

Escrituración Incumplimiento En La Entrega De La Unidad Clausula Penal

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Incumplimiento en la entrega de la unidad. Cláusula

penal Se confirma el fallo que hizo lugar a la demanda de escrituración, pues surge probado el incumplimiento de la constructora en la fecha de entrega de la unidad, siendo que el actor ya había abonado el 90% del precio. En la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los veintisiete días del mes de marzo del año dos mil dieciocho, reunidos en la Sala III del Tribunal, el Sr. Señor Juez de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctor Eugenio A. Rojas Molina y el Dr. Roberto Camilo Jordá quien integra la Sala (arts. 36 ley 5827 y art. 11, inc. i, ap. 1) en virtud de encontrarse -al momento del sorteo de la presente- el Dr. Juan Manuel Castellanos en uso de licencia para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?DELL'ERBA, DIEGO GASTÓN C/ AVENIDA GAONA ... S.A. S/ ESCRITURACIÓN-DAÑOS Y PERJUICIOS?, CAUSA MO 1345 14 habiéndose practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Const. de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código de Procedimientos Civil y Comercial y Ac. Ext. N° 30 de esta Sala), resultó que debía observarse el siguiente orden Dres. ROJAS MOLINA-JORDÁ, resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1° ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 266/273? 2° ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTION: el señor Juez ROJAS MOLINA, dijo: I.- HECHOS: a) La demanda es iniciada por el señor DIEGO GASTÓN DELL'ERBA, contra AVENIDA GAONA ... S.A., por ESCRITURACIÓN y DAÑOS Y PERJUICIOS.- Señala que con fecha 04 de julio del año 2011, firmó con la demandada un boleto de compraventa, por una unidad funcional desde el pozo, n°1, letra C, del segundo piso, del Edificio de la calle Ayacucho ..., de Haedo, Pdo. De Morón; el precio total y convenido fue U\$S 37.800, abonándose en ese acto la suma de U\$S 11.340, 20 cuotas mensuales iguales y consecutivas de U\$S 1.133 y el saldo de U\$S 3.800 serán pagados contra entrega de la posesión y de la escrituración, la que ocurriría dentro de los 45 días de la suscripción del Reglamento de Copropiedad y dentro de los 24 meses de la firma del boleto, es decir, el 04 de julio de 2013; explicita las demás condiciones insertas en el mencionado documento.- Denuncia que luego de abonar las 20 cuotas pactadas recibió una comunicación haciéndole saber que en el mes de junio de 2013 las unidades estarían listas para ser entregadas; se pone en contacto con la vendedora y le manifiesta que antes quisiera verla para comprobar si se había cumplido con las especificaciones técnicas convenidas; acompañado por un albañil verifica que faltaba un placard con sus interiores completos; sigue el intercambio de emails y con fecha 4 de julio de 2013 le remiten el acta de posesión para su verificación, se le exige la suma de \$4.000, como fondo de garantía, otros \$600 para el certificado de aptitud eléctrica necesario para el trámite del medidor de la luz, se requiere información de esos \$4.000, siendo contestado con la explicación correspondiente.- Prosiguen los emails referidos a coordinar la entrega del bien y formalizar la escrituración; se realizó una reunión en un estudio jurídico y allí le comunican que no tenían intención de entregarle el departamento ni su escrituración invocando la existencia de otro conflicto entre las partes.- Así se llegó a la remisión de una carta documento del 15 de agosto de 2013, intimando a la entrega de la unidad funcional o el pago de la multa convenida de U\$S 50 diarios, comunicándole que el saldo del precio estaba a su disposición.- En la contestación por la misma vía el vendedor hace saber que hay retrasos en la construcción por causas que no le son imputables y que no corresponde el pago de la multa.- El intercambio prosigue en los mismos términos y al momento de iniciarse este proceso no ha ocurrido ni la entrega de la posesión ni la escrituración.- En su ampliación de la demanda, el actor aclara que el departamento a entregar era el ubicado en el segundo piso ?C?; denuncia inconvenientes para la individualización y solicita oficio al Escribano Munín (en su contestación manifiesta que no puede informar cuál es el departamento del actor).- En una nueva ampliación señala que ha recibido una carta documento de la demandada notificándole que han resuelto el contrato (15 de julio de 2014), la que fue rechazada por la misma vía.- Funda en derecho, reclama la multa pactada, lucro cesante, daño moral y solicita se condene a la demandada a otorgar la escritura traslativa de dominio, con la posesión correspondiente.- b) Se presenta la Dra. Olga Lidia González, en representación de AVENIDA GAONA ... S.A.I, formula las negativas de estilo y da su propia versión de los hechos; de tal manera señala que el actor no ha cumplido con su obligación de pagar el saldo del precio, ni la ha consignado en este expediente y que ello lo inhabilita para exigir cumplimiento de obligaciones a cargo de su mandante; de esa manera solicita el rechazo de la demanda.- Luego explica que su parte ha sido gravemente perjudicada por el valor de venta del bien al actor y por ello, invocando el art.1198 del Cód.Civil, se notificó que rescindía la operación; el actor no ofreció mejorar el precio y se limitó a rechazarla.- Solicita el rechazo de la demanda, con costas.- II.- LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: Dictada por la señora jueza a cargo del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n°11, Departamental, hace lugar parcialmente a la pretensión, condena a la demandada a escriturar a favor del actor la Unidad Funcional 1 de la letra C del segundo piso en el plazo de 30 días, debiendo el actor abonar el

saldo restante del precio de venta al momento de la escrituración; además AVENIDA GAONA ... S.S. deberá abonar a DIEGO GASTÓN DELL'ERBA la suma de \$150.000 en concepto de multa.- III.- LOS AGRAVIOS: Apela el actor (fs.276) y la demandada (fs.287), recursos que fueron concedidos libremente (fs.272 y fs.288), expresa agravios el primero (fs.295/297) y la segunda (fs.300/302), con réplicas de ambas partes, llamamiento de autos para sentencia, suspensión del mismo por realización de dos audiencias y reanudación de los términos con fecha 07 de febrero del 2018.- IV.- LA SOLUCION PROPUESTA AL ACUERDO: PRIMERO: La escrituración: a) Comenzaremos con los agravios de la demandada que se dirigen a tres direcciones.- 1º) La condena a escriturar: El agravio comienza señalando una equivocada referencia legal por parte del ?a quo? (art.1187 del Cód. Civil) que no es aplicable al caso de autos, ya que el actor no ha cumplido ni consignado con su demanda o posteriormente, acabadamente sus obligaciones y de allí es que no puede requerir al otro contratante que cumpla con las suyas, tal como lo indica el art.1204 del Cód. Civil; también denuncia que no ha existido una constitución en mora. Solicita modificación del fallo.- *) Indudablemente que ?escriturar? constituye la obligación principal nacida del contrato y que debe realizarse con la intervención de funcionario público.- También se está de acuerdo que no siempre es fácil, sencillo, saber quién fue el incumplidor, es decir, aquél que con sus actitudes impidió que la escrituración se llevara a cabo.- Se destaca, por último, que este deber de ?hacer? alcanza por igual al comprador y al vendedor, que cada uno debe ?poner lo suyo?: designar escribano, concurrir a la escribanía, aportar los datos y documentación necesarios para su realización, cumplir con las prestaciones que la condicionan, como puede ser, el pago del precio o el saldo o la entrega de una cosa.- En otras palabras, tratándose de la escrituración de una compraventa -contrato esencialmente sinalagmático- no puede propiamente afirmarse que ella sea en favor de una u otra de las partes, dado que ambos se favorecen con el acto escriturario en el que se cumplen las obligaciones recíprocas contraídas en el contrato.- Ello significa que ambas partes -vuelvo a repetirlo- están facultadas y gravadas a la vez, con la carga de instar al escribano el cumplimiento de su cometido. En suma, atento la peculiar naturaleza de la obligación de escriturar, puede afirmarse que no cae en mora una de las partes, si la otra no presta la colaboración necesaria que haga posible el cumplimiento de la prestación.- ?Las partes se deben recíprocamente lealtad en el cumplimiento de esta obligación y tienen que cumplir todas las diligencias previas que sean necesarias para la realización del acto. La omisión de esta actividad permite considerar al responsable en mora y se presenta como un obstáculo para la preparación de la escritura y la fijación de la fecha por el escribano? (BELLUSCIO-ZANNONI, en ?Código Civil...?, T.V-B, pág.857/858).- El art.1187 del Cód. Civil, en concordancia con el art.1185 del mismo código, dispone que la obligación de escriturar, es una ?...obligación de hacer?, y que ?...la parte que resistiere hacerlo, podrá ser demandada por la otra parte para que otorgue la escritura pública?, completándose este encuadre jurídico, con el art.510 del CPCC, que establece: ?... si el obligado no cumpliera dentro del plazo fijado, el juez la suscribirá por él y a su costa? y el art.511 del mismo, en cuanto expresa, en el supuesto ?...que no fuere posible el cumplimiento del deudor...se le obligará a resarcir los daños y perjuicios provenientes de la inexecución?.- *) El ?a quo? en su sentencia ha señalado que entre las partes se ha firmado un boleto de compra y venta agregado a fs.98/99, que encuentra acreditado que del precio total convenido (U\$S 37.800) se ha abonado la suma de U\$S 11.340 al momento de su firma y 20 cuotas de U\$S 1.130, quedando el saldo de U\$S 3.800 para pagar contra entrega de la escritura y posesión.- También indica que está probada la fecha de la escritura y entrega de la posesión -que surge de un análisis del boleto y de las cartas documentos remitidas entre las partes- que era el 19 de febrero de 2014, produciéndose allí la mora de la parte vendedora en el cumplimiento de sus obligaciones.- Por último, entiende el ?a quo? que habiendo el actor cumplido con sus obligaciones condena al demandado a otorgar la respectiva escritura traslativa de dominio de la Unidad Funcional 1 de la letra C del 2º piso, debiendo aquél abonar el saldo restante del precio de venta al momento de dicho acto.- Nada ha dicho el demandado en sus agravios que contradiga esas decisiones que acreditan la existencia de mora del vendedor y el cumplimiento de las obligaciones por parte del comprador.- No le asiste razón al agraviado en cuanto imputa como una falta del actor no pagar el saldo del precio, el que, tal como viene sin dudas ni contradicción, debe ser abonado al momento de la escrituración, por ello no puede reclamarlo ni tampoco debe el actor consignarlo.- De allí, tal como lo ha decidido en la sentencia el ?a quo? también condena al actor a abonar el saldo al momento de formalizarse la escritura del inmueble.- Se rechaza el agravio.- 2º) La omisión del fallo: En este aspecto los agravios se dirigen a que el ?a quo? no ha tenido en cuenta la rescisión de la operación que se había notificado y que le correspondía al actor ofrecer una justa adecuación en lo que a su obligación corresponda, conducta que no hizo, ni después que le fuera solicitada en la contestación de la demanda; peticiona que se haga lugar a lo reclamado y se condene al actor al pago de un adecuado incremento en el valor del bien en crisis; que de otro modo ello constituiría un enriquecimiento sin causa de una las partes en perjuicio de la restante.- *) Existen vías diferentes para resolver el contrato: a) por decisión de la parte cumplidora y con intimación previa, regulada en el párr.2º del art.1204, del Cód. Civil sin necesidad de recurrir a la justicia; b) por decisión judicial, recaída en una causa donde la pretensión del actor es la resolución del contrato, con o sin reparación de los daños, y en la cual se ventilan los extremos que dan pie a la extinción y c) del modo que las partes la hubieran convenido, cuando media un pacto

comisorio expreso (párr. 3° del art. 1204), que puede ser tanto extrajudicial como judicial.- *) Ahora bien, en la documentación firmada entre las partes (fs.9/12) no existe ningún pacto comisorio expreso que ocurre cuando la facultad resolutoria ha sido pactada expresamente en el contrato como una cláusula accidental; no es una cláusula natural por cuanto su previsión no surge de la ley sino que tiene que ser incorporado por las partes al contenido de aquél. Es por ello que si las partes pactan expresamente la facultad resolutoria, pero se limitan a reproducir el contenido de la ley supletoria, el pacto comisorio seguirá siendo tácito y no expreso. Para que sea expresa debe necesariamente ser diferente del previsto en la ley supletoria (conf. Carlos IBÁÑEZ, ¿Resolución por incumplimiento?, p.276).- La demandada ha seguido el camino de la resolución extrajudicial que, según carta documento de fs.117, tuvo como causa el hecho de que "...el inmueble del referido boleto ha sufrido un gran incremento del valor tanto constructivo como de venta. La prestación a nuestro cargo se ha convertido por ello en excesivamente onerosa por lo que le notificamos que resolvemos el contrato?.- *) Lo primero que debemos analizar es si esta ¿resolución extrajudicial? se ajusta a derecho produciendo todos los efectos de la misma, recordando que esa decisión fue oportunamente rechazada por la actora (fs.118).- Dicha revisión, por excesiva onerosidad sobreviniente, está contemplada en el art.1198 del Cód.Civil, que funciona a pedido de la parte perjudicada, que puede solicitar tanto el reajuste de las prestaciones como la resolución del contrato.- Además hay que tener presente que la invocación de este instituto debe interpretarse restrictivamente porque los contratos se hacen para ser cumplidos.- Los hechos que dan origen a esa facultad deben reunir dos extremos: extraordinariedad e imprevisibilidad, es decir, deben escapar al acontecer común u ordinario, y no haber podido anticiparse su ocurrencia, cubrirse de sus consecuencias dañosas. Es el denominado ¿riesgo imprevisible?. Son hechos que vienen a incidir sobre las prestaciones no cumplidas o adeudadas, volviéndolas extremadamente gravosas (conf.BUERES-HIGHTON, ¿Código Civil...?, T.3C, pág.49).- En el caso de autos se está en presencia de la llamada ¿compra en pozo?, en donde el vendedor es quien realiza la construcción, fija el precio y dadas sus cualidades no puede invocar lo que para él debe ser previsible y normal, no produciendo ninguna prueba al respecto.- La Corte Provincial en causa B60403 ¿Ferosur Roca SA c/ Pcia. de Bs.As., del 15 de julio de 2015 ha dicho: "... La insuficiencia probatoria de la demandada en tanto debe acreditar que el desequilibrio alegado configure una distorsión significativa de su realidad económica...que no acreditó de modo fehaciente la verdadera incidencia de esa modificación en sus costos, ni su entidad, ni su efectiva ocurrencia, como así tampoco que el porcentual de aumento hubiera superado el alea normal de un contrato, que el contratista está obligado a soportar como riesgo corriente de toda contratación?.- Además, teniendo en cuenta el estado de mora desde el mes de febrero de 2014, la resolución del contrato efectuada en el mes de julio del mismo año resulta intempestiva, sin fundamentación y abusiva.- Es importante destacar que hasta ese momento el actor comprador había abonado el 90% del precio convenido, lo cual toda pretensión de resolución sería un evidente abuso del derecho (art.1071 del Cód. Civil).- Por último, se equivoca el demandado al endilgarle al actor que debía mejorar el precio ante la solicitud de resolución notificada.- El art.1198, in fine, establece que ante la decisión de una parte de hacer uso de esa facultad resolutoria, "...la otra parte podrá impedir la resolución ofreciendo mejorar equitativamente los efectos del contrato?, es decir, que le confiere meramente una opción, no consagrando una obligación.- Se rechaza el agravio.- 3°) La imposición de la multa: considera el apelante que la misma es improcedente; que en el objeto de la demanda se peticiona la escrituración con más daños y perjuicios y que el juez debe limitar su conocimiento a esa pretensión; no existe concretamente una petición de la aplicación de la multa; considera a la multa como excesiva. Solicita se la exima al pago de la misma.- *) Con relación a que el actor no solicitó la aplicación de la multa, adelanto que ello no es así.- En efecto. En el mismo párrafo que la demandada hace referencia, el actor en esa petición de daños y perjuicios agrega a continuación que éstos los ¿individualizará a continuación?.- Luego, en el acápite ¿RUBRO DAÑOS?, señala como primer punto el reclamo de la MULTA consistente en los U\$S 50 diarios desde la fecha 4 de julio de 2013 hasta la efectiva posesión del inmueble.- Es indudable entonces que el accionante reclama en forma terminante la aplicación de la multa, por lo cual se rechaza esta parte del agravio.- *) En cuanto a que la multa es excesiva, se comenzará por transcribir la cláusula sexta del boleto de compraventa firmado entre las partes (fs.11) que establece: ¿En caso de incumplimiento de las partes de las obligaciones de escrituración, entrega de la posesión, entrega del saldo del precio, en los plazos y modos prefijados, la parte cumpliente podrá exigir a la incumplidora el pago de cincuenta dólares estadounidenses diarios en concepto de sanción (cláusula penal), la misma comenzará a regir desde el día siguiente al previsto para el cumplimiento de la respectiva obligación y hasta su efectivo cumplimiento, de pleno derecho, sin obligación de previa intimación judicial o extrajudicial alguna?.- No viene discutido que el vendedor no cumplió con su obligación de escriturar en el plazo convenido, por lo que corresponde la aplicación de la multa (art.652 del Cód. Civil).- La sentencia apelada la ¿a quo? en uso de la facultad prevista en el art.656, 2° párrafo del Cód. Civil y jurisprudencia de la Corte Provincial, morigera la multa a la suma de \$150.000 por todo concepto a la fecha de ese pronunciamiento.- *) Sentado ello, corresponde analizar la queja atinente a la morigeración de la multa, también apelada por el actor por considerarla considerablemente reducida, de tal forma que se dará contestación a ambos agravios.- No hay duda de que la

cláusula penal que las partes estipulan es, además, de la de prever en forma anticipada el resarcimiento que habrá de corresponder al caso de retardo o inexecución de las obligaciones concertadas (arts. 652 del Código Civil y conchs.), la de producir efectos compulsivos, que funcionen como elementos conminatorios e insten al deudor al debido cumplimiento de todo aquello que las partes han acordado a través de las disposiciones contractuales. Para que la penalidad puede cumplir la aludida finalidad de asegurar o conminar al cumplimiento de las prestaciones, debe resultar suficientemente gravosa para el deudor de las mismas; tanto como para que le resulte preferible la ejecución de la obligación antes que el pago de la multa (Cám. Civ. 2da. La Plata, 103202/06).- Es regla subordinante del derecho que las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia estén interesados el orden público y las buenas costumbres (art. 21 del Código Civil). Razonablemente, a estos dos principios deben acomodarse las leyes y la conducta de los particulares.- Por otro lado, sabido es que los jueces cuentan con la facultad de reducir -incluso de oficio- las penas cuando su monto desproporcionado con la gravedad de la falta que sancionan, habida cuenta del valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso, configure un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor (art. 656 párr. 2do del Código Civil).- Todo ello sin perder de vista que si bien la cláusula penal es inmutable, ello es de carácter relativo, pues la normativa antes mencionada -art. 656 del Cód. Civil- prevé la eventualidad de su reducción aún de oficio cuando su monto aparezca desproporcionado con la gravedad de la falta que sanciona, habida cuenta el valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso (La Plata, Cám. Civ. 2da. Sala III rsd. 178/10).- En correlato con los argumentos recién expuestos, en el caso concreto de autos, considerando el valor total de la operación de compraventa (U\$S 37.800), como así también la moneda en que dicha multa fue pactada (U\$S 50 por día), resulta a todas luces excesivo y desproporcionado, ya que de considerarse adecuado tal pacto, al día de la fecha sería una deuda que prácticamente duplicaría el valor originalmente pactado.- Consecuentemente se impone su morigeración, la que se establece en un monto de \$ 70,00 (se cambia la moneda de pago atento las consabidas dificultades que trae aparejado la utilización de moneda extranjera y evitar así futuras complicaciones) por día desde la fecha de la mora hasta el efectivo cumplimiento.- Se rechazan los agravios de ambas partes.- 4º) La imposición de las costas: la queja refiere que el ?a quo? hizo lugar a la escrituración y a la multa (ésta impugnada) y rechaza los daños, lucro cesante y daño moral, de allí que considera que las costas no pueden ser totalmente a su cargo y solicita que sea en el orden causado.- *) Atento el resultado de los agravios esgrimidos por la demandada, fundamentalmente en el objeto principal del juicio -la escrituración- y además la admisión de la multa y del daño moral -como luego se determinará-, se ratifican que las costas se impongan a éste por su calidad de vencido (art.68 del CPCC).- Se rechaza la queja.- b) Por su parte las quejas de la actora van dirigidas a las siguientes cuestiones: 1º) LUCRO CESANTE: *) La sentencia rechaza este rubro teniendo en cuenta lo normado por el art.655 del Cód. Civil y por el análisis en el tratamiento de la cláusula penal (multa), concluyendo que la admisión de ésta, entra en lugar de la indemnización de daños cuando el deudor se hubiera constituido en mora, es decir que el acreedor no puede reclamar otra reparación, preceptiva que se patentiza cuando se pretende reclamar -acumular- el importe de la pena moratoria y el valor locativo del inmueble en concepto de daños y perjuicios.- *) La actora apelante en su expresión de agravios realiza una extensa crítica al importe de la multa y en relación al reclamo en tratamiento solamente solicita que la suma de \$247.000 -que corresponde a locativos mensuales no percibidos-, se agregue a la multa y que este resultado sea el piso y el techo respectivamente para fijar una cláusula indemnizatoria acorde con la situación ventilada.- *) La expresión de agravios ?... no es una simple fórmula, sino un análisis razonada de la sentencia punto por punto y una demostración de los motivos que tienen para considerar que ella es errónea... que para tener por satisfechos los fines legales el escrito de agravios deben concretarse, punto por punto, los déficit fundamentales que se le atribuyen al fallo atacado, ya sea en la aplicación del derecho, o, en su caso, en la apreciación de los hechos y su prueba... si se hace referencia a un yerro en la valoración de la prueba es necesario indicar la forma y modo en que la misma se ha producido? (HITTERS Juan Carlos, ?Técnica de los recursos ordinarios? p.443; el subrayado es mío) De acuerdo a estas premisas, leo y releo la expresión de agravios de la actora y no encuentro en toda su extensión ninguna crítica razonada y concreta al fundamento de la ?a quo? en cuanto al rechazo de esta pretensión, solamente realiza la apreciación que anteriormente se ha transcripto.- De esa forma, no habiendo el quejoso formulado una crítica razonada y concreta a esas aseveraciones de la sentencia (arts. 260, 261 y 266 del C.P.C.C.) se rechaza el agravio en tratamiento.- 2º) DAÑO MORAL: *) La sentencia también rechaza este reclamo fundándolo en que este resarcimiento es de carácter restrictivo en materia contractual y por eso requiere de una cabal demostración de la existencia de una lesión de sentimientos, afecciones o de tranquilidad anímica que no deben confundirse con las inquietudes propias y corrientes del mundo de los negocios; agrega que el actor no ha acreditado la existencia de este daño y que sea consecuencia del actuar negligente de la parte demandada.- *) Se agravia el actor expresando que se había quedado sin trabajo y que la falta de disposición material y jurídica de la unidad funcional -ya que podía contar con el precio de venta o de un alquiler- ha producido una angustia y por ello solicita su admisión.- *) Se ha sostenido que la apreciación de este tipo de daño en materia contractual debe ser efectuada con criterio restrictivo, considerando que no se trata de una reparación automática tendiente a resarcir las desilusiones, incertidumbres y

disgustos, sino solamente determinados padecimientos espirituales que, de acuerdo con la naturaleza del hecho generador de la responsabilidad y circunstancias del caso, así lo hagan menester -art.522 del Cód. Civil-. Esta doctrina, imperante en la materia, deja librado al prudente arbitrio judicial, a cuyo fin el juez se encuentra facultado para apreciar libremente hecho generador y sus circunstancias (cita del artículo ?Daño moral por uso indebido en la locación de viviendas?, por la Dra. María Adelina Castellanos, La Ley-Doctrina Judicial-2010,469).- Justamente este artículo tiene entre sus fundamentos basamentales de la postura doctrinaria, un antecedente de este Sala (in re ?SIOLI C/ INSTITUTO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS?, causa n° 57.112 RS 46/2009), en donde se hizo lugar al daño moral en un contrato de locación, en ocasión que el inmueble locado fuera devuelto con graves deterioros, teniéndose en cuenta las circunstancias personales de los locadores, en el meticoloso y estudiado voto de mi distinguido colega de Sala Dr. Juan Manuel Castellanos.- En el mismo se señalaba que ?el daño moral importa, una minoración en la subjetividad de la persona, derivada de la lesión a un interés no patrimonial. O, con mayor precisión, una modificación disvaliosa en el 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... La ley difiere al arbitrio judicial la invocada existencia de un agravio moral, y corresponderá al prudente juicio de los magistrados en cada caso admitirlo o no, según la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancia del caso? (conf. Bustamente Alsina, ?Teoría General de la Responsabilidad Civil?, p.250/251) ?.- En este punto, la parte actora produce pruebas testimoniales (fs.210 y 211) que dan cuenta en cuánto le afectó emocionalmente con un estado de angustia la falta de entrega del inmueble.- En sentido análogo se ha dicho que ?... ante la privación de la disponibilidad del uso comercial del rodado por casi ocho meses, situación que constituyó para el accionante una fuente constante de angustia y alteró su paz interior, su confianza en los demás, su voluntad de trabajo y todos aquellos sentimientos y principio dentro de cuyo contexto se desarrolla la actividad humana y alcanza así trascendencia familiar y social? (CC001 SM 34352 RSD-29-94 S 24-2-1994, Juez UHART.- Por todo lo expuesto, analizadas estas pruebas de acuerdo a las reglas de la sana crítica (arts.384, 456 y 474 del CPCC), ?... en las que interfieren las de la lógica y la experiencia del juez, se ha configurado en la especie ese quebranto espiritual en lo más íntimo del alma del actor? (voto del Dr. Castellano ya citado), entiendo prudente y equitativo otorgar por este rubro la suma de \$20.000 (arts.522 y cs. Del Cód. Civil; arts.375,384, 165 y cs.).- SEXTO: CONCLUSIÓN: Por todo lo expuesto, debe revocarse la sentencia apelada en cuanto al monto de la multa y la admisión del daño moral, por lo que la misma es parcialmente ajustada a derecho y voto PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA.- A la misma cuestión propuesta, el señor Juez Dr. Roberto Camilo Jordá y por los mismos fundamentos, vota también PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA A LA SEGUNDA CUESTION: el señor Juez ROJAS MOLINA, dijo: Conforme se ha votado la cuestión anterior, corresponde: 1°) Fijar como multa diaria la suma de \$ 70,- desde la fecha de la mora hasta el efectivo cumplimiento de la obligación de escriturar; 2°) Admitir el daño moral en la suma de \$ 20.000; 3°) Confirmar en todo lo demás que ha sido materia de agravios; 4°) Imponer las costas de esta instancia al demandado por el principio objetivo de la derrota (art.68 y 274 del CPCC); 5°) Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad (art.31 de la ley 8904.- ASÍ LO VOTO.- El señor Juez Doctor Roberto Camilo Jordá, por los mismos fundamentos, votó en análogo sentido.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Morón, 27 de marzo de 2018.- AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad: 1°) Fijar como multa diaria la suma de \$70,- desde la fecha de la mora hasta el efectivo cumplimiento de la obligación de escriturar; 2°) Admitir el daño moral en la suma de \$20.000; 3°) Confirmar en todo lo demás que ha sido materia de agravios; 4°) Imponer las costas de esta instancia al demandado por el principio objetivo de la derrota (art.68 y 274 del CPCC); 5°) Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad (art.31 de la ley 8904.-

026513E