

San Carlos de Bariloche, 16 de agosto de 2024.

**VISTOS:** Los autos caratulados "CONSOLI DE ESPINOZA, LUISA C/ ROMERA, ALBA S/ EJECUCION DE SENTENCIA (DAÑOS Y PERJUICIOS ART. 513 CPCC)" BA-31335-C-0000, para dictar sentencia.

**RESULTA:**

A) A fs. 1/2 Luisa Consoli de Espinoza inició demanda por daños y perjuicios con motivo de la rescisión contractual consecuencia de la sentencia de escrituración firme y plazo vencido, con más intereses y costas. Cuantificó los daños patrimoniales y esbozó el alcance del daño no patrimonial. Ofreció prueba y solicitó embargo preventivo sobre el inmueble de titularidad de los demandados.

Luego de cumplimentar cuestiones preliminares ineludibles, a fs. 20 acompañó copia de la sentencia que pretende ejecutar en estos autos. La misma fue dictada con fecha 05.09.95 en el marco de las actuaciones caratuladas "Consoli de Espinoza Herrera, Luisa c/ Romero Alba y otros s/ Ordinario" (Expte. 1081-266-93), haciendo lugar a la demanda y obligando en el plazo de quince días a Alba Romero, Nilda Goye, Teresa Goye y Omar Goye, a otorgar la escritura traslativa de dominio a la actora respecto del inmueble en cuestión.

Dicho pronunciamiento fue confirmado por la Cámara de Apelaciones del fuero (24.04.96) por lo que devino ejecutable.

B) A fs. 41/42 Omar, Teresa y Nilda Goye, y de Alba Romero de Goye contestaron la demanda entablada en su contra. En primer término solicitaron la citación como tercero de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche por entender que ésta – a través de sus funcionarios- incumplió con la orden de subdividir. Subsidiariamente contestó demanda, solicitando su rechazo porque no es imputable a su parte que no la Municipalidad de no haya practicado la subdivisión que impide la escrituración. Negó los hechos invocados y los montos reclamados. Remarcó que la escrituración se vio impedida en parte por la actuación municipal y por la falta de pago de tasas e impuestos a cargo del actora. Ofreció prueba.

C) A fs. 46/47 la actora contestó el traslado ordenado respecto a la citación de terceros, solicitando su rechazo toda vez que la misma es extemporánea por no haberse planteado en el curso del expediente principal, con lo cual no puede admitirse en la etapa de ejecución. Insistió en que no corresponde volver a debatir la cuestión con sentencia firme, que adquirió autoridad de cosa juzgada.

D) A fs. 52/53 se rechazó la citación de terceros, sin desconocer una eventual acción de regreso de los demandados contra la Municipalidad, porque ésta resulta improcedente en el marco de la ejecución de sentencia que aquí nos convoca. Asimismo, el magistrado resaltó que el planteo resulta extemporáneo y que su admisión conduciría a desvirtuar el trámite asignado a este proceso.

E) A fs. 69 obra acta de audiencia en los términos del art. 489 del CPCC en la cual las partes acordaron la suspensión del trámite por el plazo de 90 días y se fijó una nueva audiencia.

F) A fs. 75 consta acta de audiencia que ante la imposibilidad de arribar a un acuerdo entre las partes, derivó en la apertura a prueba de la presente causa.

G) A fs. 151 las partes conjuntamente solicitaron nuevamente la suspensión de los plazos procesales por 10 días por encontrarse en avanzadas tratativas de llegar a un acuerdo.

H) A fs. 154/155 los demandados acompañaron un acuerdo transaccional para poner fin al expediente, por medio del cual sus representados se comprometieron a otorgar la escritura traslativa de dominio a la Sra. Consoli de Espinoza antes del 31.12.1998 – cf. cláusula 2-. Asimismo acordaron sustituir la escrituración ante escribano por oficio ante el Registro de la propiedad inmueble.

I) A fs. 168 la actora contestó el traslado de la revocatoria interpuesta por los demandados y, priorizando cuestiones de economía procesal y sin perjuicio del vencimiento del plazo acordado a fs. 154/155, solicitó se libre el oficio pautado, reservándose la facultad de impulsar éstas actuaciones en caso de imposibilidad no imputables a ella.

J) A fs. 181/182 se hizo lugar al pedido de homologación del acuerdo celebrado por las partes, excepto en lo relativo a la modalidad convenida. Esto es, mediante oficio al Registro de la Propiedad Inmueble. El magistrado entendió que la escrituración de bienes inmuebles debe indefectiblemente instrumentarse a través de escritura pública (cf. art. 512 CPCC); que la transmisión de dominio por oficio debe ser de interpretación restrictiva, reservada a determinadas órdenes judiciales. Finalmente, dispuso el plazo de 30 días para que los ejecutados otorguen la escritura traslativa de dominio por ante la escribanía denunciada, bajo apercibimiento de continuar con la causa según su estado.

K) A fs. 195/196 la Cámara de Apelaciones local confirmó la resolución de fs. 181/182.

L) A fs. 208/210 los ejecutados plantearon prescripción liberatoria por haber

transcurrido más de diez años desde el dictado de la sentencia en autos principales (cf. art. 4032 CC) y no mediar ningún acto interruptor de dicho plazo.

M) Contestado dicho planteo ( fs. 217/218 vta.), el mismo fue rechazado en primera instancia en el entendimiento que la obligación fue reconocida a favor de la parte actora en la sentencia definitiva de autos principales y luego en la resolución de fs. 181/182 en cuanto homologó el acuerdo acompañado por las partes. En esta oportunidad se resaltó que la ejecutante detenta la posesión del inmueble, por lo que, ésta situación de hecho, interrumpe en forma permanente el curso de la prescripción.

N) Este pronunciamiento fue confirmado tanto por la Cámara de Apelaciones (fs. 242/243) como por el Superior Tribunal de Justicia al declarar inadmisibile el recurso de casación (fs. 324/325 vta.).

Ñ) A fs. 292 se acompañó copia simple del certificado de defunción de la co-demandada Alba Romero Romero.

O) A fs. 391 los demandados interpusieron nulidad y excepciones, contra el decreto de fecha 09.05.2014 – intimación para que otorguen la escritura traslativa en el plazo perentorio de 15 días – porque el mismo resulta de cumplimiento imposible pues el inmueble identificado como 19-1-K- 035-9 no ha sido objeto de condena en el proceso principal. Asimismo, resaltó que existe inhabilidad ya que la Sra. Consoli renunció al inmueble y en su lugar, reclamó los daños y perjuicios, con lo cual debe seguirse el trámite dispuestos por el art. 503 CPCC.

P) fs. 415 y vta. al momento de resolver el planteo de nulidad intentado, el Dr. Serra advirtió que le asiste razón a los ejecutados en cuanto a la inaplicabilidad del art. 512 porque ésta ejecución persigue el resarcimiento por los daños y perjuicios, es decir, una cuestión estrictamente patrimonial.

En consecuencia, se estableció que el apercibimiento para el caso de incumplimiento de la obligación de escriturar sería fijar los daños y perjuicios en los términos del art. 513 CPCC. Pronunciamiento que también fuera confirmado por la Cámara de Apelaciones.

Q) Con fecha 03.09.21 se ordenó la readecuación del trámite como consecuencia de la reforma del Código Procesal Civil y Comercial (Ley 4142) y se imprimieron a las actuaciones las reglas del proceso sumarísimo. Asimismo, se ordenó actualizar la tasación oportunamente agregada, para lo cual se fijó fecha de sorteo.

R) Contra éste decreto los demandados plantearon nulidad de la readecuación del trámite a las previsiones de la ley 4142 alegando que se afecta el derecho de defensa y

de propiedad; revocatoria con apelación en subsidio contra la denegatoria del préstamo del expediente papel y suspensión del trámite hasta tanto se abonen las tasas y sellados correspondientes a este proceso.

S) Con fecha 12.11.2021 se rechazaron todos los planteos efectuados por el apoderado de los ejecutados. Confirmado por la Cámara de Apelaciones del fuero.

T) Con fecha 15.08.2022 se sorteó a la martillera encargada de actualizar la tasación agregada en autos, resultando designada Gabriela Joseau, quien aceptó el cargo y solicitó adelanto de gastos. Además, la profesional remarcó que no corresponde actualizar la tasación, sino efectuar una nueva atento el transcurso del tiempo.

U) A través de la presentación E0011 los ejecutados, insistieron con el planteo de prescripción de la acción, ya que desde la última sentencia de Cámara que confirmó la obligación de resarcir los daños transcurrieron seis años, con lo cual se encontraría cumplido el plazo de prescripción, modificado por el Código Civil y Comercial.

V) En el mismo escrito, insistieron con un nuevo planteo de nulidad. Esta vez pretendían que se corra nuevo traslado de la demanda como consecuencia de la readecuación del trámite y ante una eventual vulneración de su derecho de defensa y de propiedad. Todos estos cuestionamientos procesales fueron desestimados por todas las instancias jurisdiccionales de la provincia.

W) Con la presentación E0019 la perito tasadora, acompañó su dictamen, el cual fue sustanciado (ver decreto 10.11.23) y si bien, fue impugnado por la parte actora, posteriormente desistió de la presentación.

X) En lo sucesivo los demandados reeditaron varios de los planteos de nulidad, rechazados en su totalidad.

Y) Como consecuencia de la denuncia entablada por el letrado apoderado de Omar Goye contra el Dr. Castro – cf. expte. "García Sanchez Edgar Adolfo Jorge s/denuncia (CM)"- Expte. Nro. CMD-24- 0001 -, se ordenó la tramitación ante ésta unidad jurisdiccional a mi cargo.

Z) Mediante providencia del 07.12.23 se clausuró el periodo probatorio poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar, de modo que, habiendo hecho uso de tal facultad, solo la parte actora y encontrándose firme el llamamiento de "autos", quedaron estos en condiciones de dictar sentencia.

**Y CONSIDERANDO:**

1. Más allá del derrotero procesal reseñado supra, la controversia quedó circunscripta a la determinación de los daños y perjuicios ocasionados como

consecuencia del incumplimiento de la obligación de escriturar.

Ello así, por cuanto en el año 1995 se dictó la sentencia en el expediente principal que puso en cabeza de los accionados la obligación de escriturar en el plazo de quince días; que frente al incumplimiento la actora se vió compelida a iniciar éstos autos; que la obligación y su posterior incumplimiento, fueron reconocidos expresamente por los ejecutados en el marco del acuerdo conciliatorio presentado y homologado aquí también.

Es decir, no caben dudas respecto del derecho de la Sra. Luisa Consoli a que se le reconozcan los daños y perjuicios.

En el mismo sentido se ha expedido la jurisprudencia: “El reconocimiento de los daños y perjuicios por la falta de cumplimiento oportuno de la obligación de escriturar y entregar la posesión configura el resarcimiento del daño al interés positivo o sea de aquellas perspectivas favorables que el acreedor legítimamente podía esperar del cumplimiento de la obligación de su deudor o sea, configura el "interés de cumplimiento". El título que esgrime el acreedor constituye una causa legítima de ganancias esperadas, de incremento patrimonial, como por ejemplo rentas dejadas de percibir y que hubieran aumentado el patrimonio de aquél si se hubiera cumplido con lo pactado (conf. Llambías, J. J., "Tratado de Derecho Civil", Obligaciones, t. I, p. 268, par.242 y citas).”( “Casares, Mario E. c. Nanders S.A.” Cám. Nac. De Apelaciones en lo Civil, Sala M, 01,12,2006, LL. AR/JUR/8361/2006).

Por lo tanto, reconocida la obligación de reparar los daños y perjuicios, sólo resta analizar la procedencia y cuantificación de cada uno.

2. En este aspecto, es importante señalar que, como principio rector, la obligación de daños y perjuicios en que se transformó la obligación primigenia, esto es escriturar, debe alcanzar para colocar al damnificado en situación similar a la que se hubiera encontrado de cumplirse el contrato. Pues este perjuicio está dado por el incumplimiento total del contrato (conf. ED, 96-308), porque era el beneficio concreto, no hipotético, esperado, que

se frustró (conf. CNCiv., sala C, LA LEY, 1976-C-290; id. LA LEY, 1978-B-499; id. ED, 72-185; id. CNCiv., sala C, L. 746, 1/2/84).

a) Daño patrimonial: Mediante esta partida indemnizatoria la actora persigue el resarcimiento del valor de la tierra que fuera objeto del proceso principal ( NC 19-1-K-035-08 A), construcciones e instalación de servicios.

Es decir, el perjuicio concreto derivado del incumplimiento contractual por no haber otorgado la escritura traslativa de dominio.

A tal fin se ordenó y se produjo la prueba pericial técnica a cargo del ingeniero Díaz (fs. 134/138) concluyó que el valor del terreno, cabañas, pileta y servicios era de \$128.683, en el año 1998. A su turno, el perito tasador Jakab también cuantificó el daño material en un total de \$ 115.500 (fs. 140/141).

Sin embargo, los avatares de la causa determinaron que estos dictámenes periciales perdieran vigencia. Por esta razón, corresponde tomar como parámetro la tasación más actualizada aportada por la tasadora Joseau.

Con el objeto de establecer un valor de mercado de referencia para el inmueble en cuestión la tasadora detalló que el mismo se ubica en el centro suburbano de Colonia Suiza, con sectores de carácter urbano en áreas de alto valor ecológico y paisajístico, con una superficie total de 17.804,57 m<sup>2</sup>, emplazado en una esquina con posibilidad de crecimiento. Acompañó fotografías ilustrativas y realizó una estimación a partir del análisis de cinco antecedentes comerciales de similares características y ubicación.

Debo señalar que el informe técnico de Joseau se encuentra adecuadamente fundado y da respuesta a la requisitoria judicial para esbozar un valor aproximado del lote, por lo tanto, estimo conveniente fijar el daño patrimonial en la suma de \$ 599.696.500, equivalente a u\$s 470.000, conforme cotización MEP del día 16.08.24 (\$1.275,95).

A ello cabe adicionar los intereses moratorios desde la fecha de presentación de dicho informe pericial (14.12.22) hasta su efectivo pago conforme la doctrina legal obligatoria (cf. Art. 42 L.O.) del Superior Tribunal de Justicia en autos "Machín".

A todo evento, es importante dejar sentado que la demandada, al contestar demanda (fs. 41) no opuso reparo alguno a que se tomare como base de este rubro el valor del bien; motivo por el cual, no existe razón alguna para apartarse de dicha pauta al fijar el importe de esta partida indemnizatoria.

b) Daño extrapatrimonial: El daño moral ha sido definido como "una

modificación disvaliosa del espíritu en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, que se traduce en un modo de estar la persona diferente al que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial. Se trata de todo menoscabo a los atributos de la personalidad, con independencia de su repercusión económica"... y "se configura cuando media lesión a aquellos bienes no patrimoniales que tienen valor primordial en la vida del ser humano (libertad, honor, dignidad, prestigio, afectos íntimos, etc.) ..." (conf. Revista de Derecho de Daños, t. 6, págs. 271/272, ed. Rubinzal Culzoni, año 1999).

Con el objeto de acreditar la procedencia de tal rubro indemnizatorio, a fs. 127 se incorporó la pericia del cuerpo médico forense y a fs. 130 obra informe del Departamento de Servicio Social de la Tercera Circunscripción Judicial, realizado en el año 1998, el cual describe la composición del grupo familiar en esos días, características de la vivienda y emplazamiento en Colonia Suiza, el trabajo de la actora en el escuela de la zona; su desempeño como secretaria de la junta vecinal y el arraigo al lugar.

El Servicio Social dictaminó que la falta de titularidad de su propiedad les trae aparejado diferentes inconvenientes en su cotidianidad y citó como ejemplo, la inclusión o no en la red de gas; además del impacto negativo, producto de la inseguridad e inestabilidad de la situación registral.

En lo que respecta al monto de la indemnización, es oportuno mencionar que, como los bienes afectados no tienen valor dinerario, aquélla debe ser fijada según el prudente arbitrio del juzgador, ponderando las concretas repercusiones que el hecho provocó al damnificado.

En el caso particular, si bien la apreciación y determinación del mismo, es de carácter restrictiva, considero que el transcurso del tiempo desde la interposición de la demanda de ejecución hasta este pronunciamiento han socavado el espíritu y la estabilidad emocional de todo el grupo familiar de la Sra. Consoli.

Máxime cuando la actividad desplegada por la parte ejecutada contribuyó considerablemente con el alongamiento del proceso, reeditando planteos ya resueltos – y rechazados en su gran mayoría - e impulsando instancias recursivas hasta la última autoridad jurisdiccional.

Por tal razón y dada la inexistencia de pautas objetivas, corresponde fijar la suma de \$ 10.000.000 en concepto de indemnización; importe que, tal vez, le permita a la actora realizar alguna actividad que le genere una satisfacción compensatoria del daño padecido (conf. art. 1741 del Código Civil y Comercial).

3. Imponer las costas a los demandados vencidos, dado que no hay razón alguna para apartarse del principio objetivo de la derrota previsto en el art. 68 del Código Procesal.

4. Regular los honorarios profesionales de los Dres. Lutz, Pájaro y Schifrin, patrocinantes y apoderada respectivamente, en su conjunto, en la suma de \$ 557.945.680; los del Dr. García Sánchez, apoderado de Omar Goye y patrocinante de Alba Romero, Teresa Goye y Nilda Goye, en la suma de \$ 306.870.124 (conf. Arts. 6, 8, -20 y 11% respectivamente- de la ley 2212 MB \$ 1.992.663.144,90); los del perito ingeniero Díaz en la suma de \$ 99.633.157; los del perito tasador Jakab en la suma de \$ 99.633.157; los del perito contador Moses en la suma de \$ 105.162; y los de la perito tasadora Joseau en la suma de \$ 159.413.051 ( conf. Arts. 18, 19 y 20 – 5; 5; 8 % - ley 5069 MB \$ 1.992.663.144.90).

En atención a todo lo cual,

**FALLO:** 1) Hacer lugar a la demanda interpuesta y en consecuencia, condenar a Omar, Teresa y Nilda Goye a abonar la suma de \$ 609.696.500, con más los intereses que se devenguen desde la mora y hasta el efectivo pago, conforme la tasa fijada en el punto 4 de los considerandos. 2) Imponer las costas a los demandados vencidos. 3) Regular los honorarios profesionales de los Dres. Lutz, Pájaro y Schifrin, en su conjunto, en la suma de \$ 557.945.680; los del Dr. García Sánchez, en la suma de \$ 306.870.124 (conf. Arts. 6, 8, -20 y 11% respectivamente- de la ley 2212 MB \$ 1.992.663.144,90); los del perito ingeniero Díaz en la suma de \$ 99.633.157; los del

perito tasador Jakab en la suma de \$ 99.633.157; los del perito contador Moses en la suma de \$ 105.162; y los de la perito tasadora Joseau en la suma de \$ 159.413.051 ( conf. Arts. 18, 19 y 20 – 5; 5; 8 % - ley 5069 MB \$ 1.992.663.144,90). 4) Fijar en el término de diez el plazo para el pago de las condenas precedentes, bajo apercibimiento de ejecución. 5) Notifíquese por cédula a los sucesores del Dr. Lutz; a la Dra. Pájaro; y a los peritos Díaz y Moses. 6) Notifíquese de conformidad a lo dispuesto por la Ac. 36/22, Anexo I Pto. 9 "a".

Santiago V. Moran

Juez