

Locacion De Inmueble Con Opcion A Compra Ejercicio De La Opcion Consignacion Escrituracion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Locación de inmueble con opción a compra. Ejercicio de la opción. Consignación. Escrituración. Se mantiene el fallo que hizo lugar a las acciones sobre escrituración y pago por consignación del importe de la opción de compra que en su momento ejerciera y que fue debidamente notificada a los propietarios de los inmuebles. En la ciudad de La Plata, capital de la Provincia de Buenos Aires, a los 22 días del mes de septiembre de 2.016, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. jueces de la Sala Primera de la Excm. Cámara Primera de Apelación, para dictar sentencia en el juicio nro. 264.163, caratulado ?LABCIL S.R.L. c/ BOHRINGER, Eduardo Germán y otro s/ Escrituración?, se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía tener lugar en el orden siguiente: Dres. Carlos A. TENREYRO ANAYA ? Alejandro M. TORRE. CUESTIONES

Ira.-¿Se ajusta a derecho la sentencia definitiva de fs. 608/614 vta.? 2da.-¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

VOTACION A LA PRIMERA CUESTION, el señor Juez Dr. TENREYRO ANAYA dijo: 1.- La sentencia definitiva de este proceso sumario ha dispuesto, en lo esencial: a) hacer lugar a la demanda sobre pago por consignación promovida por ?Labcil S.R.L.? contra Eduardo Germán Bohringer y Héctor Carlos Bohringer; b) admitir, asimismo, la demanda sobre escrituración entablada por la actora contra los demandados, condenándose a éstos y a las terceras María Magdalena Sánchez y Beatriz Vega a otorgar, dentro del plazo de diez días de quedar firme ese pronunciamiento, la escritura pública traslativa del dominio de los tres inmuebles allí individualizados, correspondientes a las matrículas 90.655, 226.029 y 231.245 del partido de La Plata (055)(v. informes registrales de fs. 587/589, 590/591 y 592/594, respectivamente), bajo el apercibimiento previsto por el art. 510 primer párrafo del Cód. Procesal Civil y Comercial; c) hacer lugar a la aplicación de la multa solicitada por la parte demandante aunque morigerando la pactada a la cantidad expresada en el considerando sexto, cuya determinación se posterga hasta la oportunidad de la escrituración de los inmuebles, debiendo ser calculada por la perita contadora pública designada en estos autos; d) rechazar el pedido de la parte actora sobre el resarcimiento de daños y perjuicios y la aplicación de intereses; y e) imponer las costas del juicio a la parte demandada vencida. A fs. 618 apeló el apoderado de ?Labcil S.R.L.? y a fs. 624 hicieron lo propio ambos demandados y las terceras citadas. Estos recursos se apoyan en las respectivas expresiones de agravios de fs. 631/635 y 638/652, después contestadas a fs. 664/669 y 654/662 vta. (arts. 254, 260 y 262, CPCC). A fs. 671 se dictó la providencia de ?autos para sentencia?, procediéndose posteriormente al sorteo de la causa (art. 263, cód. cit.). 2.- El origen del pleito consiste en la celebración del contrato de locación con opción de compra en favor de la locataria que el 21 de septiembre de 2004 suscribieron, respecto de los inmuebles antes aludidos y con destino a la instalación de una estación de servicio para la venta de combustibles líquidos y gas natural comprimido, sita en la calle 32 entre 5 y 6 de esta ciudad de La Plata, los ahora demandados como titulares del dominio y locadores de dichos bienes y los socios gerentes de la sociedad comercial actora como inquilina (v. fs. 33/41), convenio que posteriormente, el 12 de mayo de 2006, fue parcialmente ampliado y modificado (v. fs. 115/115 vta.). El plazo de la locación quedó establecido en 120 meses, entre el 21 de septiembre de 2004 y el 21 de septiembre de 2014, pactándose el alquiler, durante toda la vigencia del contrato, en una suma mensual equivalente al precio de 3.421 litros de nafta súper con más el I.V.A., aunque durante los primeros seis meses el arriendo estaría reducido al 50% de la cantidad precitada. A la locataria se le otorgó, además, una opción de compra de los inmuebles, para ser ejercida por aquélla una vez transcurridos 60 meses desde la firma del contrato locativo y siempre que estuviere al día con el pago de los alquileres; en tal caso, la inquilina se obligó a hacer saber su opción de compra en forma fehaciente a los locadores, supuesto en el cual éstos debían transferir legalmente a aquélla el dominio de los inmuebles locados, previo pago de su precio, que quedó fijado en U\$S 220.000. 3.- Dirimido este conflicto en la forma explicada, para así resolverlo la magistrada María Daniela Ferenc se ha expedido, ante todo, sobre las acciones instauradas por ?Labcil S.R.L.? cuyos objetos son el pago por consignación del mencionado importe de la opción de compra que en su momento ejerciera y la consecuente escrituración a su favor por parte de los propietarios de los inmuebles, acerca de lo cual ha puntualizado, en resumen, que el contrato del 21 de septiembre de 2004 se celebró respecto de los tres inmuebles que se dieron en locación conforme a la cláusula primera de ese instrumento, aunque en otras cláusulas posteriores se haga referencia ?al inmueble? tomándose a los tres lotes como una unidad, ello con excepción de la cláusula décimotercera referida a la opción de compra de ?los inmuebles? allí acordada a la locataria; que al fijarse el precio de U\$S 220.000 a los fines de tal opción de compra no se aclaró que dicho importe estuviera referido a cada inmueble y nada hace pensar que aquél fuera el valor de cada unidad; que, siendo que quien alega un hecho debo probarlo, los demandados ofrecieron la prueba de un perito tasador para que éste determinara cuál era el valor de cada

inmueble al celebrarse la locación en el mes de septiembre de 2009 (?rectius?: 2004) y en la actualidad, pero a fs. 489 fueron declarados negligentes en la producción de dicho medio probatorio; y que, a su vez, la autenticidad del informe de tasación agregado a fs. 139 fue negada por la parte actora, sin que los accionados desvirtuaran tal negativa a través de una prueba complementaria. Añade que los últimos han alegado, asimismo, que los socios gerentes de ?Labcil S.R.L.? pretenden aprovecharse de su inexperiencia en materia de negocios inmobiliarios, pero al respecto nada se ha probado y, por el contrario, el contrato y su anexo resultan claros, sin haberse acreditado tampoco que en el segundo se estableciera un precio vil; que, en cuanto al término para que la locataria realizara la opción de compra prevista, ésta fue formalizada los días 23 (?rectius?: 24) y 29 de septiembre de 2009 con relación a los señores E. G. Bohringer y H. C. Bohringer, respectivamente, según las cartas documento de fs. 7/8 y 9/10 expedidas en esas fechas por la inquilina, de modo que los locadores fueron notificados en tiempo oportuno; y que en esa época la arrendataria se hallaba al día con el pago de los alquileres, como se desprende de los recibos agregados por el contador público J. R. Labella con su escrito de fs. 390 y de los dictámenes periciales de la contadora pública M. L. Colli de fs. 503/504 vta., 520/522 y 539/540. Destaca la juez, finalmente, que por las razones expuestas y en lo que hace al pago por consignación intentado por la actora, el depósito judicial de U\$S 220.000 de que da cuenta el tique de fs. 106 fue realizado en tiempo oportuno, resultó completo y responde al principio de integridad, surtiendo los efectos de un verdadero pago, por lo que al estar reunidos los presupuestos de validez exigidos por el art. 758 del Cód. Civil ?en cuanto a las personas, objeto, modo y tiempo-, corresponde acoger la acción de pago por consignación instaurada por la demandante contra los accionados; que, igualmente, habiéndose configurado los presupuestos que dan fundamento a la acción de escrituración de los inmuebles también entablada por ?Labcil S.R.L.?, debe condenarse a los demandados y a las terceras citadas a cumplir dicha obligación de hacer en favor de aquella; y que, en cuanto a la excepción de incumplimiento inicialmente planteada por la accionante con sustento en el art. 1201 del Cód. Civil, del peritaje contable producido se extrae que los cánones locativos fueron abonados por aquélla hasta el momento de la consignación efectuada en estos autos, por lo que nada debe la actora a los demandados, en relación al alquiler, una vez realizada la opción de compra y el depósito del valor estipulado de la misma (conf.: considerando quinto, a fs. 610 vta./613 (art. 163, CPCC). 4.- Siendo menester abordar inicialmente, por razones de buen método, el análisis del remedio que intentan los legitimados pasivos, el primer agravio vertido por éstos engloba tres cuestionamientos básicos, mediante los cuales reiteran que el monto de la opción de compra de las parcelas alquiladas no fue el total de U\$S 220.000 manifestado por la actora, sino que este importe fue el correspondiente a cada uno de los tres inmuebles, por lo cual, siendo ?Labcil S.R.L.? quien debía acreditar aquel extremo por ella afirmado, y no los locadores, el fallo aplicó erróneamente y violó el art. 375 del código adjetivo en cuanto a la carga probatoria de los presupuestos de hecho de la pretensión puesta en ejercicio por la primera; que, además, la ?a quo? ha omitido valorar una prueba relevante, como es el testimonio de Mariel Rubí Vélez (v. acta de fs. 452/452 vta., según el interrogatorio de fs. 451/451 vta.), concordante con la postura de los accionados sobre el importe de la opción de compra y corroborado, a su vez, por ciertas constancias documentales de este expediente; y que, por fin, tanto de los instrumentos de fs. 33/41 como de algunas de las cartas documento intercambiadas entre las partes puede extraerse la validez de su reclamo del pago de U\$S 220.000 por cada uno de los inmuebles y no por los tres en conjunto, adunándose a ello otros factores soslayados por la sentenciante, como son las diferencias de las capacidades de los contratantes para comprender los contenidos técnicos del convenio locativo y de la opción de compra, amén de los asesoramientos letrado, notarial y contable con que siempre contaron los representantes legales de la actora y del perjuicio económico que sufrirían los demandados por el incremento de las valuaciones de las propiedades en dólares estadounidenses (v. espec. fs. 638 vta./647 vta., apart. II). Es mi convicción que los argumentos antes reseñados no llegan a conformar un embate frontal y acabado de la densa motivación del decisorio de la anterior instancia, cuyo respaldo jurídico emana, esencialmente, de una correcta hermenéutica de las estipulaciones contractuales en debate. No es ocioso recordar, en ese terreno, que el art. 1198 primer párrafo del Cód. Civil estatutario ?como ahora lo hacen los arts. 961 primer párrafo, 1061 y 1063 del Cód. Civil y Comercial- que ?Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión?. La verosimilitud, en la norma trascripta, remite ?en su acepción común y literal- a lo que es creíble y tiene apariencia de verdadero, en concordancia con otras disposiciones del mismo ordenamiento de fondo, como los arts. 533 y 541. Interpretar un contrato, entonces, es determinar el auténtico significado de la voluntad declarada por las partes o, en otros términos, consiste en establecer, mediante un proceso de comprensión, cuál es el alcance y el sentido del consentimiento contractual (Alberto G. SPOTA, ?Instituciones de derecho civil. Contratos?, Ed. Depalma. Bs. As., 1974/1984, vol. II, n° 263, p. 73). Empero, no ha de perderse de vista que el art. 1137 del Cód. Civil establecía que ?Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos?, por lo que es dable aseverar que, a los fines de interpretar ese acto jurídico bilateral y patrimonial que es el contrato, si bien el consentimiento ?o sea, la voluntad común- resulta decisivo para saber si el contrato surgió a la vida jurídica, ese consentimiento debe ser puesto de resalto a través de la

declaración que se ha efectuado de tal voluntad común (autor, ob. y vol. Cits., n° 264, p. 75; lo subrayado está en el texto en bastardilla). Tengo para mí, con apego a esas directivas provenientes de los textos positivos, que la labor interpretativa exteriorizada por la juez, en el plano de las cláusulas alusivas al alcance objetivo y cuantitativo de la opción de compra asentada en favor de la locataria ?en la recta inteligencia de que el monto único de U\$S 220.000 quedó indivisiblemente vinculado al precio de los tres inmuebles en conjunto y no al valor unitario de cada uno de ellos-, no es pasible de reproche o disenso, habida cuenta que en modo alguno cabe entender, a la luz de los instrumentos implicados de fs. 33/41, que en la especie se configuren los supuestos que contemplaban los incisos 1), 2), 3) y 7) del art. 218 del Cód. de Comercio, referentes a la ambigüedad en las palabras del contrato, a las cláusulas equívocas o ambiguas que deben armonizarse con los términos claros y precisos empleados en otra parte del mismo escrito, a las cláusulas susceptibles de dos sentidos ?uno orientado a la validez del acto y otro a su nulidad- o, en fin, a los casos dudosos donde las cláusulas ambiguas deben interpretarse siempre en favor de la liberación del deudor. Desde otro vértice, no ha de olvidarse que en la hermenéutica de los contratos el principio general de considerar a la convención como un todo integral e inescindible es similar al de la interpretación sistemática de la ley, ya que el contrato es una unidad en su contenido y no es válido escindirlo sin cambiar el sentido de las declaraciones de voluntad que contiene; por ende, la delimitación del ámbito previsto por las partes al contratar es fundamental, pues permitirá establecer si el contrato debe ser interpretado en forma estricta, o específica, o extensivamente, pero en cualquier caso, para llegar a esa delimitación es decisiva la consideración de la finalidad del negocio, examinando las circunstancias del caso (Federico N. VIDELA ESCALADA, ?La interpretación de los contratos civiles?, Bs. As., 1964, ps. 79 y 81). De consiguiente, como en el ?sub lite? la finalidad del contrato locativo fue, sin duda, ceder a ?Labcil S.R.L.? el uso y goce de los tres inmuebles individualizados en el mismo, es del todo lógico y razonable concluir que no otra pudo ser la finalidad de la opción de compra acordada a aquélla en la cláusula décimoctava, ?por los inmuebles de referencia en la cláusula primera? y por el precio total de U\$S 220.000 indicado en el anexo III) del mismo convenio. Ello sentado, carecen de real vigor, en mi sentir las restantes alegaciones aunadas en este primer agravio, pues no se ha infringido por la ?a quo? el régimen legal de la carga de la prueba, ni otras piezas de este juicio se erigen para enervar o desmerecer las precisiones de aquélla sobre la interpretación y la futura ejecución cabal del contrato, ni pueden aprehenderse los dichos de M. R. Vélez ?ello por ser nuera del codemandado Eduardo Germán Bohringer, como lo admitió la propia declarante (v. espec. la foja 452, preguntas 1ª y 6ª), siendo por tanto una testigo excluida según el art. 425 del código del rito, que es un precepto inherente al orden público procesal-, ni menos aún es compartible, por su feble accidentalidad, lo que los memorialistas expresan en torno a sus propias aptitudes personales, al hecho de no haber contado con consejeros especializados cuando contrataron y al incremento de los valores inmobiliarios desde entonces, reflexiones que, en todo caso, no fueron oportunamente enderezadas a través de lo regulado en los arts. 954 segundo a quinto párrafos y 1198 segundo a quinto párrafos del Cód. Civil. 5.- Mediante su segundo agravio aducen los accionados y las terceras que la ?a quo? no se ha pronunciado sobre su planteo de que la opción de compra de ?Labcil S.R.L.? en el mes de septiembre de 2009 fue efectuada en forma prematura, ello a tenor de las cláusulas cuarta, sexta y décimoctava del contrato locativo y del anexo III) de éste, pues en vista de la interdependencia funcional creada entre ambas convenciones, de lo dispuesto en la cláusula primeramente aludida ?que porta, dicen, una condición suspensiva, y no resolutoria como reza su intitulado-, del hecho de que los alquileres fueron abonados al 100% de su valor recién a partir del mes de julio de 2006 y de que en la carta documento de fs. 12 despachada por la locataria explícitamente se reconoció que la habilitación para el funcionamiento y explotación de la estación de servicio fue otorgada por la Municipalidad de La Plata el 17 de septiembre de 2008, mientras que la aprobación técnica pertinente fue emitida por ?Camuzzi Gas Pampeana S.A.? el 16 de octubre de 2009, el momento ?sostienen- a partir del cual se cumplió la mentada condición y nació (sic) el contrato de locación fue coincidente con ese día 17 de septiembre de 2008 o bien a lo sumo con el posterior 16 de octubre de 2009, de lo que se sigue que el plazo de 60 meses para que la inquilina optara por la compra comenzó a correr a partir de una u otra de esas fechas y no desde el 21 de septiembre de 2004 en que se celebró la locación, por lo que el cese del pago de los arriendos desde septiembre de 2009 le impedía a aquélla llevar a cabo tal opción (v. espec. fs. 647 vta./650 vta., apart. III). Con ser cierto que el examen del asunto litigioso de marras ?planteado por los demandados en el n° 1 del apart. IV) de fs. 143/145 vta. y 196/197 vta.- fue pretermitido por la juzgadora de la instancia originaria, no lo es menos que esta Cámara está facultada legalmente para decidir sobre el tópico en el ámbito de lo reglado por el art. 273 del Cód. Procesal y, por ese andarivel, me apresuro a advertir que veo improcedente la protesta ensayada. Más allá, en efecto, de que en el primer tramo de la esgrimida cláusula contractual cuarta se consignara que el convenio tendría vigencia y plena exigibilidad entre las partes y que los plazos estipulados en el mismo comenzarían a computarse una vez concedida la habilitación municipal para el funcionamiento de la estación de servicio a favor de la locataria, con la consecuente posibilidad del suministro de gas natural a ese establecimiento, lo cierto y relevante, por un lado, es que la inquilina recibió en ese acto la tenencia de los inmuebles y, por otro lado, que el pago de los alquileres, con la reducción prevista del 50%, comenzó a efectivizarse de inmediato, lo que significa, a las claras, que existió un

inequívoco principio de ejecución de la locación, que como contrato consensual típico que es quedó concluído para producir sus efectos propios desde que las partes recíprocamente manifestaron su consentimiento en ese sentido (arts. 1440, 1493, 1494, 1514, 1554 y 1555, Cód. Civil; art. 1° y su doct., ley nac. 23.091). Coetáneamente se extendió y firmó el instrumento separado del anexo III) en el que quedó acuñada la opción de compra, donde claramente se lee que ésta "puede ser ejercida por la LOCATARIA una vez transcurridos sesenta (60) meses desde la firma del presente y mientras se encuentra (e) vigente el contrato, y siempre que esté al día con el pago de los alquileres" (v. espec. la foja 39), de suerte que las "formas y modalidades" de la opción así conferida quedaron plasmadas sólo en el susodicho anexo III) y no propiamente en el contrato locativo mismo, cuya cláusula décimoctava se ciño a enunciar la pertinente remisión a aquél. Acudiendo aquí, una vez más, a un criterio interpretativo sistemático e integral, al que ya me he referido, va de suyo que, sin omitir que la resolución de la locación contemplada en la cláusula cuarta no llegó, desde luego, a materializarse, y aunque la reducción del arriendo en un 50% se prolongara hasta la fecha que los apelantes denuncian, sólo cuadra concluir, dócilmente, que aquel plazo cierto de 60 meses hubo de transcurrir y se extinguió el 21 de septiembre de 2009 (arts. 566, 567 y 570, Cód. Civil). Los propietarios, por su parte, quedaron válidamente anoticiados del ejercicio de la opción con la recepción de las recordadas cartas documento de fs. 7/8 y 9/10, en las que "Labcil S.R.L.", por añadidura, designó a la escribana que autorizaría la escritura pública de la compraventa, por lo que yerran los primeros cuando enfatizan que el monto de la operación nunca fue puesto a su disposición, por quien anhelaba ser adquirente, con anterioridad a este pleito, toda vez que en el primer párrafo del instrumento de fs. 39 inequívocamente se convino que la transferencia del dominio de los inmuebles por parte de los locadores se produciría "previo pago de su precio". Ello, en este caso, autoriza lisamente a colegir que tal pago debía suceder en el momento mismo del acto notarial escriturario, pues ante la indeterminación temporal precisa del texto y al configurarse el supuesto de la "traditio brevi manu" que torna innecesaria la tradición de la posesión de la cosa en razón de ser tenida ésta por la adquirente locataria a nombre de los propietarios, hubiera regido el art. 2387 del Cód. Civil, en armonía con los arts. 1411 y 1424 del mismo código, con la natural consecuencia de que la cancelación total del precio tuviera lugar en forma simultánea con la escrituración de los bienes. Debe desestimarse, por tanto, el agravio aquí tratado.

6.- La parte actora, a su turno, se disconforma con lo resulto en la sentencia sobre la penalidad inserta en la primera parte del último párrafo del anexo III) de la foja 39, donde textualmente se dispuso: "La falta de concurrencia de la LOCADORA al acto escriturario autoriza a la LOCATARIA a exigir una multa diaria de setenta (70) litros de nafta súper, calculados en igual forma que la consignada precedentemente, la que será exigible sin necesidad de interpelación alguna y por vía judicial". La "a quo", señalando que está en juego una cláusula penal moratoria y ateniéndose a la doctrina legal del superior tribunal bonaerense, se ha inclinado por reputar excesiva la cantidad estipulada de 70 litros diarios de nafta súper, rebajándola a 20 litros diarios de combustible de igual calidad (v. considerando sexto, a fs. 613/613 vta.), en tanto que el abogado mandatario de la actora postula que se modifique el fallo en ese aspecto, convalidándose en un todo el pacto originario de los contratantes (v. fs. 632/633 vta., n° 3). Opino que el planteo recursivo es parcialmente viable. La cláusula penal, en la ley civil, ha sido fundamentalmente contemplada como medio para fijar, convencional y anticipadamente, el monto de los perjuicios derivados del incumplimientos de la obligación principal o de la morosidad de su ejecución y, promiscuamente con dicha función indemnizatoria, sirve al objetivo de asegurar el cumplimiento de la obligación operando como medio de presión, o sea, en una función compulsiva (SCBA, causas Ac. 25.601 en "AyS" 1979-IV-369; Ac. 26.748, en "AyS" 1979-IV-436; y Ac. 41.880, en "AyS" 1990-IV-375). Con respecto a la "taxatio" de la multa, una cierta proporcionalidad es condición objetiva de toda sanción, por lo cual, si procede atemperar la pena estipulada cuando ésta resulta evidentemente excesiva, la reducción de la indemnización debe efectuarse a un valor que se corresponda con el de la prestación principal (SCBA, causa Ac. 4.108, en "AyS" 1961-III-554). Con es objetivo, no es permitido invalidar totalmente la cláusula penal abusiva, que sólo es pasible de reducción "repárese que el segundo párrafo del art. 656 del Cód. Civil estatúa que "Los jueces podrán (...) reducir las penas (...)"-, lo que significa que se trata de una nulidad parcial, como lo han entendido los autores con uniformidad. La norma precitada autoriza a los jueces a disminuir las penas a petición de parte y también de oficio, siendo este último el temperamento de la sentenciante en base a la jurisprudencia del máximo tribunal provincial que menciona, recogida por esta Sala I en varias ocasiones (la más reciente, en la causa n° 253.295, reg. sent. 115/13, proveniente del mismo Juzgado n° 12). Así entonces, atendiendo a las pautas expuestas, a la fecha en que se suscribió el convenio de fs. 34/41, al período de la inejecución imputable a los codemandados "que se remonta al mes de diciembre de 2009 (v. tercer párrafo de la opción de compra de fs. 39 y cartas documento de fs. 13/14, 15/16 y 19/20)- y a las demás peculiaridades de la contratación en litigio, pareceme prudente y realista, en pos de conciliar con ecuanimidad los intereses patrimoniales de los contendores, que el importe de la penalidad diaria se gradúe en una suma, expresada en pesos, representativa del precio de 35 (treinta y cinco) litros de nafta súper, modificándose de esa forma el fallo en recurso.

7.- La "a quo" ha desestimado el pedimento inicial de la demandadora sobre "perjuicios e intereses", reclamo basado en que la falta de incorporación a su patrimonio de los inmuebles locados le impidió obtener crédito de terceros con garantía hipotecaria por el valor de los mismos,

remarcándose en la sentencia que, si bien a fs. 503 vta./504 de la experticia contable, al ser evacuados los puntos 3) y 4) de aquella parte, se consideró razonable estimar una pérdida de chance u oportunidad de acceder al financiamiento para emprender las operaciones comerciales que la actora se proponía realizar, no existen en estos autos elementos probatorios complementarios dirigidos a acreditar el desmedro invocado (conf.: fs. 91/91 vta., letra e; y fs. 613 vta./614, considerando séptimo). Juzgo, a mi vez, que no es viable la disconformidad ahora esbozada en nombre de ?Labcil S.R.L.? (v. fs. 633 vta./634 vta., n° 4). Con la expresión pérdida de chance se indican todos los casos en los cuales el sujeto afectado podría realizar un provecho, obtener una ganancia o un beneficio, o evitar una pérdida, lo que fue impedido por el hecho antijurídico de un tercero, generando de tal modo la incertidumbre de saber si el efecto beneficioso se habría o no producido, pero cercenando, evidentemente, una expectativa, una probabilidad de obtener una ventaja (SCBA, 23/5/2007, C. 91.262; 14/6/2010, C. 101.593; y 11/2/2015, C. 117.926, entre otras causas). Como quiera que sea, la chance frustrada, para ser resarcible, debe ser real y seria, no una mera conjetura, debiendo entenderse que la privación de eventuales utilidades constituye una consecuencia mediata de la que sólo resulta obligación de indemnizar si se cumple el supuesto contemplado en el art. 904 del Cód. Civil (SCBA, 30/3/2010, B. 60.253; y 8/4/2015, C. 118.085). Ese precepto atañe a la imputabilidad de las consecuencias mediatas al autor del hecho cuando éste las hubiera previsto o cuando, empleando la debida atención y conocimiento de las cosas, hubiera podido preverlas, siendo ello aplicable a las consecuencias de los actos lícitos e ilícitos, y abarcando tanto el dolo como la culpa (Santos CIFUENTES, en la obra de BELLUSCIO, ZANNONI y demás autores, ?Código Civil comentado, anotado y concordado?, t. 4, ps. 73-74, n° 1). En vista, pues, de la ausencia de elementos probatorios unívocos y confiables sobre los extremos aducidos por la demandante en este capítulo, más allá de la razonabilidad de éstos, no cabe admitir el resarcimiento que se pretende (art. 499, Cód. Civil; art. 375, CPCC). 8.- Por fin, considero que es de recibo el postrer agravio del sector pasivo, cuyos integrantes aspiran a que no sean a su cargo la totalidad de las costas de este litigio, como lo ha resuelto la juez. Habiéndose implementado una acumulación objetiva de pretensiones independientes de parte de la sociedad comercial actora (art. 87, CPCC) y dado que el resultado del pleito ha sido parcialmente favorable a ambos litigantes, por haberse admitido algunas acciones y rechazado otras parcial o totalmente, resulta de aplicación el art. 71 del Cód. Procesal (SCBA, causas Ac. 16.152, en ?AyS? 1970-I-411; y L. 42.327, en ?AyS? 1990-III-19; esta Sala I, causas n° 210.097, reg. sent. 278/91; n° 225.177, reg. sent. 18/97; y n° 245.931, reg. sent. 7/06, todas con mi voto, entre otras). Con sujeción a lo antedicho, dejo propuesto que, manteniéndose lo decidido por la ?a quo? en cuanto a la aplicación a la parte demandada de las costas de la primera instancia devengadas por las acciones de escrituración, de pago por consignación y de cobro de la cláusula penal moratoria, se reforme la sentencia dictada con respecto a las costas inherentes a la rechazada acción sobre indemnización de daños e intereses, que en ambas instancias deben imponerse a la parte actora vencida (arts. 68 primer párr., 71 y 274, CPCC). Con las salvedades que he dejado expuestas, **VOTO POR LA AFIRMATIVA. A LA MISMA PRIMERA CUESTION**, el señor Juez Dr. TORRE adhirió al voto que antecede, aduciendo idénticos fundamentos. **A LA SEGUNDA CUESTION**, el Sr. Juez Dr. TENREYRO ANAYA dijo: Corresponde, en consecuencia, confirmar la sentencia definitiva de fs. 608/614 vta. en cuanto decide hacer lugar a las acciones sobre escrituración y pago por consignación promovidas por la parte actora, con costas dealzada a los demandados y a las terceras de intervención obligada; modificar la aludida sentencia con respecto al monto de la cláusula penal moratoria cuyo cobro se admite, incrementándose aquél a una suma diaria, expresada en pesos, representativa del precio de 35 (treinta y cinco) litros de nafta súper, computable hasta la fecha de la escrituración de los inmuebles, con costas de alzada a los codemandados obligados en la medida de su vencimiento en esta segunda instancia; y confirmar el pronunciamiento apelado en lo que resuelve acerca del rechazo de la acción sobre indemnización de daños e intereses entablada por la parte actora, con costas de ambas instancias a ésta (arts. 266, 267, 274, 68 primer párr. y 71, CPCC). **ASI LO VOTO. A LA MISMA SEGUNDA CUESTION**, el señor Juez Dr. TORRE adhirió al voto que antecede, aduciendo idénticos fundamentos. Con lo que finalizó el acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO:** Que en el precedente acuerdo ha quedado establecido que, con las salvedades expuestas al votarse la primera cuestión, la sentencia definitiva apelada se ajusta a derecho (arts. 499, 533, 541, 566, 567, 570, 656, 904, 954, 1137, 1198, 1411, 1424, 1440, 1493, 1494, 1514, 1554, 1555 y 2387, Cód. Civil; art. 218 incs. 1°, 2°, 3° y 7°. Cód. de Comercio; arts. 961 primer párr., 1061 y 1063, Cód. Civil y Comercial; art. 1°, ley nac. 23.091; arts. 68 primer párr., 71, 87, 163, 254, 260, 262, 263, 266, 267, 273, 274, 375 y 425, CPCC). **POR ELLO**, se confirma la sentencia definitiva de fs. 608/614 vta. en cuanto decide hacer lugar a las acciones sobre escrituración y pago por consignación promovidas por la parte actora, con costas de alzada a los demandados y a las terceras de intervención obligada; se modifica la aludida sentencia con respecto al monto de la cláusula penal moratoria cuyo cobro se admite, incrementándose aquél a una suma diaria, expresada en pesos, representativ a del precio de 35 (treinta y cinco) litros de nafta súper, computable hasta la fecha de la escrituración de los inmuebles, con costas de alzada a los codemandados obligados en la medida de su vencimiento en esta segunda instancia; y se confirma el pronunciamiento apelado en lo que resuelve acerca del rechazo de la

acción sobre indemnización de daños e intereses entablada por la parte actora, con costas de ambas instancias a ésta. Las regulaciones de honorarios profesionales se practicarán una vez que se haya determinado, en la instancia de origen, el monto de cada una de las acciones acumuladas a los fines arancelarios. REG. NOT. DEV. 011285E