000401/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los dos días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo la **Sala 3** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Manuel Horacio Pis Diez y la vicepresidencia de la Dra. Verónica Daniela Robert (Acuerdo Plenario nro. 5394/2025, arts. 1 a 5), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"<Persona 4> c/ <Persona 10> s/ SUMARIO (DAÑOS Y PERJUICIOS)", expte. nro. 401/2025**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (expte. nro. 10464/2017), y atento al resultado del sorteo de fecha 8 de octubre de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Manuel Horacio Pis Diez y Dra. Verónica Daniela Robert.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 63/2025 de fecha 21 de abril de 2025? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, Dr. Pis Diez dijo:

Vienen a conocimiento de este tribunal de apelaciones en virtud de los recursos de apelación interpuesto por las partes actora y demandada, contra la sentencia definitiva nro. 63/2025. Concedido los mismos en las providencias de fecha 23 y 28 de abril de 2025. La parte demandada expresó agravios en el escrito ID 1924090 y la actora a través del escrito ID 1931857, y corrido los pertinentes traslados de ley, fueron

replicados por la parte actora en el escrito ID 1936510 y la parte demandada ID 1946898.

I. *El fallo apelado*.

La jueza de grado en el caso concreto rechazó la excepción de prescripción opuesta por la demandada y en forma total la demanda instaurada por <Persona 4> en contra de <Persona 10>. Impuso las costas en un 80% a la actora, por registrar el rechazo de mayor relevancia y en un 20% a la demandada, conforme el art. 72 del CPr., y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

II. *Antecedentes*.

La Sra. <Persona 4> promovió demanda de daños y perjuicio contra <Persona 10> por la suma de $2.200.000 y/o lo que resulte de la prueba a rendirse más intereses y costas, en virtud del contrato de compraventa celebrado el 25/10/2001, por el cual la demandada vendió a su madre <Persona 2>, dos lotes de 600 m2 aproximadamente por un precio de U$S 4.500 cada uno, ello en razón de tratarse de una venta de cosa parcialmente ajena conforme el artículo 1329 CC, circunstancia desconocida por la compradora al momento de contratar. Incluyó en su reclamo el valor correspondiente a la fracción del lote perteneciente al estado municipal (espacio público) y las sumas equivalentes al valor de la vivienda construida en los lotes adquiridos. Planteó en subsidio la anulación relativa y parcial del contrato de compraventa por tratarse de un caso pasible de vicios ocultos. Relató los hechos, fundó en derecho, ofreció prueba y efectuó reserva de caso federal.

Se presentó la parte accionada, opuso excepción de prescripción con fundamento en que el contrato de compraventa fue celebrado el 25/10/2001 y ha transcurrido en exceso el plazo decenal, opuso idéntica excepción para el reclamo por vicios redhibitorios que se encara de manera subsidiaria en la demanda, por haberse cumplido el plazo dispuesto en el art. 4041 CC. En forma subsidiaria contestó demanda, negó hechos y desconoció la documentación acompañada por la actora, ofreció prueba, hizo reserva de caso federal y solicitó el rechazo de la acción con costas.

En tiempo oportuno se abrió la causa a prueba y en fecha 01/11/2018 se procedió a admitir las pruebas ofrecidas por las partes.

En fecha 05/06/2024 se clausuró el período probatorio, quedando la causa a disposición de las partes para alegar, haciendo ambas partes uso de dicho derecho.

En fecha 30/07/2024 se deriva la causa al Servicio Público de Mediación, habiendo sido devuelto por el organismo el día 14/08/2024. Seguidamente se resolvió como se reseñara previamente.

IV. *Fundamentos de los recursos, réplicas, tratamiento*:

IV.1. *Agravios de la parte actora*.

IV.1.i. Como primer agravio la accionante consigna el rechazo de su demanda por vulnerar derecho y presunciones que la ley reconoce a su favor, lo que resulta contrario al criterio de la CSJN, el de analizar los pormenores de manera global e interrelacionados conforme la normativa aplicable al caso y principios de derecho procesal y de fondo.

Se queja principalmente de que la sentenciante haya tenido por acreditado la ruptura parcial del nexo causal, cuando de la causa consta el actuar negligente de la accionada, causa eficiente y exclusiva del daño, como la omisión del deber de información e incumplimiento de cláusulas contractuales que estipulan la obligación de ponerla en conocimiento del trazado de calles y caminos principales, lo cual no ocurrió. Tampoco se valoró que la demandada enajenó bienes del dominio público, perjudicando su derecho a la propiedad.

Remarca que aunque la ausencia de mensura, su progenitora sólo dependía de la información que le brindare la Sra. <Persona 10>, cuestión que no ha sido tenida en cuenta en la sentencia.

Critica que se ha valorado su conducta de manera extensiva y amplia, presumiendo en su contra cuando las constancias no ameritaban responsabilizarla por el acontecimiento en debate, efectuando una valoración restrictiva de la causa, sin valerse la totalidad de los medios probatorios fundamentales como es la pericia civil, la declaración de los testigos y el legajo de la municipalidad de Comodoro Rivadavia. Luego procede a realizar un análisis pormenorizado de la prueba que alega (documental: boleto de compra-venta, pericial de ingeniería, instrumental, informativa, testimoniales) y pide su correcta valoración.

Agrega que el art. 1330 del CC pregona que quien contrata sobre bienes ajenos como propios es responsable de los daños sino hace entrega de ellos, por ello no puede desconocerse la responsabilidad de la enajenante, al resultar ficticia la entrega del bien inmueble, por encontrarse su parte impedida de la debida adquisición

plena, por resultar del dominio ajeno. Aduna a ello que ha construido su vivienda familiar allí.

Concluye que no ha mediado buena fe de la vendedora al haber omitido poner en conocimiento del comprador que por debajo del lote que estaba enajenando se encontraba con anterioridad un acueducto (red de agua principal que abastece a nuestra ciudad) y de que gran parte del lote adquirido correspondía a espacio público. Contrario a ello, su conducta ha sido maliciosa, primero adoptando una actitud omisiva y luego temeraria mediante amenazas.

Remarca el valor de las declaraciones testimoniales, que dan cuenta de todos los esfuerzos acaecidos para la construcción de la vivienda, la cual en la actualidad carece de servicio de gas natural, como así también de los problemas emocionales derivados del conflicto.

Menciona que una gran cantidad de lotes que se encuentran en las mismas condiciones, cuyos compradores resultan ser todos damnificados tras el obrar malintencionado de la demandada.

Enfatiza que su parte no ha tenido responsabilidad alguna con el hecho de marras, efectuando la sentenciante una equivocada apreciación de la responsabilidad que le cabe a su parte, pasando por alto el accionar de la demandada, omitiendo siquiera su análisis. Correspondiendo que se modifique el decisorio apelado imponiendo la totalidad de la responsabilidad por el caso a la demandada, con expresa imposición de costas.

En su desarrollo argumental transcribe fragmentos del fallo, cita jurisprudencia y doctrina a efectos de reforzar su tesis defensiva.

IV.1.ii. En su segundo lugar se agravia por la omisión del deber de información derivado del boleto celebrado, el cual fue incumplido y considera al fallo, como arbitrario por el excesivo rigor normativo plasmado en fundamentos escuetos, apartándose del deber fundamental de fallar conforme la sana crítica, en un contexto acorde a la realidad, valorando la prueba sin estar sujeto a normas rígidas, con base lógica, la experiencia y el conocimiento científico, con libertad para interpretar, fundamentando sus decisiones en razonamientos lógicos, técnicos y científicos, basados en la evidencia de manera global, lo que coarta su derecho a la propiedad.

Cita doctrina y jurisprudencia. Peticiona se haga lugar a su agravio.

IV.1.iii. En tercer lugar se queja por un error de cálculos en metros, que deriva en una invasión superior, incrementando el daño.

Rememora que la demandada mensuró en el año 2009, dejando pasar 10 años sin justificación alguna. Señala que la pericia de ingeniería practicada: se detalló de manera minuciosa la invasión al dominio público, siendo los metros afectados en su totalidad de: Superficie Cubierta de Vivienda según Plano: TOTAL: 159,38 m² y Superficie Cubierta de Invasión: Total 75,80 m², constituyendo una Superficie Total de: 225.18 m². Dictaminado que "sería imposible el fraccionamiento de la vivienda, puesto que ello llevaría a dejar completamente inutilizables los espacios cocina-comedor y living en planta baja y los que repercuten en la planta alta, como ser el dormitorio principal en suite con su baño…".

Indica que los daños en cuestión de pérdidas económicas son mayores a las que la jueza describe, tratándose de más de 225 m², casi la mitad de uno de los lotes vendidos.

Entiende que la resolución recurrida contiene diversas consideraciones fácticas y jurídicas que no han sido objeto de embate concreto y razonado, las cuales deben ser revisadas y replanteadas con criterio amplio e imparcial. Cita jurisprudencia.

IV.1.iv. Como último agravio consigna la imposición de costas, la cual se le ha adjudicado un 80% a su parte y un 20% a la demandada. Expone en primer lugar que su parte se agravió por el rechazo de la acción, debiéndose imponer las costas a la contraria.

Manifiesta que ha tenido la necesidad de accionar judicialmente a efectos de obtener una reparación integral, para hacer valer sus derechos ante su situación de vulnerabilidad en perjuicio de sus derechos patrimoniales, por ello rechaza la imposición de costas a su cargo. Cita doctrina y jurisprudencia.

Peticiona que las costas sean impuestas a la parte demandada y en subsidio requiere se impongan por su orden por considerarse con derecho a accionar. Mantiene la reserva de caso federal.

IV.2. *Agravios de la parte demandada*.

La parte accionada se agravia por la división de las costas y requiere se deje sin efecto la sentencia y se impongan a la parte demandada solamente las costas por la excepción de prescripción rechazada, pero no de todo el proceso como sucedió en el fallo.

Remarca que su parte sólo ha resultado perdedora respecto a la excepción de prescripción y la contraria

en todo lo relativo al progreso de la demanda, la cual fue rechazada. Alega que su planteo es una incidencia en el proceso, que no requirió pericias ni otros gastos más que la contestación de un traslado, no justificándose que su parte pague el 20% de los honorarios de las letradas de la contraria. Dice que ante el rechazo de la demanda, es injusto, desproporcionado y desajustado a derecho: especialmente porque son costas y gastos ajenos a la excepción de prescripción y están ligados con el planteo de la parte actora, que fue adecuadamente resistido por esta parte y rechazado por la jueza.

Considera que la distribución de costas de la sentencia es excesiva, por hacerlo partícipe de las costas que generó la actora. Insiste en que la división de las costas debe efectuarse respecto al rechazo de la prescripción y de la demanda.

Señala que incluso el rechazo de la excepción debió hacerse de previo y especial pronunciamiento, al no requerir de ninguna prueba en concreto al haberse resuelto observando una intimación.

Peticiona se haga lugar a su agravio en resguardo constitucional del art. 17 CN.

IV.3. *Contestación de agravios*:

IV.3.i. La parte demandada resiste los agravios de la contraria solicitando su rechazo con costas.

Respecto al primer agravio, recuerda cual ha sido la teoría del caso planteada por la contraria (venta de una cosa ajena) lo cual no fue así, habiendo sido legítima la venta del lote y con indicaciones suficientes de la normativa que debía cumplirse.

Dice que el problema radica con la ubicación de la edificación en el lote vendido, ocupando la casa parte del lote y parte del espacio público, hechos ligados a la actividad de la parte actora, quien decidió realizar una construcción irregular, sin intervención de profesionales, planos, croquis, permisos y sin mínimos recaudos del Código de Edificación.

Razona que la demanda se ha planteado con un enfoque incorrecto, desde premisas improponibles desde lo fáctico y lo jurídico.

En relación al segundo agravio manifiesta que hay un cambio de caso por la contraria. Comenta que la información de las calles en el momento de contratar, si no es suficiente un croquis, es irrelevante frente a la necesidad de contar con una autorización de la obra, donde se dónde se controla por el organismo con poder de policía en la materia a todas esas cuestiones, previa participación de un profesional que encamina correctamente la construcción.

Indica que no se advierte un vicio en la valoración de la prueba, sino que hay una confusión de la parte actora en confundir la veracidad de la prueba sobre algunos extremos, pero no se hace cargo de la irregularidad de la construcción, que puede tener algún inconveniente, lo que no significa que se hayan probado los requisitos de la responsabilidad civil.

De la tercera queja, el error de cálculo de los metros cuadrados de invasión de la vivienda de la actora sobre el espacio público, se remite a lo manifestado a la obra irregular sobre el espacio público que nunca le fue vendido.

Finalmente, contesta el agravio de imposición de costas señalando que su parte se ha agraviado requiriendo su modificación, reiterando los argumentos allí brindados. Pide el rechazo de los agravios.

IV.3.ii. En su conteste la parte actora peticiona el rechazo del agravio de la contraria con costas, por carecer de sustento y entidad suficiente para ser revertido. Entiende que la excepción es diferida para ser tratada en el fallo como si fuera una defensa de fondo, no correspondiendo imponer las costas de forma diferenciada a la suerte del proceso principal. Cita jurisprudencia.

IV.4 *Tratamiento*:

En este capítulo trataré los agravios planteados por los apelantes, parte actora y parte demandada, contra la sentencia de primera instancia.

Antes de ingresar sobre esa cuestión, debo señalar que la jurisprudencia ha dicho con respecto al alcance los agravios y la competencia de la Alzada: "El agravio constituye la medida de la apelación, conforme el principio de la congruencia. El recurso de apelación no admite hechos nuevos u otras pruebas que las ya existentes en las actuaciones, ya que el apelado no puede agregar otros hechos distintos a los que alego cuando solicito la mediad habiendo tenido todos el tiempo y posibilidades probatorias a su disposición, incluso ejercitable sin la participación y conocimiento de que se vería afectado por la medida (arg. art. 8 ley 7166)…" (CCCom, de la Matanza sala II, 4-6-2000," Transporte el Progreso SA c/Municipalidad de la Matanza s/amparo".

También es preciso señalar que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo, se circunscribe a las que estimen necesarias para la sentencia que deben dictar (ver, v. gr., Santiago C. Fassi en "Código procesal...", t. I, pág. 278) y que no se encuentran 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 centrales 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).

IV.4.i. *Agravios de la actora*:

En su primer agravio la actora se queja del rechazo absoluto de la demanda por la jueza de primera Instancia.

Luego de transcribir el fallo de primera instancia, se queja pues argumenta que la jueza de primera instancia no tuvo en cuenta que, a su entender, la demandada no cumplió con su deber de colaboración y además que no se valoró prueba esencial producida en el proceso.

Cabe recordar que para fundar este punto la jueza de primera instancia sostuvo: "En concreto, el presente caso no se trata de venta de cosa ajena ni de vicios redhibitorios, sino de la construcción de una vivienda en infracción al Código de Edificación y a las Ordenanzas específicas al Cordón Forestal, que invade el dominio público por no respetar el radio de seguridad de la traza del acueducto, todo ello derivado de la

falta de precaución y del incumplimiento normativo mencionado, reitero, por parte de la propia actora.

"Lo expuesto torna aplicable la teoría de los actos propios, en el sentido de que nadie puede invocar su propia torpeza.

"Con sustento en la prueba conducente y contundente producida en esta causa, rechazó totalmente la demanda instaurada por <Persona 4> en contra de <Persona 10>".

De modo tal que la actora, conforme lo dispuesto por el artículo 268 del C.Pr., debió demostrar que el razonamiento recién indicado, por la jueza de primera instancia fue erróneo, lo que no logro hacer.

Y no alegar que por la supuesta falta de deber de colaboración del demandado, el actor construyo en un espacio público.

Su tesis inicial al plantear la demanda, fue que hubo venta de cosa ajena, por parte de la demandada y por ende el contrato era nulo.

Es claro que esta tesis no fue probada y por ende se desestima el agravio.

IV.4.ii. Con relación a este segundo agravio de la actora, cuyos argumentos fueron reseñados anteriormente, también deben ser rechazados, más allá que la cuestión que introduce no fue planteada al momento de promover la demanda y se vulnera la congruencia procesal (art. 34 del CPr. y art. 18 de la CN).

Pues la actora, al presentar su demanda, tomó como base la teoría de una venta de cosa ajena, como si la demandada hubiera vendido un espacio público y ahora se queja del supuesto incumplimiento de la demandada por supuesta falta de información.

La jueza de primera instancia sobre este punto dice de manera nítida: "En cuanto a la teoría de los vicios redhibitorios, debo decir que tampoco resiste el menor análisis, ya que el ente concesionario, <Persona 13>, informó que los lotes 21 y 22 están atravesados por el acueducto, pero lo que invade el radio de seguridad a respetar son los hechos existentes, concretamente, la construcción de la vivienda de la actora.

"Lo informado por el ente oficiado sella la suerte del juicio porque el problema no se encuentra en el loteo atravesado por el acueducto sino en que la construcción de la vivienda infringe el radio de seguridad que debe respetarse respecto de dicho ducto, como hubiera sido el caso de cualquier traza o red de conexión de servicios como el gas, e incluso de pozos petroleros, tal como emerge en los casos de las zonas de km 3, km 5 y km 8 en las que la ordenanza n° 168/74 hace mención a la existencia de dichas instalaciones petroleras.

"Además, la prueba colectada acredita la infracción de la propia actora al construir su vivienda en absoluta inobservancia de las ordenanzas n° 168/74, 2333/84 y 1967/83 y del Código de Edificación, sin haber tramitado el permiso de obra correspondiente, tal como emerge de la respuesta de la Dirección de Obras Particulares, que da cuenta que no existe carpeta técnica.

"El cumplimiento del Código de Edificación y de las ordenanzas que repasé en el análisis probatorio, gestionando el permiso y la carpeta técnica con Director Técnico correspondiente ante la Dirección de Obras Públicas, le hubiera permitido a la actora conocer en qué sector de su lote era viable la construcción, ya que

la invasión al dominio público la ocasionó la propia actora, al haber edificado su vivienda sin respetar el radio de seguridad del acueducto que atraviesa la zona.

"En concreto, el presente caso no se trata de venta de cosa ajena ni de vicios redhibitorios, sino de la construcción de una vivienda en infracción al Código de Edificación y a las ordenanzas específicas al Cordón Forestal, que invade el dominio público por no respetar el radio de seguridad de la traza del acueducto, todo ello, derivado de la falta de precaución y del incumplimiento normativo mencionado, reitero, por parte de la propia actora.

"Lo expuesto torna aplicable la teoría de los actos propios, en el sentido de que nadie puede invocar su propia torpeza.

"Con sustento en la prueba conducente y contundente producida en esta causa, rechazo totalmente la demanda instaurada por <Persona 4> en contra de <Persona 10>".

Es claro que el actor debió informarse claramente en qué lugar era permitido realizar la edificación y conocer las ordenanzas municipales sobre la materia, no pudiendo responsabiliza de ello al demandado, ni achacarle falta de colaboración.

Por ende, se rechaza el agravio.

IV.4.iii. En lo atinente al tercer agravio, adelanto mi opinión que debe ser rechazado, toda vez que la construcción, que alude la actora sobre el espacio público fue provocado, por la propia actora y por ende, conforme el viejo adagio romano: "nadie puede invocar su propia torpeza", debe ser rechazado.

IV.4.iv. El cuarto agravio será rechazado, pues al tratar la expresión de agravio de la demandada, adelanto

mi opinión que será admitida la misma y por ende y en forma lógica este agravio de la actora debe ser rechazado.

IV.4.v. *Agravios de la demandada*:

Los argumentos de este agravio, en cuanto a que las costas por el rechazo de la excepción de prescripción no pueden ser tratadas conjuntamente con el rechazo de la demandada y deben ser tratadas como una incidencia, fueron anteriormente resumidos en este voto.

Considero que le asiste razón al demandado, pues más allá que la excepción de prescripción se resolvió al momento del dictado de la sentencia definitiva, se trató de un incidente y debe ser regulados como tal, conforme el artículo 32 de la ley XIII 4 y razones de equidad así lo determina, pues no es justo que se hagan cargo de honorarios de peritos y por todas las etapas de juicio (art. 2 del CCCN y preámbulo de la CN).

Los Dres. Julio Passaron y Guillermo Pessaressi, sostienen: "Los trabajos relativos al planteamiento y contestación de excepciones previas son considerados por la jurisprudencia prevaleciente como despliegues incidentales (artículos 33 y 39 ley 21839), la minoría estima que esas labores deben valorarse directamente como parte integrante de los honorarios por el juicio principal" (Cfre. Dres. Julio Passaron y Guillermo Pessaressi, "Honorarios Judiciales", T° I, 9.493).

Participo de la postura mayoritaria, que los consideran incidentes.

Se revoca este punto y las costas por la excepción de prescripción son a cargo de la demanda y se fijan en un 15% a favor de los abogados de la actora, del monto de lo honorarios regulados por el tramite principal y

en un 10%, a favor de los abogados de la demandada, del monto de lo honorarios regulados por el tramite principal.

Se admite el agravio.

Atento lo resuelto, corresponde readecuar, a tenor de lo dispuesto por el artículo 282 del C.Pr. las costas y honorarios.

Las costas por el rechazo de la demanda se imponen a la actora vencida (artículo 69 del C.Pr.).

Por el rechazo de la demanda, regúlense los honorarios de las Dras. <Persona 12> y <Persona 11>, en su carácter de abogadas apoderadas de la parte actora, conjuntamente, en el 18%, de los Dres. <Persona 3> y <Persona 9> como abogados apoderados de la demandada, conjuntamente, en el 18%, de los Dres. <Persona 1> y <Persona 5>, a partir del 2/9/2022, en forma conjunta en el 6%, del perito ingeniero <Persona 6> en el 5% y del perito tasador <Persona 7> en el 5%, porcentajes a calcular del valor de los lotes objeto de este juicio, determinado conforme lo dispuesto por los arts. 22 y 31 de la ley XIII N° 4, más el IVA si correspondiere (arts. 3, 5, 6, 6 bis, 7, 8, 9, 22, 31, 37, 46, 49, 60 y 61 de la Ley XIII N° 4), no correspondiendo regular honorarios al perito <Persona 8>, en virtud de lo resuelto en el Expte. N° 10310/2019, todo ello de acuerdo a lo decidido en el considerando II.

V. *Costas y Honorarios*.

Conforme la forma en que se resolvieron las cuestiones y atento el principio objetivo de la derrota (artículo 69 del CPr.) las costas se imponen al actor vencido.

Por la labor desarrollada, la naturaleza del proceso, los honorarios de la Dras. <Persona 12> y <Persona 11>, en forma conjunta, se regulan en un 25% y los del abogado, <Persona 1>, en un 30%, de los regulados en primera instancia, más la alícuota del IVA, si correspondiere (artículos 9 y 13 ley XIII 4).

A la segunda cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria. 1) Rechazar la apelación de la parte actora.

2) Admitir el recurso de la demandada y en consecuencia, imponer las costas por la excepción de prescripción a cargo de la demanda. Regular en un 15% a favor del abogados de la actora y en un 10%, a favor de los abogados de la demandada, ambos del monto de los honorarios regulados por el tramite principal.

Imponer las costas por el rechazo de la demanda se imponen a la actora vencida. Regular los honorarios de las Dras. <Persona 12> y <Persona 11>, en su carácter de abogadas apoderadas de la parte actora, conjuntamente, en el 18%, de los Dres. <Persona 3> y <Persona 9> como abogados apoderados de la demandada, conjuntamente, en el 18%, de los Dres. <Persona 1> y <Persona 5> a partir del 2/9/2022 en forma conjunta en el 6%, del perito ingeniero <Persona 6> en el 5% y del perito tasador <Persona 7> en el 5%, porcentajes a calcular del valor de los lotes objeto de este juicio, determinado conforme lo dispuesto por los arts. 22 y 31 de la ley XIII N° 4, más el IVA si correspondiere (arts. 3, 5, 6, 6 bis, 7, 8, 9, 22, 31, 37, 46, 49, 60 y 61 de la Ley XIII N° 4), no correspondiendo regular honorarios al perito <Persona 8>, en virtud de lo resuelto en el

Expte. N° 10310/2019, todo ello de acuerdo a lo decidido en el Considerando II.

3) Imponer las costas de segunda instancia a la actora vencida.

4) Regular los honorarios de esta instancia del letrado actuante Dras. <Persona 12> y <Persona 11> en forma conjunta, en un 25% y los del abogado, <Persona 1> en un 30%, de los regulados en primera instancia, más la alícuota del IVA, si correspondiere (artículos 9 y 13 ley XIII 4).

5) Tener presente la reserva de caso federal efectuada por la parte actora.

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

I. Llegan las actuaciones a esta instancia, en virtud de los recursos de apelación interpuestos por la parte actora y demandada, contra la sentencia definitiva registrada bajo el N° 63/25.

Teniendo en cuenta la ley V N° 203, que reglamenta el art. 169 de la Constitución Provincial, siendo que los antecedentes del caso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por el colega prevotante, a tales constancias remito con el fin de evitar repeticiones innecesarias. Asimismo, y en lo que fuera pertinente, analizaré la posibilidad de adhesión al voto precedente que la norma prevé (arts. 3 a 5).

II. *Tratamiento de los agravios*:

Ingresando en el abordaje de la cuestión traída a análisis, bien vale recordar aquí y ante todo, que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten

esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

Conforme fueran reseñada la queja en el voto precedente, ésta se articula en torno a cuatro agravios que, en resumidas síntesis se fundan en que el rechazo de la demanda vulnera derechos y presunciones que la ley reconoce a su favor, en que la jueza haya tenido por acreditada la ruptura del nexo causal, en la omisión del deber de información por parte de la vendedora, criticando la valoración efectuada por la jueza *a quo*, respecto de su conducta y presumiendo en su contra. Refiere a la contratación sobre bienes ajenos y la responsabilidad por los daños que ello apareja. A su turno, se queja por un error de cálculo en metros, que deriva en una invasión superior, incrementando el daño y finalmente, se agravia por la imposición de las costas en el porcentaje de 80%.

Por su parte la demandada también se queja por las costas, en el caso, por la distribución efectuada, sosteniendo que se le deben imponer por el rechazo de la excepción de prescripción, más no respecto al resto del proceso, en el que ha sido vencedora.

Así planteados los agravios y a fin de mantener la estructura lógico-jurídico de la sentencia, seguiré el orden de abordaje en los agravios, que el efectuado por mi colega prevotante.

Y en este esquema adoptado, coincidiré en este aspecto, con los fundamentos y solución dados por el Dr. Pis Diez en respuesta al debate planteado en esta instancia.

En este sentido, encuentro acertado el rechazo que propone del primer agravio, en tanto no refuta la quejosa el argumento central del decisorio y que derriba su tesis inicial de venta de cosa ajena. Antes bien, lejos de criticar éste argumento, reedita su tesis del caso, e insiste en cuestiones que resultan aledañas, más no abordan la naturaleza del contrato otrora celebrado demostrando su argumento postulatorio.

En función de ello entiendo, acierta el colega en rechazar este agravio, en tanto no cumple mínimamente con la crítica concreta y razonada que exige el art. 268, demostrando de esa forma el yerro de la juzgadora.

En suma, adhiero a los fundamentos y solución propuesta por el colega prevotante en el apart. IV.4.i y el agravio se rechaza. Así lo voto.

En punto al segundo agravio, nuevamente coincidiré con el voto precedente. Y es que el obrar jurisdiccional del tribunal opera con sujeción al principio de congruencia y en función del mismo, la Alzada no realiza un nuevo juicio, sino que se encuentra más limitado que el de primera instancia, por cuanto de conformidad con lo dispuesto por los arts. 271 y 277 del Código Procesal, debe limitarse a decidir sobre aquellas cuestiones de hecho y derecho que hubieran sido sometidas a la decisión del magistrado interviniente, debido a que la segunda instancia es sólo un medio de revisión del pronunciamiento emitido en la primera y no una renovación plena del debate. Así, el principio de

congruencia, que limitó la sentencia de primera instancia, limitará del mismo modo la de la segunda (CNCiv., Sala "F", LL 35-858-S).

En este sentido, el argumento de la falta de cumplimiento del deber de información que postula, no derriba el eje central del caso y los propios actos llevados a cabo por la parte actora: construir sin tramitar el permiso de obra ni observar las reglas del Código de edificación, previsiones que le hubieran permitido conocer el perímetro permitido respecto al cual su construcción no invadía el dominio público. Tales conclusiones sellaron irremediablemente la suerte del proceso en tanto quedó demostrado en autos, que no existió venta de cosa ajena, argumento que la quejosa no pudo derribar. El error del que se agravia la apelante en el tercer agravio, más allá de la extensión receptada en la demanda, es una derivación de lo apuntado, que no modifica el aspecto objetivo del caso y por ello, su planteo como agravio independiente, resulta vacío de contenido.

Finalmente, la cuestión de costas, desarrollada en el cuarto agravio, será abordada conjuntamente con el recurso de la demandada en los considerandos siguientes.

En definitiva, respecto al segundo y tercer agravio, adhiero a la solución dada por el Dr. Pis Diez al resolver tales agravios, en el apart. IV.4.ii y IV.4.iii.

II.1. *Apelación de la demandada y cuarto agravio de la actora*: ambas partes se quejan por la imposición de las costas. La demandada en tanto se distribuyen las costas del proceso, en un 80% a la actora y un 20% a su parte, cuando en puridad, resulta vencedora respecto al

aspecto central y perdedora respecto a la excepción de prescripción. La queja de la actora, se proyecta para el caso de lograr una eventual revocación de la sentencia, acogiendo su demanda.

Coincidiré en este punto con los fundamentos y solución dadas por el Dr. Pis Diez, respecto a la necesidad de revocar el decisorio de grado, imponiendo las costas por el rechazo de la excepción de prescripción a la demandada perdidosa respecto a este aspecto y las costas por el rechazo de la acción a la actora vencida, calidad que a tenor de cómo se resuelven los agravios se mantiene en esta instancia (art. 69 C.Pr., y arts. 5 a 9, 32 y cctes. Ley XIIInro.4).

Adhiero a la solución propuesta en los apart. IV.4.iv y IV.4.v. respecto a la imposición de costas y regulación de honorarios allí postulados. Así lo voto.

Llegado este estadio, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y hacer lugar al recurso interpuesto por la parte demandada, conforme el considerando respectivo.

La modificación introducida, amerita la readecuación de las costas y regulación de honorarios de la primera instancia, conformando mi voto con la solución propuesta de imponer las costas por el rechazo de la demanda a la actora y la regulación de honorarios allí postulada por el colega (art. 282 C.Pr.).

Las costas de esta instancia a la actora, acompañando con mi voto la regulación de honorarios efectuada por el colega prevotante, en el pto. V. en base a las pautas y escalas arancelarias (art.69 C.Pr. y art. 13 de la ley XIII-Nro.4).

A la segunda cuestión la Dra. Robert dijo:

Por coincidir con los fundamentos y la solución, adhiero a la fórmula postulatoria propuesta por el Dr. Manuel Horacio Pis Diez, la que *brevitatis causae* tengo aquí por reproducida. Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente, con la disidencia parcial de la Dra. Verónica Daniela Robert,

SENTENCIA:

1) Rechazar la apelación interpuesta en ID 1882716 de la parte actora.

2) Admitir el recurso de la demandada y en consecuencia, imponer las costas por la excepción de prescripción a cargo de la demanda. Regular los honorarios profesionales en un quince por ciento (15%) a favor del abogados de la actora y en un diez por ciento (10%), a favor de los abogados de la demandada, ambos del monto de los honorarios regulados por el tramite principal.

3) Imponer las costas por el rechazo de la demanda a la actora vencida. Regular los honorarios a las Dras. <Persona 12> y <Persona 11>, en su carácter de abogadas apoderadas de la parte actora, conjuntamente, en un dieciocho por ciento (18%), a los Dres. <Persona 3> y <Persona 9> como abogados apoderados de la demandada, conjuntamente en el dieciocho por ciento (18%), a los Dres. <Persona 1> y <Persona 5> a partir del 2/9/2022 en forma conjunta en un seis por ciento (6%), al perito ingeniero <Persona 6> en un cinco por ciento (5%) al perito tasador <Persona 7> en el cinco (5%), porcentajes a calcular del valor de los lotes objeto de este juicio, determinado conforme lo dispuesto por los arts. 22 y 31 de la ley XIII N° 4,

más el IVA si correspondiere. No correspondiendo regular honorarios al perito <Persona 8>, en virtud de lo resuelto en el Expte. N° 10310/2019, todo ello de acuerdo a lo decidido en el Considerando II.

4) Imponer las costas de segunda instancia a la parte actora vencida.

5) Regular los honorarios de esta instancia a las letradas actuantes, Dras. <Persona 12> y <Persona 11> en forma conjunta en un veinticinco por ciento (25%) y los del abogado, <Persona 1> en un treinta por ciento (30%) de los regulados en primera instancia, más la alícuota del IVA si correspondiere (artículos 9 y 13 ley XIII 4).

6) Tener presente la reserva de caso federal efectuada por la parte actora.

7) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 106 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"