En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los veinte días del mes de mayo del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. María Fernanda Zanatta y asistencia de la primera vocal Dra. Verónica Daniela Robert y del segundo vocal Dr. Fernando Nahuelanca (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **" <PER> c/ <PER>L s/ SUMARIO", expte. nro. 571/24**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 4 (expte. nro. 341/23), y atento al resultado del sorteo de fecha 12 de febrero de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. María Fernanda Zanatta, Dra. Verónica Daniela Robert y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la Sentencia nro. 88/24 de fecha 25 de junio de 2024? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Vienen a conocimiento de este tribunal de apelaciones, en virtud del recurso interpuesto por la parte actora, en contra de la Sentencia Definitiva nro. 88/2024. Concedido el mismo, expresa agravios por escrito digital ID 1607122 contestados por la demandada mediante escrito digital ID1630499. Asimismo por el recurso interpuesto por el letrado apoderado del actor, por su propio derecho en presentación ID 1548281 por

considerar que son bajos los honorarios que le fueron regulados.

I. *El fallo apelado.*

El juez de grado hizo lugar parcialmente a la demanda y condenó a la <PER> a abonar, a <PER> la suma de $328.318,60 con más intereses a la tasa activa del Banco Nación desde la fecha de resolución del contrato y capitalización en los términos del art. 770 inc. b) del CCCN. Impuso las costas a la demandada y reguló los honorarios profesionales.

II. *Fundamento del recurso.*

El actor expresa cuatro agravios que le causa la resolución en crisis.

a) *La inaplicabilidad del Estatuto del Consumidor:*

Acusa errónea la interpretación analógica que efectúa el juez de grado con la cuestión resuelta por el STJCh mediante Sentencia nro. 19/2023 por tratarse de distinta plataforma fáctica: en el caso citado, se discutía la caducidad de una póliza por falta de pago y no había una asociación mutual involucrada.

Sostiene que no hay norma jurídica que vede la aplicación de la LDC frente al abuso de la <PER>como proveedora frente al actor.

También impugna que el juez haya resuelto que por ser ley general la Ley 24240 (LDC) no es aplicable frente a la Ley especial 20031 (LM), pues de seguirse tal criterio no sería aplicable el CCCN ni la CN.

Y tampoco es cierto, dice que la LM tenga fundamento constitucional como afirma el juez *a quo,* pues la única que tiene fundamento constitucional es la LDC. Por otro lado afirma que la LDC solo excluye de su aplicación a los profesionales liberales y según su art. 3 no excluye

a proveedores que por su actividad estén alcanzados por otra normativa específica. Refiere a la prueba documental acompañada en la ampliación de la demandada y de la que surge que la mutual actuaba de manera profesional construyendo y vendiendo inmuebles y no con exclusividad para sus socios sino para cualquier persona que comprara.

Refiere que el supuesto altruismo invocado por la demandada queda desvirtuado por lo dispuesto en la cláusula 6ta. Invoca jurisprudencia en apoyo de su postura y solicita que se aplique la LDC.

b) *La supuesta falta de comunicación del actor con la mutual. Omisión de prueba fundamental:*

Acusa una postura dogmática respecto del domicilio contractual físico en contra de la realidad que indica que las comunicaciones se efectúan de manera electrónica y que ese fue el principal medio de comunicación utilizado entre las partes.

Refiere al correo electrónico del 26/8/2019 que remitiera al empleado administrativo de la mutual. Desmiente con ello que no anotició cuál es el medio de comunicación posterior a su mudanza a Europa que indica la sentencia

No tuvo en cuenta el juez, el hackeo de la base de datos que el testigo <PER>, encargado de la administración de la venta de las viviendas, admitió expresamente en su declaración testimonial.

c) *El incumplimiento del actor como fundamento para denegar la procedencia del daño moral reclamado.*

Indica que la entrega de los departamentos tuvo lugar en el año 2021, más tarde de lo previsto por incumplimiento de la mutual en los plazos de

construcción, cuando se probó por la testimonial de <PER> que el plazo original proyectado era de 3 años habiendo comenzado en 2016 principios de 2017, con lo que se acredita que quien primero incumplió fue la mutual, circunstancia que no se tuvo en cuenta.

Señala que el daño moral se agrava porque a la frustración de obtener la vivienda propia se suma la retención indebida de los pagos que <PER> hizo desde 2013 hasta 2017 y que al mes de agosto de 2024 la demandada no depositó.

d) *El incumplimiento del consumidor para justificar el enriquecimiento sin causa de la mutual. Rechazo de la actualización y aplicación de intereses.*

Reitera conceptos de la sentencia que le imputa haber tardado cuatro años en interiorizarse del estado del contrato resuelto y que al pedir la devolución del dinero, reclame la incidencia de la inflación. Reitera que no es justo que la proveedora devuelva en 2024 la suma nominal de pesos que recibió del consumidor entre el 2013 y 2017. Refiere que el monto condenado es útil para adquirir una cafetera, resultado que ni la peor cláusula leonina podría prescribir. Frente a ello recuerda que uno de los argumentos para rechazar la aplicación de la LDC se funda en que la mutual es una persona sin fines de lucro inspirada en la solidaridad.

Refiere que la inflación desde el último pago hasta la sentencia ascendió al 5.360,81% y compara con el porcentaje que el testigo <PER> dijo, representaba lo que pagó el actor con respecto al total de la obra.

Indica que según la cláusula sexta, la mora se producía de manera automática luego del último pago. Indica que la oferta de compra preveía que el precio se

actualizaría al momento de suscribir el boleto aplicando el índice del costo de la construcción y realiza el cálculo de actualización de pagos según el índice concluyendo que el monto abonado equivale a $24.028.228, similar a la suma de U$S 24.413 reclamados en la demanda. Contesta la demandada sosteniendo la sentencia.

III. *Antecedentes:*

Entiendo que es preciso memorar los antecedentes del caso conforme lo relatara el actor en la demanda.

El Sr. <PER> demandó en procura del pago de U$S24.413. Dijo que la suma de pesos necesaria al 21/8/2023 para adquirir esa cantidad de dólares asciende a $15.990.515 conforme liquidación provisoria que practicó.

Esa suma deriva de los pagos que por un total de $328.318,60 efectuó para la compra de una vivienda a construirse que finalmente no le fue entregada, actualizada al valor de la cotización promedio del dólar MEP a la fecha de cada pago.

Dijo que, como asociado a la mutual demandada accedió -mediante el pago de una suma de dinero-, a un derecho de sorteo para la compra de una unidad de vivienda a construirse (primera etapa). Una vez sorteado, firmó una oferta de compra que debía ser pagada en cuotas (segunda etapa). Finalizadas esas etapas debía pagar el 30% del precio y para el 70% restante la mutual intermediaría para adquirir un préstamo hipotecario del <BANCO> una vez entregadas las viviendas.

Dijo que en diciembre de 2017 se habían construido solo las bases del edificio que debieron rehacerse por las inundaciones que afectaron a la ciudad.

Durante todo ese tiempo –se entiende entre 2014 y 2017- se comunicó por teléfono, correo electrónico y WhatsApp con el personal de la mutual para consultar sobre el estado de construcción y posibles fechas de entrega aguardando noticias sobre el crédito hipotecario.

Contó que en el año 2019 se ausentó del país para trabajar en Europa y que durante ese tiempo se comunicaron vía electrónica y mensajería instantánea hasta finales de 2020, sin poder establecer contacto durante 2021 hasta mayo de 2022 que regresó y concurrió a la mutual a averiguar sobre el estado de su contrato. En tal oportunidad fue anoticiado que habían dado de baja su contrato por falta de respuesta de su parte y habían dispuesto de la unidad. Que habrían enviado carta documento para notificarlo y constatación notarial al domicilio constituido.

Solicitó entonces que le devolvieran los montos de dinero aportados hasta ese momento actualizados y manifestó que no mantenía interés en la vivienda.

Argumentó sobre la relación de consumo habida entre él y la mutual demandada y la aplicación de la LDC con fundamento en la figura del proveedor que no debe ser asimilado al comerciante o empresario, ni identificarse con el ánimo de lucro y que la realización de la actividad o conducta típica de producir, importar o distribuir puede ser ocasional. Desde el punto de vista del consumidor, dijo revestir la condición de consumidor inmobiliario y porque el CCCN recepta al contrato de consumo como un contrato general que abarca los contratos nominados y los atípicos o que poseen tipicidad social (art. 1092)

Solicitó la nulidad de la cláusula 6ta. del contrato por abusiva, con fundamento en el art. 37 LDC y en subsidio con fundamento en el art. 988 del CCCN, que debe ser aplicado a los efectos y tramos no cumplidos al dictarse la nueva ley.

Invoca que la mentada cláusula, al prever que frente al incumplimiento por parte del oferente la mutual podrá declarar por rescindida la oferta sin necesidad de intimación alguna, en cuyo caso el oferente perderá a favor de la mutual el total de la suma entregada en concepto de garantida de la oferta irrevocable y tal retención asumirá carácter de única indemnización pactada, no pudiendo la mutual reclamar ninguna suma adicional ni por daños y perjuicios, quedando liberada para disponer libremente la unidad a construirse, implica un enriquecimiento sin causa de la mutual que percibió el equivalente en pesos a U$S24.413.

Reclamó se indemnice el daño extrapatrimonial que sufrió por la frustración en la obtención de la vivienda que planeó tener al suscribir el contrato con la mutual y el sufrimiento que le causó enterarse sorpresivamente que su contrato fue dado de baja.

La demandada se opuso a la procedencia de la acción. Sostuvo que el último pago del actor tuvo lugar el 6/12/2017, no suscribió el boleto de compraventa por lo que su parte procedió a notificarle la resolución de la oferta por carta documento que acompaña el 22/6/2021 y que por ser infructuosa la entrega en el domicilio constituido, el 6/7/2021 debió recurrir al acta notarial.

Invocó la cláusula 4ta., según la cual el oferente debía suscribir el boleto de compraventa por la unidad

ofertada dentro de los diez días hábiles de notificado la aceptación. El incumplimiento lo haría pasible de sanción al oferente según la cláusula 6ta.

Refirió que el accionante abonó el 29,43% del precio pactado. Frente al incumplimiento y puesto que las viviendas estaban en condiciones de ser entregadas –pues la obra se terminó el 13/12/2021-, se le notificó la rescisión contractual.

Se opuso a la aplicación de la LDC en virtud de ser una asociación mutual y lo prescripto por la Ley 20321, aclarando que no se está frente a un plan de ahorro ni vinculación con una relación de consumo.

Acompañó copia de carta documento, acta notarial, cadena de *mails* recibidos y enviados por el actor entre 12/5/2022 y 10/6/2022 y resumen de pagos efectuados hasta el mes de diciembre 2017 consistentes en 19 pagos, 2 por el derecho de sorteo, 11 cuotas abonadas durante el año 2014, 1 abonada durante el año 2015 y 5 en el año 2017.

Luego de recibirse las declaraciones testimoniales y que las partes alegaran, se dictó sentencia.

El juez, delimitó la cuestión a resolver en atención a la conducta asumida por las partes, en la procedencia de lo solicitado en exceso cantidad de dinero pagado y que la demandada ofrece restituir desde el primer momento de la resolución contractual. Es decir la actualización de lo pagado.

Planteó como primera cuestión a resolver la aplicación del estatuto consumeril para luego abordar si medió incumplimiento contractual de la demandada para atribuirle responsabilidad.

Respecto del primer tópico comparó la figura del consumidor y la de la mutual como proveedor según sus respectivos regímenes. Acentuó la ausencia de fines de lucro de las asociaciones mutuales y argumentó respecto de las prestaciones mutuales, su contenido de reciprocidad entre los asociados que la integran y que en definitiva implica que no necesariamente los asociados deban abonar la cuota parte exacta que les corresponde luego de prorratear el costo de la prestación del servicio de la mutual.

Ambos regímenes son de orden público con fundamento constitucional y persiguen la satisfacción de necesidades del sujeto que recibe la prestación, diferenciándose en que el primero protege al más débil frente a la asimetría respecto del proveedor de un bien o servicio y el segundo se asienta sobre la solidaridad de los asociados.

Concluyó que de la documental acompañada el actor contrató en virtud de su calidad de afiliado, la adquisición de una vivienda y considerando lo resuelto por el STJCh en antecedente que cita, resolvió que el régimen de la Ley de Asociaciones Mutuales es especial frente a la LDC, desplazando su aplicación.

Respecto del segundo tópico planteado, entendió que configurado el incumplimiento del actor, devenía abstracto el tratamiento de validez de la cláusula 6ta. y no era viable la indemnización por daño extrapatrimonial.

Para ello, tuvo en cuenta que luego de firmar la oferta de compra, los contratantes asumieron la obligación de suscribir el boleto de compraventa a 10 días de notificada la aceptación de la oferta o la

finalización de la etapa II y siendo que el actor no aportó prueba de haber comunicado a la mutual su cambio de domicilio contractual constituido, sino que recién en mayo de 2022 pidió su baja como afiliado por no residir en el país, concluyó que por no anoticiar a la cocontratante tal extremo la resolución del contrato operada por la mutual conforme las cláusulas 1era. y 4ta. al domicilio contractual constituido fue válido y que el incumplimiento denunciado por la demandada no había sido desvirtuado: no acreditó los pagos cuya omisión se le imputara y no acreditó la firma del boleto. Agregó que la comunicación por medios electrónicos tampoco se acreditó si se considera que en el correo de mayo 2022 requirió información sobre el estado del complejo de viviendas después de 7 años de firmado el contrato.

Por último y en relación al pedido de actualización, mediando incumplimiento del actor, quien luego de 4 años pretendió interiorizarse de estado del contrato carece de derecho a reclamar la incidencia de la inflación en el importe de dinero a cobrar en concepto de devolución.

Al monto a devolver, le impuso intereses a la tasa activa del Banco Nación desde el 22/6/2021 -fecha de la resolución del contrato- hasta el pago y capitalización conforme el art. 770 inc. c) del CCCN.

IV. *Tratamiento:*

Haré algunas aclaraciones preliminares.

En primer término, dejo sentado que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo, se circunscribe a las que se estimen necesarias para la sentencia que deben dictar (ver, *v.*

gr., Santiago C. Fassi en "Código procesal", t. I, pág. 278), y que no nos encontramos ceñidos a seguir el enfoque jurídico esgrimido por las partes, ni tampoco a rebatir todos y cada uno de sus fundamentos por ellas invocados (ver, *v. gr.*, fallos 258:304 entre muchos), por ello, me limitaré a considerar los agravios sobre aquellas cuestiones que sean útiles para la decisión (ver fallos 272:225 entre muchos y CNCiv., Sala C, 23/03/2011 – "Ferrocarriles Metropolitanos SA c. Agli, Jorge A.", en JA 2011-IV, fascículo n. 5, pág. 61).

Luego, también es pertinente señalar que el principio de congruencia, contenido esencial de la garantía del debido proceso, exige a los tribunales de los recursos prestar especial atención a dos estadios del procedimiento: el de la traba de la litis y el de la interposición y fundamentación del recurso, experimentando sus potestades, una doble limitación, la del objeto de la relación procesal y la que resulta del contenido y del alcance de los agravios vertidos (ver "Tratado de los Recursos", dir. por Midón, Marcelo Sebastián, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2013, T. 1, p. 236 y sgtes.); por ello, para resolver he de atenerme a los términos postulatorios de la demanda y los agravios invocados por las partes, que me ocupe de reseñar pormenorizadamente a riesgo de ser tediosa en mi exposición.

Por último, he de señalar que llega sin crítica concreta y precisa el incumplimiento del actor en los pagos y en la firma del boleto.

Entiendo que la interrelación de los agravios autoriza el tratamiento conjunto, y así lo pretendo realizar.

En primer término advierto que el actor apelante, discrepa con la exclusión del régimen consumeril, pero en modo alguno postula cuál sería la solución diversa al caso y en su favor de aplicarse la LDC.

Veamos: el rechazo parcial de la acción y que causa agravio se funda en el incumplimiento del actor en los términos de la oferta irrevocable de compra que efectuara, y que fuera aceptada. Esto es, no suscribió el boleto de compraventa e incumplió con los pagos.

Y aun cuando las razones dadas por el juez para considerar que medió incumplimiento del actor no son atacadas frontalmente en sus agravios, sino por vía oblicua, pretendiendo desconocer los efectos del domicilio contractual constituido, achacando dogmatismo en su consideración, o señalando que debieron comunicarle por medios electrónicos, por haber avisado –y no acreditado- su mudanza a Europa y habiendo sido el medio por el que se comunicara durante ese interregno de tiempo con la administración de la mutual demandada, lo cierto es que no arrimó pruebas que puedan valorarse a su favor aun cuando se invirtiera la carga de la prueba por aplicación de la LDC.

Es que no invoca y mucho menos acredita qué ocurrió entre su último pago (efectuado el 6/12/2017) y la fecha (mayo de 2022) en que pretendió informase "sobre los plazos de entrega de las referidas viviendas".

Aun cuando no existe entre las partes el mentado boleto de compraventa, del que pudiera surgir el precio, la forma de pago, el plazo de entrega entre otros, lo cierto es que puede considerarse que en tanto surge que abonó por la tercera etapa, 6 cuotas conforme el detalle que adjuntó el mismo y la demandada, dejó de abonar sin

dar ninguna razón ni en aquel momento ni al momento de recurrir a esta instancia judicial.

Por otro lado, quedó claro entonces, que ya en el primer momento en que retomó contacto con la demandada, no fue de su interés la obtención de la vivienda, sino la restitución de lo abonado, siendo motivo de conflicto a dirimir únicamente la forma de actualización, pues reclama el equivalente en dólares al momento que efectuara cada pago.

Luego al accionar también pretendió se le indemnice el daño extrapatrimonial por la frustración en la obtención de la vivienda que planeó tener. No fundó la pretensión en faltas a los deberes impuestos por la LDC al proveedor ni en el incumplimiento de la misma, sino en la frustración que le ocasionó enterarse sorpresivamente la baja del plan.

Por otro lado, tampoco requirió la aplicación de daños punitivos, instituto propio del régimen consumeril.

En los términos de la litis, tampoco tiene incidencia la aplicación del mentado estatuto en el interés en la declaración de nulidad por abusiva de la cláusula 6ta. en virtud de la cual la mutual de pleno derecho y sin intimación alguna se quedaría con el dinero que haya pagado en concepto de garantía de la oferta irrevocable debiendo tenerse por no convenida porque implica un enriquecimiento ilícito por parte de la mutual demandada.

Pues el art. 988 del CCCN, invocado en subsidio por el actor y tenido en cuenta por el juez, reproduce en sus dos primeros incisos los supuestos previstos por el art. 37 incs. a y b de la LDC.

Pero lo que es decisivo es que tampoco advierto el interés en la misma, porque -a diferencia de lo sostenido por el juez *a quo*- pese a la redacción de la referida cláusula la demandada no se valió de la misma, desde que decidió (después de 3 años y medio de espera -6/12/2017 al 22/6/2021-) la resolución de la Oferta de compra. No hizo uso de "retener el dinero abonado", sino que notificó el reintegro de dicha suma.

Con lo que la nulidad de la misma, por la razón invocada, es abstracta.

Concluyo que en estos términos, la exclusión del régimen tuitivo del consumidor no le causa agravio al apelante.

Es que no debe olvidar el recurrente que aun en materia de derecho del consumo, rige el principio de la fuerza obligatoria del contrato, que constituye uno de los pilares del ordenamiento jurídico.

Sigue siendo de fundamental interés que los contratos además de celebrarse de buena fe, se celebran para ser cumplidos y el contratante cumplidor tiene la posibilidad de reclamar el cumplimiento o la resolución del contrato, adicionando el reclamo indemnizatorio correspondiente en la medida que los daños hayan existido y guardado relación de causalidad adecuada con el incumplimiento. Claro que no se desconoce que de aplicarse la LDC no es necesaria la mora del comprador, no es valla u obstáculo para pedir la resolución del contrato, pero en el caso, conforme vengo diciendo no fue tal la pretensión, desde que el contrato llegó resuelto a la instancia judicial requiriendo no el cumplimiento del mismo, ni la entrega de la vivienda,

sino la actualización de las sumas dadas en pago que el predisponente ofreció devolver.

El incumplimiento del actor que hizo operativa la resolución del contrato como fundamento del rechazo del daño extrapatrimonial, no es revertido en esta instancia. Pese a todo lo señalado, ha quedado huérfana de justificación la interrupción en el pago a partir del mes de diciembre de 2017, razón por la que fue rescindido el contrato sin contradictorio.

Por otro lado, consentida la resolución del contrato, sin interés en la entrega de la vivienda, por lógica consecuencia no puede ser tal la causalidad adecuada del resarcimiento reclamado en esos términos.

Tampoco la ahora invocada retención indebida puede ser considerada como daño extrapatrimonial a resarcir porque aparece como fruto de una reflexión tardía cayendo dentro de la prohibición del art. 274 del C.Pr. y no fue acreditado el daño que pretende.

Por todas esas razones, el agravio por el rechazo del daño extrapatrimonial, no procederá y así lo propongo.

Idénticas reflexiones merece el incumplimiento que pretende asignar tardíamente a la demandada respecto del plazo de entrega con fundamento en la testimonial de <PER>, porque no fue objeto de tratamiento el incumplimiento en el plazo de entrega al iniciar la acción ni el reclamo tuvo por fundamento el acontecimiento.

Todas ellas razones que doy, a más de no haberse acreditado los presupuestos de la responsabilidad que hagan procedente indemnizar en cabeza de la demandada.

Por último, la queja por el enriquecimiento indebido no merece recepción. La inactividad entre diciembre de 2017 a junio de 2021 de ambas partes, no fue objeto de discusión entre ellas.

La mutualidad y la reciprocidad de las prestaciones recibidas y abonadas permiten concluir que los pagos efectuados fueron aplicados para la construcción de las viviendas, con lo que desechan la posibilidad de lucro a favor de la demandada.

La documental que acompaña a la demanda no acredita en modo alguno que las sumas abonadas hayan sido actualizadas conforme al índice de la construcción, pues de la columna que da cuenta de lo cobrado, no se compadece con lo consignado en la columna "ajustado", mal puede decir que le hayan aplicado tal índice que es la razón por la que reclama actualización.

De idéntica manera sucede con el valor del dólar, otro parámetro utilizado por el recurrente.

No es que se desconocen las postulaciones del recurrente, ni la economía inflacionaria y el desquicio en que se encuentra nuestra economía hoy (del voto del Dr. Soria recientemente en "Barrios" SCBA 17/4/2024), pero la CSJN ha desautorizado reiteradamente, aun en este contexto inflacionario la actualización de deudas por imperio de la Ley 23928.

Por lo demás, y en esta línea de pensamiento que se expone para resolver el presente, la devolución del dinero abonado, a tenor de lo acreditado -y de lo no acreditado-, deviene de la conducta asumida por la demandada que tampoco fue cumplida oportunamente devengando intereses moratorios. La utilización de una tasa activa bancaria como la fijada responde al

propósito de mantener incólume el contenido económico del crédito debido.

Aduno a ello que también se dispuso la capitalización de los intereses conforme los términos del art. 770 inc. b), que no mereció una sola mención por el recurrente, varía la situación que dogmáticamente describe el apelante, toda vez que es sabido que la capitalización es uno de los remedios para superar una economía inflacionaria.

En definitiva por todas las razones que he dado, propongo desestimar los agravios y confirmar la sentencia venida en crisis.

V. *Recurso de apelación de los honorarios del letrado de la parte actora:*

Recurre el letrado apoderado, por su propio derecho los honorarios que le fueron regulados por considerar que son bajos teniendo en cuenta que no respeta el mínimo de 20 jus establecido por el art. 7 del arancel comparado con el monto del proceso.

Reiteradamente señalamos que la normativa arancelaria no debe ser aplicada en forma lineal, exige al intérprete respetar los principios de razonabilidad y proporcionalidad que presiden la materia.

Sin perjuicio de recordar que el art. 1255 del CCCN genera una brecha para que los jueces puedan fundadamente apartarse de las reglas arancelarias locales cuando no se condiga el resultado de su aplicación con las labores efectivamente desarrolladas (cf. Rivera –Medina, "Código Civil y Comercial de la Nación –Comentado", Tomo IV, pág 16), en el caso, efectuados los cálculos según el sistema Sical, advierto que el monto de condena, debidamente integrado con los

términos de la sentencia recurrida no se verifica el supuesto que indica el letrado, por lo que el recurso debe rechazarse.

El recurso interpuesto por el letrado debe rechazarse

VI. *Costas y honorarios:*

En atención a como se resuelve, las costas de esta instancia serán soportadas por el recurrente vencido.

Los honorarios por las labores realizadas ante esta alzada y de acuerdo a la escala porcentual del art. 13 de la Ley XIII-4, propongo fijarlos en el 25% a favor del Dr. <PER> y en el 28% a favor de los Dres. <PER> y <PER> conjuntamente, porcentajes a calcular sobre lo que les fue regulado por su actuación en la primera instancia y en todos los casos con más la alícuota del IVA si correspondiere.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Propongo como fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el actor mediante ID 1548203.

2) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el letrado por su propio derecho (ID 1548281).

3) Imponer las costas de esta instancia al recurrente vencido.

4) Regular los honorarios en el modo propuesto.

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

Vienen los autos a conocimiento de este tribunal de apelaciones en virtud del recurso interpuesto por la parte actora, en contra de la SD nro. 88/2024. Concedido el mismo, expresa agravios por escrito digital ID 1607122 contestados por la demandada mediante escrito digital ID1630499. Asimismo, el apoderado del actor,

recurrió sus honorarios, por su propio derecho en presentación ID 1548281 por considerarlos bajos.

En cuanto a los antecedentes, el juez de grado hizo lugar parcialmente a la demanda y condenó a la <PER> a abonar, a <PER> la suma de $328.318,60 con más los intereses a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de resolución del contrato y capitalización en los términos del art. 770 inc. b) del CCCN. Impuso las costas a la demandada y reguló los honorarios profesionales.

La reseña completa del fallo y los datos de interposición del recurso fueron detallados en el voto que antecede, por lo que a ellos remito a fin de evitar reiteraciones estériles.

Tratándose mi voto del segundo en orden, cumplimentada la manda del art. 166 C.Pr. y conforme el espíritu de la reciente ley provincial, sancionada con el nro. V-203, procedo a efectuar una mínima referencia a los puntos propuestos a esta alzada, no sin antes destacar que en la estructura de la sentencia los agravios tienen por finalidad la individualización de los sujetos de la pretensión y la relimitación del ámbito objetivo del litigio sobre el que recae el pronunciamiento, incluyéndose así entre los elementos que la sentencia deberá contener "la relación sucinta de las cuestiones que constituyen el objeto de los agravios, siendo el estilo judicial agregar una breve relación de las vicisitudes del proceso, a cuyo efecto basta una mera remisión" (cf. crit. Morello - Sosa - Berizonce en "Códigos Procesales de la Pcia. de Buenos Aires y de la Nación", T.II-C, pág. 64; Cám. Nac. Com., Sala C, 03/11/80, entre otros). Asimismo, he de tener

en cuenta la contestación de los agravios efectuada por la demandada.

Concretamente, la queja del apelante se estructura en cuatro agravios, los cuales se fundan: 1) la no aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor al caso de autos; 2) la supuesta falta de comunicación de <PER> con la mutual entre 2017 y 2022; 3) el supuesto incumplimiento del actor como fundamento para negar la indemnización por daño moral y 4) el supuesto incumplimiento del consumidor para justificar el enriquecimiento sin causa de la mutual. Rechazo de la actualización y aplicación de intereses desde la fecha de cada pago.

Efectuada la reseña precedente y ya en la solución, por razones de método e independientemente del modo en que han sido expresados los agravios por el apelante, habré de abordar su tratamiento conjunto en lo que resulte atinente, lo que se encuentra justificado por la identidad y conexidad que guardan entre sí, y en atención a los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347-193; 347-209; 345-154; 347-197 entre otros).

Ya en la solución, y respecto al primer agravio, en cuanto al marco normativo aplicable, dado que se queja el apelante, por la desestimación por parte del juez *a quo*, de la aplicación de la Ley 24240 de defensa al consumidor, habiendo circunscripto el sentenciante su decisión a la Ley 20321 de asociaciones mutuales.

Y en este sentido no puedo menos que coincidir con la colega prevotante, que confirma el marco normativo dispuesto en la instancia de grado. Lo dicho por dos razones, por un lado porque es claro y no resulta

controvertido que el actor, realizó una oferta irrevocable de compra, para comprar y/o adquirir un inmueble a construir por la demandada. Así también, que esta última actuó en su carácter de asociación mutual sin fines de lucro, de la cual el actor era afiliado.

Luego, la Ley 20321 define a aquellas asociaciones como "las constituidas libremente sin fines de lucro por personas inspiradas en la solidaridad, con el objeto de brindarse ayuda recíproca frente a riesgos eventuales o de concurrir a su bienestar material y espiritual, mediante una contribución periódica".

A su turno, el art. 4 establece como prestaciones mutuales, aquellas que, mediante la contribución o ahorro de sus asociados o cualquier otro recurso lícito, tiene por objeto la satisfacción o necesidades de los socios, a través de distintos modos, entre ellas construcción y compraventa de viviendas.

Y esta recurrencia a los conceptos básicos de la normativa en cuestión, deviene relevante, en tanto la cuestión aquí, es que el actor no discute el carácter de asociación mutual de la accionada, ni que el contrato lo celebró como afiliado a dicha asociación, a la que se asoció en el año 2013 y fue miembro hasta junio del 2022 en que manifestó solicitar la baja, sino que pretende incluirlo en un régimen legal determinado, que entiende más beneficioso.

Sin embargo, no es posible equiparar esta situación que comprende las asociaciones mutuales, compuesta por un conjunto de normas específicas en función del sujeto contratante y el fin intrínseco de la institución, con las normas del consumo, que si bien poseen fines

tuitivos y protectorios, no constituyen sin embargo el régimen especial aplicable.

En segundo lugar, lo cierto es que frente a su pretensión de nulidad de la cláusula sexta del contrato suscripto, que autoriza a la mutual, en caso de incumplimiento del oferente, a declarar rescindida la oferta, perdiendo este último el total de la suma entregada en concepto de garantía de oferta irrevocable, retención que asumirá el carácter de única indemnización pactada por las partes, no ha sido aprovechada por la demandada, quien por el contrario ofreció en su contestación de demanda, la devolución de la suma de $328.318,60 crédito que bien resalta el sentenciante, ha quedado reconocido por el accionante y es una cuestión que llega firme a esta instancia. Esto implica que la pretendida nulidad de la cláusula sexta, fundada en los postulados del derecho consumeril, carece de sustento jurídico, en tanto no es posible declararla abusiva, ya que el accionado no ha hecho uso de la facultad que esta otorga –es decir, la no restitución de lo abonado-, lo cual vacía de contenido su pretensión.

En definitiva, no reuniendo el carácter de consumidor, sino de asociado mutual, y existiendo un régimen especial aplicable al contrato, no encuentro razones convincentes para apartarme del mismo, descartando la aplicación del régimen consumeril.

El agravio no prospera.

Respecto al segundo agravio, esgrime el apelante una postura dogmática de la sentencia de primera instancia, respecto del domicilio contractual físico. Dice que tal posición ignora la realidad de los hechos

en cuanto a la utilización en la actualidad de comunicaciones electrónicas o por WhatsApp.

Este agravio tampoco puede prosperar, desde el momento que por mucho que se haya modernizado el sistema de comunicaciones, lo cierto es que la forma en que lo harán las partes, para considerarse efectivamente notificadas de una determinada comunicación contractual, tiene que surgir del acuerdo efectuado en el contrato (art. 75 CCC). Y es allí donde las partes constituyeron domicilio, sin que pueda inferirse de las constancias de autos y de manera indubitada, que a lo largo de la contratación hubieran dejado expresamente sin efecto tal estipulación, como tampoco que ello pueda inferirse incluso ante la existencia de intercambios de correos electrónicos. Dicho de otro modo, la comunicación al correo electrónico, habría tenido la eficacia como domicilio constituido, en tanto así lo hubieran manifestado expresamente las partes y dejado constancia de su validez, sin embargo, al no acreditarse dicha circunstancia, deben atenerse a las comunicaciones cursadas al domicilio constituido en el contrato.

En punto al tercer agravio, sobre el rechazo del reclamo por daño extrapatrimonial, también será desestimada la crítica del apelante.

Es que no se hace cargo el quejoso, de su carácter de incumplidor –tanto en los pagos como en la firma del boleto- cuestión que, como bien señala la colega prevotante y con la que coincido, llega firme a esta instancia.

Ergo, sin que puedan considerarse reunidos los presupuestos de la responsabilidad (art. 1716, sgtes. y cctes. CCCN), mal puede procederse al otorgamiento de

partidas que en ella se fundamentan. Y si a ello le agregamos, por un lado, que el fundamento del alegado daño moral o extrapatrimonial, radica en la frustración de obtención de la vivienda propia, cuando de la causa surge un desinterés del actor precisamente por obtener la misma, ya que lo manifestó expresamente y luego lo plasmó en el objeto de su reclamo, y por otro, que a pesar de haber podido hacer uso de la cláusula sexta, como ya mencionara, la mutual mostró predisposición para devolver al asociado aquello que había abonado, lo cierto es que el reclamo aparece vacío de contenido, tornándose abstracto su tratamiento.

Finalmente, en el cuarto agravio, se queja el accionante en tanto considera que se ha justificado el enriquecimiento sin causa de la mutual, basado en el supuesto incumplimiento del "consumidor".

Lo dicho al resolver los agravios anteriores, sella la suerte de este último tramo de la queja: en primer lugar, en cuanto a la sostenida calificación de "consumidor" que ha sido rechazada, luego la referencia a lo que el quejoso denomina "supuesto incumplimiento", cuando es una cuestión claramente determinada que llega firme a esta instancia y finalmente, las consideraciones efectuadas sobre la cláusula sexta, que se reeditan aquí para el rechazo del agravio, en tanto lejos de ser aprovechada por la mutual, puso a disposición lo abonado por parte del actor, demostrando una conducta compatible con la buena fe contractual. A su turno, la actualización pretendida conforme índice de la construcción y/o valor dólar, según las postulaciones del apelante, no se corresponden con su propia conducta de incumplimiento y la voluntariamente adoptada por la

demandada. De allí que la cuestión fue abordada, a mi criterio, correctamente por el sentenciante a través de los mecanismos posibles de ajuste conforme la legislación vigente y tasas disponibles, en el caso, intereses tasa activa del Banco de la Nación Argentina y capitalización art. 770 inc. b y en su caso, inc. c CCCN.

El agravio no prospera.

Apelación de honorarios del letrado de la actora:

Por derecho propio apeló sus honorarios el letrado de la parte actora. Alega que no satisfacen el mínimo legal dispuesto en el art. 7 de la Ley arancelaria. A lo dicho basta con confrontar las pautas y escalas arancelarias con el monto del proceso, para corroborar que la regulación responde a lo previsto en los arts. 6 a 9 de la Ley XIII-nro. 4.

En suma, el agravio carece de asidero y debe rechazarse el recurso de apelación interpuesto por el letrado.

Llegado a este estadio, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, confirmando la sentencia de grado. Asimismo, conformaré mi voto con la propuesta de la votante que abre el acuerdo, en cuanto a la imposición de costas y honorarios para esta instancia, por ajustarse a lo dispuesto en el art. 69 C.Proc. y art. 13 de la ley arancelaria.

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el actor.

2) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el letrado por su propio derecho.

3) Costas de esta instancia al recurrente vencido.

4) Regular los honorarios conforme el considerando respectivo.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Fernando Nahuelanca no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA:**

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el actor y confirmar la Sentencia nro. 88/24 de fecha 25 de junio de 2024.

2) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el letrado por su propio derecho (ID 1548281).

3) Imponer las costas de esta instancia al recurrente vencido.

4) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia en el veinticinco por ciento (25%) a favor del Dr. <PER> y en el veintiocho por ciento (28%) a favor de los Dres. <PER> y <PER>, conjuntamente, porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 35 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"