

Expediente: 249/18

Carátula: MANZUR RAUL OSCAR C/ HERRERA ENZO EDGARDO Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS

Unidad Judicial: EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA II

Tipo Actuación: FONDO CAMARA

Fecha Depósito: 22/05/2024 - 04:52

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

900000000000 - JIMENEZ, ANGELA AIDA-DEMANDADO

900000000000 - LEAL, JORGE ABRAHAN-DEMANDADO

30715572318808 - FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM.Y LABORAL C.J.CONCEPCION

20305884643 - MANZUR, RAUL OSCAR-ACTOR

20231169424 - HERRERA, ENZO EDGARDO-DEMANDADO

23231164529 - POSSE, JUAN CARLOS-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II

ACTUACIONES N°: 249/18



H20774683300

JUICIO: MANZUR RAÚL OSCAR C/ HERRERA ENZO EDGARDO Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - EXPTE. N° 249/18

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 21 días del mes de mayo de 2024, las Sras. Vocales Subrogantes de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. María José Posse y Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba, proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudian, analizan y resuelven los recursos de apelación deducidos: a) en fecha 23/11/2023 por el letrado Guillermo Ruiz Doncel, apoderado del codemandado Juan Carlos Posse; b) en fecha 27/11/2023 según reporte del SAE (28/11/2023 según historia del SAE) por el letrado Hernán Raúl Correa, apoderado del actor Raúl Oscar Manzur, y c) en fecha 27/11/2023 según reporte del SAE (28/11/2023, según historia del SAE) por el letrado Sebastian Casanova, apoderado del demandado Enzo Edgardo Herrera, contra la sentencia n° 529 del 10/11/2023 dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, en los autos caratulados: "Manzur Raúl Oscar c/ Herrera Enzo Edgardo y otros s/ Daños y perjuicios" - expediente n° 249/18. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba y Dra. María José Posse. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Sra. Vocal Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba dijo:

1.- Que por sentencia n°529 del 10/11/2023, el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, hizo lugar a la demanda planteada por Raúl Oscar Manzur, DNI n° 30.446.594, en contra de Enzo Edgardo Herrera y Juan Carlos Posse. En consecuencia, condenó a los demandados vencidos a abonar al actor, desde que quede firme la sentencia, la suma de \$1.000.000 (pesos un millón) en concepto de daño moral, \$150.000 (pesos ciento cincuenta mil) en concepto de daño directo y \$1.000.000 (pesos un millón) en concepto de daño punitivo. Dispuso que a dichos montos se adicionen intereses calculados con la tasa activa del Banco Nación: en el daño moral y en el daño punitivo desde la fecha de esa sentencia hasta su efectivo pago, y respecto del daño directo desde la mora, es decir, desde el pago de la seña

(12/10/2017) hasta su efectivo pago. Impuso las costas a los demandados vencidos.

2.- Contra esa sentencia dedujeron recurso de apelación y expresaron agravios: a) el 23/11/2023 el letrado Guillermo Ruiz Doncel, apoderado del codemandado Juan Carlos Posse; b) en fecha 27/11/2023 según reporte del SAE (28/11/2023 según historia del SAE) el letrado Hernán Raúl Correa, apoderado del actor Raúl Oscar Manzur, y c) el 27/11/2023 según reporte del SAE (28/11/2023 según historia del SAE) el letrado Sebastian Casanova, apoderado del demandado Enzo Edgardo Herrera. El actor respondió los agravios del codemandado Juan C. Posse en fecha 6/12/2023 según reporte del SAE (7/12/2023 según historia del SAE) y los agravios del demandado Enzo E. Herrera el 13/12/2023 conforme reporte SAE (14/12/2023 según historia del SAE). El Sr. Herrera contestó los agravios del actor el 15/12/2023; el codemandado no respondió los agravios.

2.- 1) Recurso del codemandado Juan Carlos Posse

Al expresar agravios, el apoderado del Sr. Posse solicitó se haga lugar al recurso y se revoque la sentencia apelada, con costas en caso de oposición.

Luego de hacer un repaso de los hechos, manifestó como primer agravio la arbitrariedad. Afirmó que de la lectura de la sentencia atacada se observaba desviación manifiesta en la valoración de las probanzas en autos, provocando ello un verdadero quebrantamiento de las leyes que la gobiernan, lo que reflejaba absoluta arbitrariedad en el decisorio. Consideró que el juez efectuó una interpretación parcial, segmentada y por ende arbitraria de los hechos y las pruebas, fallando en forma abusiva y sin brindar la debida fundamentación, forzando las interpretaciones de la norma y de los hechos.

Aseguró que no sólo evitó referirse al carácter de dependiente del Sr. Posse, situación debidamente planteada y demostrada en el expediente, sino que no hace referencia a que el actor nunca se comunicó con el Sr. Posse (véase prueba pericial informática); que nunca negoció el precio ni las condiciones de la supuesta venta con éste; pero aún más relevante: el Sr Posse no obtuvo ni iba a obtener beneficio alguno de la venta, ya que no era comisionista sino simplemente un trabajador de desarrollos inmobiliarios del Sr. Herrera; que no participaba de los negocios, no era socio, no estuvo vinculado ni con el comprador ni con los propietarios del inmueble, tuvo simplemente que cumplir con sus labores administrativas de llevar una llave a quien su jefe le había solicitado a fin de mostrar un departamento.

Sostuvo que la sentencia se convierte en arbitraria al momento en que niega valor a evidencia documental reconocida por las partes y concordante con el resto de las probanzas; al no analizar todo el marco probatorio y al no contextualizar en debida forma la participación del Sr. Posse y su condición de dependiente; y que el hecho de hacerlo responsable como parte de la cadena de beneficiarios implica una interpretación abusiva y extraordinaria de la LDC. Ejemplificó que colocar al administrativo dependiente de la empresa a la misma altura y con la misma responsabilidad de su titular, implicaría que quien compra una licuadora marca Yelmo en Frávega, demanda por un desperfecto a Yelmo, a Frávega y también al vendedor y al cajero de la empresa de electrodomésticos. Consideró absurdo lo sentenciado, y más absurdo y arbitrario que no se haya referido ni explicado claramente nada sobre la relación de dependencia de su representado, quien no participaba del negocio, sino simplemente llevó las llaves que le ordenó su jefe.

Insistió en que el juez evitó referirse a cómo está confeccionada la documentación, lo que trae aparejado un análisis arbitrario de los hechos y una resolución arbitraria; que en forma pasajera y liviana se limitó a decir que el recibo tenía el nombre de su mandante, pero no aclaró que ese nombre lo colocó el dueño de la empresa y tampoco hizo ninguna mención a que el Sr. Posse no recibió el dinero de la seña ni confeccionó el recibo, lo que no sólo surge del documento en cuestión, sino también de las propias expresiones de la parte actora; que la falta de tratamiento por parte del hecho incontrastable de que su mandante no recibió dinero, no participó en la negociación, ni conversó siquiera con el actor sobre la unidad, el precio, etc, sumado a la falta de análisis de los distintos medios probatorios (testigos, absoluciones y documentos), no sólo atenta contra el debido proceso, sino que coloca a su representado en un estado de indefensión, obligándolo a tener que pagar conceptos que no debe por un negocio del cual fue ajeno y sobre el que nunca iba a obtener un beneficio, lo que en definitiva implica la violación de las garantías constitucionales dispuestas en los arts, 16 y 18 de la CN.

Agregó que lo arbitrario de la sentencia también se observaba claramente cuando el Sentenciante sostuvo que si bien el recibo de la seña hace referencia a otro departamento, – aclara el apelante

que su mandante no tenía manera de saber cuál era la unidad o el edificio que el Sr. Manzur y el Sr. Herrera negociaban-, era la parte demandada quien debía demostrar que se trataba de dos operaciones inmobiliarias distintivas. Entendió que el juzgado ha intentado colocar a su conferente en una situación de imposible cumplimiento, llegando al absurdo de imponerle al administrativo de la inmobiliaria que demuestre que cuando Manzur firmó por un departamento en realidad lo hacía por otro; es decir imponer la carga de la prueba en esas circunstancias a quién es absolutamente ajeno al negocio.

Segundo agravio: Contradicción. Adujo que la sentencia es contradictoria, reflejando una violación lisa y llana del principio de cosa juzgada. En tal sentido hizo notar que no se hace mención al hecho de que su mandante no tenía capacidad para frustrar el negocio; que se lo condena por daños y perjuicios que éste jamás estuvo siquiera en condiciones de perpetrar pues no tenía facultades ni para frustrar el negocio ni para concretarlo, y tampoco obtendría beneficios de uno u otro evento, pues siempre fue ajeno a las negociaciones; que el Sr. Manzur se vinculó con el Sr. Herrera, fue a su negocio, se comunicó y entabló relación con el Sr. Herrera, acordó precio y otras situaciones de la venta con el Sr. Herrera, pero el juez sin ahondar en explicaciones coloca al administrativo de desarrollos inmobiliarios, la única persona que estuvo siempre a derecho, yendo a la mediación y exponiendo la verdad de los hechos, en una paridad con el titular de la empresa.

Destacó que la resolución es contradictoria con su propias expresiones toda vez que sostiene que las negociaciones estuvieron siempre entre Herrera y Manzur.

Tercer agravio: Fundamentación. Citando jurisprudencia explicó que una sentencia debe incluir no una mera enunciación de hechos, o un gran número de fojas y palabras, sino además una argumentación acabada y razonada de las probanzas de autos; o sea, debe dar las razones por las que se dicta, lo cual puede orientar al intérprete hacia el fin del acto. De los elementos integrantes de la garantía del debido proceso legal: A) derecho a ser oído B) derecho a ofrecer y producir pruebas C) derecho a una decisión fundada, la sentencia atacada ha violentado este último. Consideró que el Sentenciante ha excedido sus límites al imponer la obligación de pagar a quien no se benefició del negocio; ante lo cual la sentencia era totalmente arbitraria, incongruente y contraria a derecho.

Al contestar los agravios, la parte actora solicitó en virtud de lo que expresa en su escrito de responde – al que me remito por brevedad- que se rechace el recurso de apelación interpuesto por el codemandado Posse, y se lo declare desierto por no atacar argumento alguno de la sentencia recaída en autos, con costas.

2.-2) Recurso del demandado Enzo Edgardo Herrera.

En sus agravios, el recurrente pidió la revocación de la sentencia y que se rechace la demanda, en lo que hace a su parte, con costas.

Lo agravio la decisión del Sentenciante quien, a su entender, se equivoca y no tiene presente sus propios considerandos al interpretar la prueba agregada en autos, en especial cuando dice: “() Ante el reclamo efectuado por la parte actora, debo verificar si se acreditó la relación contractual entre ambas partes de este juicio, y posteriormente indagar si se ha probado el incumplimiento contractual por parte de la demandada. El primer punto a analizar, considero que fue acreditado de los dichos del actor y a través de la documentación acompañada ()”.

Afirmó que: el Juez da por acreditado lo manifestado por el actor sin explicar en base a qué elementos o documentación se refiere, y soslaya el recibo acompañado por el actor - inmueble sito en calle Balcarce 883, 3° piso E- que refiere a otra unidad distinta al objeto del reclamo; el actor demanda por un inmueble sito en calle Balcarce n° 873/79 4° piso dpto. C, con cochera incluida, pero acompaña como prueba de “seña” un recibo donde textualmente dice “pago reserva honorarios por calle Balcarce 883, 3° piso E”; que luego de realizada la primera audiencia el actor desiste de la demanda contra Angela Aída Jiménez y Jorge Abraham Leal, dueños del inmueble que reclama; que su parte actuó como intermediario en una cuestión entre el Sr. Juan C. Posse, quien sería encomendado de los propietarios del dpto. en cuestión y el Sr. Manzur, quien le había encargado que le buscara un dpto.; que su parte no conoce a Ángela Aida Jiménez y Jorge Abraham Leal, y estos niegan conocerlo a él y al actor al contestar demanda; su intervención en el caso fue mostrar un dpto. en calle Balcarce 883 – 3° piso E; desconocía de quién es el departamento que dice el actor que iba a comprar ubicado en calle Balcarce 873/79 – 4° piso C en octubre/ noviembre de 2017, y que se acordó el precio en \$3.000.000, nada de ello fue con su participación. Insistió en que

claramente el Sentenciante le dio preeminencia de forma arbitraria a la documentación aportada por la parte actora sin tener en cuenta la documental acompañada por su parte; que era fundamental no dejar de lado el recibo de fecha 12/10/2017 adjuntado por el actor y por su parte, que reza lo siguiente: “Recibimos la suma de pesos: ciento cincuenta mil en concepto de pago reserva honorarios venta departamento edificio – Balcarce 883 – 3ro E. Por cuenta y orden de Juan Carlos Posse”, es decir que el recibo se emite en concepto de pago a cuenta de honorarios, no como seña o reserva de compra, sino honorarios.

Sostuvo que lo agravia lo resuelto porque su intención fue mostrar un dpto. en calle Balcarce 883 – 3° piso E; que desconoce de quién es el departamento que dice el actor que iba a comprar; que no desconoce ni niega que percibió la suma de \$150.000 a cuenta de honorarios por el departamento referido cuyo recibo se adjuntó; que luego el actor desistió de continuar con la compra de ese dpto. seguramente porque iba a comprar el que manifestó en su escrito de demanda el de Balcarce 873/79 – 4° piso C, pero aquí no intervino él ni tiene conocimiento alguno; que nunca recibió seña por el departamento de calle Balcarce 873/79 – 4° piso C, el cual dio origen a la demanda. Aseguró que nunca se configuró ni se confirmó contrato alguno respecto a este último, por el simple hecho de que no intervino en las tratativas para su adquisición; que el mismo actor reconoce haber aspirado a comprar un inmueble de titularidad de Ángela Aida Jiménez y Jorge Abraham Leal pretendiendo hacerlo intervenir como intermediario cuando nada tiene que ver con dicha operación, a más que tampoco se consideró que el inmueble en cuestión fue mostrado en octubre y luego de 6 meses pretende el actor concretar la operación.

Continuando con lo que es materia de agravios, manifestó que agravia el considerando que sostiene la inexistencia del cumplimiento al deber de información (art. 4 Ley 24.240), o comunicación precontractual y que la misma implica una violación al principio de buena fe, existiendo así irregularidad en la formación del consentimiento contractual por parte del Sr. Herrera. Aseguró que esto no fue así, porque desconoce el departamento de calle Balcarce 873/79 – 4° piso C, por lo cual nunca hubo tratativas previas respecto al mismo, en todo caso sí brindó de forma detallada información, pero respecto a la venta del inmueble por el cual sí intervino, es decir por el dpto. en calle Balcarce 883 – 3° piso E, y además contestó las Cartas Documento.

Asimismo lo agravio lo decidido respecto al daño moral, daño directo y daño punitivo. Expresó que no se meritó que en la demanda el actor sostiene que su intención era comprar un inmueble para vivienda de su familia, intentando reforzar un supuesto daño moral o padecimiento, pero en la prueba confesional se desdice y manifiesta que la idea era comprar un dpto. pequeño como inversión, cuando es sabido que el actor es soltero y vive y desarrolla su actividad como odontólogo en Concepción.

Se agravio también por la interpretación errónea que realiza el Sentenciante cuando pondera con exclusividad un chat entre el actor y el Sr. Herrera para luego resolver: “En el presente caso el pago de una seña por una transacción que finalmente no aconteció, generó un perjuicio al actor. Por lo tanto estimo indemnizar a la parte actora por la suma de \$150.000, que es lo que se entregó en concepto de seña (). Graduación de la multa: El artículo 52 bis deja librado a la discrecionalidad judicial la graduación de los daños punitivos que requiere tener en cuenta la gravedad de la falta y demás circunstancias del caso (...) entiendo que existió una actitud desaprensiva por parte de la demandada, luego de la comunicación de lo sucedido, el pago de la seña, el trámite realizado ante el banco para la aprobación de un crédito, las reiteradas oportunidades en las que tuvo que reclamar lo acontecido sin que en un principio le informen el motivo por el cual había sucedido para finalmente ver frustrada o trunca la adquisición del bien inmueble. Se encuentra acreditado el reclamo formulado mediante las cartas documento acompañadas en la presente causa, derivando en la presente acción judicial. En este sentido, estimo que corresponde hacer lugar a la multa prevista en el art. 52 de la Ley 24.240 y cuantificar la misma en la suma de \$1.000.000 para la demandada.”

Entendió que la multa es arbitraria desde que niega valor a evidencia documental reconocida por las partes y concordante con el resto de las probanzas. Además, se preguntó ¿qué daños sufrió el actor?, cuando el Banco Nación responde en el cuaderno D2 que: “La operación no se concretó ni contabilizó. Motivo por el cual los antecedentes vinculados a ella, dado el transcurso del tiempo, fueron depurados y eliminados del archivo interno”, ya que el actor menciona una supuesta operación casi perfeccionada por parte del banco, que incluso había enviado agentes a revisar el departamento. Consideró llamativo que los dueños de ese inmueble desconozcan esto y luego el actor desista de demandarlos, y que el juez dicte sentencia sin hacer referencia alguna a los

propietarios del inmueble y al desistimiento, evitando fundar debidamente su decisión de condena. Sostuvo que el a-quo falla con una interpretación arbitraria y forzada del espíritu de la Ley 24.240; dicta sentencia no sustentada en prueba alguna, pretendiendo condenar a su parte a abonar sumas exuberantes, pecando de discrecionalidad y arbitrariedad, no solo respecto a la prueba ofrecida, sino también a los montos establecidos, sin explicación de cómo arriba a esos valores y cuáles habrían sido los motivos o parámetros tenidos en cuenta para ello, violentando el precepto constitucional del debido proceso y a obtener una sentencia fundada.

Mantuvo la Reserva Expresa del Caso Federal en orden a la preservación de los recursos extraordinarios previstos en la ley 48.

Corrido traslado de ley, el actor manifestó que el recurso no expresa agravio alguno, sino que se limita a realizar una mera disconformidad con la sentencia y con la valoración de la prueba realizada por el Sentenciante, no constituyendo agravios en sentido técnico. Sostuvo que el recurrente: no aporta nada nuevo, es decir, no trae nada nuevo a debate, sino que enumera hechos ya resueltos; los fundamentos sentenciales no fueron rebatidos; lo cuestionado no aporta ninguna novedad respecto a lo que ya intentó argumentar en ocasiones anteriores; el ataque ensayado se ha desentendido del fundamento sentencial, para limitarse a reiterar planteos ya formulados en ocasiones anteriores y que resultan desvinculados de la sentencia apelada, por lo que solicitó se lo declare desierto. En caso contrario, respondió los agravios expresando que yerra el recurrente en su planteo, pues la sentencia es clara, precisa, ajustada a un razonamiento lógico y a la sana crítica, conforme a los argumentos que desarrolla y a los que me remito.

2.-3) Recurso del actor Raúl Oscar Manzur.

El actor se agravió por el monto otorgado en concepto de daño directo y por los intereses dispuestos para el daño moral y el daño punitivo.

Sobre el primer tema dijo que el Juez Sentenciante resolvió hacer lugar al daño directo por la suma de \$150.000, manifestando que es lo que la parte actora entregó en concepto de seña. Alegó que no tuvo en cuenta lo establecido en el artículo 1059 del CCyCN, en cuanto establece que, quien recibió la seña, debe restituirla doblada. Sostuvo que el reclamo realizado en la demanda es claro y preciso, en el punto de Liquidaciones, Daño directo, expresa: “Conforme lo dispuesto por art. 1059, la parte demandada, debe a mi mandante la suma de \$300.000 por la seña abonada mediante recibo de fecha 12/10/2017”, monto por el que debió prosperar ese rubro.

En cuanto a los intereses, señaló que el Sentenciante decidió condenar al demandado por “la suma de \$1.000.000 (pesos un millón) en concepto de daño moral” fijando dicha suma desde el momento de la sentencia. Lo agravió tal decisión ya que la suma resulta ínfima, máxime teniendo en cuenta el sufrimiento padecido. Advirtió que reclamó en concepto de daño moral \$900.000, lo que al día de hoy da la suma de \$3.850.000; daño moral que es consecuencia del trato indigno al sostener que perseguía un enriquecimiento sin causa, por lo que debe valorarse conforme al importe solicitado. Y sobre el daño punitivo adujo que si bien su valoración corresponde al Juez, el mismo debe ser de entidad tal que sea una pena para el demandado, por lo que actualizar los importes a partir de la fecha de la sentencia, más que una pena, es un premio y afecta gravemente a sus intereses, pues, en materia de daños y perjuicios, los intereses deben computarse desde la fecha del perjuicio, ya que efectivamente los intereses respecto de los rubros indemnizatorios declarados procedentes (daño punitivo y daño moral), corren desde la fecha del hecho o perjuicio; es decir, los intereses se devengan automáticamente desde la efectiva producción de cada daño (cfr. art. 1748 del CCyCN). Destacó que los intereses moratorios no constituyen un modo de actualización del capital, sino que buscan resarcir el daño que al actor ocasiona el incumplimiento del deudor y poseen como causa la privación al dueño del capital que el deudor no tiene derecho a retener; desde esa óptica, en el caso de autos, deben calcularse los intereses desde la fecha en la cual se tiene por acreditado el incumplimiento contractual. Indicó que si bien el daño directo y/o daño patrimonial se ocasionaron desde la fecha de entrega del dinero en concepto de seña, los daños punitivo y moral se efectuaron con la carta documento enviada a su parte por los demandados en autos, y está probado que vio plenamente frustrada la adquisición de su vivienda, en tanto, al momento de reclamar sus derechos, no obtuvo respuesta alguna por parte de la accionada.

Corrido traslado de ley a los demandados, respondió el Sr. Herrera y solicitó su rechazo con costas, conforme a las consideraciones de hecho y de derecho que esgrime, y a las que me remito por razones de brevedad.

2.-4) En dictamen de fecha 28/12/2023, la Sra. Fiscal de Cámara estimó que corresponde declarar desiertos los recursos de los demandados.

Al respecto, expresó que: “II. Corresponde aclarar, preliminarmente, en lo referente a la admisibilidad de la apelación, que los “tres lineamientos básicos a los que se debe ajustar una “expresión de agravios” para que el recurso no sea declarado “desierto”: a) debe ser un discurso “crítico” enfocado exclusivamente en la sentencia de primera instancia: un juicio de valor que se formula respecto de la resolución atacada, siendo ésta el único objeto de la crítica; b) debe ser un discurso “concreto”, esto es, preciso, conciso y puntual, dándose argumentos en forma inteligible y ordenada, haciendo foco en el fallo apelado y sin incurrir en redundancias, citas innecesarias, reiteraciones y remisiones a escritos anteriores, contradicciones, vaguedades o imprecisiones que dificulten la interpretación de la pieza procesal; y c) debe ser un discurso “razonado”, dada su naturaleza eminentemente argumentativa: al apelante no le basta con exponer los errores de la sentencia, sino que debe dar razones para fundar sus alegaciones y estas razones deben ser lógicas, claras, congruentes y coherentes” (CCCC, Sala II, Sentencia N° 295 de fecha 4/8/2021). Vuestro Tribunal ha sostenido en reiterados pronunciamientos, que: “el recurso de apelación no puede constituir un simple medio de someter el proceso al parecer de otro tribunal sino que se trata de un medio de revisión de lo que el recurrente se agravia, es decir de aquellos puntos de la sentencia que considera injustos o contrarios a derecho en base a una exposición de las circunstancias jurídicas que fundan su criterio. Es decir que en el marco del recurso de apelación los agravios determinan la competencia del tribunal y son el marco de análisis del recurso (art. 717 procesal parte final). La ausencia de fundamentación en el agravio, en los casos en que se limitan a disentir con el fallo o a reiterar cuestiones ya planteadas sella una suerte adversa, al impedir la consideración de la sentencia en recurso por la vacuidad de su contenido” (entre otros, sentencia n° 125 del 12/6/2017, en los autos "Muruaga Olarte, Marina Luz y otro s/ Prescripción adquisitiva" - expediente n° 523/04; sentencia n° 58 del 23/3/2017, en los autos "Millán, Francisco Romualdo c/ Millán Elena, José Romualdo s/Escrituración" expte. n° 802/13; sentencia n° 63 del 28/3/2017, en los autos "Aráoz Ortega, Juan Manuel y Brizzio, Alfredo s/Prescripción adquisitiva (Incidente de embargo preventivo p.p. Sandro Molinari - Incidente de apelación p.p. Dr. Gabriel Terán)" expte. n° 317/02-I1- I1). “El contenido u objeto de la impugnación lo constituye la crítica precisa de cuáles son los errores que contiene la resolución; sea en la apreciación de los hechos o en la aplicación del derecho. Crítica concreta y razonada, que no se sustituye con una mera discrepancia, sino que implique el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas” (Fenochietto-Arazi, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Astrea, Buenos Aires, 1987, pág. 837). “Crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio; lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso. Razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto del razonamiento contenido en la sentencia que se impugna” (CNEspCivCom, Sala I, 2/4/80, LL, 1980-B-688; CNCiv, Sala D, 12/9/79, ED, 86-442, en Fenochietto-Arazi, obra citada, pág. 837). III.- La falta de fundamentación adecuada del planteo define negativamente la suerte del recurso intentado. Los fundamentos recursivos no autorizan a descalificar ni lógica, ni jurídicamente a la sentencia como acto jurisdiccional válido. Por el contrario, los memoriales de los apelantes exhiben un mero disenso respecto del criterio adoptado por el juez, sin demostrar el error que atribuye al decisorio impugnado. Es preciso recordar lo normado por el art. 777 del C.P.C.y C.: “El escrito de expresión de agravios deberá contener la crítica concreta y razonada de los puntos de la sentencia que el recurrente considere que afectan a su derecho. No suplirá la expresión de agravios la remisión a exposiciones que pudieran haberse hecho con anterioridad () Respetando el principio de preclusión procesal, los recurrentes se alzan en sus escritos de expresión de agravios contra las pruebas producidas y valoradas por el Sr. Juez, las que se encuentran firmes. Se limitan a denunciar que la sentencia incurre en un déficit en la valoración de la prueba, que conduce a un déficit jurídico, por omisión en la valoración integral de la prueba. Dicha valoración no es supuesto de apelación. Estimo que el A-quo valora debidamente los hechos invocados por las partes. Los jueces son soberanos en la selección de la prueba, y en tal sentido la Corte tiene dicho que entre sus facultades se encuentra la de merituar o no de manera expresa alguna probanza, no estando obligados a ponderar una por una exhaustivamente todas las pruebas agregadas en la causa ("Cruz M.A. vs. Minetti y Cía., 19/2/93)".

En cuanto a la multa impuesta sostuvo: “IV.- La sanción de la Ley 24.240, ha significado la consagración de un sistema de normas imperativas que tiende a dar protección y defender al consumidor, partiendo de la presunción de que éste constituye la parte débil de los contratos de consumo. En este orden de ideas, lo que se busca es garantizar un proceso ágil y regular que asegure la realización del valor justicia en una relación jurídica caracterizada básicamente por la

desigualdad entre los extremos de la misma. La reforma de la Ley de Defensa del Consumidor por la 26.361 introdujo innovaciones en material probatoria que se correspondan con el carácter protectorio de sus disposiciones. El tercer párrafo agregado al art 53 de la LCD dispone que: “Los proveedores deberán aportar al proceso todos los elementos de prueba que obren en su poder, conforme las características del bien o servicio, prestando la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión debatida en el juicio” (...). De la lectura del fallo definitivo, surge que no hay omisión de considerar elementos probatorios conducentes y pertinentes acercados por las partes. Estimo que el A-quo valora debidamente los hechos invocados por las partes. V.- Por lo expuesto, a criterio de este Ministerio Público Fiscal, los recursos de apelación interpuestos por las accionadas no reúnen los requisitos establecidos por los art. 777 y 778 del CPCC. Por lo que corresponde declarar desiertos los recursos”.

Sobre el recurso del actor manifestó: “VI.- Respecto de los agravios de la parte actora por tratarse de cuestiones de derecho subjetivo (montos de la indemnización) no corresponde que este MPF emita opinión al respecto”.

3.- Antecedentes relevantes:

a) Demanda: El 11/12/2020 conforme reporte del SAE (14/12/2020 según historia del SAE) el Sr. Raúl Oscar Manzur, DNI n° 30.446.594, por medio de su letrado apoderado Hernán Raúl Correa, dedujo demanda de acción de consumo por daños y perjuicios en contra de los Sres. Enzo Edgardo Herrera - titular de “Desarrollos Inmobiliarios” -, Juan Carlos Posse, Ángela Aida Jiménez y Jorge Abraham Leal, por la suma de \$2.100.000, o en lo que más o menos resulte de las probanzas de autos, con los intereses desde la mora hasta su real y efectivo pago, con expresas imposición de costas a la contraria.

Solicitó la aplicación al caso de la Ley de Defensa del Consumidor. Afirmó que la relación habida entre las partes se basa en una relación de consumo, conforme el artículo 1 de dicha ley que define al consumidor. Sostuvo que en el caso de marras no se requiere mayor análisis para concluir que la relación que vinculó al actor con los demandados es una inequívoca relación de consumo, por cuanto el demandado Sr. Enzo Herrera, es un agente inmobiliario que posee una agencia denominada “Desarrollos Inmobiliarios de Enzo Herrera”, que se dedica a ser intermediario para la compra – venta - alquileres de inmuebles, siendo una entidad de consumo que opera en la provincia de Tucumán, haciendo de ello su profesión habitual.

Sobre los hechos relató que en el mes de septiembre de 2017 se contactó con el Sr. Enzo Herrera, mediante el cual inició los trámites para la adquisición de un departamento ubicado en calle Balcarce n° 873/79, 4° piso, dpto. C, con cochera incluida, el cual se formalizó con la entrega de la seña dispuesta por el artículo 1059 del CCyCN mediante recibo n° 0001-00000087 de fecha 12/10/2017, seña entregada al Sr. Herrera, y recibo realizado por cuenta y orden del Sr. Juan Carlos Posse, cuyos titulares dominiales son Ángela Aida Jimenez, DNI 14.749.946, y Jorge Abraham Leal. Explicó que se inclinó por ese inmueble, atento a que reunía las condiciones necesarias para ser adquirido a través de crédito UVA, debiendo tener el suscripto ahorros que representen el 20% de la operación. Una vez elegido el inmueble, los Sres. Herrera y Posse acordaron mostrarle el departamento el día 12/10/2017 a hs 12:30; resaltó que los demandados contaban con la llave del inmueble, por lo que visto el inmueble y habiendo dado el visto bueno para avanzar en la negociación, se procedió a convenir el importe a abonar y la forma de pago: el precio convenido por el inmueble fue de \$3.000.000 (pesos tres millones) el cual se abonaría \$2.400.000 mediante crédito Hipotecario UVA del Banco Nación, y el saldo en efectivo, abonado por el suscripto, descontando el importe otorgado en concepto de seña.

Narró que abonó \$150.000 en concepto de seña y reserva para concretar la compra, y comenzó con los trámites necesarios para la obtención del crédito hipotecario; que una vez solicitado el crédito, concurrieron con agentes del Banco de la Nación Argentina al departamento en cuestión, a efectos de que examinen el inmueble y realicen una tasación del mismo; que realizada esta etapa, vino la aprobación del crédito en fecha 10/1/2018; que comunicó de inmediato esta noticia al Sr. Herrera para que acompañara la documentación necesaria, a fin que los agentes del Banco Nación realizaran un estudio de título de la propiedad, y así avanzar con el papeleo de la transferencia del inmueble y su afectación al crédito hipotecario; que el 22/1/2018 la documentación fue acompañada y entregada a los agentes del Banco Nación, omitiéndose acompañar la documentación referente a la cochera, lo que entorpeció el trámite y dilató los plazos para la aprobación del crédito; pese a ese incumplimiento (por parte de la inmobiliaria, que no entregó la totalidad de los documentos necesarios para el crédito del departamento y la cochera), la resolución del Banco Nación fue

favorable, y el crédito fue aprobado el 27/2/2018.

Continuó expresando que requirió a los demandados, para poder finalizar la operación de venta, que comparecieran a acompañar la documentación de la cochera y en ese momento firmar la documentación necesaria para la transferencia del inmueble; que llegado ese día, los demandados no concurrieron a llevar la documentación ni a firmar los documentos necesarios, y sin explicación alguna no le informaron de nada y lo dejaron totalmente aislado. Dejó de tener contacto con ellos. Indicó que ante esa situación de desconcierto y falta de información, envió CD en fecha 4 de abril de 2018, solicitando que aclaren si van a continuar con la venta del inmueble o van a hacer uso de la cláusula de arrepentimiento dispuesta en el art 1059 del CC, bajo apercibimiento de hacerlos responsables de los daños y perjuicios que su accionar le ocasionare; que en su respuesta, el demandado Herrera negó y rechazó su reclamo, y lejos de explicar lo sucedido, le advirtió de acciones legales para cobrar saldo de honorarios adeudados, cuyo monto él desconocía; por su parte los propietarios del inmueble contestaron negando negocio jurídico de ninguna naturaleza y rechazando la intimación, y/o que hubieran pedido a “Desarrollos inmobiliarios” que se encargara de la venta de su departamento, hecho este ilógico, ya que le habían mostrado el departamento y dado la documentación para solicitar el crédito hipotecario; afirmó que existía mala fe de todos los intervinientes. Respondió ambas cartas documento insistiendo en su reclamo.

Sostuvo que fue engañado con alevosía ya que siempre confió en el prestigio de la firma “Desarrollos Inmobiliarios” perteneciente al Sr. Enzo Herrera, a raíz de ello fue que contrajo el crédito hipotecario en el Banco Nación, pero no se le brindó la información correspondiente, no acompañaron la escritura referente a la cochera, y con sus cartas documento intentaron hacer de cuenta que esta operación nunca existió, y por sobre todas las cosas, jugaron con su tiempo y su dinero; en definitiva, recibió un trato indigno (art. 8 LDC), con una maniobra de engaño, aprovechándose de su buena fe.

Por lo ocurrido, inició proceso de mediación en fecha 16/5/2018, habiéndose fijado fecha de audiencia para el día 22/6/2018 a hs. 12, audiencia a la que sólo concurrió el Sr. Posse, por lo que se pasó a cuarto intermedio; después de fijarse innumerables fechas de audiencia, a las que nunca concurrieron los demandados, solicitó el cierre de la Mediación a través del art. 25 del Decreto Reglamentario 2960/09, obteniendo el cierre del proceso de mediación el día 29/11/2019.

Reclamó los siguientes rubros: a) Daño patrimonial- Daño Directo (art. 40 bis): Entrega de dinero en concepto de seña por \$150.000 en fecha 12/10/2017, por lo que según art. 1059 CCyCN se le debe la suma de \$300.000. b) Daño Moral: por la suma de \$900.000. Manifestó que con el tiempo insumido en la realización de los trámites y reuniones para la obtención del crédito, se vio obligado a no poder realizar plenamente sus ocupaciones laborales, más el sentimiento de frustración y engaño, creándole esto un enorme sufrimiento espiritual, y a ello se le agrega el estado de incertidumbre, el dinero fruto de los ahorros otorgado en seña y la total falta de respuestas que concluyó en un trato manifiestamente vergonzante hacia su parte, al tratarlo de “querer obtener un enriquecimiento ilícito”. c) Daño punitivo: ante el actuar desleal de los demandados, por la suma de \$900.000.

b) Contestación de demanda de Enzo Edgardo Herrera: el 3/8/2021 contestó la demanda el Sr. Enzo Edgardo Herrera, DNI N° 17.270.505, por medio de su letrado apoderado Sebastián Casanova (SAE). Negó adeudar al actor la suma reclamada y que la planilla adjuntada sea ajustada a derecho. Solicitó su rechazo con costas. Planteó defensa de incompetencia.

Negó los hechos alegados por el actor, en especial que haya participado o intervenido en el proceso de venta (que no se concretó) del departamento ubicado en calle Balcarce 873 4° piso C, con cochera.

Sobre los hechos, manifestó que el actor se puso en contacto con su parte con el objeto de llevar a cabo la compra de un departamento sito en calle Balcarce 883, 3° Piso, Depto “E”, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, es decir no tiene nada que ver con el dpto. que figura en la demanda, ni con el que gestionó un crédito hipotecario, ni sobre el que realizó el estudio de títulos y trámite de créditos ante el Banco Nación. Afirmó que él no se dedica a comprar y vender departamentos, no actúa profesional u ocasionalmente como una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada, que tenga por objeto la adquisición, uso o goce de los bienes o servicios, simplemente se trata de una figura de intermediario; que en el caso mediando la cuestión entre el Sr. Juan Carlos Posse y el Sr. Manzur que le había encargado que le busque un dpto., y que no conoce a los Sres. Ángela Aída Jiménez y Jorge Abraham Leal que menciona el actor ni tuvo

ni tiene relación alguna con ellos. Sostuvo que su intervención fue mostrar un dpto. en calle Balcarce 883 - 3° Piso E; que desconoce de quién es el departamento que dice el actor que iba a comprar sito en calle Balcarce 873/79 - 4° piso C en la fecha por él manifestada, octubre/ noviembre de 2017, y que hubiere acordado el precio en \$3.000.000; nada de ello fue con su participación, pero sí percibió a cuenta de honorarios por el departamento sito en calle Balcarce 883 - 3° Piso E; que luego el actor desistió de continuar con la compra de ese dpto. seguramente porque iba a comprar el que manifiesta en su demanda de Balcarce 873/79 - 4 piso C, pero aquí ya no intervino él ni tiene conocimiento.

Continuó expresando que se sorprendió cuando recibió el pedido de brindar documentación respecto a una cochera de otro edificio que nada tiene que ver con el que él intervino y por el cual cobró parcialmente sus honorarios, y ello sucedió recién en marzo/abril de 2018, casi 5 meses más tarde, lo cual nunca fue objeto de negociación, principalmente porque la unidad reclamada no cuenta con cochera y porque se trataba de un edificio diferente, por eso tales documentos nunca fueron puestos a disposición de la parte compradora, y por lo tanto no existe tal incumplimiento. Hizo notar la mala fe del actor que acompaña recibo/seña por honorarios por un inmueble en Balcarce 883, 3ro "E", que no corresponde al inmueble que denuncia en la demanda como venta frustrada, Balcarce 873/79 4° piso C, más cochera. Manifestó que basta observar del mismo estudio de título que el actor acompaña como prueba, que la unidad que denuncia como sito en Balcarce 873/79 4° piso C no posee cochera, y lo mismo surge de la solicitud de crédito tramitada ante el Banco Nación: no se menciona cochera alguna. Señaló que el mismo actor reconoce haber aspirado a comprar un inmueble de titularidad de Angela Aida Jimenez y Jorge Abraham Leal pretendiendo hacerlo intervenir como intermediario, cuando nada tiene que ver con tal operación; y que luego recibió carta documento el 4/4/2018.

Ante lo expuesto, entendió que no debe responder por ningún monto reclamado en autos, no se configura la existencia de una relación de consumo y mucho menos en razón de que el actor no produjo prueba alguna que permita dilucidar que exista incumplimiento por su parte de alguna obligación legítima. Rechazó todas las liquidaciones propuestas por la actora en su demanda, por improcedentes, maliciosas y contrarias a derecho.

c) Contestación de demanda de Juan Carlos Posse: El 5/8/2021 contestó demanda el codemandado Sr. Juan Carlos Posse, DNI N° 22.336.773, representado por su letrado apoderado Guillermo A. Ruiz Doncel (SAE). Como cuestión previa solicitó se declare la inaplicabilidad al caso de la Ley de Defensa del Consumidor, atento a que el actor demanda por un daño inexistente a alguien que es ajeno al supuesto perjuicio, no dándose tampoco los requisitos objetivos y subjetivos para la aplicación de dicha ley (arts. 1, 2 y 3).

Al contestar la demanda negó todos los hechos y el derecho invocados por el actor, y la autenticidad e idoneidad de la documentación acompañada para justificar su pretensión.

En cuanto a los hechos, relató que a mediados del año 2017 el Sr. Enzo Edgardo Herrera, titular de la firma que gira en plaza bajo la denominación "Desarrollos Inmobiliarios de Enzo Edgardo Herrera", lo contrató como dependiente con el objeto de desarrollar tareas administrativas en las oficinas que la inmobiliaria tenía en calle Salta 126 de la ciudad de San Miguel de Tucumán; que trabajó cumpliendo las instrucciones impartidas por el Sr. Herrera dentro de la estructura de lo que él considerada una empresa inmobiliaria; que sus labores siempre fueron de carácter administrativo y consistían básicamente en la atención y el seguimiento de los clientes que se acercaban a la inmobiliaria, ya sea para comprar, alquilar, vender y/o delegar administraciones; que se le había encomendado concretamente por una parte, el armado de archivos digitales y carpetas o legajos en formato papel, en donde se colocaban los datos, necesidades y/o requerimientos de cada cliente, y por otro lado se le ordenaba llamar a los clientes y en caso de que el Sr. Herrera así lo indicara mostrar alguna de las propiedades que manejaba la inmobiliaria; que a instancias del Sr. Herrera y en cumplimiento de las órdenes que éste le impartía, es que concurrió a mostrar el departamento de calle Balcarce, munido de la llave que le fuera entregada por su empleador; que concurrió a la propiedad en dos oportunidades y en ambas fue acompañando al Sr. Herrera quien en la primera de ellas subió junto a él a mostrar el departamento al Sr. Raúl Manzur, y en la segunda sólo debía mostrar el departamento a un pintor y a unas decoradoras o arquitectas que el interesado en la compra había designado para verificar el estado del inmueble; ahí terminó su intervención.

Afirmó que en ningún momento trató ni discutió con el supuesto comprador y/o con los supuestos vendedores; jamás acordó condiciones de compra, entrega de dinero, ya sea a modo de seña o de reserva, ni mucho menos formas de pago, plazos de entrega, ni nada por el estilo; que se limitó a

cumplir con sus labores consistentes en mostrar la propiedad y abrir el inmueble a posibles compradores cumpliendo así lo que Herrera le encomendó; que nunca participó del negocio de Desarrollos Inmobiliarios, tampoco fue socio, su intervención en el hecho fue sólo a nivel de un dependiente; que nunca conoció a los propietarios del inmueble de calle Balcarce, ni tampoco sabe cómo, ni cuándo, ni en qué circunstancia los propietarios le entregaron las llaves y/o las supuestas escrituras a Enzo Edgardo Herrera; tampoco tenía por qué saberlo, hacía escasos 20 o 30 días de su ingreso a la inmobiliaria. Sostuvo que fue y es absolutamente ajeno a la situación, no recibió ningún dinero, no emitió ningún recibo - tampoco tenía un talonario para ello, además a los dos meses de su ingreso, poco antes de terminar su período de prueba, fue despedido por Herrera. Agregó que todo esto se lo explicó al actor en la audiencia de mediación.

Alegó ausencia de solidaridad por cuanto no recibió dinero del actor, ni de Herrera ni de los dueños del departamento, ni participó del negocio o relación jurídica entablada entre Herrera y Manzur. Destacó que el recibo confeccionado, no por él, hace referencia a una propiedad distinta a la que él mostró, en otro edificio: Balcarce 873, y en otro piso: 4 y no 3.

Por último consideró que no se dan los presupuestos básicos de los daños reclamados, conforme a los argumentos que desarrolla y a los que me remito.

d) Contestación de demanda de Ángela Aida Jiménez y Jorge Abraham Leal: el 6/8/2021 se presentó, como gestor de urgencia, el letrado Luciano Castaldo en representación de los codemandados Ángela Aida Jiménez, DNI N° 14.749.946, y Jorge Abraham Leal, DNI N°14.053.648 (SAE). Contestó demanda solicitando su rechazo con costas. Negó todas las afirmaciones hechas por el actor en la demanda.

Sobre los hechos, señaló que sus mandantes son víctimas de un planteo inescrupuloso puesto que no conocen ni personal ni por cualquier otro medio, al actor ni a ninguno de los codemandados; que partiendo de esa base prácticamente nada pueden arrimar como relato, siendo víctimas de una maniobra defraudadora; que no conocen la operación económica aducida por el actor, ya que jamás encomendaron a ningún gestor inmobiliario ni directamente ni por terceros la venta del departamento en cuestión; que no existe mandato o poder formal, informal o verbal al respecto; que desconocen la relación entre el Sr. Herrera y el Sr. Posse, y entre estos en forma conjunta o particular con el Sr. Manzur; que el actor pretende obtener un enriquecimiento sin causa a su costa; que resultan contradictorios y carentes de sustento fáctico y jurídico los hechos invocados; que nunca encomendaron la venta de ningún inmueble ni al Sr. Herrera ni al Sr. Posse, personas a las que desconocen y nunca vieron en sus vidas.

Indicó que en las cartas documento el actor nunca les informó lo solicitado; que en ellas hacía referencia a un departamento sito en calle Balcarce n° 883, Piso 4 Dpto C", inmueble que no es propiedad de sus mandantes; mientras en el recibo n° 0001-000000087 (recibo X, no oficial) que habría sido otorgado por Desarrollos Inmobiliarios de Enzo Edgardo Herrera, por cuenta y orden de Juan Carlos Posse, en concepto de seña, se lee por "venta departamento Edificio Grandi" Balcarce 883 Piso 3ro "E", en las cartas documento se alude a un departamento sito en calle Balcarce n° 883, Piso 4 Dpto. "C", y en la demanda hace referencia a un departamento sito en calle Balcarce n° 873/879 Piso 4 Dpto. "C", una total incoherencia. Informaron al actor en el responde de su carta documento que jamás designaron apoderado, gestor de negocio, administrador o representante de cualquier tipo para acto o negocio jurídico de ninguna naturaleza; que jamás convinieron la venta del inmueble descrito por ninguna suma o monto de dinero; que no habían enviado documentación alguna al BNA; y que desconocían a las personas que mencionaba en su misiva, poniendo en su conocimiento que sus mandantes podrían estar siendo víctimas del delito de estafa, hurto y/o robo de documentación e identidad.

Como prueba de que el actor nunca tuvo contacto con sus mandantes, indicó el informe del Registro Inmobiliario que acompañan, del que surge que la titularidad dominial al 100% del inmueble identificado con la matrícula n° N-49378/047 pertenece a la Sra. Angela Aida Jiménez, es decir que el Sr. Jorge Abraham Leal no es titular dominial del inmueble sito en calle Balcarce n° 873/879 Piso 4 Dpto. C.

e) Por sentencia n° 184 de fecha 1/6/2022 (SAE) se rechazó la excepción de incompetencia del demandado Herrera, por no haberse interpuesto en tiempo oportuno.

Posteriormente, mediante sentencia n° 440 del 3/11/2022 se rechazó el pedido del codemandado Posse de inaplicabilidad de la Ley 24.240 al caso de autos, la que no fue recurrida.

f) El 24/2/2023 el actor desistió de la acción contra los demandados Ángela Aida Jimenez y Jorge Abraham Leal, desistimiento al cual éstos prestaron conformidad, por lo que por providencia del 10/3/2023 se lo tuvo por desistido de la acción en contra de los nombrados.

g) El 1/8/2023 se celebró la segunda audiencia de oralidad, en la que se produjo la declaración confesional del actor; el 18/8/2023 lo hizo el demandado Herrera.

h) En la resolución cuestionada el Sentenciante hizo lugar a la demanda por considerar acreditada la pretensión del actor y la relación contractual alegada, por los dichos del actor y la documentación acompañada.

Al tratar el marco legal de la cuestión se refirió a los arts. 1059 y 1060 CCyCN que regulan la seña o arras. Entre otras manifestaciones sostuvo: “La forma de constitución de la seña, se establece en el art. 1060 CCyC que, como señal o arras, puede entregarse dinero o cosas muebles; entrega que, en razón de lo establecido en el art. 1059 CCyC, se interpreta como confirmatoria del acto, excepto que las partes convengan la facultad de arrepentirse. Quien recibe la seña es depositario de lo entregado, calidad que se mantendrá hasta que se determine la suerte del vínculo contractual. La seña es confirmatoria ya que esta determina que ella constituye una señal de la conclusión de un acuerdo firme. De acuerdo a lo establecido en el art. 1060 CCyC, si lo dado es de la misma especie de lo que luego deba darse por el contrato, la señal se tendrá como parte de la prestación; pero no si ella es de diferente especie o la obligación es de hacer o no hacer, en cuyo caso da cuenta de la celebración del contrato, pero deberá luego restituirse a quien la entregó. Si las partes determinan que la seña es entregada con la facultad de arrepentirse, dicho arrepentimiento podrá tener lugar hasta que se dé principio de ejecución a las obligaciones establecidas en el contrato, por vía de la realización de actos que no tendrían lugar de no ser la intención de las partes avanzar en el cumplimiento. En cuanto a la forma de operarse, variará según cuál sea la parte que se arrepiente. Si es quien entregó las arras, el arrepentimiento generará la pérdida en beneficio de la contraria de lo entregado. Si es quien las recibió, deberá entregar al constituyente el doble de lo recibido. Nada obsta a que las partes convengan otro régimen para regular la posibilidad de arrepentimiento”.

Luego advirtió: “La aplicación del derecho de arrepentirse conforme a la legislación vigente debe haberse pactado expresamente. Si no se ha pactado expresamente la facultad de arrepentimiento, la seña confirma el contrato, no siendo posible arrepentirse luego de entregada la misma, y en este caso reclamar los daños y perjuicios ocasionados por incumplimiento del contrato”.

Ante ello, de la documentación adjuntada por el actor, destacó “el Recibo n°0001-00000087 emitido por la firma Desarrollos Inmobiliarios de Enzo Edgardo Herrera cuyo contenido dice textualmente “Recibimos la suma de pesos: ciento cincuenta mil en concepto de pago reserva horarios venta departamento edificio - Balcarce 883-3ro E. Por cuenta y orden de Juan Carlos Posse”. Y valoró que “en el marco de producción de la prueba confesional, el Sr. Enzo Edgardo Herrera reconoce que la firma rubricada en el Recibo le pertenece a él, como así también que recibió dinero de parte del Sr. Manzur en concepto de seña, pero señala que se trata de una operación distinta a la cual hace referencia el actor, ya que se trata de un departamento distinto, ubicado en calle Balcarce 883- 3ro E y no por el departamento objeto de este juicio. Es decir, el que se encuentra emplazado en calle Balcarce 873/879 4to. Piso departamento C”.

Agregó: “surge del cuaderno de prueba n° 5 del actor, del informe pericial informático, las conversaciones llevadas a cabo vía Whatsapp entre el actor Manzur y el demandado Herrera, que en todo momento se hace referencia al departamento ubicado en calle Balcarce 873/879 4to piso departamento C de la ciudad de San Miguel de Tucumán. Motivo por el cual no puede pretender ahora la parte accionada, que se trata de dos transacciones distintas. De esto entiendo que la parte demandada era la que debía acreditar sus dichos en relación a que se trataba de transacciones de dos departamentos distintos. Por otra parte el demandado Herrera expresa que no se dedica a comprar y vender departamentos, no actúa profesional u ocasionalmente o con una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada, que tenga por objeto la adquisición, uso o goce de los bienes o servicios. Pero de las probanzas de autos surge lo contrario, ya que en el presente caso actuó como intermediador para la venta del departamento, convino y/o acordó un precio y/o condiciones de venta del mismo, tasaciones, requerimiento de una seña, etc.”.

Sobre el codemandado Sr. Juan Carlos Posse, analizó que “él mismo reconoce que fue contratado como dependiente con el objeto de que desarrolle tareas administrativas en las oficinas de la inmobiliaria Desarrollos Inmobiliarios de Enzo Edgardo Herrera. Reconoce que también fue quien le mostró el departamento objeto de la negociación por la cual se reclama en el presente juicio. En el

recibo al cual hice referencia anteriormente, figura que el mismo fue realizado “Por cuenta y orden de Juan Carlos Posse”. Motivos por los cuales no puede pretender encontrarse fuera de la relación de consumo. - arts. 2 y 3 de la Ley 24.240 () y desprendiéndose de los propios argumentos indicados por el demandado Posse, surgiría que existe o existió al momento de la negociación que derivó en la presente demanda, un vínculo entre éste último y el demandado Enzo Edgardo Herrera, producto de la explotación de una empresa de servicios inmobiliarios. Como bien ya hice mención en su momento en la Sentencia Interlocutoria n°440 de fecha 3/11/2022 a los efectos de resolver la inaplicabilidad de la Ley de Defensa del Consumidor solicitada por los accionados, argumentos a los cuales me remito y que por razones de brevedad dejo aquí por reproducidos”.

Sostuvo que los accionados tuvieron la actitud de “no poner en total conocimiento los motivos por los cuales se vio frustrada la transacción para la cual habían llegado a un acuerdo, negándola posteriormente mediante la contestación de CD, violando el principio de buena fe al momento de contratar, y esto es así, ya que si el accionante hubiera tenido previamente conocimiento de lo que acontecería, no hubiera efectuado la seña citada. Tampoco surge que le hayan reintegrado el monto de la seña ()”. Recordó al respecto que “nuestro ordenamiento jurídico impone un comportamiento negocial honesto, probo, leal; de allí que las partes tengan a su cargo una serie de deberes, que se encuentran en la etapa la etapa precontractual y aún en la denominada etapa postcontractual, entre los cuales se encuentran los de información o comunicación”. Entendió que en el caso existe incumplimiento, en relación al deber de información o comunicación precontractual, implica una violación al principio de buena fe, y por ende existen irregularidades en la formación del consentimiento contractual.

Pasando a tratar los daños solicitados por el actor expresó: a) Daño moral: atendiendo al marco protectorio de la LDC, “en el caso el actor no solo vio frustrada la posibilidad de adquirir un bien inmueble -departamento - en la ciudad de San Miguel de Tucumán, sino también realizó el pago de una seña en detrimento de su patrimonio sin que la parte accionada diera explicación o información alguna del por qué finalmente la negociación no se concretó. Directamente negaron. De este modo considero indemnizar al actor por la suma de \$1.000.000”; b) Daño directo: previsto en el artículo 40 bis de la Ley de Defensa del Consumidor (introducida por Ley 26.361) es una potestad que se le confiere a la autoridad de aplicación para satisfacer adicionalmente las necesidades de los consumidores (). En el presente caso el pago de una seña por una transacción que finalmente no aconteció, fue lo que generó un perjuicio al actor. Por lo tanto estimo indemnizar a la parte actora por la suma de \$150.000, que es lo que se entregó en concepto de seña”; c) Daño punitivo: luego de analizar el art. 52 bis de la Ley 24.240, y doctrina y jurisprudencia al respecto, al graduar el monto de la multa refirió: “El artículo 52 bis deja librado a la discrecionalidad judicial la graduación de los daños punitivos que requiere tener en cuenta la gravedad de la falta y demás circunstancias del caso. La función preventiva de la multa civil exige que el monto de la misma sea lo suficientemente importante como para que el proveedor se vea inducido a actuar en el futuro con la diligencia adecuada y a adoptar todas las medidas necesarias para eliminar el más mínimo riesgo de que situaciones semejantes se reiteren. En el presente caso entiendo que existió una actitud desaprensiva por parte de la demandada, luego de la comunicación de lo sucedido, el pago de la seña, el trámite realizado ante el banco para la aprobación de un crédito, las reiteradas oportunidades en las que tuvo que reclamar lo acontecido sin que en un principio le informen el motivo de lo sucedido, para finalmente ver frustrada o trunca la adquisición del bien inmueble. Se encuentra acreditado el reclamo formulado mediante las cartas documento acompañadas en la presente causa, derivando en la presente acción judicial. En este sentido, estimo que corresponde hacer lugar a la multa prevista en el art. 52 de la Ley 24.240 y cuantificar la misma en la suma de \$1.000.000 para la demandada.

En materia de intereses, dispuso aplicar la tasa activa, cartera general (préstamos) nominal, anual, vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde la mora hasta el efectivo pago. Aclaró que ante las circunstancias del caso y “siendo que el régimen consumerista exige efectuar la interpretación más favorable al consumidor se determina como fecha de mora para el cálculo del Daño Directo, la fecha del momento en que el actor efectuó el pago de la seña (12/10/2017). Con respecto al Daño Moral y el Daño Punitivo se aplicará la tasa activa desde la fecha de la sentencia, ya que fueron calculados al día de hoy”.

4.- Se tratarán en primer lugar los recursos de los demandados y luego el del actor, para un examen ordenado del caso.

4.-1) Se comparte la conclusión de la Sra. Fiscal y sus fundamentos en cuanto a que los recursos de los demandados deben declararse desiertos.

Como lo ha sostenido este Tribunal en reiterados pronunciamientos "el recurso de apelación no puede constituir un simple medio de someter el proceso al parecer de otro tribunal sino que se trata de un medio de revisión de lo que el recurrente se agravia, es decir de aquellos puntos de la sentencia que considera injustos o contrarios a derecho en base a una exposición de las circunstancias jurídicas que fundan su criterio. Es decir que en el marco del recurso de apelación los agravios determinan la competencia del tribunal y son el marco de análisis del recurso (art. 717 procesal parte final). La ausencia de fundamentación en el agravio, en los casos en que se limitan a disentir con el fallo o a reiterar cuestiones ya planteadas sella una suerte adversa, al impedir la consideración de la sentencia en recurso por la vacuidad de su contenido" (entre otros, sentencia n° 58 del 23/3/2017, en los autos "s/ Escrituración" expte. N° 802/13; sentencia n° 63 del 28/3/2017, en los autos "s/Prescripción adquisitiva" (Incidente de embargo preventivo p.p. Sandro Molinari - Incidente de apelación p.p. Dr. Gabriel Terán") expte. n° 317/02-11-11; sentencia n° 223 del 27/9/2023 en "s/ Daños y perjuicios" Expte N° 24/21; sentencia n° 248 del 12/10/2023 en "s/ Nulidad" expte. N.° 198/19, sentencia n°16 del 15/2/2024 en "s/ Daños y perjuicios" expte. N°171/18, entre muchas otras).

En el presente, los recurrentes sólo manifiestan su disconformidad con la sentencia dictada y con la valoración de las pruebas, reiterando lo alegado al contestar la demanda y volviendo sobre cuestiones que se resolvieron en la instancia anterior, como la sentencia n° 440 del 3/11/2022 que rechazó el pedido del Sr. Posse de inaplicabilidad de la Ley 24.240 al caso de autos, la que no fue recurrida. Asimismo insisten en que no los unía una relación comercial de intermediarios en la compraventa de inmuebles y que el actor se equivoca de inmueble al demandar y al reclamar daños inexistentes.

Tales planteos no logran rebatir el razonamiento del juez que se apoya en la documentación arrojada por el actor, varias de ellas facilitadas por el propio demandado Herrera, y en especial en una prueba fundamental producida en autos, que es la pericia informática ofrecida por el actor sobre su teléfono celular (CPA n°5), a la que el codemandado Posse ni menciona en sus agravios y el demandado Herrera sólo someramente y restándole importancia. Esa pericia realizada por Marcela Alejandra Machado, Ingeniero en Sistemas de Información, Matrícula Profesional n° 28.236, Perito en Sistemas, fue presentada el 4/7/2023 (reporte SAE-5/7/2023 historia SAE); corrido traslado a las partes, no la impugnaron ni hicieron observación alguna.

La perito analizó los chats (mensajes de voz incluidos) de los que aquí se tomará un extracto que demuestra la falsedad de los dichos de ambos demandados:

-Contactos con Enzo Inmobiliaria:

() "24/4/2017 (mensaje de voz) Sí lo que no está dándote el queridísimo de mi socio () que no está haciendo las cosas como tiene que hacer () así que lo acabo de retomar al tema cuando he visto tu mensaje querido Raúl () ya te voy a poner al tanto () un abrazo.

[24/4/2017 12:42:58] Raúl Manzur: Bueno Enzo, dale. Espero tu mensaje [24/4/2017 12:43:00] Raúl Manzur: Abrazo [24/4/2017 14:41:45]

[26/9/2017 09:08:00] Enzo Inmobiliaria: Hola Raúl [26/9/2017 09:08:11] Raúl Manzur: Pero me gustaría ir a ver el de la Balcarce [26/9/2017 09:08:18] Enzo Inmobiliaria: Buen día. Tal cual [26/9/2017 09:08:28] Enzo Inmobiliaria: Es muy lindo pero caro [26/9/2017 09:08:42] Enzo Inmobiliaria: Ok coordino para el de la Balcarce [26/9/2017 09:27:48] Raúl Manzur: Meta [26/9/2017 09:29:10] Enzo Inmobiliaria: Oks [27/9/2017 20:39:57] Raúl Manzur: Hola Enzo! [27/9/2017 20:40:17] Raúl Manzur: Cdo se podría ir a ver el depto de la Balcarce? [27/9/2017 20:52:51] Enzo Inmobiliaria: Hola Raúl . Ya te lo veo y te aviso [27/9/2017 20:54:27] Raúl Manzur: Meta [29/9/2017 12:01:06] Enzo Inmobiliaria: Raúl buen día [29/9/2017 12:01:30] Enzo Inmobiliaria: Podrás lunes 9.30 para ver dpto Balcarce al 800 [29/9/2017 12:08:09] Raúl Manzur: Hola Enzo! [29/9/2017 12:08:37] Raúl Manzur: Podría ser a las 8hs? [29/9/2017 12:09:13] Raúl Manzur: Porq sino ya puedo a las 12.20

[2/10/2017 11:21:58] Raúl Manzur: Si si Enzo [2/10/2017 11:22:11] Raúl Manzur: Balcarce y Santa Fe? [2/10/2017 11:27:59] Enzo Inmobiliaria: Si [2/10/2017 11:31:31] Raúl Manzur: Perfecto. (Aquí adjunta foto primer testimonio escritura n° 532 de fecha 29/9/2008 de compraventa a nombre de Angélica Aida Jimenez).

Enzo Inmobiliaria: Raúl buen día banco ok Ahí el dueño me pide \$300.000.- de reserva podrás?
[12/10/2017 10:09:46] Raúl Manzur: Hola Enzo! [12/10/2017 10:10:06] Raúl Manzur: Si pero si me hubieses dicho antes [12/10/2017 10:10:23] Raúl Manzur: Y sacaba [12/10/2017 10:10:31] Raúl Manzur: Pero para hoy no tendré [12/10/2017 10:25:14] Enzo Inmobiliaria: Oki hoy 150 y cuando puedes lo otro [12/10/2017 10:25:20] Enzo Inmobiliaria: No hay problema [12/10/2017 10:41:22] Raúl Manzur: El martes [12/10/2017 10:45:28] Enzo Inmobiliaria: Oks martes saldo no hay problema [12/10/2017 10:50:14] Raúl Manzur: Genial [12/10/2017 11:19:11] Enzo Inmobiliaria: Oks.

[12/10/2017 21:57:14] Raúl Manzur: Ya en depto Enzo! [12/10/2017 21:57:22] Enzo Inmobiliaria: ??? [12/10/2017 21:57:31] Enzo Inmobiliaria: Estoy afuera [12/10/2017 21:57:38] Enzo Inmobiliaria: Estaciono y voy.

[17/10/2017 10:28:26] Enzo Inmobiliaria: Me dijo el dueño si se puede hacer el boleto el viernes y ya esperamos tranquilos el crédito.

[7/11/2017 08:20:15] Enzo Inmobiliaria: Ayer llamé a Juan Carlos para que coordine [7/11/2017 08:20:56] Enzo Inmobiliaria: El banco ya debería tener novedades [7/11/2017 08:21:18] Enzo Inmobiliaria: Al menos designar tasador [7/11/2017 08:36:12] Raúl Manzur: No se [7/11/2017 08:36:38] Raúl Manzur: Me Dijeron q ahí mandarán tasador y demás [13/11/2017 23:04:07] Enzo Inmobiliaria: Sipi ya lo pedí a Posse y me dijo mañana lo gestiona [13/11/2017 23:04:17] Raúl Manzur: Genial [13/11/2017 23:04:24]

[4/12/2017 14:32:43] Enzo Inmobiliaria: Dpto. desocupado [4/12/2017 14:32:57] Enzo Inmobiliaria: El jueves se lo podría ver [4/12/2017 14:34:19] Raúl Manzur: Genial Enzo!

[5/12/2017 13:06:28] Enzo Inmobiliaria: Raúl 9.30 jueves [5/12/2017 13:06:34] Enzo Inmobiliaria: Estarán allí [5/12/2017 13:06:39] Enzo Inmobiliaria: En el dpto [5/12/2017 13:06:51] Enzo Inmobiliaria: Si lo puedes conseguir al tasador [5/12/2017 13:35:05] Raúl Manzur: Ok Enzo!

() que vaya Adriana para el tema de las cosas de los arreglos y la pintura. [5/12/2017 17:41:26] Raúl Manzur: Me decís la dirección y depto por favor así le paso?

[5/12/2017 18:57:36] Enzo Inmobiliaria: Hola ya te digo

[6/12/2017 10:33:14] Enzo Inmobiliaria: Ya me fijo en escritura.

Aquí adjunta foto escritura ya referida resaltando con marcador verde la parte que dice Balcarce 873/879, Cuarto Piso, Departamento C.

Vos en el banco por cuánto dijiste que lo compras? [7/12/2017 20:49:04] Enzo Inmobiliaria: Así le digo al tasador [7/12/2017 20:49:22] Raúl Manzur: 3 millones [7/12/2017 20:49:48] Enzo Inmobiliaria: Ok [7/12/2017 20:49:56] Enzo Inmobiliaria: Ya le envié escritura

[20/12/2017 08:11:34] Enzo Inmobiliaria: Hola Raúl buen día [20/12/2017 08:12:26] Enzo Inmobiliaria: Ahí me propuso Posse se junten con el dueño o el que lo representa. Estaríamos nosotros también y hablan el tema Pintura.

[2/2/2018 14:48:32] Raúl Manzur: Por Eso necesita q se comuniquen o la dueña o quien la representa [2/2/2018 14:51:38] Enzo Inmobiliaria: Perfecto. Ya los pedí [2/2/2018 14:52:11] Enzo Inmobiliaria: Me los pasan y te lo paso [2/2/2018 14:52:56] Raúl Manzur: Ok [2/2/2018 17:39:58] Raúl Manzur: Pudieron contactarla? [2/2/2018 18:16:26] Enzo Inmobiliaria: Posse le mandaba.

6/2/2018 mensaje de voz "Lo que me diga Pose, o sea () en este caso yo a vos que sos mi cliente sí te puedo conseguir rápido los datos pero los otros datos dependo de Pose que es el cliente de él () me entendés? Entonces no te puedo contestar lo que no tengo. [6/2/2018 11:11:59] Enzo Inmobiliaria

De lo transcripto surge que los demandados eran socios o afines, ambos se dedicaban a la intermediación inmobiliaria, que el departamento a comprar por el actor en la suma de \$3.000.000 era el ubicado en calle Balcarce 873/79, 4° piso dpto C, San Miguel de Tucumán; que el actor dio una seña confirmatoria del negocio de \$150.000; que se comenzó el trámite del crédito bancario con documentación suministrada por los propios demandados que ahora desconocen, y las constantes demoras para concretar la operación, que finalmente quedó en la nada.

Nada de todo esto fue rebatido por los recurrentes, que se limitaron a reiterar los hechos relatados al contestar demanda, y quejarse que el juez no valora en igual proporción sus pruebas, sin ningún argumento atendible, lo que priva a los agravios de los requisitos de procedencia necesarios. En efecto, conforme los parámetros procesales de admisibilidad y procedencia de los agravios, es requisito ineludible aun en la extensión mínima que no se limite a reeditar los argumentos esgrimidos en primera instancia sino que constituyan un ataque concreto y preciso a los fundamentos del fallo, lo que no hizo en autos. Así: "el contenido u objeto de la impugnación lo constituye la crítica precisa de cuáles son los errores que contiene la resolución; sea en la apreciación de los hechos o en la aplicación del derecho. Crítica concreta y razonada, que no se sustituye con una mera discrepancia, sino que implique el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas" (Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Astrea, Buenos Aires, 1987, pág. 837). "Crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio; lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso. Razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto del razonamiento contenido en la sentencia que se impugna" (CNEspCivCom, Sala I, 2/4/80, LL, 1980-B-688; CNCiv, Sala D, 12/9/79, ED, 86-442, en Fenochietto-Arazi, obra citada, pág. 837). "La reiteración por el recurrente de planteos formulados en piezas precedentes ante las instancias anteriores, sin aportar elementos nuevos de convicción para rebatir las consideraciones efectuadas en la sentencia de grado, conduce a declarar desierto el recurso ordinario de apelación" (CSJN, 21/5/1996, LL, 1997-A-372 n° 6).

Por lo expuesto, el sostén de los recursos es insuficiente para fundar las apelaciones, por lo que corresponde declararlos desiertos conforme lo disponen los arts. 777 y 778 NCPCT.

4.-2) Agravios del actor:

a) El actor reclama la suma de \$300.000 en concepto de seña invocando el art. 1059 del CCyCN.

El Sr. Juez ordena que se le devuelvan los \$150.000 que dio de seña porque el negocio y vínculo contractual entre las partes fue negado.

Las arras pueden definirse como la entrega de una suma de dinero o de otra cosa, que un contratante hace al otro, en el momento de la celebración del contrato, con anterioridad o posteriormente, ya sea para asegurar su cumplimiento, porque constriñe a no incurrir en incumplimiento, o bien para asegurarse la facultad de arrepentirse del contrato y poder desistir del mismo. Las arras, en consecuencia, pueden servir para asegurar el cumplimiento del contrato o, por lo contrario, para facilitar su resolución, según el caso. De allí que puede decirse que son confirmatorias o penitenciales. (Carlos Miguel Ibáñez, Contratos, Parte general, editorial Hammurabi, José Luis Depalma Editor, 1 edición, Buenos Aires, 2021, p.588).

El carácter confirmatorio o penitencial de las arras depende de lo que las partes pacten al respecto, pero si estás nada dicen, el art.1059 preceptúa que se interpretan como confirmatorias del acto.

En el caso de autos, el Sentenciante concluyó que las arras convenidas son de carácter confirmatorio, lo que se comparte. Ello surge igualmente de las cartas documentos enviadas por el actor a los demandados.

Asimismo interpreto que el convenio sobre arras configura un contrato. López de Zavalía dice: "El convenio sobre arras constituye un contrato real, unilateral, oneroso y accesorio" (Cfr. Fernando J. López de Zavalía, Teoría de los contratos, Tomo 1, Parte General, edit. Zavalía, Bs. As. 1997, p. 671/673", id. Carlos Miguel Ibáñez, Contratos, Parte general, editorial Hammurabi, José Luis Depalma Editor, 1 edición, Buenos Aires, 2021, p.591). Es decir que, es un contrato accesorio porque su existencia depende de otro contrato, respecto al cual las partes han referido en las arras. En el caso, el contrato principal, sería el contrato de venta del inmueble - que figura en la demanda- y que se menciona en el recibo de seña del 12/10/2017, - con la dirección equivocada-, y sobre el cual se realizó estudio de títulos y se presentó la documentación en el banco para el crédito UVA.

Ahora bien, cuando el contrato no se cumple, dice la doctrina: "() 3) en caso de que se incurra en incumplimiento del contrato por alguna de las partes, cabe señalar que la parte no incumplidora puede desistir unilateralmente del contrato en tiempo útil, pero si opta por el cumplimiento no puede ejercer el derecho de arrepentimiento. Asimismo, aun perdiendo el derecho de arrepentimiento, no significa que no pueda resolver por incumplimiento en virtud el pacto comisorio. En este caso, si

decide resolver por el incumplimiento, se ha dicho que sólo podrá reclamar en concepto de daños y perjuicios lo mismo que le correspondería por arras, tratándose del que entregó las arras, y que lo mismo sucede con relación al accipiens; si decide desistir unilateralmente, devolverá las arras con otro tanto, y si busca la indemnización en razón de la resolución por el incumplimiento, las hará gravitar sobre las arras recibidas del tradens” (Cfr. Fernando J. López de Zavalía, Teoría de los contratos, Tomo 1, Parte General, edit. Zavalía, Bs. As. 1997, p. 671/673”, id. Carlos Miguel Ibáñez, Contratos, Parte general, editorial Hammurabi, José Luis Depalma Editor, 1 edición, Buenos Aires, 2021, p.595); “Tenemos expresado al respecto que “la indemnización deriva de la resolución por incumplimiento y no por el ejercicio del derecho de arrepentimiento, siendo evidente que el fundamento indemnizatorio es diferente en ambos casos” (Carlos Miguel Ibáñez, Resolución por incumplimiento, 1º reimpr., 2006, &162, p.347).

De lo expuesto surge que no asiste razón al apelante: los demandados no se arrepintieron del negocio jurídico ni desistieron o lo resolvieron de forma unilateral, sino que directamente lo negaron, lo desconocieron, y el actor decidió demandar daños por ese incumplimiento, lo que significa que deben devolverle sólo la suma que entregó por seña, \$150.000.

Por lo analizado el agravio se rechaza.

b) Se agravio el actor también porque el Sentenciante otorgó intereses por daño moral y punitivo desde la fecha de la sentencia recurrida, “por haber sido calculados al día de hoy”. Entendió que los intereses corren desde la fecha del hecho o perjuicio; es decir, los intereses se devengan automáticamente desde la efectiva producción de cada daño (cfr. art. 1748 del CCyCN). Dijo que en su caso los daños punitivo y moral se efectuaron con la carta documento enviada a su parte por los demandados, y está probado que vio plenamente frustrada la adquisición de su vivienda, en tanto, al momento de reclamar sus derechos, no obtuvo respuesta alguna por parte de la accionada.

Con respecto a los intereses del daño moral, nuestra CSJT expresó: “En cuanto a la tasa aplicable conforme la doctrina y jurisprudencia mayoritaria corresponde aplicar desde el inicio de la mora y hasta el efectivo pago del capital de condena la tasa activa, salvo que su aplicación, en el período transcurrido hasta el dictado de dicha sentencia, implique una alteración del significado económico del capital de condena que configure un enriquecimiento indebido. Por ello, ninguna duda cabe que si se determinaron los distintos montos indemnizatorios a la fecha de ocurrencia del hecho ilícito, corresponde aplicar la tasa activa desde el inicio de la mora hasta el cumplimiento de la sentencia (CNCiv, Sala J, 28/09/2009, Expte. n° 101.903/2005 “Ochoa, Raúl Vladimiro c/ Recoletos Argentina S. A.”; Ídem., id.,19/11/2009, Expte. n° 115.969/2003 “Rodríguez Ayroa, Hilda Mabel c/ Deconti S.A. y otros”; Id., id., 4/5/2010 Expte. n° 28.910/2003, “Colombo, Aquilino Manuel c. De Rosso, Héctor Eduardo”; entre otros). Sin embargo, distinto criterio se ha sostenido cuando todos los rubros han sido estimados a la fecha de la sentencia de primera instancia (CN Civ., Sala J, 11/02/2010, Expte. N° 52.629/2005, “Solimo, Héctor Marcelo c/ Trenes de Buenos Aires y otro”; Ídem., Id., 25/2/2010, Expte. n° 87.802/2000, “Valdez Sandra Noelia c/ Urbano Alberto Daniel y otro”; Id., id., 15/3/2010, Expte. n° 40.230/2006 “Benzadon, Ricardo José c. Guillermo Dietrich S. A. y otro”; Id. Id.,21/12/09 Expte. n° 43.055/99 “Vivanco, Ángela Beatriz c/ Erguy, Marisa Beatriz y otros”; Id., id., 17/11/2009, “Pierigh, Fabiana Claudia c/ Radetch, Laura Virginia y otros”), o al menos algunos de ellos han sido determinados tomando valores vigentes a la fecha del pronunciamiento de grado o de otro momento procesal como, por ejemplo, la fecha del dictamen pericial (C. N. Civ., Sala J, 11/3/2010, Expte 114.707/2004, “Valdez, José Marcelino c/ Miño, Luis Alberto del 11/3/2010; Ídem., id., 27/4/2010, Expte. n° 92838/2001, “Bertagni, Alberto Eugenio c/ Barón, Martín”, entre otros). () Cabe destacar que en la presente sentencia en relación a la condena a ejecutar contra la aseguradora, se ha fijado una indemnización al “valor vigente del límite de cobertura del seguro obligatorio” a la fecha en que se practique la liquidación de la indemnización de los daños fijados en sentencia definitiva”, es decir, en tal oportunidad se producirá la cristalización de un quid, no el reconocimiento de un quantum por lo que en el caso de autos, retrotraer la aplicación de la tasa activa “a partir de cada daño objeto de reparación” importaría incurrir en un desplazamiento patrimonial injustificado. En tal caso, se estaría computando dos veces la “desvalorización” o “depreciación” monetaria: una en oportunidad de fijar montos en la liquidación a practicar (cristalización) y otra a través de la aplicación de una tasa de interés (la activa) que ya registra ese componente en su misma formulación. Ello implica que la tasa activa no debe computarse cuando su aplicación en todo el período transcurrido “implique una alteración del significado económico del capital de condena que configure un enriquecimiento indebido”. Por tanto, en definitiva, a los efectos de no llevar a un enriquecimiento sin causa del peticionante y al correlativo empobrecimiento de su contraria, situación que no puede merecer amparo jurisdiccional, corresponde establecer el interés

anual puro del 8% desde la fecha del hecho, hasta la fecha en que se practique la liquidación judicial de la indemnización y a partir de allí y hasta la fecha del efectivo pago, la tasa activa establecida en la sentencia de primera instancia y confirmada en la sentencia recurrida” (CSJT -Sala Civil y Penal- “s/ Daños y perjuicios”, n° de expte. CC655/10, n° de sentencia 490, del 16/4/2019).

En base a lo expuesto observo que el rubro daño moral fue calculado por el Sentenciante a valores actuales, \$1.000.000, con tasa activa desde su pronunciamiento. Por lo que a fin de seguir el criterio de nuestra Corte Suprema de Justicia explicitado anteriormente, corresponde modificar los intereses del daño moral y establecer un interés anual puro del 8% desde la fecha del hecho generador del daño (carta documento de fecha 7/5/2018 enviada por Enzo Herrera) hasta la presente sentencia, y a partir de allí y hasta la fecha del efectivo pago, la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días que fija el Banco de la Nación Argentina.

En igual sentido resolvió este Tribunal en sentencia n° 110 del 16/4/2024 en “s/ Sumario” expte. 176/19.

En virtud de lo analizado precedentemente el agravio sobre intereses del daño moral resulta admisible en la forma analizada.

Con respecto a los intereses que devengarán los daños punitivos, en un reciente fallo nuestra CSJT, resolvió que: “El carácter no resarcitorio de la naturaleza del daño punitivo ha generado que la doctrina y la jurisprudencia se incline por rechazar que los intereses corran desde el hecho, o desde la primera sentencia que lo impuso, sino desde el eventual incumplimiento del pago que ordena la sentencia firme. Recientemente, el Superior Tribunal de Córdoba en un caso semejante al que nos ocupa, es decir donde se dispusieron que los intereses del daño punitivo se devengaban a partir del dictado de la resolución, juzgó que no podía fijarse allí, el momento a partir del cual se devengan los intereses moratorios correspondientes al rubro daño punitivo (Tribunal Superior de Córdoba, “Vendivengo, Mirta Susana vs. Telecom Argentina SA - Abreviado” 29/4/2022, Resolución N° 52, Tomo: 2 Folio: 395-402). Se sentenció en dicho precedente que “los intereses deben correr desde que queda firme la sentencia que acoge la pretensión; o bien, en su caso, desde que vence el plazo fijado para el cumplimiento de la condena punitiva. El temperamento descripto se asienta esencialmente en la naturaleza sancionatoria disuasiva del instituto” () Habiéndose descartado el carácter indemnizatorio-resarcitorio del instituto, se aprecia como clara consecuencia de su carácter de multa privada que la condena dispuesta en tal concepto no podría generar intereses moratorios antes de su aplicación por parte del magistrado. La doctrina mayoritaria también ha suscripto tal posición. Así se ha dicho: “Rigen aquí las reglas aplicables para cualquier multa, en el sentido de que los intereses no se devengan desde la fecha de la infracción sancionada, sino a partir del momento en que no se acata el cumplimiento de la pena. Dicha oportunidad puede coincidir con la oportunidad en que la pertinente condena queda firme o, si ha fijado un plazo, cuando éste vence. Lo expuesto es así porque el capital en cuestión no se encuentra destinado a indemnizar un daño, sino a castigar una falta” (Zavala de González, Matilde - González Zavala, Rodolfo, “La responsabilidad civil en el nuevo Código”, Córdoba, Alveroni Ediciones, 2018, Tomo III, pág. 393; en similar sentido: Chamatropulos, Alejandro, “Estatuto del Consumidor Comentado”, t. II, La Ley, Buenos Aires, p. 1163)” y sentó la siguiente doctrina legal: “Los intereses moratorios de los daños punitivos deben computarse desde que queda firme la sentencia que impone la condena en tal concepto, o en su caso, desde el vencimiento del plazo fijado para su cumplimiento, esto es, desde la mora” (Corte Suprema de Justicia - Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal, “s/ Daños y Perjuicios”, Expte, n° 630/15; sentencia n° 190, del 15/03/2023).

Por lo expuesto, se rechaza el agravio sobre los intereses del daño punitivo, bajo la lógica que los intereses moratorios correspondientes al rubro deben computarse desde que queda firme la sentencia que impone la condena en tal concepto, o en su caso, desde el vencimiento del plazo fijado para su cumplimiento, esto es, desde la mora.

En igual sentido se pronunció este Tribunal en sentencia n° 174 del 7/8/2023 en “s/ Daños y perjuicios” expte. n° 794/18.

5.- En materia de costas de la Alzada, atento al resultado parcialmente vencedor del recurrente las costas se imponen un 90% a cargo de los demandados y un 10% a cargo del actor (arts. 60 y 63 del CPCC).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. María José Posse dijo: Que, por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO, el resultado del presente acuerdo, se

RESUELVE

I.- DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación deducido el 23/11/2023 (SAE) por el letrado Guillermo Ruiz Doncel, apoderado del codemandado Juan Carlos Posse, contra la sentencia n° 529 del 10/11/2023 (SAE) dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Ila Nominación de este Centro Judicial de Concepción, por lo considerado.

II.- DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación deducido el 27/11/2023 (reporte SAE- 28/11/2023 historia SAE) por el letrado Sebastian Casanova, apoderado del demandado Enzo Edgardo Herrera, contra la sentencia n° 529 del 10/11/2023 (SAE) dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Ila Nominación de este Centro Judicial de Concepción, por lo considerado.

III.- HACER LUGAR PARCIALMENTE al recurso de apelación deducido en fecha 27/11/2023 (reporte SAE- 28/11/2023 historia SAE) por el letrado Hernán Raúl Correa, apoderado del actor Raúl Oscar Manzur, contra la sentencia n° 529 del 10/11/2023 (SAE) dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Ila Nominación de este Centro Judicial de Concepción, por lo valorado. En consecuencia MODIFICAR los intereses del daño moral y establecer un interés anual puro del 8% desde la fecha del hecho generador del daño (carta documento de fecha 7/5/2018 enviada por Enzo Herrera) hasta la presente sentencia, y a partir de allí y hasta la fecha del efectivo pago, la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días que fija el Banco de la Nación Argentina.

IV.-COSTAS de los recursos: se imponen 90% a cargo de los demandados y 10% a cargo del actor (arts. 60 y 63 del CPCC).

V.- TENER PRESENTE la reserva del Caso Federal realizada por el demandado Enzo Edgardo Herrera.

VI.- HONORARIOS: Oportunamente.

HÁGASE SABER

Firman digitalmente:

Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba

Dra. María José Posse

ANTE MÍ: Firma digital:

Julio Rodolfo Maihub - Prosecretario

Actuación firmada en fecha 21/05/2024

Certificado digital:
CN=MAIHUB Julio Rodolfo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20184983622

Certificado digital:
CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

Certificado digital:
CN=IBÁÑEZ Mirtha Ines, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27142255516

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.