

Contrato De Compraventa Accion De Revision Inflacion Riesgo Propio De Todo Contrato Hecho Extraordinario Imprevisible Improcedencia

JURISPRUDENCIA

Contrato de compraventa. Acción de revisión. Inflación. Riesgo

propio de todo contrato. Hecho extraordinario imprevisible. Improcedencia Se rechaza la acción de revisión del precio pactado en un contrato de compraventa, atento a que se considera a la inflación como un riesgo propio de todo contrato. En tal sentido, se entiende que un hecho será extraordinario cuando se aparta del curso natural y normal de las cosas, cuando no acostumbra a suceder interpretado a contrario sensu?.

En la ciudad de Necochea, a los 7 días del mes de junio de dos mil dieciocho, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: "MONASTERIO, Zulma Edith c/ RODRIGUEZ DELGADO, Esteban Martín S/Cumplimiento de Contratos Civiles/Comerciales" Expte. N° 10.105, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente Sr. Juez Doctor Fabián Marcelo Loiza, Sra. Jueza Dra. Ana Clara Issin y Sr. Juez Dr. Oscar Alfredo Capalbo. El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES: 1a ¿Es justa la sentencia de fs.299/304?. 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde?. A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR LOIZA DIJO: I.- El Sr. Juez de grado Dr. Balbi dictó sentencia en la que resolvió rechazar la demanda instaurada por la Sra. Zulma Edith Monasterio contra el Sr. Esteban Martín Rodríguez Delgado sobre reajuste de saldo de precio (...) Imponiendo las costas del juicio a la actora vencida (...) Regulando los honorarios de los profesionales intervinientes: Dr. Santiago Andrés Ves Losada, en su carácter de patrocinante de la demandada, en la suma de Pesos noventa Y cinco mil (\$ 95.000); los del Dr. Manuel Villegas en el mismo carácter que el anterior en la suma de Pesos cinco mil (\$ 5.000); los del Dr. José María Mariucci, en carácter de patrocinante de la actora, en la suma de Pesos SETENTA MIL (\$ 70.000), todos con más el 10% adicional y el porcentaje que corresponda según la condición tributaria de los mencionados profesionales frente al impuesto al valor agregado.(arts. 1, 10, 15, 16, 21, 23, 28, 54, 57 y conc. de la ley 8904; art. 12 Ley 6716; art. 1255 del Código Civil y Comercial de la Nación). Asimismo se regulan los honorarios de la perito Martillera María de los Ángeles Haberle, en la suma de Pesos veinticinco mil (\$ 25.000), con más el aporte de ley.(Ley 10.973).? Asimismo Por la incidencia de fs. 94/96 se regulan los honorarios del Dr. José M. Mariucci en la suma de Pesos veinte mil (\$ 20.000) y los del Dr. Santiago Andrés Ves Losada en la suma de Pesos catorce mil (\$ \$ 14.000), con más el 10% de ley.(arts. 1, 14, 16, 47 y cc. de la ley arancelaria).? Finalmente teniendo en cuenta lo normado por la Ley de Mediación y su reglamentación, la Ley de Honorarios Profesionales local, el principio de proporcionalidad, y la legislación nacional se fijan los honorarios de la Mediadora, Dra. Patricia Verónica Taja, en la suma de Pesos veinte mil (\$ 20.000), con más el aporte correspondiente. (arts. 1251 y ccds. del Cód. Civ y Com.; art. 31 Ley 13.951; Ley 10.268; conf. Pita- Alvarez 'Mediación. Los Honorarios del Mediador' en Revista de Derecho Procesal T. 2010-2, pág. 181/200)?. Para decidir de ese modo, en lo esencial, entendió Que las circunstancias traídas por la actora para sostener su pedido de revisión, permiten adelantar que no reúnen los recaudos que exige la norma (art. 1198 del CCivil), en tanto ha obrado con culpa y se encontraba en mora al tiempo de solicitar el reajuste.? Añadió que del boleto de compraventa surge que se acordó que el precio del negocio jurídico contenido en el mismo era de \$ 45.000.- recibiendo la vendedora en ese acto la suma de U\$S 6.850.- y el saldo de \$ 25.000.- contra la firma de la escritura traslativa de dominio, para lo cual se tendrían que realizar los trámites sucesorios -cuyos costos serías afrontados por el comprador-debiendo suscribir la actora un poder especial a tal fin y realizar asimismo la confección de los planos para la subdivisión del inmueble.-? Consideró que de la propia sentencia dictada por la Excm. Cámara de Apelaciones Departamental en los autos ""Monasterio, Zulma Edith c/ Laguilon, Sebastián y otro s/ Cumplimiento de contrato", Expte. N° 26019, surge que fue la propia actora, con su conducta, quien demoró innecesariamente el trámite de la sucesión. El acta notarial de fs. 155/6 también así lo refleja. Del mismo modo, en estas actuaciones, el testigo Tammeone afirmó "que realizó los trabajos de mensura y sub división para someter al reg. de la ley 13212 (sic) de propiedad horizontal, el trabajo se lo encomendó el Esc. Rodríguez Delgado en el año 2004 y cuando realizó los contratos con fecha 23 de septiembre de 2004 los llevo a firmar a la Sra. Monasterio pero no se los firmó..." aclarando más adelante que es indispensable que el titular firme los contratos (fs. 261 y vta).? Concluyendo que Entonces, la responsabilidad en la frustración de la concreción oportuna de la escritura es atribuible sólo a la actora; no se entiende cómo no optó por recibir el desembolso de fecha 13 de mayo de 2005 (según acta notarial obrante a fs. 157/8); máxime teniendo en cuenta que representaba el pago total del precio consignado. Dicha circunstancia, sumadas a las expresadas ut supra me lleva a aplicar el principio "nemo auditur quod propiam turpitudinem allegans", que establece que nadie puede ser oído cuando alega su propia

torpeza, lo que en buen romance significa que nadie puede prevalerse o sacar provecho de su propia culpa (cfr. arts. 16, 1198 y 1201 del Código de fondo; v. asimismo: S.C.B.A., Ac. 93.816, s. 3-10-2007).-? Luego añade que "Se ha sostenido y comparto que "Certeramente, deviene inviable pretender la revisión del contrato si se ha obrado con culpa o si se estuviese en mora, y también si se ha faltado a la buena fe diligente y cuidadosa, presupuesto en el que reposa la aplicación de la regla de equidad correctora" (art. 1198 del Cód. Civil; conf. Cám. Civ. y Com. San Martín, sala II, RSD-281-92, S. 30-4-1992).- Y si bien podría pensarse que la actitud del demandado no se condice con una conducta de colaboración, exigibles para la satisfacción de las prestaciones pendientes, en realidad nada podía hacer éste para lograr el avance de los trámites sucesorios y de subdivisión del inmueble sin la efectiva participación de la actora. Todo lo contrario, áquel puso a disposición de ésta el saldo de precio a los veinte meses de la firma del boleto de compraventa y sin perjuicio del incumplimiento de la Sra. Monasterio. Su negativa a rubricar el poder está admitido por la propia actora (ver confesional de fs. 311 de los autos ut supra referidos.-?).

II.- La decisión citada agravia a la actora quien apela a fs. 307 exponiendo sus agravios a fs. 362/386. También a fs. 307 apela los honorarios por entenderlos elevados y su letrado lo hace por entender bajos los propios. También recurre la decisión la sra. Martillera Haberle a fs. 305 en lo relativo a sus honorarios por estimarlos bajos; y la sra. mediadora Taja quien apela y funda a fs. 327/333. No transcribiré los argumentos de la abundante expresión de agravios de la actora pues la consiguiente extensión conspirará con la claridad que procuro en mis ponencias al Acuerdo. Trataré de resumir las ideas que allí se portan para luego darle las respuestas que legalmente se le deben. Veamos. La actora se queja de que se refiera su actuación y nada se diga de la de su contraparte contractual. Pasa luego a señalar cuáles serían, según su mirada, los incumplimientos del demandado. Alega que no podía recibir el saldo de precio pues estaba condicionado a la escrituración y consiguiente extinción relativa del dominio a su respecto, deduciendo de allí que no se encontraría en mora ni sería culpable. Desconoce la necesidad de otorgar poder para llevar adelante la sucesión, insiste en que la letrada que inició dicho proceso fue contratada por el demandado, que ésta actuó sin contratiempos hasta marzo de 2006 y afirma "Presté la colaboración necesaria en el trámite sucesorio". Indica que el accionado no terminó el juicio sucesorio, pese a que trascurrieron más de 14 años. Concluye el llamado primer agravio del siguiente modo "la actora no ha incumplido con lo pactado en el boleto de compraventa y con las probanzas indicadas ut supra se ha acreditado fehacientemente el incumplimiento imputado al demandado?". Se explaya luego extensamente en el concepto de buena fe y con cita doctrinaria afirma que "El a quo no ha tenido en cuenta que: "No es leal, honesto o probo pretender enriquecerse a costa de la contraparte, aún cuando ella haya incurrido en mora". Sigue luego esa línea argumentativa con numerosísimas citas, alega que por razones de equidad e invocando el abuso en el ejercicio del derecho y encontrándose ante la violación de la regla moral, corresponde disponer el reajuste del precio, a fin de restablecer el equilibrio de las prestaciones, reconstruyendo la base negocial destruida. Sostiene con base en los arts. 656 y 1069 del CC que debiera ajustarse el saldo al menos para soportar las costas del proceso. Señala que el contrato de compraventa estaría desvirtuado, transformado en aleatorio o incluso gratuito. Afirma que cuando fallan los requisitos para aplicar la doctrina de la imprevisión cabe recurrir al abuso del derecho, indicando que tal resulta del accionar del demandado, pues persigue la escrituración mediante el pago de un precio que resulta irrisorio. Alega que en el marco del art. 1198 del CC no se cumplen sus principios si "el mantenimiento nominal del precio, ante el envilecimiento excepcional de la moneda, conduce a una solución inicua". Añadiendo que "el desequilibrio es producto de la evolución del mercado inmobiliario y al demandado los cambios en los valores de los inmuebles no puede verse sorprendido por su profesión de escribano" (textual fs. 374vta.). Indica que modificar el saldo adeudado por vía del art. 1071 del CC es un arbitrio idóneo para satisfacer el legítimo interés contractual de ambas partes. Refiere varias normas del antiguo Código que así lo permitan. En autos entiende que "los hechos de que se trata son los que derivan del fenómeno económico de la depreciación del signo monetario, que los Jueces no deben dejar de computar en ejercicio de la función integradora del orden jurídico, y como órganos que resumen en sí al espíritu del derecho vigente.-" Afirma que el precio actual y el saldo adeudado tienen una diferencia escandalosa, achacando al demandado un incumplimiento grave -ignorado en la sentencia de grado, a su entender- que demoró 14 años la escrituración. Asevera que no puede haber culpa de su parte si el otro contratante no colaboró, tal como entiende sucedió en autos. Realiza una larga cita de breves argumentos de diversos autores que señalan la posibilidad genérica de revisar un contrato, al igual que proyecto de ley y el texto del actual Código Civil y Comercial. Párrafos tomados casi textualmente de su ampliación de demanda de fs. 16/25. Vuelve a insistir en que frente al incumplimiento de los recaudos del art. 1198, de igual modo puede revisarse un contrato bajo el amparo del abuso del derecho. Afirma que "Resultaría contrario a la equidad y a la buena fe que se le exigiera a una de las partes el cumplimiento de una obligación, a pesar de que circunstancias imprevistas e imprevisibles, posteriores a la celebración de dicho negocio, convirtiesen el cumplimiento de tal obligación en excesivamente oneroso." En una circunstancia inédita reitera párrafos completos de su propia expresión de agravios (fs. 380vta. idénticos a los expresados a fs. 373vta.; fs. 381 idénticos a fs. 374; fs. 381vta. idénticos a fs. 374/vta.; fs. 382/vta. idénticos a fs. 375/vta.) para luego volver a reiterar conceptos ya expuestos, en la inteligencia, cabe suponer, de lo eficaz de su

duplicación. Señala luego mantener el precio en la suma adeudada configura un ejercicio antifuncional del derecho y que la revisión intentada procura respetar lo querido por los celebrantes al contratar, sin que la mora pueda erigirse en un instrumento de expoliación, ni justificar el abuso del derecho que el moroso deba soportar de la contraparte, máxime cuando ello deriva en un enriquecimiento intolerable.? Afirma que es llamativo el monto de los honorarios regulados y pretende sostener -tardíamente- su recurso contra la regulación de honorarios, a contrario de lo reglado por el art. 57 DL 8904 y la jurisprudencia reiterada de esta Tribunal a su respecto. Finalmente sostiene la existencia de caso federal. III.- No es el presente un proceso donde se debata el cumplimiento o incumplimiento del contrato. Ello se debatió en autos ?Monasterio c. Laguilon y otro? Expte. N° 9069 -obrante por cuerda- proceso con suerte adversa para la aquí reclamante. En ese expediente el Juez de grado rechazó la demanda por cumplimiento de contrato y daños contra el aquí demandado y a la par hizo lugar parcialmente a la reconvenición por cumplimiento de contrato que éste último presentara contra la actora de autos (fs. 437/446 de esos autos). Ambos aspectos confirmados por la sentencia de esta Cámara (fs. 503/511vta. mismos autos). En el presente la actora procura la revisión de un elemento del contrato: el saldo de precio. Tal pretensión tiene por anclaje normativo el art. 1198 del CC, tal como bien subsume el juez de grado, así como la existencia de abuso del derecho si se convalidara dicho saldo. Jurisprudencia y doctrina coinciden en que para arribar a la posibilidad de revisar el contrato por una excesiva onerosidad sobreviniente deben darse ciertos recaudos. A saber: ?1) la ocurrencia de acontecimientos extraordinarios e imprevisibles; 2) su incidencia sobre la prestación debida, volviéndola excesivamente onerosa; y 3) la falta de culpa o mora de parte del perjudicado, titular de la acción.? (J. Mosset Iturraspe ?Contratos?, p. 175, Ed. Rubinzal Culzoni; en sentido análogo v. Lorenzetti, R. ?Tratado de los contratos. Parte General? pp. 536/541, Ed. Rubinzal Culzoni, 2010). Es decir que la mera onerosidad excesiva no implica siempre y en todo caso la revisión del contrato. Deben darse otros requisitos. Bajo ese prisma propiciaré la confirmación de la sentencia de grado. Estimo que el primer agravio debe rechazarse pues surge de las constancias de la ya citada causa agregada como prueba a estos autos, la existencia de culpa y mora en la actora lo que impide evaluar siquiera los restantes recaudos. Pues si bien al respecto, como ya se expidiera este Tribunal, no existe identidad de pretensiones (Palacio, ?Derecho Procesal Civil?, T° I, parágrafo 77) lo que motivara que oportunamente este tribunal desestimara la excepción de cosa juzgada, lo cierto es que este aspecto ya fue objeto de tratamiento en la citada causa anterior, si bien con el alcance allí expresado y en el contexto de lo allí debatido, pero que no resulta ocioso recordar. Del voto de mi colega Dr. Capalbo se desgranar los incumplimientos de la sra. Monasterio que llevaron a rechazar su demanda contractual (v. fs. 508vta./509vta.) en decisión firme y lógicamente oponible a la aquí reclamante. Abundando en lo que ya fuera evaluado destaco que el 26/9/2003 la actora se obligó a realizar dos tipos de gestiones tendientes a lograr la escrituración del inmueble. Por un lado la subdivisión que llevaría a que la unidad vendida tuviera independencia dentro del régimen de propiedad horizontal. Y por otro lado llevaría adelante los trámites de la sucesión de sus padres titulares de dominio del inmueble vendido. Como contrapartida el aquí demandado -en tanto cesionario del comprador original (cesión de fecha 20/10/03)- asumió el compromiso a abonar el saldo de precio contra la escritura, modalidad de práctica habitual. El 29/10/03 la actora inicia la sucesión con una letrada a quien por un lado la actora reconoce como propia, pero quien a su vez dice haber sido contratada por el demandado (v. fs. 155/156 y 296/vta. del Expte. 9069). A comienzos de 2004 el comprador demandado encarga la subdivisión (v. testimonio Ing. Tammone fs. 317/318 del Expte. 9069). En marzo de ese año la aquí actora reconoce haber firmado ?unos papeles? para comenzar la subdivisión (absolución posiciones de fs. 313/314vta., posición 11ª, Expte. 9069). En septiembre de 2004 la actora se negó a avanzar con la subdivisión por consejo de su abogado, según lo atestigua el Ing. Tammone, quien añade que concurrió personalmente más de una vez y que la sra. se encontraba enojada y no lo trató bien (fs. 317/318, Expte. 9069 y 261/vta. de autos). Recién en el año 2015 tales trabajos fueron concluidos, ahora sí con la colaboración de la actora, según refiere el mismo testigo. El 5 de octubre de 2004 la actora pide declaratoria de herederos en la sucesión citada (f. 28 de ese expediente). El 19 de octubre de ese año 2004 el demandado se constituye con un notario en el domicilio de la actora y logra que a su pedido ésta firme un escrito relativo al sucesorio. Allí, acta notarial mediante, la actora manifiesta ?que reconocía el atraso en la firma de los escritos, pero que ella ya se encontraba perjudicada por la falta de conclusión del trámite sucesorio citado por lo que su demora se debía a que quería ver el expediente, revisar la documentación a firmar y mostrársela a su abogada la Doctora Marina Goñi (...)? (f. 155vta. del Expte. 9069). El 17 de noviembre de 2004 se dicta la declaratoria de herederos (fs. 30/vta. del expediente sucesorio). El 16 de marzo del año 2005 la letrada Goñi renuncia al patrocinio de la Sra. Monasterio (f. 31 del sucesorio). La actora retoma las peticiones en el sucesorio recién en agosto de 2013, esto es luego de rechazada su demanda de cumplimiento contractual. Volviendo al repaso del devenir de la actuación de la actora, el 10 de mayo de 2005 y luego de una serie de intercambios epistolares, el demandado se constituye en una notaría a la espera de la actora y deja constancia -acta notarial mediante- que ella no concurre pese a que él la aguardó por espacio de una hora con el dinero del saldo de precio (v. fs. 157/158). La mera negativa de esa documental (v. f. 221) no impide su evaluación pues se trata de copias certificadas de actas notariales (arg. Arts. 979 CC y 384 y 393 a contrario del CPCC).

El 23 de junio de 2005 la aquí actora inicia la referida acción por cumplimiento de contrato. A su vez el demandado en diciembre de ese año cancela los honorarios de la letrada que llevara adelante la sucesión hasta allí. Ninguna actividad tendiente a cumplir sus obligaciones realizó la actora, como dijimos, durante el trámite de aquel proceso por cumplimiento de contrato. Es más, pese a manifestar lo contrario, aún hoy no inscribió la declaratoria de herederos en los autos sucesorios, no obstante que la actividad tendiente a ello pudo haberla llevado adelante en cualquier momento desde el año 2005, y tal como lo hizo desde agosto de 2013 (fs. 63 del expediente de sucesión) sin que el dictado de la sentencia en los autos referidos como 9069 haya significado una modificación en sus obligaciones originarias. Luego en septiembre de 2013 inicia estos autos achacando que tanto el aumento de los inmuebles como la depreciación de la moneda imponían la revisión del contrato. Como dijimos la vía clásica de revisión (art. 1198 CC vigente a ese momento) devino inaplicable desde el mismo comienzo de la acción pues el incumplimiento de la actora ya fue determinado y el ?racconto? efectuado aquí lo evidencia a esos efectos. Mal podría evaluarse en autos la actuación del demandado pues en primer lugar la culpa del comprador/deudor del saldo no es exigida normativamente ni tampoco fue alegada en demanda. De allí que las copiosas críticas y valoraciones traídas en pos de establecer esa culpa lucen doblemente inatinentes y su atención violaría la congruencia sin aportar nada a la pretensión (arts. 266 y 272 CPCC). Quedaría por evaluar entonces si por vía del abuso del derecho es procedente el reajuste perseguido. Para ello es del caso recordar que debe tratarse de una cláusula válida, querida oportunamente por la partes pero que se habría tornado abusiva en el devenir del contrato. Si ello no fuese así -esto es si la convención hubiere nacido gravosa- esta no podría ser la vía de ataque sino las relativas a nulidad o lesión (arg. Arts. 954; 1045 y 1198; v. Lorenzetti, ob. cit. p. 534). Sentado ello adelanto que no casualmente la gran mayoría de los argumentos que sostienen el segundo agravio -con evidentes similitudes textuales a la ampliación de demanda de fs. 16/25- provienen de doctrina y jurisprudencia de los años setenta y ochenta del siglo pasado. En esa época aún no era una costumbre tan extendida en el tráfico inmobiliario la utilización de moneda extranjera o de cláusulas de ajuste, de allí que frente a graves y puntuales crisis la jurisprudencia reaccionó reajustando los contratos. Vedado aquel último mecanismo por la ley de convertibilidad del austral (23.928, B.O. 28/3/1991) y ya consolidada la práctica de concertar las operaciones en dólares estadounidenses, las cuestiones relativas a la revisión contractual fueron mayormente silenciadas hasta la gigantesca crisis de fines de 2001 donde se volvió a recalcular las prestaciones, pero por vía normativa, a través de mecanismos de repotenciación y adecuación del sinalagma (v. gr. dec. 214/02; ley 25561 y ley 25.820, entre muchas otras normas). Destaco ello pues el mecanismo que pretende la actora implica un reajuste, una repotenciación (tal como refieren las propias voces que cita en exceso la apelante) sin hacerse cargo de la vigencia del art. 7 de la citada ley 23.928. Es que frente a un precio en pesos el único modo de restaurar el contrato pasaría por un mecanismo de repotenciación, lo que se encuentra prohibido, sin que la falta de alegación del demandado permita soslayar esa regla pues la misma califica como de orden público (art. 21 CC). Frente al planteo actoral de que se ajuste matemáticamente el saldo de precio (v. fs. 22/23vta.) el modo de llevar adelante eventualmente ese reajuste pasa por un mecanismo de repotenciación de ese saldo, aspecto puntualmente prohibido en nuestro sistema legislativo vigente y del que, reitero, la recurrente nada dice. Esa omisión -patente en todo el proceso- de por sí autorizaría a mantener la decisión de grado, sin que corresponda analizar de oficio la inconstitucionalidad de dicha norma cuando el derecho en juego es principalmente el de propiedad y no se avizora la existencia de derechos fundamentales conculcados, versando el presente exclusivamente en una cuestión netamente patrimonial (mi voto en el Expte. 10.456). Pero aun cuando se pueda entender que no hay aquí en juego la pretensión de una repotenciación de una suma de dinero por vía de revisión, lo cierto es que en función de las circunstancias del caso no puede revisarse el contrato. Dos razones esenciales sustentan mi parecer. La primera es que la culpa de la actora ha llevado la discusión contractual hasta estos días en los que el saldo de precio aparece como irrisorio. Según informa el B.C.R.A. (ver Evolución de una moneda- Mercados de Cambios - Dólares Estadunidenses - en su página web http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Evolucion_moneda.asp (al momento en que el comprador se presenta ante escribano y ofrece el pago del saldo de precio (v. fs. 157/158) esa suma correspondía a 8.771 dólares estadounidenses -moneda de uso habitual en estas transacciones y que incluso se utilizó para pagar parte de la prestación- es decir algo más de U\$S 166 por sobre lo pactado originalmente y que equivalía a U\$S 8.605. Sin embargo y como vimos la actora no concurrió, negándose a percibir el saldo, y se escuda hoy en que recibir el dinero antes de la escrituración la habría mantenido como obligada fiscal respecto del inmueble (v. fs. 368), excusa pueril si se advierte que en estos quince años continuó como obligada sin beneficio alguno y sin culminar las obligaciones asumidas. Luego de esa negativa a percibir el saldo inició la demanda (solicitando el cumplimiento del contrato más los daños) y llevó adelante un proceso que culminó en el rechazo de su pretensión. A la fecha de inicio de la acción (23/6/2005) el valor de la moneda estadounidense implicaba que el saldo de precio equivalía a U\$S 8.704,73, todavía por encima del valor a la fecha de firma del boleto. Durante todo el largo tiempo de aquel litigio (que padeció demoras, como se ve a fs. 412 a 426 del expediente 9069) la actora nada hizo para colocarse en situación idónea para cumplir sus obligaciones. De allí que achacarle la suerte del negocio a una cuestión extraña a su actividad es desconocer la

propia torpeza y la ausencia de voluntad real por cumplir su rol en el contrato (arts. 1423; 508; 510; 513 y 1198 del CC). La jurisprudencia de la época que la recurrente cita también sostenía que "el remedio del art. 1071 del CC, por el ejercicio antifuncional del derecho subjetivo, no es aplicable cuando el efecto deteriorante del precio deriva de atraso y culpa de la parte que lo invoca a su favor, pues es quien, con la inejecución de sus deberes contractuales, ha producido el agravamiento de aquellos efectos económicos, por provocar la dilación y deterioro consiguientes. Quien ha incurrido en mora puso los obstáculos y fue directo causante de la pérdida del poder adquisitivo de la moneda; lo hizo a despecho de la correcta conducta contractual de su contraparte, mal puede manejar a su favor la equidad y el equilibrio, ni sostenerse en el ejercicio abusivo del derecho, desde que fue el origen que provocó la caída del valor de la contraprestación dineraria." (voto del Dr. Santos Cifuentes, en CNCiv, Sala C, publicado en Rev. La Ley, suplemento diario del 4/4/1979, p. 9, fallo 77.022). Esas consideraciones resultan plenamente aplicables al caso a la luz de los antecedentes que reseñamos en los párrafos precedentes. La segunda razón es que ni el aumento de los valores -aun teniéndolo como un hecho notorio exento de prueba- ni el proceso inflacionario habido entre 2003 y el presente califican como el hecho extraordinario e imprevisible que la propia doctrina que cita la actora exige como requisito allende la consideración de la mora. La principal doctrina autorral que esgrime la aplicación del art. 1071 del CC (v. Alterini, A. A. en L. L. 1978- 42) no excluye como requisito para la procedencia de la figura que exista un hecho extraordinario e imprevisible (ob. cit. p. 51, "Conclusiones", en el caso, un pico de hiperinflación señalado históricamente como "Rodrigazo"), el que no se compadece con los alegados por la actora (aumento de las propiedades inmuebles y desvalorización de la moneda entre 2003-2013). Es que estos últimos procesos no aparecen como algo imprevisto y es ya, como dijimos, costumbre muy asentada en la contratación inmobiliaria argentina su fijación en moneda extranjera, en especial desde la ley de convertibilidad. La doctrina se ha pronunciado expresamente al respecto y como ejemplo solo citaré a Juan Carlos Smith (en Belluscio - Zannoni "Código Civil..." T. 5, p. 927, Astrea, 1990) quien sostiene que la inflación, en nuestro país, forma parte del riesgo propio del contrato, citando una mirada de casos jurisprudenciales que así lo decidieron. Y ello parece evidente en nuestro país desde hace mucho tiempo, tal como refiere Elías Guastavino ("El derecho civil y la inflación" LA LEY, t. 116, p. 1080, Sec. Doctrina, año 1964) quien refiere que "En nuestro país, por ejemplo, tomando como base un promedio de 100 para el año 1943, el índice del costo de la vida fue de 3.512 en el año 1960". Al respecto dice Mosset Iturraspe que "Un hecho será extraordinario cuando se aparta del curso natural y normal de las cosas, cuando no acostumbra a suceder (art. 901 CC) interpretado a contrario sensu" (ob. cit. p. 375) lo que a la luz de nuestra propia historia económica y de la costumbre largamente desarrollada en nuestro país respecto del modo de pactar el precio en la compraventa de inmuebles descarta que en el caso pueda tratarse de la existencia de un hecho extraordinario e imprevisible. Por el contrario la propia actuación de la actora quien a poco de andar y sin que exista desequilibrio alguno en la prestación ya no quiso percibir el saldo pactado, parecen indicar que en realidad el conflicto de la Sra. Monasterio era con el precio originalmente pactado, lo que -por otra vía- viene a descartar la pertinencia de la revisión, tal como sostuvimos al comenzar esta ponencia al acuerdo. En síntesis ninguno de los agravios permite conmovir la decisión de grado en cuanto rechaza la acción de revisión del contrato, la que se muestra improcedente en el caso por las razones dadas. IV. Cabe analizar ahora las apelaciones que se dirigen a los honorarios de los profesionales intervinientes. Reitero lo adelantado en el apartado II del presente en el sentido que los únicos fundamentos que cabe atender resultan ser los de la sra. mediadora pues los traídos por la actora son tardíos en función de lo expuesto por el art. 57 del DL 8904 vigente al momento de la apelación. Aclarado ello cabe analizar la base regulatoria del presente, conformada por la suma de dinero reclamada en demanda; sin embargo ella no fue determinada pues se petitionó el ajuste del saldo de precio sin especificar el reclamo concreto de suma alguna, al punto tal que la tasa de justicia se abonó sobre el saldo de precio (\$25.000) que se pretendía ajustar (v. fs. 33/36). Sin embargo las partes no se agraviaron oportunamente de la base que tácitamente fijara el magistrado de grado al regular los honorarios, base que teniendo en cuenta las sumas decididas en la instancia anterior debe entenderse en función de la tasación obrante en autos (fs. 230/234) y la pretensión de la actora. Siendo ello así a los efectos del art. 15 inc. "a" de la ley 14.967 se fija la base del presente en la suma de pesos ochocientos mil (\$800.000) contabilizando por un lado la tasación referida y por el otro el saldo de precio con más los honorarios de los profesionales (abogados e ingeniero) cuyo pago asumiera el comprador aquí demandado. En cuanto a los honorarios regulados a la mediadora Dra. Patricia Verónica Taja y considerando sus fundamentos, cabe recordar que esta Cámara ha sostenido en reiteradas oportunidades, siguiendo la doctrina legal de la Suprema Corte que "debe existir proporcionalidad entre las retribuciones de los peritos y demás auxiliares de la justicia con la de los letrados intervinientes en el pleito" (Conf. expte. "Proyectos Especiales c/ Seminara SACIF s/ Incidente determinación base regulatoria", CC0101, MP, 112850, RSI - 1538 - 00 I del 09/11/2000; Conf. "Hiltonia S.A. s/ Quiebra"; SCBA, LP, C, 106370 S del 12/09/12, SCBA, LP C 106370 S del 12/09/12; SCBA, LP Ac. 46332 S del 03/08/93; SCBA, LP A.c. 44241 S del 07/05/1991). Dicho criterio resulta aplicable ya que una automática aplicación de la norma, llevaría a la distorsión de tal principio, de otorgarse al mediador un honorario que no contemple el que haya de fijarse a los profesionales actuantes en el juicio, máxime al integrar la

condena en costas (art. 31 Ley 13.951).? (expte. 9941. "Mikkelsen Karin Brun C/ Madsen Carlos y Otra S/ Rendicion De Cuentas" reg. int. 164 (H) del 17/12/15); por todo lo cual propicio se confirmen los honorarios regulados a favor de la Dra. Taja mediadora designada en autos. Atento a lo antes expuesto y considerando lo resuelto en los presentes actuados, no encuentro mérito para modificar la citada sentencia en cuanto regula los honorarios de la Martillera Haberle, por lo que propicio se confirmen. Respecto de los honorarios de los demás profesionales, se adelanta que conforme lo viene sosteniendo esta Cámara, habiendo entrado en vigencia la ley 14.967, los emolumentos fijados en la Instancia serán merituados conforme las pautas expresadas por este tribunal en el Expte. 10.840, reg. int. 154 (H) del 15/11/17 (conf. SCBA "Morcillo, Hugo Hector c/Provincia de Bs. As. s/Inconst. Dto. Ley 9020" Causa 1-733016 del 8/11/2017); este tribunal "Falcon" Expte. 10948 reg. int. 149 (S) 31/10/2017 y "Ramallo" Expte. 10.840 reg. int. 154 (H) del 15/11/17 entre otros, en relación a la operatividad del sistema y a fin de no afectar derechos adquiridos (art. 7 CC. y C.). Sentado ello y siendo que los trabajos profesionales se realizaron bajo la vigencia del DL 8904 han de aplicarse en autos las pautas contenidas en esa normativa; por lo que en atención a la base regulatoria en los presentes autos y el mérito de la labor desarrollada, la complejidad de las cuestiones en las que participaron los letrados, así como las etapas efectivamente cumplidas y atento a cómo ha sido resuelta la cuestión, propicio se confirmen los honorarios regulados en la Instancia (arts. 13, 14, 15, 16, 21, 23, 26, 28, 54 y 57 ley 8904; art. 15 ley 14.967) Por los trabajos presentados por el Dr. José María Mariucci, patrocinante de la actora (expresión de agravios de fs. 362/386) y aquí resueltos, propicio se fijen sus honorarios en ... JUS (...) y al Dr. Santiago Andres Ves Losada, patrocinante de la demandada, por la contestación de fs. 388/396 en ... JUS (...) (arts. 13, 14, 15, 16, 24,31 y concs. ley 14.967 Ac. 3890 Ap. 1) SCBA), con más los aportes de ley y el porcentaje que corresponda según la condición tributaria de los mencionados profesionales frente al impuesto del valor agregado (art. 12 ley 6716, resol. AFIP 2616/09). Por las consideraciones expuestas a la cuestión planteada, voto por la AFIRMATIVA. A la misma cuestión planteada la Señora Jueza doctora Issin votó en igual sentido y por análogos fundamentos. A la misma cuestión planteada el Señor Juez doctor Capalbo votó en igual sentido y por análogos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR LOIZA DIJO: Corresponde confirmar la sentencia de grado con costas a la apelante vencida (art. 68 CPCC). Sobre la base de pesos ochocientos mil (\$800.000), cuyo pago asumiera el comprador aquí demandado -contabilizando por un lado la tasación referida y por el otro el saldo de precio con más los honorarios de los profesionales (abogados e ingeniero)-, por las consideraciones expuestas en la cuestión anterior, confirmar los honorarios regulados a favor de la mediadora Dra. Patricia Verónica Taja, considerando sus fundamentos y atento a lo ya expuesto (art. 31 Ley 13.951).? (expte. 9941. "Mikkelsen Karin Brun C/ Madsen Carlos y Otra S/ Rendicion De Cuentas" reg. int. 164 (H) del 17/12/15); del mismo modo y considerando lo resuelto en los presentes actuados, confirmar los honorarios de la Martillera María de los Angeles Haberle. (ley 10.973); respecto de los honorarios de los demás profesionales y habiendo entrado en vigencia la ley 14.967, los emolumentos fijados en la Instancia fueron merituados conforme las pautas expresadas por este tribunal en el Expte. 10.840, reg. int. 154 (H) del 15/11/17 (conf. SCBA "Morcillo, Hugo Hector c/Provincia de Bs. As. s/Inconst. Dto. Ley 9020" Causa 1-733016 del 8/11/2017); este tribunal "Falcon" Expte. 10948 reg. int. 149 (S) 31/10/2017 y "Ramallo" Expte. 10.840 reg. int. 154 (H) del 15/11/17 entre otros, en relación a la operatividad del sistema, a fin de no afectar derechos adquiridos (art. 7 CC. y C.) y siendo que los trabajos profesionales se realizaron bajo la vigencia del DL 8904, por aplicación en autos de las pautas contenidas en esa normativa y en atención a la base regulatoria de los presentes, el mérito de la labor desarrollada, la complejidad de las cuestiones en las que participaron los letrados, así como las etapas efectivamente cumplidas y atento a cómo ha sido resuelta la cuestión, confirmar los honorarios regulados en la Instancia (arts. 13, 14, 15, 16, 21, 23, 26, 28, 54 y 57 ley 8904; art. 15 ley 14.967). Por los trabajos presentados por el Dr. José María Mariucci, patrocinante de la actora (expresión de agravios de fs. 362/386) y aquí resueltos, fijar sus honorarios en ... JUS (...) y al Dr. Santiago Andres Ves Losada, patrocinante de la demandada, por la contestación de fs. 388/396 en ... JUS (...) (arts. 13, 14, 15, 16, 24, 31 y concs. ley 14.967 Ac. 3890 Ap. 1) SCB A), con más los aportes de ley y el porcentaje que corresponda según la condición tributaria de los mencionados profesionales frente al impuesto del valor agregado (art. 12 ley 6716, resol. AFIP 2616/09). ASI LO VOTO. A la misma cuestión planteada la señora Jueza doctora Issin votó en igual sentido por los mismos fundamentos. A la misma cuestión planteada el señor Juez doctor Capalbo votó en igual sentido por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Necochea, 7 de junio de 2018. VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se confirma la sentencia de grado, con costas a la apelante vencida (art. 68 CPCC). Sobre la base de pesos ochocientos mil (\$800.000), cuyo pago asumiera el comprador aquí demandado -contabilizando por un lado la tasación referida y por el otro el saldo de precio con más los honorarios de los profesionales (abogados e ingeniero)-, se confirman los honorarios regulados a favor de la mediadora Dra. Patricia Verónica Taja, considerando sus fundamentos y atento a lo ya expuesto; del mismo modo y considerando lo resuelto en los presentes actuados, se confirman los honorarios de la Martillera María de los Angeles Haberle. (ley 10.973); respecto de los honorarios de los demás profesionales y habiendo entrado en vigencia la ley

14.967, los emolumentos fijados en la Instancia fueron merituados conforme las pautas expresadas por este tribunal en el Expte. 10.840, reg. int. 154 (H) del 15/11/17 (conf. SCBA "Morcillo, Hugo Hector c/Provincia de Bs. As. s/Inconst. Dto. Ley 9020" Causa 1-733016 del 8/11/2017); este tribunal "Falcon" Expte. 10948 reg. int. 149 (S) 31/10/2017 y "Ramallo" Expte. 10.840 reg. int. 154 (H) del 15/11/17 entre otros, en relación a la operatividad del sistema, a fin de no afectar derechos adquiridos (art. 7 CC. y C.) y siendo que los trabajos profesionales se realizaron bajo la vigencia del DL 8904, por aplicación en autos de las pautas contenidas en esa normativa, se confirman los honorarios regulados en la Instancia (arts. 13, 14, 15, 16, 21, 23, 26, 28, 54 y 57 ley 8904; art. 15 ley 14.967). Por los trabajos presentados por el Dr. José María Mariucci, patrocinante de la actora (expresión de agravios de fs. 362/386) y aquí resueltos, se fijan sus honorarios en ... JUS (...) y al Dr. Santiago Andres Ves Losada, patrocinante de la demandada, por la contestación de fs. 388/396 en ... JUS (...) (arts. 13, 14, 15, 16, 24, 31 y concs. ley 14.967 Ac. 3890 Ap. 1) SCBA), con más los aportes de ley y el porcentaje que corresponda según la condición tributaria de los mencionados profesionales frente al impuesto del valor agregado (art. 12 ley 6716, resol. AFIP 2616/09). Devuélvanse juntamente con los principales ?Monasterio Alberto yZagame Sara Maria s/Sucesion ab- intestato2 expte. 22.766 en I cuerpo 184 fojas. Téngase presente la Reserva Del Caso Federal. Notifíquese personalmente o por cedula (art. 135 CPC). Devuélvase. 030236E