado inmobiliario, 3) Oferta y demanda en la zona, 4) Estado del inmueble y 5) Publicidad y exposición del inmueble.

Así, conforme surge del "Manual de Derecho Inmobiliario" de Ricardo José Rubino (Editorial Thomson Reuters) existen diferencias claves entre el valor de tasación y el valor de mercado que las agrupa en:

- Objetividad vs Subjetividad: El valor de tasación es una estimación objetiva, mientras que el valor de mercado es influenciado por factores subjetivos, como la percepción del comprador.
- Métodos de Cálculo: El valor de tasación se basa en métodos establecidos, mientras que el valor de mercado se determina por la interacción entre compradores y vendedores.

- Propósito: el valor de tasación se utiliza para fines específicos (financiamiento, impuestos, etc) mientras que el valor de mercado se utiliza para determinar el precio de venta.

En resumen, aunque el valor de tasación y el valor de mercado están relacionados, no siempre coinciden. El valor de tasación proporciona una estimación objetiva, mientras que el valor de mercado refleja la realidad del mercado en un momento determinado. (Fuentes consultadas: "Derecho Inmobiliario" de Eduardo Álvarez (Editorial Abeledo Perrot) - "Tasaciones Inmobiliarias" de Jorge Luis López (Editorial La Ley).

Teniendo en cuenta las consideraciones expuestas y las pruebas aportadas y recabadas en autos, no encuentro acreditado en autos que la demandada se haya extralimitado en cuanto al mandato conferido por el Sr. Arrigui en el Acta de Reconocimiento de Deuda suscripta a través de la Escritura Nro. 44, de fecha 01 de junio de 2017.

Ello por cuanto de los informes recabados en autos de las distintas inmobiliarias de la zona, a saber Inmobiliaria Río Azul Patagonia, Maximiliano Alcalde Propiedades y Del Agua Inmobiliaria no se pudo determinar cual era a ciencia cierta el valor de mercado del bien objeto de los presentes autos. Sí se encuentra determinado el valor de tasación pero no el valor de mercado que tal como lo expliqué precedentemente no siempre coinciden puesto que el valor de mercado depende de otros factores tales como la oferta y la demanda, características del inmueble, situación de país, época, zona, etc. Pero además de referirse todos los informes obrantes en autos al valor de tasación y no al valor de mercado, sólo uno hace referencia al valor de tasación de ese inmueble en particular a la fecha en que se ofreció en venta (Maximiliano Alcalde Propiedades) refiriéndose tal como lo dije anteriormente al valor de tasación. Es por ello que a los fines de resolver no tendré en cuenta dichos informes, sea porque no se refieren al inmueble en particular ni a la fecha de oferta, tal el caso de las Inmobiliarias Río Azul Patagonia y Del Agua o sea porque aún individualizando el inmueble y la fecha de oferta, tal el caso de Maximiliano Alcalde se refiere al valor de tasación y no al de mercado, consignado expresamente en el contrato suscripto entre las partes y que como expresé anteriormente no siempre son coincidentes presentando variables considerables entre uno y otro.

Dicha teoría es avalada asimismo por la prueba confesional y testimonial obrante en

autos, de la que se desprende que el terreno fue vendido inmediatamente después de la pandemia, hecho que como es de público conocimiento implicó una recesión en el mercado inmobiliario (testimonios de Di Salvo y confesional de Melisa Eccher) . También de las testimonial de Andrés Forte se desprende que "el lote está en pendiente, que tiene mucha pendiente, de cuatro a seis metros en 30 metros...Que el camino no es accesible, que se complica para llevar materiales...que está al limite con el Ecobarrio, que es una toma. Que cree que pagó 17.000 dólares pero global, incluyendo los gastos de la inmobiliaria y de la escribanía, Recuerda que ese lote lo pudo comprar solo, sin su socio, porque salía menos. De la testimonial de Daniel Kovacs también se desprende que "...el terreno no era de gran valor porque estaba justo en una pendiente y que estaba entre dos construcciones "está ubicado en un lugar de difícil acceso y que resulta complicado".

Ello me lleva a afirmar que la Sra. Melisa Eccher, contando y teniendo amplísimas facultades conferidas por el Sr. Mario Arrighi para determinar el precio, forma y condiciones de la operación para la venta del inmueble identificado catastralmente como 20-1-3-754-30 en la localidad de El Bolsón, lo vendió utilizando esas amplísimas facultades que el mismo Arrighi le había conferido y respetando el valor de mercado que en ese momento y dadas las condiciones de recesión económica producto de la pandemia imperaban. Nótese que el testigo Luis Marcos Di Salvo, el cual es un testigo calificado de la zona por ser un operador inmobiliario conocido, dijo que es común rebajar el precio de oferta de una publicación. Manifestó que "...Que los lotes generalmente no se venden a los precios ofrecidos. Que su inmobiliaria siempre publica los precios y que siempre se pueden modificar. Generalmente después de un tiempo y si no se vende se baja. Que sobre el precio ofrecido es común que se baje el precio...".Dijo además " que desde el año 81 está en el mercado inmobiliario y que es corredor y martillero... y que la pandemia afecto enormemente al mercado inmobiliario. Que cayó a cero, que las ventas y las precios bajaron considerablemente porque la mayor venta acá es de gente de Buenos Aires y en esa época no había gente. ... dijo que él tuvo ese lote para la venta, que se lo llevó la Sra. Eccher para la venta y que no lo pudo vender por la inclinación del lote. El Dr. Muscillo le preguntó si recuerda cual era el precio que lo ofertaba y dijo "...que lo tuvo a 15.000 dólares y no lo pudo vender...".

Y si en tal sentido tomamos los mismos dichos afirmados por el Sr. Mario Arrighi en su libelo inicial, en cuanto expresa que "...que dicho terreno era ofertado a Dólares

18.000...", tenemos que el dólar a la fecha de concreción de la operación (20/10/2020) ascendía a \$ 83,27 (valor tomado de la página <https://www.ambito.com/contenidos/dolar-oficial-historico.html>) resultando entonces que el inmueble se ofertaba a \$ 1.498.860.

Por su parte, el Sr. Arrighi al practicar liquidación (Punto VIII del escrito de demanda) cuantifica por un lado el 50% del valor de la venta del inmueble en \$ 600.000, y por el otro el 50% de la diferencia de valor de mercado del inmueble en \$ 810.810,81, siendo el total de la indemnización reclamada por ésta acción PESOS UN MILLON CUATROCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS DIEZ CON OCHENTA Y UN CENTAVOS (\$ 1.410.810,81). Si a dicha suma la convertimos a dólares estadounidenses al valor del dólar a esa fecha (20/10/2020) resulta que el inmueble se ofertaba entonces a Dólares 16.942.

Por ello, teniendo en cuenta todas las condiciones probadas en autos a través de las testimoniales rendidas (pandemia, recesión económica, declive del terreno, pendiente, lugar de difícil acceso, que había sido ofertado por varios meses y que no se había vendido) no resulta raro que la Sra. Eccher al momento de concertar la venta haya decidido rebajar la oferta y venderlo efectivamente a \$ 1.200.000, tal como lo hizo, siendo la suma de \$ 298.860 (tomando que se ofertaba a a 18.000 U\$S o su equivalente al 20/10/2020 de \$ 1.498.860) o \$ 210.000 (tomando que se ofertaba a 16.942 U\$S o su equivalente al 20/10/2020 de \$ 1.410.810,81 reclamado en la demanda) una rebaja común en cualquier operación de compraventa.

A todo ello se suma que no encuentro acreditado en autos por ningún medio probatorio el valor de mercado del inmueble en cuestión ni el valor de tasación a la fecha de concreción de la operación inmobiliaria, es decir al 20/10/2020. Obsérvese que la pericia de tasación presentada en autos en fecha 16/03/2022 por el Perito Martillero y Corredor Público designado en autos en ningún momento hace referencia al valor de tasación a la fecha de concreción de la operación inmobiliaria.

Por tal razón, puedo afirmar que la Sra. Melisa Eccher obró con ajuste al mandato conferido por el Sr. Arrighi en el Acta de Reconocimiento de Deuda suscripta a través de la Escritura Nro. 44, de fecha 01 de junio de 2017 respecto a la venta del inmueble identificado catastralmente como 20-1-3-754-30 en la localidad de El Bolsón, fijando el precio, forma y condiciones de la operación

conforme al valor de mercado existente y vigente a esa fecha (20/10/2020) atento a las particularidades del mercado inmobiliario producto de la pandemia y del lote en cuestión.

En este sentido, ha dicho la jurisprudencia que "En las convenciones bilaterales, y en los contratos de contenido principalmente económico, nunca es exacta la equivalencia de las prestaciones, pues cada cual procura obtener una ventaja en el negocio, y ello no compromete la licitud del negocio. (CNCiv., Sala B, JA 1995-IV, síntesis; CNCCom., Sala A, ED 154-511) (LLAMBIAS -RAFFO BENEGAS - POSSE SAGUIER, Código Civil Anotado, Ed. Abeledo Perrot, T. II-B, ps. 157)" ("EMPRENDIMIENTOS BARILOCHE SA C/ DEICAS PARDIE JUAN CARLOS (NULIDAD DE CONTRATO) S/ ORDINARIO S/ CASACIÓN" - 21591/06. STJ, Secretaría n° 1, se. 149 - 19/11/2007)".

Debo además tener en cuenta que resulta un principio rector de las relaciones contractuales la buena fe, que implican obrar con cuidado y previsión, plasmado en el art. 961 del CCCN "Buena fe. Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo 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". Es decir que el actor, debió prever la inconveniencia que ahora alega como perjudicial a sus intereses, que incluso tuvo en cuenta como positiva al momento de tomar la decisión toda vez que por una cuestión legal y personal de él no podía hacerlo de otra manera.

La buena fe presupone que las declaraciones de voluntad han sido elaboradas con un criterio que atiende a la recíproca lealtad y corrección debidos y esperados en todo el iter contractual, desde la etapa formativa hasta que el contrato se agote con la ejecución. En tal sentido, el Código Civil y Comercial de la Nación, veda a los jueces la facultad para modificar las estipulaciones de los contratos, "excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley, o de oficio cuando se afecta, de modo manifiesto, el orden público".

No puede pretender ahora, de modo unilateral y subjetivo, repudiar su deber jurídico. De admitirse tal pretensión se estaría admitiendo que, de modo unilateral, se dispusiere la variación de los términos del sinalagma, con perjuicio para la otra parte. Sería como aceptar que basta la voluntad del deudor para dar por extinguida la obligación pendiente de pago, sólo porque ya pagó mucho, o porque denuncia como gravosa la cuantía. En el

amplio marco dispositivo de la transacción las partes han creado una relación obligacional, propia de los derechos personales, en la cual no ha podido acreditar la actora el estado de necesidad, el aprovechamiento por parte del acreedor o el abuso de derecho que invocara.

"Es sabido que el principio rector en el ámbito contractual es la autonomía de la voluntad, el que enmarcado por la buena fe y las limitaciones impuestas por la moral, las buenas costumbres y el orden público, determinan que en toda relación jurídica, debe buscarse precisamente, la verdadera intención de las partes, y la finalidad que tuvieron en miras, a fin de resolver situaciones dudosas, conforme lo dispuesto por el art. 1198 del antiguo Código Civil. Así considero que a las relaciones contractuales deben aplicarse los usos sociales, las reglas de la experiencia y el sentido crítico, analizando íntegramente el contexto negocial, el principio favor debitoris, el fin económico perseguido al contratar y la intención común de las partes...A dicho análisis hay que agregarle el de los hechos y actos de los contratantes durante la vigencia del convenio y la conducta asumida antes, durante y después de la formación del mismo según las constancias concretas debatidas en el proceso. Con lo cual, de ello deberá derivarse una interpretación del contrato de manera integral, un proceso de comprensión que debe abogar por dilucidar cual ha sido la pretensión de las partes al contratar". ("ENEA MARIANO JAVIER Y OTRA C/ CARTAGENA MARGARITA ELENA Y OTROS S/ INCIDENTE DE ESCRITURACIÓN" - 24329/15. CÁMARA APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA Y MINERÍA, se. 42 - 22/04/2019).

Teniendo en cuenta tales circunstancias, llego a la conclusión de que la demandada ha cumplido con la obligación a su cargo, no así el accionante, que no ha podido probar que la Sra. Eccher ha incumplido el Acta de reconocimiento de deuda en cuanto al mandato conferido puesto que no pudo determinar que el valor de mercado a esa fecha ascendía a un precio distinto que el que realmente vendió la Sra. Eccher, máxime cuando según surge del complejo probatorio de autos, el Sr. Arrighi le otorgó amplias facultades a la Sra. Eccher para concretar la operación de venta, en cuanto a precio, forma y condiciones de la operación, los cuales podían ser fijados unilateralmente por ella, tal como lo hizo, habiendo evaluado sus riesgos al suscribir la Escritura N° 44, por lo que no puede alegar ahora que la demandada se haya extralimitado en cuanto al mandato conferido o su estado de necesidad para invalidarlo.

Por todo lo expuesto, propicio el rechazo de la demanda con expresa imposición de costas.

VIII.- Las costas deberán imponerse a la parte actora por resultar vencida (art. 68 del CPCC), no advirtiéndose motivos que justifiquen apartarse del principio general, con excepción de las impuestas en el auto interlocutorio de fecha 13/08/2021 por el rechazo de la excepción de litispendencia, las cuales fueron impuestas a la demandada.

IX.- Honorarios: Asimismo, para la fijación del monto base regulatorio tendré en consideración el criterio obligatorio sentado por el Superior Tribunal de Justicia en sentencia del 12/6/2024 en autos caratulados "REBATTINI, RODOLFO ANIBAL C/RITTER, HUBERT OTTO Y OTRA S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO(ORDINARIO) S/ CASACION" (Expte. N° BA-10155-C-0000), integran la base regulatoria los intereses del importe reclamado en autos; los cuales, conforme la calculadora de intereses legales que brinda el Poder Judicial, ascienden a \$ 5.206.828,98; por ende, el capital reclamado de \$1.410.810,81 más los intereses antes calculados, arrojan la suma de \$ 6.617.639,79 como monto base para la determinación de los estipendios profesionales.

En base a lo expuesto, normativa, doctrina y jurisprudencia citada;

RESUELVO:

I.- RECHAZAR la demanda deducida por el Sr. MARIO RAUL ARRIGHI en contra de MELISA CARLA ECCHER, por las razones dispuestas en los considerandos.-

II.- Las costas se imponen al actor vencido (art. 68 CPCC).-

III.- Regular los honorarios de los letrados patrocinantes de la parte actora Dres. Fernando Valenzuela y Claudia Garnero, en forma conjunta en la suma de PESOS QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS (\$ 595.587,58) (MB. 6.617.639,79 - 9 % arts 6,7,8, 11 20, 39, 48 de la L.A.) y los honorarios del letrado patrocinante de la parte demandada, Dr. Miguel Wisky, en la suma de PESOS UN MILLON CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (\$ 1.058.822,36) (MB. \$ 6.617.639,79 - 16 % arts. 6,7,8, 20, 39, 48 de la L.A.).-

IV.- Regular los honorarios de los letrados patrocinantes de la parte actora Dres. Fernando Valenzuela y Claudia Garnero, en forma conjunta en la suma de 5 jus y los honorarios del letrado patrocinante de la parte demandada, Dr. Miguel Wisky, en la suma de 3 jus por la incidencia resuelta en el auto interlocutorio de fecha 13/08/21

cuyas costas fueron impuestas a la demandada (arts. 6,7, 9, 11, 34 y ccetes de la L.A.).-

V.- Regular los honorarios del Perito Martillero Ernesto Oscar Cortes en la suma de PESOS TRESCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UNO CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS (\$ 330.881,98), conforme lo ordenado en el art. 18 de la ley 5069 y por la labor desarrollada (arts. 5, 18 y ccds. de la Ley 5.069 - 5% MB \$ 6.617.639,79).-

VI.- Para efectuar las anteriores regulaciones se tuvo en consideración la naturaleza y monto del proceso (MB. \$ 6.617.639,79 conformado por el monto demandado de \$ 1.410.810,81 y los intereses que hubiese devengado desde la fecha de la demanda, cfr. STJRN, Sec. 1, "REBATTINI", Se. 56/24), el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, extensión y resultado según la escala arancelaria legal prevista en el artículo 8 que rige para los procesos ordinarios (arts. 6 a 9,, 20, 39, 48 y ccds. de la Ley 2212).-

VII.- Dichos honorarios deberán abonarse dentro del plazo de diez días de notificados, con más sus intereses, si correspondiere, y los aportes de Caja Forense. A esas regulaciones se les adicionará el IVA en caso de emitir el profesional factura como Responsable Inscripto (arts. 50 y 61 L.A.).-

VIII.- La presente se protocoliza y se notifica en los términos de la Acordada 36, Anexo I, Punto 9.-

Paola Bernardini

Jueza

FIRMADO DIGITALMENTE

