

Cumplimiento Contractual Locacion De Obra Entrega Tardia De La Unidad Clausula Penal Danos Y Perjuicios

JURISPRUDENCIA

Cumplimiento contractual. Locación de obra. Entrega tardía de la unidad. Cláusula penal. Daños y perjuicios

Se mantiene la aplicación de la cláusula penal a la constructora demandada ante la entrega de la unidad comprometida fuera del plazo acordado.

En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 11 días del mes de agosto del año dos mil quince, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala "A" de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados: "M., M. y otro c/ M., C. J. y otros s/ Cumplimiento de contrato", respecto de la sentencia de fs. 199/205, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿SE AJUSTA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señores jueces de cámara doctores: SEBASTIÁN PICASSO - RICARDO LI ROSI - HUGO MOLTENI.

A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. SEBASTIÁN PICASSO DIJO: I. La sentencia de fs. 199/205 desestimó la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por C. J. M. y rechazó la acción dirigida contra C. J. M. Construcciones, ambas decisiones sin costas. Asimismo, el Sr. juez de grado hizo lugar a la demanda respecto de C. J. M. y a Estados Unidos ... S. R. L., y los condenó a abonar a M. M. y a N. S. S., dentro del plazo de diez días, la suma de U\$S ..., con más intereses y las costas del juicio. Además, el anterior sentenciante impuso una multa de \$... a cargo de los demandados condenados, en forma solidaria y a favor de los actores. La sentencia en crisis fue apelada por los demandantes (fs. 206) y por el Sr. M. (fs. 210). Los actores expresaron agravios a fs. 225/228; en ellos cuestionan la suma concedida en concepto de cláusula penal, y se quejan por el rechazo de la indemnización peticionada por los rubros "daño moral" y "daño patrimonial". La presentación fue respondida por el Sr. M. a fs. 240/243. Por otra parte, el Sr. M. se queja a fs. 234/236 por el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva. También cuestiona la multa procesal que fijó el Sr. juez de grado, y el monto por el que prosperó la cláusula penal. Por último, se agravia por la imposición de las costas dispuesta en la anterior instancia. Este escrito recibió réplica de su contraria a fs. 245/248.

II. Memoro que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino que pueden centrar su atención únicamente en aquellos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (art. 386, Código Procesal). Asimismo, creo menester poner de resalto que, si bien a partir del 1 de agosto de 2015 ha entrado en vigor el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, los hechos ventilados en el sub lite (y por ende, la constitución de la obligación de reparar) han acaecido durante la vigencia del Código Civil derogado. Por consiguiente - y con excepción de ciertas normas puntuales de la nueva legislación que resultan inmediatamente aplicables, según se expondrá en cada caso-, la cuestión debe juzgarse a la luz de la legislación derogada, que mantiene ultractividad en este supuesto (art. 7, Código Civil y Comercial de la Nación; vid. Roubier, Paul, *Le droit transitoire. Conflit des lois dans le temps*, Dalloz, Paris, 2008, p. 188/190; Kemelmajer de Carlucci, Aída, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 158).

III. Antes de entrar en el tratamiento de los agravios, creo necesario realizar un breve resumen de las constancias relevantes de la causa. No se encuentra discutido que el día 25/9/2009 se firmó un boleto de compraventa a través del cual Estados Unidos ... S. R. L., representada en ese acto por su socio el Sr. M., vendió al Sr. M. y a la Sra. S. -quienes adquirieron en comisión- un inmueble en construcción, sito en el piso ..., designado con la letra "...", con frente a la calle Estados Unidos ..., entre las calles Virrey Cevallos y Presidente Luis Sáenz Peña, folio real ... y ..., nomenclatura catastral: Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ... "...", de esta ciudad (vid. 8/9, cláusula 1ª).

Tampoco se controvierte el precio del inmueble, que se pactó en la suma de U\$S ..., aunque solo quedó demostrado que los compradores pagaron la mitad en el acto de la firma del boleto (fs. 8 vta., cláusula 4ª), y no hay constancias de que se hayan abonado las 18 cuotas de U\$S ... que también fueron acordadas. Sin embargo, más allá del desconocimiento general que hicieron los demandados respecto de este último punto (fs. 59 vta. y 101), su defensa no se basó en el eventual incumplimiento de los compradores, por lo que no me referiré a este tema.

En la cláusula 3ª del boleto de compraventa se estipuló: "La unidad se encuentra en construcción, con fecha probable de entrega el 31 de Diciembre de 2010 y/o a los 30 días posteriores de la aprobación del plano de subdivisión, salvo causas de fuerza mayor o imprevistos, huelgas, (...) o cualquier otra causa que no le sea imputable exclusivamente a 'La Vendedora', en cuyo caso el plazo de entrega de la posesión se extenderá automáticamente hasta un máximo de 240 días, sin que 'La Vendedora' incurra en mora. En todos los casos 'La Vendedora' se compromete a notificar fehacientemente, a 'La Compradora' con un mínimo de 30 días de anticipación, la fecha definitiva en que se entregará la posesión" (fs. 8).

Asimismo, los contratantes convinieron que, en caso de incumplimiento de una de las partes, la otra podía: "Exigir el estricto

cumplimiento del presente contrato, de no ser así, la parte incumplidora incurrirá automáticamente en mora, con una multa penal diaria y acumulativa, pactada de común acuerdo de Dólares Estadounidenses Billetes ... (U\$S ...) hasta el efectivo cumplimiento de las obligaciones más costos, costas y daños y perjuicios originados por dicho incumplimiento? (sic, fs. 8 vta., cláusula 6ª, ap. ?b?). Por otra parte, la escritura traslativa de dominio debía otorgarse ?dentro de los 30 días de terminada la obra, momento en que se dará la posesión del bien. ?La Vendedora? se compromete a hacer confeccionar el correspondiente Plano de subdivisión, gestionar su aprobación por la autoridad competente, a facilitar la documentación necesaria al escribano? (fs. 8 vta., cláusula 8ª). Lo que se discutió en la causa es si los plazos para escriturar y para entregar la posesión a los actores están o no vencidos, y, en función de ello, si corresponde o no hacer efectiva la cláusula penal de U\$S ... por cada día de retraso. Según los demandados no habría incumplimiento de su parte, ya que los planos de subdivisión no fueron aprobados por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aunque - siempre en su versión- ellos intentaron, sin éxito, entregar la posesión de la unidad funcional con aquella aprobación pendiente (fs. 102 vta., 60 vta./61 y 120). Advierto que el último plano adjuntado al expediente administrativo n° 31.024-MGEYA-2008 -que tramita ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y que en esta acto, en forma digitalizada, tengo a la vista (CD de fs. 166)-, denominado ?Plano de obra nueva (ampliación y modificación)?, data del 18/2/2010. Luego de esa fecha no hay pedidos realizados para conseguir la aprobación de aquellos planos. Ahora bien, al momento de realizarse la audiencia prevista en el art. 360 del Código Procesal las partes llegaron a un acuerdo, cuya vigencia estaba sujeta a una constatación por oficial de justicia y a la efectiva entrega del inmueble a los demandantes. En caso contrario, se acordó que aquel convenio quedaría sin efecto y deberían seguir las actuaciones según su estado, como finalmente sucedió (fs. 120 y vta., punto 3, 121, 146 y 147, punto I). En este convenio celebrado en sede judicial, tanto el Sr. M. como Estados Unidos ... S. R. L. se comprometieron a entregar el departamento a los actores el 25/3/2013, ?siempre y cuando la unidad se encuentre en condiciones de habitabilidad?, con más una suma de \$... a título de resarcimiento por todo concepto, que debía ser abonada ?a los tres días de que la parte actora acepte la posesión?, todo lo cual fue aceptado por los demandantes (fs. 120, puntos 1 y 2). Con fecha 29/4/2013 un oficial de justicia se apersonó junto al actor y su letrada en la dirección del edificio, pero el sereno de la obra no los dejó ingresar. El día 12/8/2013 -en el marco de una nueva constatación de la cual participaron una vez más el oficial de justicia, el actor y su letrada- el primero de los mencionados informó: ?la unidad no se encuentra en condiciones de habitabilidad dado que no cuenta con los servicios básicos; llámese agua potable, ni luz; no tiene grifería alguna. Ni artefactos sanitarios: ni puertas dentro de la unidad; ni pintura; ni termotanque (...) desde la planta baja a la unidad del piso ... solo hay en funcionamiento un ascensor; el cual no es el camillero que se indica en el boleto de compra venta. Y sus pasillos se encuentran en obra? (fs. 144). Además, se adjuntaron siete fotografías (que obran en sobre aparte) que ilustran el estado en que se encontraba la unidad funcional al momento de la constatación. Finalmente - y como ya lo señalé-, el Sr. juez de grado rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por el Sr. M., y condenó a este y a Estados Unidos ... S. R. L. a abonar a los actores la suma de U\$S ... en concepto de cláusula penal. Asimismo, fijó una multa procesal debido al incumplimiento de los emplazados del compromiso que asumieron en la audiencia de fs. 120 (ya que no entregaron el inmueble ni abonaron la suma acordada), que fijó en \$... para cada uno de los demandantes. Por último, el colega de grado rechazó los rubros ?daño moral? y ?daño patrimonial?, peticionados en la demanda.

IV. En primer término analizaré los agravios relativos al rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por el Sr. M.. Adelanto que no coincido con la conclusión del Sr. juez de grado, quien rechazó la defensa opuesta por M. en base al acuerdo al que arribaron las partes a fs. 120 y que luego incumplieron los emplazados, como ya lo relaté con anterioridad. Ponderó el anterior magistrado que en ese acuerdo el Sr. M. asumió un compromiso a título personal que luego no cumplió. Sin embargo, las partes pactaron expresamente en ese convenio que, si la unidad funcional no se encontraba en condiciones de habitabilidad, el acuerdo quedaría sin efecto y continuarían las actuaciones según su estado (fs. 120 y vta., puntos 1 y 3). Por lo tanto, no puede fundarse la responsabilidad de M. en los compromisos que asumió en un acuerdo que luego quedó sin efecto, porque la obligación que se le endilga carece de causa-fuente en la actualidad (art. 499, Código Civil). Esta primera conclusión me lleva a evaluar la situación del referido codemandado con independencia del mencionado convenio. El Sr. M. sostuvo que firmó el boleto de compraventa en su calidad de representante de Estados Unidos ... S. R. L., y que no hay prueba en el expediente que lleve a extender la responsabilidad a los socios de aquella sociedad (fs. 100 y vta., punto 3). Los actores guardaron silencio al respecto (notificados a fs. 105 vta.). Una simple lectura del contrato de fs. 8/9 permite advertir que, efectivamente, el mencionado codemandado no lo suscribió a título personal, sino en tanto representante de la vendedora. Por consiguiente, no puede - en principio- hacérselo responsable personalmente por el incumplimiento de aquella (art. 1930, Código Civil). Ahora bien, como ya lo señalé en otro antecedente de esta sala (?C., L. C. c/ Biotrom S.A. s/ Daños y perjuicios?, L. n° 601.130, del 15/11/2013), es pertinente recordar que tanto las sociedades civiles como las comerciales pueden llegar a ser utilizadas con fines distintos a los que el legislador tuvo en miras al prever su constitución y su ulterior funcionamiento. Sobre este uso contrario se elaboró la ?teoría de la penetración de la

personalidad?, tanto en el derecho nacional como en el comparado (Suárez Anzorena, Carlos, en Zaldívar, Enrique, Cuadernos de Derecho Societario, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1980, t. I, p. 162). Este mecanismo consiste en la superación o el corrimiento de la forma jurídica para imputar las consecuencias del obrar de la sociedad no a ésta, sino a sus socios, o a quienes conformaron o impusieron la voluntad del ente para fines distintos de los queridos por el legislador. De esta manera se puede llegar al patrimonio, voluntariamente desmembrado, del verdadero dueño de los bienes que aparezcan - solo formalmente- como de titularidad de la persona jurídica (esta sala, R. 526.363, del 15/3/09). Se busca con ello declarar inoponible o ineficaz la personalidad jurídica frente a quienes se ven perjudicados por la utilización abusiva o disvaliosa de la estructura social (esta cámara, Sala B, ?M., A. E. c/ Cometal S.A. s/ cobro de sumas de dinero?, 6/3/2001, LL 2001-F-446). A su vez, para que sea aplicable la inoponibilidad -que se encuentra expresamente prevista en el art. 54 in fine de la ley 19.550- es preciso verificar que la sociedad es utilizada para encubrir la consecución de fines extra-societarios, o que la figura societaria es usada como mero recurso para violar la ley, el orden público o la buena fe, o para frustrar derechos de terceros (Romano, Alberto A., en Rouillon, Adolfo A. (dir.) - Alonso, Daniel F. (coord.), Código de Comercio. Comentado y anotado, La Ley, Buenos Aires, 2006, ps. 114 y ss.). Asimismo -como lo ha dicho la jurisprudencia en forma reiterada-, la llamada ?teoría de la penetración de la persona jurídica? constituye un recurso excepcional, que debe aplicarse con sumo cuidado y solo cuando de las circunstancias del caso pueda inferirse, con total certeza, que ha existido un abuso del esquema societario para alcanzar fines contrarios a los designios de la ley (CSJN, 3/4/2003, ?Palomeque, Aldo R. c/ Benemeth S.A. y otro?, LL 2003-F, 731; CNCom, Sala C, 5/7/11, ?Asoc. Civil Comisión Deportiva de Concesionarios Zanella s/ quiebra c/ Zanella Hnos. y Cía. S.A.C.I.F.I. s/ ordinario?, LL Online, cita: AR/JUR/46302/2011; ídem, Sala E, 4/11/2001, ?Beade de Bargallo Cirio, María M. c/ Banco General de Negocios y otros?, 4/11/2003, JA 2004-II, 866; ídem, Sala E, 30/10/2003, ?Lodeiro de López, Carmen c/ Loplini S.R.L.?, DJ 2004-1, 873; ídem, Sala D, 13/7/2000, ?Districóndor S.A. c/ Editorial Coyuntura S.A.?, 13/7/2000, LL 2000-F, 524; ídem, Sala B, 15/2/1984, ?Autocam S.A. c/ Compañía General de Electricidad del Sur S.A.?, LL 1987-A, 659, entre muchos otros precedentes). En el sub lite, sin embargo, la casi nula actividad probatoria desplegada por los actores no permite desentrañar si Estados Unidos ... S. R. L. es una sociedad ficticia o fraudulenta, o si fue constituida por el Sr. M. para violar la ley o el orden público. Por tal motivo, juzgo que los agravios vertidos por el codemandado M. sobre este punto deben tener favorable acogida, y mociono revocar la sentencia en lo que atañe a la cuestión en examen y hacer lugar a la excepción de falta de legitimación interpuesta por el Sr. M.. Sin costas, por no haber mediado controversia en este tema (art. 68, Código Procesal). V. Pasaré ahora a expedirme sobre el monto de la cláusula penal fijada en primera instancia. Recalco que tanto su procedencia como el momento de inicio de su cómputo (31/12/2010) se encuentran firmes respecto de Estados Unidos ... S. R. L. Por otro lado, tampoco se encuentra discutido el importe diario que se debe abonar por cada día de retardo, ya que los agravios del Sr. M. referentes a este tema no serán tenidos en cuenta en atención a la forma en que se decidió lo atinente a su defensa de falta de legitimación pasiva. Luego, solo queda fijar hasta cuándo debe correr el importe de U\$S ... diarios y acumulativos fijado en el boleto de compraventa como cláusula penal. Los actores peticionan que se eleve el importe concedido en la anterior instancia, porque el daño se sigue padeciendo y la unidad funcional todavía no fue entregada. En todo caso -según afirman- tendría que tomarse la del presente pronunciamiento como fecha límite para fijar el monto. Ya he señalado que en la cláusula 6ª, ap. ?b?, del boleto de compraventa firmado entre las partes, se estipuló que la multa penal diaria y acumulativa de U\$S ... correría desde la mora (en este caso, 31/12/2010, como quedó firme en primera instancia) y ?hasta el efectivo cumplimiento de las obligaciones? (fs. 8 vta.). En la causa no se demostró ni se insinuó que la entrega del inmueble se haya hecho efectiva, o que estuviese próxima a suceder. Por consiguiente, es evidente que la multa se sigue devengando, y su importe final deberá ser fijado en la etapa de ejecución de sentencia, una vez que se haya cumplido con la entrega del inmueble y que se conozca, por consiguiente, la fecha en que se dio efectiva ejecución a esas obligaciones. En virtud de lo expuesto, propongo a mis colegas que el monto correspondiente a la cláusula penal sea calculado desde el 31/12/2010 (fecha que, repito, llega firme a esta instancia) y hasta el día en que se haga efectiva la entrega del departamento en cuestión a los actores, en las condiciones pactadas, a razón de U\$S ... diarios y acumulativos, como se acordó en el respectivo boleto de compraventa. VI. La multa fijada en forma solidaria por el Sr. juez de grado contra los emplazados por su conducta en el proceso sólo recibió la queja del Sr. M., quien pretende su rechazo. Advierto ante todo que una condena por ese concepto respecto del Sr. M. no es contradictoria con lo que propongo decidir acerca de su excepción de falta de legitimación pasiva. Es que, más allá de que la pretensión incoada contra el mencionado codemandado no prospere sobre el fondo, nada obsta a evaluar su conducta procesal e imponer, en su caso, una sanción si aquella resultó ser temeraria o maliciosa. Los demandantes solicitaron que se aplicase una multa por temeridad y malicia con causa en el incumplimiento del acuerdo por parte del Sr. M. y de Estados Unidos ... S. R. L. (fs. 146). Esa presentación fue respondida por el citado codemandado a fs. 149/150, oportunidad en que este alegó que el incumplimiento del convenio se debió a la falta de dinero para terminar el departamento de los actores. Además, en dicha ocasión el emplazado dijo: ?Se intentó entregar el departamento al actor pero este no lo quiso recibir por

falta de detalles en las partes comunes?. La simple lectura del informe del oficial notificador y de las fotografías que obran en sobre permite concluir que la unidad funcional de los actores no tenía solo ?falta de detalles en las partes comunes?, sino que era un inmueble que no podía ser habitado. Cabe recordar que la norma contenida en el art. 45 del Código Procesal autoriza la imposición de sanciones tendientes a reprimir la temeridad o malicia con que obraren los litigantes, conceptos éstos que revisten autonomía entre sí (esta sala, 29/2/2012, ?C., Federico c/ H., Ricardo y otros s/ Daños y perjuicio?, RCyS 2012-VII, 231). La primera traduce la actitud de quien deduce pretensiones o defensas cuya falta de fundamentación no puede ignorar de acuerdo a pautas mínimas de razonabilidad, o dicho de otro modo, se configura ante la conciencia de la propia sinrazón. La segunda, en cambio, consiste en la utilización arbitraria de las facultades procesales con el deliberado propósito de obstruir el curso del proceso o demorar su decisión (Morello, Augusto M. - Sosa, Gualberto L. - Berizonce, Roberto O., Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, comentados y anotados, Abeledo Perrot, 1992, t II A, p. 833; Falcón, Enrique M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, anotado, concordado y comentado, Abeledo Perrot, 1994, t. I, p. 342). Su aplicación requiere que medien circunstancias verdaderamente graves, que configuren típicamente la conducta procesal incorrecta que se encamina a reprimir, puesto que no debe olvidarse que la consecuencia habitual para quien promueve una demanda injusta o se defiende de ese modo, es la imposición de las costas (esta sala, libre n° 154.879 del 8/3/1995). Al momento de celebrarse la audiencia en la cual las partes llegaron a un acuerdo (13/2/2013) el Sr. M. ya conocía o debía conocer el estado en el cual se encontraba la obra, además de que la última presentación que figura en el expediente administrativo (según constancias que fueron digitalizadas y que obran a fs. 166) para la obtención de la aprobación del plano de subdivisión era - y sigue siendo- del 18/2/2010. Por otra parte, una vez firmado aquel acuerdo, el oficial de justicia se presentó en la obra el día 12/8/2013 - es decir, a casi 6 meses de haberse asumido el compromiso-, y constató: ?la unidad no se encuentra en condiciones de habitabilidad dado que no cuenta con los servicios básicos; llámese agua potable, ni luz; no tiene grifería alguna. Ni artefactos sanitarios: ni puertas dentro de la unidad; ni pintura; ni termotanque (...) desde la planta baja a la unidad del piso ... solo hay en funcionamiento un ascensor; el cual no es el camillero que se indica en el boleto de compra venta. Y sus pasillos se encuentran en obra?. Es decir que el recurrente asumió un compromiso en sede judicial que paralizó el proceso - a la espera de su cumplimiento- durante casi seis meses, pero no adoptó ni siquiera mínimas medidas que hayan exteriorizado su intención de cumplir ese convenio. Por consiguiente, concluyo que celebró aquel acuerdo sin reales intenciones de ejecutarlo y como una simple forma de dilatar el trámite judicial, lo que me lleva a coincidir con el temperamento adoptado en este punto en la instancia de grado. En consecuencia, mociono el rechazo de los agravios y la confirmación de la sentencia en este aspecto. VII. El art. 655 del Código Civil recientemente derogado -pero vigente al momento de la celebración del contrato en estudio y del acuerdo celebrado en el proceso- establecía que la pena o multa impuesta en la obligación entra en lugar de la indemnización de daños y perjuicios, por lo que el acreedor no tiene derecho a otro resarcimiento aunque pruebe que aquella era insuficiente. El mismo criterio sigue el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación en su art. 793. No se me escapa que los emplazados no invocaron la mencionada norma - ni al contestar la demanda ni ante esta alzada-, pero es claro que aun así ella debe ser aplicada de oficio por los jueces (iura novit curia). Ahora bien, como es sabido, existen excepciones al principio reseñado que justifican la reparación de un daño adicional a favor del acreedor. Una de ellas es el caso en que hay incumplimiento doloso. Se ha dicho, en ese sentido: ?cuando el deudor deja de cumplir deliberadamente la obligación (no quiere cumplir, pudiéndolo hacer) el acreedor está legitimado para solicitar la reparación de un plus indemnizatorio al margen de la cláusula penal pactada? (Ameal, Oscar J., comentario al art. 655 en Belluscio, Augusto C. (dir.) - Zannoni, Eduardo A. (coord.), Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado, Astrea, Buenos Aires, 1994, t. 3, p. 223/224). Estimo que esa situación es la que se configura en el caso, pues Estados Unidos ... S. R. L. incumplió de manera deliberada con su compromiso de entregar la unidad prometida a los actores el día 25/3/2013, como se había acordado en la audiencia de fs. 120, y en la constatación del día 12/8/2013 se acreditó que el departamento no se hallaba en condiciones mínimas de habitabilidad, como ya quedó expresado. Estas circunstancias habilitan, entonces, la reparación de los daños adicionales sufridos por el acreedor más allá de la cláusula penal acordada. Sentado lo que antecede, corresponde analizar las quejas de los actores respecto de las partidas indemnizatorias rechazadas en la instancia de grado. a) Daño moral Puede definirse al daño moral como: ?una minoración en la subjetividad de la persona, derivada de la lesión a un interés no patrimonial. O, con mayor precisión, una modificación disvaliosa del espíritu, en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, consecuencia de una lesión a un interés no patrimonial, que habrá de traducirse en un modo de estar diferente de aquel al que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial? (Pizarro, Ramón D., Daño moral. Prevención. Reparación. Punición. El daño moral en la diversas ramas del derecho, Hammurabi, Buenos Aires, 2004, p. 31). En lo que atañe a su prueba, cabe señalar que, a tenor del principio que sienta el art. 377 del Código Procesal, se encuentra en cabeza de los actores la acreditación de su existencia y magnitud, aunque, en atención a las características de esta especial clase de perjuicios, sea muy difícil producir prueba directa en ese sentido, lo que

otorga gran valor a las presunciones (Bustamante Alsina, Jorge, 'Equitativa valuación del daño no mensurable?', LL, 1990-A-655).

He señalado en otras oportunidades que el daño moral no solo es procedente ante mortificaciones o padecimientos que excedan lo ordinario, sino que, por el contrario, por imperativo constitucional (art. 19, Constitución Nacional, según la interpretación que viene haciendo de él la Corte Suprema de Justicia de la Nación, y últimamente, en el precedente 'Aquino', del 21/9/2004, Sup. Especial La Ley 2004, p. 39, con notas de Ramón D. Pizarro, Roberto A. Vázquez Ferreyra, Rodolfo E. Capón Filas, Marcelo López Mesa, Carlos V. Castrillo y Horacio Schick) todo daño debe ser objeto de una adecuada reparación, aun si su monto es relativamente poco importante. Como dije en otros precedentes (esta sala, 19/12/2012, 'C., Gustavo Roberto c/ Autopistas del Sol S. A. y otro s/ Daños y perjuicios?', L. n° 606.559; ídem, 16/10/2013, 'Y., Enrique Mario c/ INC S. A. y otro s/ Daños y perjuicios?', L. n° 623.877), comparto en tal sentido las palabras de Calvo Costa: 'Aun cuando el perjuicio sea leve, si el mismo reviste el carácter de 'injusto' para la víctima (...) debe ser reparado por el responsable. Resulta - a nuestro entender- contrario al espíritu actual del derecho de daños, rechazar la posibilidad de que la víctima pueda reclamar la reparación de un perjuicio que ha sufrido injustamente argumentándose como defensa su insignificancia. Además, no surge de lege lata en nuestro derecho civil prohibición o limitación alguna de reclamar los daños sufridos en razón de la insignificancia de los mismos' (Calvo Costa, Carlos A., Daño resarcible, Hammurabi, Buenos Aires, 2005, p. 236, con cita de Mayo, Zannoni y Boffi Boggero). Asimismo, resalto que 'si se acepta que los perjuicios económicos mínimos son indemnizables, por fuerza también deben serlo los desmedros espirituales de escasa significación, el mayor o menor alcance del daño no excluye el resarcimiento, sólo define la importancia de la indemnización' (Zavala de González, Matilde, 'Los daños morales mínimos?', LL 2004-E-1311). En definitiva, para la existencia de un daño moral resarcible basta con que el incumplimiento haya lesionado intereses extrapatrimoniales de la víctima y tenido cierta repercusión en la esfera espiritual de la persona, sin que sea preciso que nos encontremos ante daños catastróficos o circunstancias excepcionales o gravemente lesivas. Por otra parte, no comparto la postura de que el daño moral contractual debe ponderarse con rigor estricto, lo que no sucedería en materia aquiliana. Entiendo que tal concepción nace de un triple equívoco. En primer término, el de considerar que en la responsabilidad contractual están en juego cuestiones meramente patrimoniales, por lo que el incumplimiento solo excepcionalmente afectaría intereses espirituales del deudor con suficiente entidad como para que proceda el resarcimiento del daño extrapatrimonial. Se olvida así que - particularmente a partir del desarrollo de la obligación de seguridad- la responsabilidad contractual tutela también 'la persona y bienes del acreedor' - para utilizar una expresión cara a la doctrina-, razón por la cual no corresponde efectuar ninguna diferencia con la delictual en punto a la procedencia más o menos amplia de la reparación del daño moral. En segundo término, tampoco es exacto que en la responsabilidad extracontractual el resarcimiento del daño moral proceda siempre de manera automática como pareciera sugerirlo la interpretación 'dualista' de los arts. 522 y 1078 del Código Civil. Por el contrario, tanto en materia contractual como aquiliana es necesario acreditar la efectiva producción del perjuicio extrapatrimonial. Por último, la interpretación literal del vocablo 'podrá' empleado por el art. 522 no sólo conduce a una inaceptable consagración de la arbitrariedad del juez, sino que tampoco tiene en cuenta que no sólo aquí, sino también en otras partes del código, ese término es empleado con un sentido imperativo, para indicar que el juez deberá hacer tal o cual cosa, como por ejemplo, el art. 1.185 bis del Código Civil (vid. mi obra La singularidad de la responsabilidad contractual, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2011, p. 96/99).- En este sentido, se ha decidido: 'conceptualmente tanto en la órbita contractual como en la extracontractual, al tratarse el daño moral se aborda una temática idéntica (...) En uno y otro supuesto el menoscabo de orden espiritual genera la obligación de indemnizar mereciendo idéntica reacción del ordenamiento jurídico (...) No es adecuado, tampoco, aceptar el agravamiento que sostiene la mayor gravedad que en sí mismo tendría un hecho ilícito en comparación con un incumplimiento contractual; tal parecer fue superado con la orientación moderna del derecho de daños que pone su punto de mira en la víctima, como eje del sistema, y no en el dañador. En resumen, debe repararse el daño injustamente padecido por lo que no cabe distingos según sea la órbita en la que acontezca. El resarcimiento del daño moral en el incumplimiento obligacional no puede concebirse como excepcional y justipreciarse con un criterio restrictivo ya que numerosos casos nos demuestran la posibilidad cierta de reparación en supuestos como de mala praxis, incumplimiento del deber de seguridad en el contrato de transporte, etc.; en los que la especie del perjuicio que nos ocupa merece especial atención y con digno remedio' (esta cámara, Sala K, 16/5/2006, 'Quevedo, Oscar A. c/ Chacras S.A.', LL Online, cita: AR/JUR/1999/2006). Desde este punto de mira es presumible, a mi juicio, que la falta de entrega del departamento en tiempo oportuno (situación que persiste aún en la actualidad) ocasionó diversas molestias, pérdida de tiempo vital e inquietud espiritual a los demandantes, todo lo cual califica como daño moral (art. 163 inc. 5, Código Procesal). En cuanto a su valuación, cabe recordar lo recientemente señalado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en el sentido de que: 'Aun cuando el dinero sea un factor muy inadecuado de reparación, puede procurar algunas satisfacciones de orden moral, susceptibles, en cierto grado, de reemplazar en el patrimonio moral el valor que del mismo ha desaparecido. Se trata de compensar, en la medida posible, un daño consumado (...). El dinero es un medio de obtener satisfacción, goces y distracciones para reestablecer el equilibrio en los

bienes extrapatrimoniales. El dinero no cumple una función valorativa exacta, el dolor no puede medirse o tasarse, sino que se trata solamente de dar algunos medios de satisfacción, lo cual no es igual a la equivalencia. Empero, la dificultad en calcular los dolores no impide apreciarlos en su intensidad y grado, por lo que cabe sostener que es posible justipreciar la satisfacción que procede para resarcir dentro de lo humanamente posible, las angustias, inquietudes, miedos, padecimientos y tristeza propios de la situación vivida? (CSJN, 12/4/2011, ?Baeza, Silvia Ofelia c/ Provincia de Buenos Aires y otros?, RCyS, noviembre de 2011, p. 261, con nota de Jorge Mario Galdós). En otras palabras, el daño moral puede ?medirse? en la suma de dinero equivalente para utilizarla y afectarla a actividades, quehaceres o tareas que proporcionen gozo, satisfacciones, distracciones y esparcimiento que mitiguen el padecimiento extrapatrimonial sufrido por la víctima (Galdós, Jorge M., ?Breve apostilla sobre el daño moral (como ?precio del consuelo?) y la Corte Nacional?, RCyS, noviembre de 2011, p. 259). La misma idea resulta del art. 1741 in fine del Código Civil y Comercial de la Nación, a cuyo tenor: ?El monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas?. Si bien - según ya lo expliqué- ese cuerpo normativo no es - en principio- aplicable al sub lite es indudable que los preceptos que lo integran deben inspirar la interpretación de las normas del Código Civil derogado en aquellos casos en que mantienen ultractividad, en la medida en que reflejan la decisión del legislador actual acerca de cómo deben regularse los distintos aspectos de la vida civil de nuestro país. Por consiguiente, tendré particularmente en cuenta ese criterio para evaluar la suma que corresponde fijar en el sub lite en concepto de daño moral, a la luz de las características del hecho generador, su repercusión espiritual en la víctima, y las demás circunstancias del caso. Sentado lo expuesto, y teniendo en cuenta las condiciones físicas en las que se encontraba el inmueble en agosto de 2013 (según la constatación del oficial de justicia y las fotografías que obran en sobre aparte), a lo que se agrega que aún no se entregó el bien a los actores, juzgo equitativo fijar para resarcir este rubro la suma de \$... para cada uno de los demandantes (art. 165, Código Procesal), lo que así mociono al acuerdo.

b) Daño patrimonial Entiendo que en este punto los apelantes no logran articular una crítica concreta y razonada de la sentencia de primera instancia. La simple discrepancia y la transcripción de los importes que supuestamente abonaron por alquileres, que ya habían sido mencionados en la demanda, resulta insuficiente para cumplir con la exigencia del art. 265 del Código Procesal. En este orden de ideas, vale destacar que la mera disconformidad con la interpretación judicial sin fundamentar la oposición, ni concretar en forma detallada los errores u omisiones del pronunciamiento apelado, no constituye la crítica que prescribe la norma antes citada (esta sala, 27/12/2013, ?G. B., Pedro Ignacio c/ Sindicato de Empleados de Comercio de Capital Federal y otros s/ Daños y perjuicios?, expte. n° 32.537/2009; ídem, 19/6/2012, ?G., Josefina c/ Transporte Escalada S.A.T. y otro s/ daños y perjuicios?, L. n° 598.408, entre muchos otros). Por estos motivos, propongo que se declare desierto el recurso en lo atinente a este punto (arts. 265 y 266 del Código Procesal).

VIII. En cuanto a las costas de primera instancia, en virtud de lo dispuesto por los arts. 68 y 279 del Código Procesal, al haberse hecho lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por el Sr. M., resulta de aplicación la jurisprudencia reiterada que hace soportar la totalidad de las costas al responsable, aun cuando algunos de los rubros reclamados no hubieran sido acogidos, o lo hubieran sido por un monto inferior al reclamado, pues las costas forman parte de la indemnización, y su cuantía es acorde al monto de la condena (esta sala, 30/11/2011, ?Novas, Cristina Beatriz c/ Línea 22 S. A. y otros s/ Ds. y Ps.? y ?Sepúlveda Rivas Jorge Enrique c/ Línea 22 S. A. y otros s/ Ds. y Ps.?, L. n° 580.397 y n° 580.398, entre muchos otros). Asimismo, por las particularidades de la causa, entiendo que el actor pudo legítimamente creerse con derecho a demandar como lo hizo. Por eso, propongo que la totalidad de las costas de primera instancia se impongan a cargo de Estados Unidos ... S. R. L. En atención al éxito obtenido en esta instancia por cada una de las partes, en los términos del art. 68 del Código Procesal, juzgo que las costas de alzada deberían imponerse de la siguiente manera: - Por los agravios de los actores de fs. 225/228, en un 20% a los demandantes, y en el restante 80% a los emplazados, y - Por las quejas de fs. 234/236, en un 20% al Sr. M., y el restante 80% a los demandantes.

IX. Por todo lo expuesto, y para el caso de que mi voto fuere compartido, propongo al acuerdo hacer parcialmente lugar a los recursos de las partes y, en consecuencia: 1) Modificar la sentencia en el siguiente sentido: a) Hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por el Sr. C. J. M., y rechazar la acción dirigida contra él; b) Disponer que la cláusula penal de U\$S ... diarios y acumulativos estipulada en el boleto de compraventa correrá hasta el momento de la efectiva entrega del inmueble en las condiciones pactadas, razón por lo cual su monto deberá liquidarse en la etapa de liquidación de sentencia; c) Fijar la totalidad de las costas de primera instancia a cargo de Estados Unidos ... S. R. L., y d) Condenar a Estados Unidos ... S. R. L. a pagar, en concepto de daño moral, la suma de \$... a favor de M. M., y la de \$... a N. S. S.; 2) Confirmar la sentencia en todo lo demás que decide y fue objeto de apelación y agravios, y 3) Distribuir las costas de alzada del siguiente modo: por los agravios de fs. 225/228, en un 20% a los demandantes, y el restante 80% a los emplazados, y por las quejas de fs. 234/236, en un 20% al Sr. M., y el restante 80% a los demandantes. Finalmente, postulo diferir la regulación de los honorarios profesionales para una vez que hayan sido fijados los correspondientes a la primera instancia. A la misma cuestión, el Dr. Li Rosi dijo: Adhiero al muy fundado voto del Sr. Juez preopinante con una aclaración referida al daño moral. Este

perjuicio puede ser definido como la privación y disminución de aquellos bienes que tienen un valor precioso en la vida del hombre, que son la paz, la tranquilidad de espíritu, la libertad individual, la integridad física, el honor y los más grandes afectos, a lo que se puede agregar que, ya sea que se caracterice como la lesión sufrida en los derechos extrapatrimoniales o como el que no menoscaba al patrimonio, pero hace sufrir a la persona en sus intereses morales tutelados por la ley o el que se infliere a los sentimientos, a la integridad física o intelectual, o a las afecciones legítimas, es decir que se causa a los bienes ideales de las personas, es condición esencial para esa indemnización que él exista o se haya producido (conf. Llambías, J. Joaquín "Tratado de Derecho Civil-Obligaciones", Tº I, pág. 271, núm. 243; Cazeaux en Cazeaux-Trigo Represas "Derecho de las Obligaciones", Tº I, pág. 215; Mayo en Belluscio-Zannoni "Código Civil Comentado, Anotado y Concordado", Tº II, pág. 230; Zannoni, Eduardo "El Daño en la Responsabilidad Civil", pág. 287, núm. 85; Bustamante Alsina, J. "Teoría General de la Responsabilidad Civil", pág. 179, núm. 556/7; Orgaz, Alfredo "El daño resarcible", pág. 223, núm. 55). Si bien pertenece al sagrado mundo subjetivo de los damnificados, para su reparación económica debe traducirse en una suma dineraria y no resulta sencillo determinar su quantum; para ello debe tenerse en consideración las circunstancias del hecho, la persona de la víctima y el daño sufrido en los valores mencionados. Ahora bien, aún cuando pueda interpretarse en sentido generoso y amplio la obligación de reparar que incumbe a la demandada, cuadra apuntar que en todo caso se rige por la norma del artículo 522 del Código Civil que, como es sabido, somete al prudente arbitrio judicial la procedencia de la reparación del daño moral (conf. Bustamante Alsina, J. ob.cit., pág. 183, núm. 572; Cichero, N., "La Reparación del Daño Moral y la Reforma Civil de 1968", ED, 66-157, cap. XII), lo cual es razonable porque en el ámbito contractual lo que resulta de ordinario afectado no es nada más que el interés económico y sólo excepcionalmente se ocasiona un agravio moral (conf. Trigo Represas, F. A. y Cazeaux, P. N., ob.cit., 2ª edición, La Plata, 1975, Tº I, pág. 382). En efecto, cuando estamos en presencia de perjuicios originados en el incumplimiento contractual, la norma del artículo 522 del Código Civil, a diferencia de lo preceptuado por el artículo 1078, no se expresa en forma imperativa ni establece una indemnización automática puesto que la deja librada al prudente arbitrio judicial. En estos casos no sería más que un equivoco inferir sin más que la conducta del incumplidor habría acarreado la lesión en los sentimientos para la que prescribe el citado artículo 1078, sino que ésta dependerá de la índole de los hechos y las circunstancias del caso (conf. esta Sala, voto de la Dra. Ana María Luaces en Libre n 253.782 del 17/11/98 y sus citas, entre otros muchos). En este sentido se ha expresado también esta Sala en consonancia con abundantes precedentes restringiendo el ámbito de aplicación de esa norma para no atender reclamos que respondan a meras susceptibilidades o carezcan de significativa trascendencia jurídica, al punto que cualquier incertidumbre o contingencia desfavorable carecerían de aptitud para generar un dolor anímico digno de reparación (Conf. Llambías, "Código Civil Comentado", tomo II-A, pág. 182; Borda, "Tratado de Derecho Civil-Obligaciones", pág.94; Cazeaux-Trigo Represas, "Derecho de las Obligaciones", tomo I, pág. 382, 2da. ed.; esta Sala, voto de la Dra. Ana María Luaces en Libres n 40925 del 21/4/89; n 40767 del 24/11/89; voto del Dr. J. Escuti Pizarro, en Libre n 255.232 del 12/11/98 y sus citas, entre muchos otros). Por ello, siendo excepcional, corresponde a los actores la prueba de que verdaderamente hubo daño moral (Conf. Borda, Guillermo, "La Reforma del Código Civil-Responsabilidad Contractual", ED, 29-763; Conf. CNCivil Sala C, 31/8/99, el Dial - AA21C, arg. CNCiv sala F, "Ghio, Ana María c. Maxim Software S.A." del 08/02/2011, Publicado en: LA LEY 07/07/2011 , 5 con nota de Carlos A. Ghersi - LA LEY 2011-D , 160, Cita online: AR/JUR/4981/2011, CNCivil Sala G, "Olivera, Gladis Graciela c. Transporte Sur Nor C.I.S.A. y otros s/ daños y perjuicios" del 13/03/2013 Publicado en: RCyS 2013-VII , 89, Cita online: AR/JUR/4279/2013, cfr. arg. CNCivil Sala H, "B., S. E. y otra c. Obra Social del Personal Directivo Luis Pasteur y otros" del 23/10/2012, Publicado en: RCyS 2013-II , 148, LA LEY 18/04/2013 , 4 con nota de Pablo O. Quirós, LA LEY 2013-B , 575 con nota de Pablo O. Quirós - DFyP 2013 (octubre) , 288, Cita online: AR/JUR/62239/2012, CNCiv sala E, "Dadi, J. María c. Schianterelli, Ángel Adolfo s/ cumplimiento de contrato" del 14/09/2012, Publicado en: La Ley Online, Cita online: AR/JUR/49063/2012, arg. CNCiv. sala J, "Villamil, Laura Ofelia c. Blondheim, Alfredo Marcos y otros s/daños y perjuicios" del 29/06/2012, CNCiv Sala M, "Franchi, Ana María c. Banco Hipotecario Nacional y otro s/ daños y perjuicios del 10/06/2011, Publicado en: RCyS 2011-IX , 201, JA 16/11/2011, 70, Cita online: AR/JUR/36722/2011, CNComercial Sala A, "Dreon, Marcelo c. Banco Supervielle S.A. s/ordinario" del 23/10/2012 Publicado en: RCyS 2013-III , 151, JA 2013-II - JA 17/04/2013 , 68, Cita online: AR/JUR/62463/2012, CNComercial sala D, "Riggio, Rosario y otro c. Ford Argentina S.A. s/ordinario del 23/10/2012, Cita online: AR/JUR/63279/2012, CNCom., Sala B, "Sánchez, Angélica M. c. Caja de Seguros de Vida S.A.", del 28-08-07; ídem., Sala D, "Espinosa c. Caja de Seguros de Vida", del 29-12-05; CNCom sala E, "Malecki, Oscar Andrés c. Yell Argentina S.A. s/ordinario del 15/10/2012, CNCom., Sala A, "Aguerri de Ribot, Sara c/Héctor A. García", 25.6.82; id., "Capon Bonell S.A. c/Papel Prensa s.a.", 13.5.83; id., "Collo Collada, A. c/Establecimientos Metalúrgicos Crespo S.A.", 13.7.84; id., "Transpuertos S.A. c/Austral Líneas Aéreas S.A.", 24.10.84; id., "Rosner, David c/Banco Río de La Plata S.A.", 29.11.84; id., "Danisewski, Juan c/J. Hitzfelder", 22.5.86; id., "Criado soc. de hecho c/Federación Patronal Coop. de Seguros Ltda.", 30.8.95; Sala B, "Cilam S.A. c/IKA Renault S.A.", 14.3.83; id., "Katsikaris, A. c/La

Inmobiliaria Cía. de Seguros S.A.", 12.8.86; id., "Cabral, Raúl c/Aseguradora Rural S.A.", 1.6.88; id., "Rossano de Rossano, María c/Ramiro Pazos", 22.3.89; id., "Borelli, Juan c/Omega Coop. de Seguros Ltda.", 10.4.90; id., "Barven S.A. c/Mellino S.A.", 10.4.90; id., "Gelman, Juan c/Edic. Corregidor S.A.", 10.8.90; id., "Colombo, J. c/Sevel S.A.", 27.11.92; Sala C, "Nassivera, Oscar c/Ares S.R.L.", 7.12.81; id., "Fernandez, Vicente c/Tavella y Cía. S.A.", 17.2.83; id., "Peralta Hnos. S.A. c/Citroen Argentina S.A.", 23.4.84; id., "Campomar, María c/Aseguradora Rural S.A.", 21.8.87; id., "Labriola, Walter c/La Nueva Coop. de Seguros Ltda.", 29.9.88; id., "Gagliano, Juan c/Chacabuco Cía. Argentina de Seguros S.A.", 27.4.89; id., "Wolf, Manuel c/Prado, Raúl", 5.10.89; id., "Lucarelli, José c/Asorte S.A.", 10.11.89; id., "Pérez Leiros c/Plan Rombo S.A.", 23.6.93; id., "Percossi, Nora c/Cía. Argentina de Seguros Visión S.A.", 29.7.94; id., "Federación Patronal Coop. de Seguros Ltda. c/Garage Bosso", 14.4.97; Sala D, "Indeval S.A. c/Fenochietto, Carlos", 7.9.81; id., "Penna, José c/Bejmias, Jaime", 29.7.85; id., "Desup S.R.L. c/Irusta Cornet, José", 25.6.90; Sala E, "De Vera, Diego c/Programa de Salud S.A. s/ordinario", 07/09/1990; id. "Cammarata, Ricardo c/La Defensa Cía. Argentina de Seguros S.A.", 28.8.85; id., "Balk Rolff c/Instituto Italo Argentino Cía. de Seguros S.A.", 20.4.87; id., Piquero, Hugo c/banco del Interior y Buenos Aires", 6.9.88; id., "De Vera, Diego c/Programa de Salud S.A.", 7.9.90; id., "Izaz, Pedro c/Sanabria Automotores S.A.", 11.12.90, CNCom sala F, ?Q., Noemi Ester c. Liderar Compañía general de seguros S.A. s/ Ordinario? del 12/12/2011, Publicado en: RCyS 2012-VII, 198, Cita online: AR/JUR/94018/2011). Teniendo en cuenta estos valiosos argumentos, cabe concluir que, en el particular caso de autos, el incumplimiento contractual en que incurrió la demandada produjo un detrimento espiritual conforme surge de la prueba detallada por el vocal preopinante, por lo que en mérito de tales constancias acompañaré a mi colega en las sumas propiciadas para resarcir el daño en estudio. Con esta aclaración, repito, adhiero al voto del Dr. Sebastián Picasso. A la cuestión propuesta el Dr. Molteni dijo: Por los fundamentos del primer voto adhiero a la propuesta, con las reflexiones formuladas por el Dr. Li Rosi en cuanto a la interpretación del art. 522 del derogado Código Civil. Con lo que terminó el acto. Es copia fiel de su original que obra a fs. del Libro de Acuerdos de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, ... agosto de 2015. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se resuelve: 1) Hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por el Sr. C. J. M., y rechazar la acción dirigida contra él, 2) Disponer que la multa penal, de U\$S ... diarios y acumulativos estipulada en el boleto de compraventa, se fije en la etapa de liquidación de sentencia, una vez que se haya hecho efectiva la entrega del inmueble a los demandantes en condiciones de habitabilidad, 3) Fijar la totalidad de las costas de primera instancia a cargo de Estados Unidos ... S. R. L., 4) Reconocer en concepto de daño moral la suma de PESOS ... (\$....-) a favor de M. M., y la de PESOS ... (\$....-) a N. S. S., 5) Confirmar la sentencia en todo lo demás que decide y fue objeto de apelación y agravios. Con costas de alzada que se fijan del siguiente modo: por los agravios de fs. 225/228, en un 20% a los demandantes, y el restante 80% a los emplazados, y por las quejas de fs. 234/236, en un 20% al Sr. M., y el restante 80% a los demandantes. Difiérese la regulación de los honorarios profesionales para una vez que hayan sido fijados los correspondientes a la primera instancia. Notifíquese en los términos de las Acordadas 31/11, 38/13 y concordantes, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvase. SEBASTIÁN PICASSO RICARDO LI ROSI HUGO MOLTENI 004164E