000318/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días dos del mes de diciembre del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo la **Sala 2** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. María Marta Nieto y la vicepresidencia del Dr. Manuel Horacio Pis Diez (Acuerdo Plenario nro. 5394/2025, arts. 1 a 5 y auto de fecha 23 de abril de 2025), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"<Persona 7> SRL c/ <Persona 3> y otros s/ COBRO DE PESOS", expte. nro. 318/25**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 1 (expte. nro. 10.345/21), 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: Dra. María Marta Nieto y Dr. Manuel Horacio Pis Diez.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia Definitiva nro. 48/25 de fecha 27 de marzo de 2025? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Vienen los presentes autos a conocimiento de este tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada Sres. <Persona 2> y <Persona 3> (ID 1860993), contra la Sentencia Definitiva nro. 48/2025. Concedido el mismo en la providencia de fecha 07/04/2025, los accionados expresaron agravios en el escrito ID 1918015, corrido el traslado de ley, la parte actora efectuó su descargo en el escrito ID 1940964.

I. *Antecedentes*.

La firma <Persona 7> SRL interpuso demanda de cobro de pesos contra los Sres. <Persona 2> y <Persona 3>, por la suma de pesos veintiún mil setecientos cuarenta y tres con setenta centavos ($21.743,70) a cada uno de ellos con más intereses por la comisión inmobiliaria devengada a su favor por la intermediación en la compraventa de un inmueble. Funda en derecho, ofrece prueba, denuncia expediente conexo y peticiona.

Corrido el correspondiente traslado de ley se presentan los demandados, interponen excepción de prescripción y en forma subsidiaria contestan demanda, formularon las negativas de rigor, desconocieron la prueba documental acompañada, efectuaron su relato de los hechos, ofrecieron prueba, efectuaron reserva federal y de concurrir a organismos internacionales y peticionaron.

Los demás antecedentes de autos han sido debidamente reseñados en la sentencia de grado, por lo que a los mismos me remito y tengo presentes a la hora de resolver.

La jueza de grado resolvió y rechazó la excepción de prescripción opuesta por los demandados, haciendo lugar en forma íntegra a la demanda, condenándolos a abonar a la actora la suma de $21.743,70 cada uno, correspondientes con más intereses a la tasa activa del <Persona 8> SA para operaciones de descuento de documentos comerciales, desde el 4/12/2018 y hasta su efectivo pago. Impuso las costas a los demandados y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

II. *Análisis de los agravios. Réplica*.

II.1.a. *En su primer agravio los demandados consignan la omisión en la valoración adecuada de la documental que la parte actora incorporó al reclamo*.

Dice que las Facturas B n° 00002 000000826 y 00002 000000827, ambas de fecha 13/11/2018, revisten el carácter de plena prueba y no puede ser discutido, en donde consignó que el pago acordado sería "al contado", al momento de la transacción.

En consecuencia, fundaron su queja en que dicha afirmación solo puede significar que los honorarios que ahora se reclaman ya fueron abonados en forma previa o contemporánea a la emisión de las facturas, si no, la condición de pago hubiese sido otra.

Por ello entiende que corresponde el rechazo absoluto y total de la demanda y así lo peticiona.

II.1.b. *En segundo lugar, los accionados se agravian de que se haya interpretado en perjuicio del consumidor*.

Señalaron que la correcta aplicación de dicho marco habría llevado a una sana interpretación de la cláusula del contrato de compraventa, determinando que el pago de los honorarios correspondía a los vendedores.

Afirman que la interpretación forzada de la magistrada de grado, viola los derechos del consumidor, es alarmante y contradice los sanos pronunciamientos que se vienen emitiendo en segunda instancia. Insiste, en que se le hace decir al contrato, algo que no dice y en perjuicio del consumidor.

II.2. A su turno resiste el embate la parte accionante, solicitando su rechazo con costas. Inicia su descargo peticionando la deserción del recurso por

no cumplir con la carga impugnativa requerida por la ley procesal.

En relación al primer agravio refiere que el mismo es endeble y corresponde su rechazo *in limine*, por ser un planteo novedoso no incorporado en la contestación de demanda. Del segundo agravio dice que la cuestión ha sido prolijamente tratada por la jueza de grado, que no se demostró el error del fallo. Cita jurisprudencia.

III. *Tratamiento. Solución*.

Antes de ingresar a la cuestión de fondo, suelo hacer un señalamiento a fin de facilitar el alcance de mi resolución: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan solo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, «Fallos»: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yáñez, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado», T° I, pág. 825; Fenochietto Arazi, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado», T° 1, pág. 620).

En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art.386, *in fine*, del CPCCN; CSJN, «Fallos»: 274:113; 280:3201; 144:611).

III.1. Como primer defensa el accionante peticiona la deserción total de los agravios introducidos por el demandado.

Expuse en otras oportunidades que coincido con el criterio de este cuerpo al que pertenezco en cuanto a que la aplicación de la sanción de deserción prevista en el ordenamiento procesal, en los casos en que existe un escrito de expresión de agravios, debe realizarse con criterio restrictivo y ponderando claramente los efectos de la sanción de deserción que literalmente pone punto final al litigio. Es que debe tenerse en cuenta que la revisión de las resoluciones judiciales, es un mecanismo procesal del que solo en casos extremos puede privarse a los justiciables.

Por lo sostenido en la doctrina de este tribunal que integro y por la gravedad de las consecuencias que de la declaración de deserción del recurso se derivan, en cuanto al proceso, se impone extremar la cautela en el análisis del escrito de apelación a fin de resguardar el derecho de defensa en juicio.

Este criterio, ha sido impuesto por el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia que expresamente ha sostenido que cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga que le impone la ley procesal respecto a rebatir adecuadamente las motivaciones de la sentencia recurrida, debe optarse por tenerla por satisfecha (*cf.* autos "G. Vda. de F., E", del 31-05-99; idéntico sentido autos "T.R.J., S.N. s/ Divorcio Vincular", del 22-03-00, nro. SAIJ00150014 y "P., R. c/ M. s/ diferencias salariales", del 23-0301, SAIJ01150056, entre otros).

Aplicado ello al caso, advierto de la simple lectura del memorial de agravios que sus fundamentos aparecen como meras discrepancias con la sentencia que cuestiona; sin embargo, en el caso en particular y

compartiendo el criterio de ponderación amplio antes expuesto, habré de dar tratamiento a la queja, a fin de no afectar el derecho de revisión de la sentencia de grado.

Ahora bien, ambos agravios serán tratados conjuntamente, por cuanto, tal como desarrollo seguidamente, en el primero de ellos los accionados han introducido como motivo de agravio un argumento defensivo no planteado en oportunidad de contestar demanda y por ello, su tratamiento en esta instancia de revisión, afectaría gravemente el principio de congruencia procesal y, en consecuencia, el debido proceso.

La CSJN ha precisado que el juez no solo tiene la facultad, sino el deber de discurrir los conflictos y dirimirlos según el derecho aplicable, calificando autónomamente la realidad fáctica y subsumiéndola en las normas jurídicas, con prescindencia de los fundamentos que enuncian las partes. (CSJN, en autos: "Rubbio c. Filippini", de fecha nov. 17.1994, publicado en E.D., 16/5/95), a lo que agrego que ello es así, con el doble límite que impone el efectivo ejercicio de derecho de defensa y la igualdad de armas de las partes.

El razonamiento derivado de que las facturas estarían pagas por cómo se consignó en las mismas la forma de pago “al contado”, al haberse negado la obligación de pago en cabeza de los compradores –aquí demandados- al contestar demanda, tal argumentación no fue planteada, constituyéndose ahora, en una cuestión novedosa y contradictoria con la propia postura asumida al contestar demanda, por cuanto allí no solo se negó la obligación de pago, sino que también se desconocieron

las facturas, título del crédito que aquí se reclama. Ese desconocimiento de las facturas y, su condición de deudores, por sí solo se constituye en un obstáculo por la teoría de los actos propios, que no logra rebatir el recurrente en sus agravios, sin caer en la incongruencia de su planteo y ni aun interpretando el contrato bajo la mirada protectoria del microsistema de consumo.

Es que el primer agravio se refiere a que las facturas acompañadas a la demanda, que desconoció al contestar demanda (acápite V) estarían abonadas por quienes desconocieron su calidad de obligados al pago en dicha oportunidad.

Advierto de la contestación de demanda (ID 722361), que luego de plantear la excepción de prescripción –cuyo rechazo llega firme a esta instancia- los accionados efectúan afirmaciones genéricas e insistentes sobre la improcedencia del crédito reclamado, por cuanto dichos honorarios debían ser abonados por la parte vendedora de la operación "A. M. M. P.", entendiendo que ello surge de la cláusula sexta del boleto de compraventa que instrumentó la operación.

Respecto a tal cláusula, la jueza resolvió que de su lectura allí específicamente se establece: "Los gastos e impuestos de sellos que correspondan a la escritura traslativa de dominio serán abonados por la parte compradora, los honorarios serán por cuenta de la parte vendedora" (sic), entendiendo que la cláusula transcripta alude a la escritura traslativa de dominio, cuyos gastos e impuestos se cargan a la parte compradora y los honorarios correspondientes a dicha escritura, obviamente relacionados a honorarios notariales, se impusieron a la vendedora. No encontrando allí incluidos

los honorarios de corretaje inmobiliario que nada tienen que ver con la escrituración y obedecen a una etapa previa atinente al acercamiento de los contratantes y la intermediación para arribar a un boleto de compraventa que culmine con la escrituración traslativa de dominio, sentenciando que el análisis bajo la tutela del consumidor no autoriza el desconocimiento de la actividad profesional del corredor inmobiliario, ajeno a la escrituración y por ende, no comprendida su actuación y comisión en dichos gastos.

A más de la contradicción señalada precedentemente en la postura de los accionados, advierto que los fundamentos de la sentenciante, antes descritos, llegan a esta instancia sin ser rebatidos ni mostrado su arbitrariedad con las constancias del caso y actividad probatoria producida.

En efecto, resulta cierto que el contrato de compraventa, suscripto por las partes, respecto a los honorarios por el corretaje inmobiliario nada afirma, solo acuerdan los gastos y honorarios que se devengarían en la escritura traslativa de dominio, siendo el concepto liquidado en las facturas, el referido a la etapa previa a dicha escritura. Sin embargo, en el caso, de la contestación de demanda, no se ha expuesto ni acreditado cuál de las dos partes habrían contratado los servicios de corretaje, ni asumido el costo de sus honorarios. Al respecto, principal defensa de los accionados –no ser los obligados al pago- existe ausencia de acreditación de los hechos con las pruebas rendidas, y la mirada del derecho del consumidor no subsana dicha omisión.

Es sabido que todo contrato -sea cual fuere su naturaleza- debe celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo a lo que las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión, de modo que, más que al sentido literal de los vocablos empleados, debe entenderse al propósito o intención común de las partes contratantes, para lo cual es menester valorar las particulares circunstancias que rodearon a la estipulación -sus antecedentes y conductas sobrevinientes-, en orden a reconstruir el contexto negocial que motivó la expresión de voluntad común en los términos que se pretenden desentrañar ("Punte, Roberto A. c/ Neuquén, Provincia del s/ cumplimiento de contrato", P. 304. XXIV. 06/03/2001 Fallos: 324:606. Disidencia parcial del Dr. Eduardo Moliné O'Connor).

La regla principal es que el contrato debe interpretarse conforme a la "intención común de las partes" y al principio de la buena fe (art. 1061). La "buena fe" se postula, en el CCCN, en un principio clave, aplicable en general a todo ejercicio de los derechos, así lo prevé el art. 9, y, muy especialmente, a los contratos. Incluye tanto la buena fe en el sentido de un comportamiento leal (buena fe objetiva), como la denominada "buena fe-creencia" (subjetiva), que incluye la llamada "apariencia creada". Los contratos obligan "no solo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor" (art. 961 del CCCN).

En el caso, se discute la legitimación pasiva, el carácter de deudor, y dejando asentado diferencias

existentes, advierto que dicha defensa no ha sido objeto de prueba.

Ya he sostenido en otras oportunidades, de acuerdo a la jurisprudencia unánime que las cargas procesales constituyen un actuar facultativo de las partes, que se traduce en un imperativo en su propio interés. Su incumplimiento no genera derecho alguno a favor de la contraria, pero puede incidir en desmedro de la posición sustentada por quien dejó de cumplirla.

Es de pleno conocimiento en el derecho que le incumbe a la actora la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho que pretende le asiste y le corresponde al demandado probar los hechos impeditivos, modificatorios y extintivos en los que basa su defensa. Dice Palacio que por prueba debe entenderse "la actividad procesal, realizada con el auxilio de los medios establecidos por la ley, y tendiente a crear la convicción judicial sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes como fundamento de sus pretensiones o defensas" (Palacio, Lino Enrique (2003), "Manual de derecho procesal civil", Decimoséptima edición, ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires). Entonces, probar es demostrar de algún modo la certeza de un hecho o la verdad de una afirmación.

Así como el principio de buena fe que debe respetarse en los contratos y las pautas de interpretación antes señaladas, tengo presente también que la doctrina que emerge de los precedentes de Fallos 342:278, 342:584 y 342:2344, tuvo oportunidad de señalar que "nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos ejerciendo una conducta incompatible con otra anterior cuando ese comportamiento… ha sido

deliberado, jurídicamente relevante y plenamente eficaz” (Fallos 320:2233).

Por último, tampoco puede soslayarse que la Corte entendió que “debe desestimarse toda actuación que implique un obrar incompatible con la confianza que merced a actos anteriores- se ha suscitado en la otra parte” (Fallos 315:890).

Analizados los principios que deben aplicarse a la solución de la controversia, la plataforma fáctica y, especialmente los fundamentos del agravio, propondré al acuerdo el rechazo del recurso, por no haberse acreditado la arbitrariedad o error en la sentencia que se le endilga. Y así lo voto.

IV. *Costas y honorarios*.

En atención a como propongo resolver, conforme principio general de la derrota, corresponde que las costas sean impuestas al recurrente vencido, regulando los honorarios del <Persona 1> en el 25% y los del <Persona 4> en el 27%, en ambos casos respecto a los regulados en la instancia de grado, más el IVA si correspondiera.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Por tales razones, voto

1) Rechazar el recurso de apelación de la parte demandada y confirmar en todas sus partes la Sentencia Definitiva n° 48/2025.

2) Las costas de esta instancia se imponen al apelante vencido, regulando los honorarios del <Persona 1> en el 25% y los del Dr. <Persona 4> en el 27%, en ambos casos respecto a los regulados en la instancia de grado, más el IVA si correspondiera.

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

Contra el fallo se alzó la demandada (ID 1860993), concedido mediante la resolución del 7/4/25, se expresaron agravios mediante ID 1918015, que mereció réplica de la contraria en ID 1940964.

I. *Análisis de los agravios. Solución*.

Así, y adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi estudio, destaco ante todo que tiene dicho nuestro máximo tribunal que "los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino solo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos, 311:571) y para la correcta solución del litigio (311:836), y tampoco están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes ni analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos (301:970 y 311:1191).

Pongo de manifiesto asimismo que, atendiendo a la letra de la Ley V n° 203 DJP, la que reglamenta los alcances de la fundamentación individual de las resoluciones judiciales dictadas por órganos colegiados, conforme lo establecido por el art. 169 de la Constitución provincial; concuerdo con el detalle de antecedentes de la causa que efectuó la Dra. Nieto en los apartados I., II., II.1.a, II.1.b, motivo por el cual remito a la reseña allí introducida (artículo 2 Ley V-203).

Luego, a fin de expedirme sobre las cuestiones materia de agravio, dejo expresa constancia que comparto los fundamentos de la solución dada a los agravios de la demandada, desarrollados en el punto III, los que hago propios (art. 3 Ley V-203), por la colega preopinante Dra. Nieto.

Cabe agregar algunos fundamentos con respecto a los desarrollados por la colega preopinante, en forma prolija y fundada, al III de la expresión de agravios de la demandada.

Coincido con la colega, Dra. Nieto, que los agravios de la demandada, dada su conexidad, sean tratados de manera conjunta.

Asimismo, destaco que por razones de congruencia procesal no puedo expedirme más allá del contenido de los agravios articulados por las partes y de los capítulos propuestos por las partes al juez de primera instancia (artículo 280 del CPCCCh).

La jurisprudencia al respecto ha dicho: "El conocimiento de la Cámara de Apelaciones no es *ex novo*, sino en instancia revisora y el principio de plena jurisdicción del tribunal de alzada rige respecto de aquellos puntos que han sido objeto de apelación, con las limitaciones establecidas legalmente sobre los sujetos (principio de personalidad y prohibición de *reformatio in pejus*), el objeto (las cuestiones sometidas a conocimiento del juez de primera instancia y que hayan sido objeto de agravio), y los hechos (debatidos en la instancia de grado, y los hechos nuevos admitidos en la alzada). Fallar fuera de estos límites importa la conculcación del principio de congruencia" ("<Persona 5>, <Persona 6> vs. <Persona 9> S.A. s. Recurso art. 46, Ley 24557" - CCCLMF Circunscripción II a V, Sala II, Neuquén, 20/03/2014, Sumarios Oficiales Poder Judicial de Neuquén, 429926/2010, RC J 5431/14).

Cabe recordar que en primera instancia, la demandada no solo plantea como defensa "la prescripción de la acción", sino que desconoció la obligación que se

le atribuía a pagar las facturas B n° 00002 000000826 y 00002 00000082, dando sus fundamentos. Es decir desconoció claramente su calidad de deudora.

Ahora pretende, en su expresión de agravios, modificar esa tesis, con argumentos novedosos y contrarios a los expuestos en su contestación de demandada.

En efecto, asevera que los honorarios que se reclaman ya fueron abonados, pues así se desprende la lectura de las factures citadas, pues contiene la leyenda "al contado".

Es patente la contradicción y la incongruencia procesal.

Por tal motivo se rechazan los agravios.

De modo que se comparte lo determinado por mi colega preopinante, Dra. Nieto, en el voto que me precede.

II. En consecuencia, coincido que debe confirmarse el fallo de primera instancia y rechazar los agravios de la demandada.

Finalmente, con respecto a las costas y honorarios regulados comparto los fundamentos y la solución propuesta por la colega preopinante en el capítulo IV. de su voto, la que resulta acorde con lo planteado y lo resuelto en el curso del proceso.

Puesto que es ajustado a derecho imponer las costas de esta instancia al demandada perdidosa (artículo 69 del CPCCCh) y las regulaciones de los abogados intervinientes fueron hechas conforme la Ley arancelaria XIII-4.

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

Por lo expuesto, propongo al Acuerdo:

Propongo adherir a la fórmula postulatoria de la Dra. Nieto.

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

1) Rechazar el recurso de apelación de la parte demandada y confirmar en todas sus partes la Sentencia Definitiva n° 48/2025.

2) Imponer las costas de esta instancia al apelante vencido.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia al <Persona 1> en el veinticinco por ciento (25%) y al <Persona 4> en el veintisiete por ciento (27%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 107 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"