En la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut, a los días del mes de febrero del año dos mil dieciséis, reunida en acuerdo la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular, Dr. Fernando Nahuelanca, y asistencia del señor juez de Cámara Dr. Julio Antonio Alexandre y de la señora jueza de Cámara Dra. Silvia Noemí Alonso, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"H., A.D. c/ C. D. V. D. A. L. s/ SUMARIO (Escrituración)", expte. nro. 237/15**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (expte. nro. 261/13), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 189), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Fernando Nahuelanca, Dra. Silvia Noemí Alonso y Dr. Julio Antonio Alexandre.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 146/153vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

La sentencia se dicta a fs. 146/153vta. por la que condena a la parte demandada C. a escriturar a la parte actora A. D. H., el inmueble Partida Inmobiliaria N° **.*** – expte. N° P – 284-2010, Registrado en fecha 23/12/2012, Circ.*, manz.**, parcela urbana **, tomo ***, folio ***, finca ***** (antes lote **, calle Lago San Martín Barrio Diadema Argentina, condicionado al cumplimiento de los actos que señala, presentación de planos y diseño de construcción, aprobado por la demandada en plazo de 5 días, en el mismo plazo firmar la demandada el contrato y a partir de ese momento fija el plazo de 48 meses para realizar la construcción. Cumplidas tales condiciones se procederá a escriturar la transferencia a la actora.

Impone las costas a la demandada.

Apela la sentencia la actora a fs. 158 y la demandada a fs. 159. Los recursos se conceden a fs. 160.

Los agravios de la actora de fs. 169/170: transcribe como primer agravio las disposiciones del fallo, condena a escriturar bajo condiciones, contraponiendo que con ello se viola lo establecido en el pliego de las condiciones de la licitación, obligando previamente a construir para después proceder a escriturar. Destaca que la finalidad de la licitación era la adjudicación de un terreno y no construir para luego otorgarla.

Segundo agravio: aclara que sin perjuicio de contar con los planos correspondientes y que le urge construir, la condena a entregar los planos viola el principio de igualdad con respecto a los restantes adjudicatarios de la Licitación 01/09 no los han presentado, que viola el principio de razonabilidad la exigencia de los planos, ya que durante el proceso y a partir de la medida cautelar, de las testimóniales rendidas surge que algunos adjudicatarios hasta ya cuentan con servicios sin haberlos presentados. Objeta por otra parte la facultad otorgada al Consejo de Administración –que entiende ha desarrollado una conducta abusiva– la potestad otorgada respecto a la

aprobación de los planos, con lo que viola el principio de tutela judicial y resulta dilatorio de la escrituración.

Tercer agravio: apela los honorarios de los letrados de la demandada en el 14% con la base de la tasación del inmueble, oponiendo que han desplegado una actividad escasa y sin aporte alguno a la actividad probatoria. Reserva el caso federal.

Agravios de la parte demandada (fs. 171/172vta.).

Expone el pronunciamiento del fallo y como primer agravio, impugna que la sentencia entiende

incumplimientos de ambas partes y que se debe tener presente que las probanzas de autos acreditan que la Sra. H. no cumplió con las condiciones de la Licitación N° 01/09, por lo que perdió la nombrada el carácter de adjudicataria; que el hecho que solicitara la instalación del pilar de la luz el 28/12/2012 no la eximía del cumplimiento de las cláusulas del pliego. Considera inexplicable si se ha tenido como presentado a la firma un boleto de compraventa con espacios en blanco para el llenado, si no lo ha probado y que el construido en las cercanías del alumbrado tampoco cumple con las condiciones del pliego. Argumenta que la sentencia se aparta de las declaraciones de L. B. H., que acredita que los terrenos licitados fueron vendidos mientras el marido era presidente del Consejo de Administración de C. (fs. 119/120), sino del resto de los testimonios como el de C. F. R. (fs. 121), que indica la obligación de hacer asumida (después de la adjudicación era construir, el testigo S. de igual modo (fs. 122/123), afirma que posteriormente se instalaron los servicios; que la testigo L. B. M. a fs. 124, también asevera que los terrenos se entregaban sin servicios. Argumenta sobre concepciones del fallo por la que concluye que la sentencia

deviene arbitraria.

"2do. Agravio. Ausencia de requisitos para el juicio de escrituración".

Respecto al título precedente afirma que es la parte donde la sentencia aparece más incongruente, controvirtiendo que las medidas que entiende la sentencia se cumplan a partir del boleto de compraventa puede considerar perfeccionado el contrato de compraventa. Que la oferta era solo eso y que aceptada pueda ser considerada como un boleto de compraventa. Que las disposiciones carecen de los requisitos esenciales para el procedimiento de escrituración. Cita el fallo de la CSJN en cuanto señala que las condiciones no insertas en el contrato deben considerarse como

inexistentes y la no ejecución de ellas importa una violación del contrato (art. 1185 y 1186) "G. J. P. vs. B. A. e Hijos", que en el caso las cláusulas exigidas por la actora no están en el pliego no así la obligación de hacer de la adjudicataria. Rechaza la concepción del sentenciante respecto al inmueble, cuyo proceso intelectivo que no se ha conformado siquiera una promesa de contrato. Que la sentencia se aparta del principio de autonomía de la voluntad de las partes que aún en un precontrato, poseen, como en el presente caso facultad de C., la posibilidad de negarse a la firma del mismo boleto y en su caso la devolución de los aportes en base al incumplimiento de la actora. Se agravia porque la sentencia no toma el argumento y por ello sostienen la arbitrariedad. Que no hubo un vendedor, sino un pliego licitatorio donde el presidente era el esposo de la actora (alude a la nota del 19/10/2009), que por "fortuna" salió adjudicataria, sin que la Cooperativa, por negligencia o impericia perfeccionaran el negocio contractual que la obligaba y no hizo tradición, ni se firmó el boleto de compraventa quedando en suspenso la adjudicación que fue materia de auditoría del INAE. Sostiene finalmente que la sentencia convalida un acto nulo de nulidad absoluta y no pudo ser revertido por la circunstancia marital y que el juez contra los hechos probados conforma una sentencia arbitraria que sostiene sobre el incumplimiento de ambas partes.

3er. agravio: Teniendo en consideración la base de ambos incumplimientos, sostiene que las costas debieron ser impuestas en el orden causado. Formula el petitorio de conformidad con los agravios expuestos.

Tratamiento de los agravios de la parte demandada.

La primera argumentación de la demandada de fs. 171vta., que se debe tener presente que la Sra. H. no cumplió todos los recaudos formales de la licitación N° 01/09, con lo que perdió el carácter de adjudicataria del Lote * Parcela ** del Barrio Diadema Argentina, conforme con el pliego que lo establece y en frase

inmediata que tampoco ha probado la actora que haya sido la oferente del Lote adjudicado, contiene primero, un reconocimiento y de inmediato una contradicción que anula sus propias afirmaciones.

Por una parte, si la actora A. D. H. por incumplimientos perdía su carácter de adjudicataria, fuerza reconocer que tenía tal investidura, la de adjudicataria, lo que por otra parte implicaba que había cumplimentado la oferta. En todo caso, la tesis de la pérdida del carácter de adjudicataria por mera evaluación en los presentes carece de sustento porque la rescisión debía provenir de una resolución de C. (art. 7 del Pliego de condiciones generales para la Licitación 01/09).

Esta cancelación de derechos que pretende C. por vía de contraposición, como otras defensas desde lo contractual, para parapetarse procurando la frustración de derechos invocados, en una relación marital entre la actora y el entonces presidente de C. P. N., comporta un detonante acusatorio, que no pudo dejarse en silencio. El juez lo guarda, en tanto la demandada en el presente agravio se expide de este modo: Que la sentencia se aparta de la declaración de L. B. H., que no solo acredita que los terrenos licitados fueron vendidos mientras el marido de la actora era presidente del Consejo de la Administración de C. (fs. 119/120), sino del resto de los testimonios, como el de C. F. R. (fs. 121), que indica la obligación de hacer asumida (después de la adjudicación era construir…) y otros que señala.

La recurrencia de la demandada a la vinculación señalada, tiene similar referencia, con origen en la expresión de fs. 80 al contestar la demanda, que debía tenerse presente que no había un vendedor, sino un proceso licitatorio presidido por el Dr. P. N. de la Cooperativa, que era esposo de la actora, con lo que se remite a la nota del 19 de octubre de 2009 aportada por la actora, “que por fortuna salió adjudicataria”, no se

hizo la tradición “ni se firmó el boleto de compraventa quedando en sospecha la adjudicación que hoy es materia de auditoría”.

INDIANA L. MARINI Secretaria de Cámara

La referencia a la nota del 19/10/2009, presentada por la actora obra a fs. 55/57 –mal compaginadas las fs. 56 y 57 y firmada con sello aclaratorio que dice “Dr. P. N. – Presidente C.”- comporta su reconocimiento como persona jurídica y de su autoridad firmante bajo sello aclaratorio. Se dirige a la Sra. A. D. H. y entre sus contenidos informa la realización de reunión del Consejo de Administración de fecha 08/09/2009, para resolver la adjudicación de los terrenos decidida por la Asamblea de fecha 28 de abril de 2007. Refiere a la destinataria A. D. H. -entre otros datos- como soltera, que resulta la única oferente del Lote * Parcela N° **, superficie 772,87 mts.2, precio $15.457,40, a abonar 40% a la firma del contrato, el saldo restante señalado y con otras especificaciones sobre la inexistencia de inmuebles informados por el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de la oferente “o de su concubino P. A. N.”, le informan la adjudicación del Lote * Parcela ** del Barrio Diadema Argentina.

Son las circunstancias vinculantes precedentes en punto a la denunciada relación “marital” en autos y que se reconoce en la misiva remitida por la Cooperativa como concubinaria, notas que exigían por el carácter de persona jurídica de la emitente, el debido confronte de la regularidad de libros y resoluciones, actos dispositivos, determinantes de la legalidad de los dictado u omitidos que debían contar; asambleas, libro especial de auditorías y fiscalización; Estatuto, Consejo de Administración, facultades, derechos y

obligaciones del Consejo y Asociados, derecho de información, etc.

Detectada la irregularidad procesal en que se había incurrido en la oportunidad del transcurso del proceso al intimar la exhibición de la documentación respectiva de la C., la disposición saneatoria dispuesta por esta alzada, reiterando la exhibición de libros de la demandada, debidamente notificada a fs. 194/194bta., no contó con respuesta alguna con lo que se hizo efectivo el apercibimiento respecto a la veracidad de los actos y los contenidos de los actos asamblearios, en el caso los resultantes de la nota remitida a la actora con fecha 19/10/2009.

Queda en consecuencia reconocido que en la asamblea de la Cooperativa de fecha 28/4/2007, se abrió la licitación 01/09 por el Consejo de Administración, se procedió a la apertura de sobres, análisis de las ofertas y de la documentación acompañada por los oferentes, en el caso del Lote * Parcela N° **, A. D. H.. Resulta asimismo que el acto de apertura de sobres y análisis de las ofertas y documentación acompañada, contó con la intervención del Esc. Lecito para dar fe de lo actuado, con lo que a su vista se dispusieron las adjudicaciones, entre otras, a la actora como única oferente, del Lote * Parcela ** de D. A..

Ni en tal reunión del Consejo de Administración se produjeron impugnaciones a la asignación de adjudicaciones, ni resultan pruebas de disposiciones de la Cooperativa posteriores respecto a irregularidad de sus actos, recordando que toda resolución de la Asamblea que fuera violatoria de la ley, el estatuto o el reglamento, podía ser impugnada dentro de los 90 días ante el juez competente (art. 62 Ley N° 20337 de Cooperativas).

Es claro entonces que la asamblea de adjudicación se realizó con el conocimiento del Órgano Cooperativo del vínculo de convivencia que unía al Presidente N. con A. D. H., cuando trataron la oferta de esta parte y decidieron la adjudicación.

Por su parte, el propio presidente N., en caso de tener un interés contrario al de la Cooperativa, debía hacerlo saber al Consejo de Administración y al Síndico y abstenerse de intervenir en la deliberación y la votación (art. 75 Ley de Coop. Predicha).

La testigo L. B. H. –que se queja la recurrente no fue considerada por la sentencia– declara a fs. 119/120, Secretaria del Consejo de Administración y sin recordar exactamente las fechas, explica que desde marzo/2012 ocupaba el cargo de Consejera titular. Al ser preguntada por el abogado patrocinante de la actora cual es la postura del Consejo respecto a este juicio, responde: "Porque fueron vendidos supuestamente irregularmente y la dueña vendría a ser la señora de quien era el presidente anteriormente. Décimo Novena pregunta: Para que diga la testigo a qué irregularidad hace mención. Contestó: A que fueron vendidos cuando él era presidente del Consejo de Administración.

No más de lo expuesto, es la crítica de la demandada en autos, pero a la que debe señalarse que si entendía la Cooperativa que lo actuado era violatorio de la ley, el estatuto o el reglamento y/o una conducta culpable o fraudulenta, debían interponer la debida impugnación dentro de los términos del art. 62 Ley 20337 o la que correspondiere ante el juez competente.

Entretanto, queda en el marco litigioso de la presente causa, que no ejercitó el caso del art. 75 Ley

20337, previsto en la norma cuando se entienda una intervención como afectando un interés contrario de la Cooperativa; tampoco ponían objeciones los miembros del Consejo de Administración, conocedores de los vínculos existentes entre la parte oferente y el propio Presidente N.. Todo se formalizó y resolvió a "la vista y paciencia" del conjunto como acto funcional de la Cooperativa, lo que asimismo facultaba al presidente del Consejo de Administración a cumplimentar las comunicaciones pertinentes a los adjudicatarios de la licitación, obligando a la Cooperativa por su intervención y resultados, conforme con el art. 73 Ley 20337. Adviértase el último párrafo de esta norma, que la consecuencia obligacional frente a los terceros "...no afecta la validez interna de las restricciones y la responsabilidad por su infracción".

La Asamblea realizada cuenta por otra parte con los testigos de concepto vinculados a dicho acontecimiento. Dice el testigo C. F. R. (fs. 121vta.), que estaba el Escribano Lecito, que una de la principales obligaciones de C. era instalar los servicios (agua y gas) y entregar los boletos de compraventa. C. A. S. a fs. 122/123, que se reunieron todos y fueron abriendo los sobres por escribano, había que hacer una casa típica de D. y la Cooperativa debía cumplir con los servicios que no se cumplieron, que la luz fue todo un tema. Preguntado por el Dr. N. si ser pariente o miembros del consejo de administración era incompatible con la presentación a licitación. Contestó: No, presentó el hijo de la tesorera, se presentaba cualquiera que cumpliera los requisitos que se pedían no era que no te dejaban si tenías algún pariente, mientras cumplieras los requisitos del pliego estaba todo bien. A fs. 124/124vta., L. B. M., empleada de la demandada, conoce a algunos de los adjudicatarios, que los terrenos no cuentan con servicios públicos, más que nada la red cloacal, algunos tienen luz y agua.

La Cooperativa incumplió la presentación de los libros y constancias que como persona jurídica y naturaleza de cooperativa debían constar, con lo que se declara a su respecto la presunción de resultar ciertos los actos que generaron la documentación presentada al presente juicio, la adjudicación de los lotes licitados, las facultades otorgadas al presidente de la Cooperativa para las notificaciones pertinentes, como inexistencias de disposición de acciones previstas por la Ley de Cooperativas para la invalidar los efectos de la licitación por irregularidades del procedimiento o de la actuación del Presidente N..

Lo expuesto en razón de los derechos de terceros, sin perjuicio de los de la Cooperativa por las responsabilidades que entienda y disponga por el desempeño del entonces Presidente del Consejo de Administración P. A. N., conforme con la previsión del art. 73 Ley 20337 ya señalada.

Bien en consecuencia el descarte de la supuesta incidencia de irregularidades invocadas por C. en la presente causa para desentenderse de las obligaciones asumidas por lo actuado por su representante en el marco de la licitación.

A las restantes objeciones al fallo, en cuanto rechaza supuestos incumplimientos de la actora, tiene la tónica permanente que no prueba que cumplió por su parte la conducta que debía con motivo de la adjudicación otorgada a la parte actora resultante de la licitación.

Las cláusulas 5.2 y 6 del Pliego de Condiciones Generales para la Licitación ordenaban, que aprobada la adjudicación por resolución del Consejo de Administración de C. y notificados a los oferentes en el domicilio constituido en la oferta (cláusula 5.2), correspondía la firma del
“correspondiente” contrato, es la firma del contrato punto neurálgico, pues en el debían establecerse las

condiciones siguientes de la licitación, conforme a la cláusula 6.1 “Condiciones del Contrato”.

Solo opone la Cooperativa que la demandada no cumplió con los recaudos formales. Ya se ha observado que la pérdida del carácter de adjudicataria solo pudo disponerla por resolución de la Entidad ajustada a derecho. En cuanto a que la actora no haya probado ser la única oferente, solo basta señalar la notificación por la nota 20/09, remitida en carácter de Presidente de C. por P. N. -ya se concluyó, no desautorizado por el Consejo de Administración y legal representante de la Cooperativa- en la que dejaba constancia que la destinataria era la única oferente (fs. 55).

Huelga señalar la negativa temeraria de la demandada contra sus propios actos, porque la condición de única oferente quedó asentada en el acto respectivo de apertura de las ofertas y resultado de la adjudicación, como resulta del Libro de Actas cuya presentación se ordenara como medida para mejor proveer.

La desinterpretación es constante de la apelante, negando virtualidad al petitorio de la actora de fecha 28/12/2012, que solicitaba la instrumentación y firma del boleto de compraventa, obligación inmediata y puntual –ya dicho- a la que debía concurrir la licitante luego de la adjudicación (art. 6 Pliego cit.).

Ni siquiera se avino a la firma o instrumentación frente a la iniciativa de la licitataria, la que por oficio o propia decisión debió cumplir la entidad, al margen que se presentara o no el documento con espacios en blanco.

Desinterpreta subsiguientemente otras conductas demostrativas del interés de la actora –la instalación de un pilar de luz; la concurrencia en reiteradas oportunidades a la entidad para peticionar- como carentes de virtualidad del cumplimiento de las cláusulas del pliego. Como no advertir la demandada, que las obligaciones del pliego solo comenzaban a regir a partir de la firma del contrato, en este se fijaban las obligaciones resultantes, el ejercicio de los derechos,

obligaciones de cada parte, facultades e, incumplimientos para el ejercicio de otras cláusulas (cláusula 6.1 – Condiciones del Contrato y cláusula 6.1.8, 7 y concords.). Con los mismos equívocos interpretativos la Cooperativa contesta por C.D. de fs. 49 (antes fs. 31), poniendo indebidamente en ejercicio cláusulas de la licitación –la restitución del inmueble– sin la firma del contrato respectivo para el conteo de los plazos. La intimación por rescisión antes de la firma del contrato, se contemplaba en la cláusula 7 del pliego, para el caso de inconcurrencia de la actora licitante a firmarlo, pero es claro que tampoco la Cooperativa intimó a la actora a suscribir la firma del contrato bajo el apercibimiento correspondiente.

Por todo lo expuesto, se rechaza el presente primer agravio.

Segundo agravio (fs. 172/172vta.):

Luego de lo tratado y establecido en razón del agravio precedente, el llamado de extrema atención de la recurrente a esta Sala para que se advierta la ausencia de requisitos para el juicio de escrituración, es verdad de perogrullo si precisamente la demandada omitió responder a la petición de la actora para la formalización del contrato y cumplir los pasos subsiguientes para la operatividad del conjunto de las cláusulas previstas en la licitación. En todo caso, la obligación de escriturar se establecía en la cláusula 6.2.2., con la sola condición de la cancelación en su totalidad del pago del terreno. El reiterado argumento que la actora no dio cumplimiento al pliego de licitación, vuelve a carecer de virtualidad, conforme con lo concluido y que se reitera con agravio precedente. Con ello, deviene desajustado a la trama litigiosa de autos la jurisprudencia que las condiciones no insertas en el contrato deben considerarse como no existentes y la no ejecución de ellas no importan la violación del contrato (fs. 181 al final). ¡Como habrían de determinarse cláusulas insertas o no insertas si la

Cooperativa no firmó el contrato! Su conducta resulta abusiva, como lo define la sentencia a fs. 149, últ.párrafo: "…debió firmar el contrato de compraventa con el actor y proceder a darle los servicios y permitirle que construya, o sea que pueda cumplir con la cláusula 6 del pliego de licitación (ver fs. 37vta.). De lo contrario el actor no puede cumplir y se torna en una obligación de cumplimiento imposible y se vislumbra como una conducta abusiva de parte del demandado… Debía construir el terreno adjudicado a los 48 meses de la firma del contrato… Pero, nunca comenzó el plazo pues no se firmó el contrato…" (conceptos del fallo en el lugar señalado, fs. 149/149vta.).

La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos (CC art. 1071 anterior; CCC art. 10 el actual). Es claro que todas negativas opuestas para llevar a buen puerto la adjudicación del terreno licitado y adjudicado a la parte actora, contraría, tanto los fines del ente cooperativo, prestar ayuda y servicios a sus asociados, sin fines de lucro (art. 2, 10 y concords. Ley 20337), como las motivaciones expresadas en ocasión de apertura de las ofertas; destacando en dicho acto que se tuvieron en cuenta los fines y las pautas de la Asamblea Extraordinaria de fecha 28/4/2007, donde se debatieron y establecieron las condiciones de venta de los terrenos, el fin social, finalidad que se tuvo presente al momento de discutir la fijación de los valores de venta del metro cuadrado, consensuándose asimismo el otorgamiento de un plazo de financiación y finalmente establecer un plazo para el inicio y finalización de la vivienda unifamiliar (constancias y fines consignados en la notificación a la actora, fs. 57).

Bajo las premisas precedentes, se ajusta a derecho la concepción contractual de la sentencia a partir de la oferta de la actora y aceptación resultante de la finalización de la licitación por la adjudicación a los oferentes y considerando perfeccionado el contrato de compraventa, en el marco del art. 1185 C.C. Esclarece

el actual art. 980 y en su concordancia con el art. 982 CCC, la aceptación perfecciona el contrato y los acuerdos parciales de las partes lo concluyen con la formalidad que en cada caso corresponda, expresan su consentimiento sobre los elementos esenciales particulares y el contrato queda integrado conforme a las normas del Capítulo 1 (art. 957 y concords. CCC).

Las normas citadas demuestran que el señor juez no se aparta del principio de autonomía de la voluntad, pues las partes traspasaron la mera tratativa –que son las permiten abandonarlas en cualquier momento (art. 990 CCC), para ingresar a la etapa de la oferta aceptada que señalan y obligan las normas citadas precedentemente.

Propugno en consecuencia el rechazo del segundo agravio.

3er. Agravio: las costas:

Sostiene la apelante que sobre la base de ambos incumplimientos, las costas debieron ser impuestas en el orden causado.

Del examen que ha resultado de las cuestiones controvertidas por una y otra de las partes, no surge una equiparación del modo en que prosperan sus posturas, en tanto el resultado del juicio es la procedencia de la demanda. El concepto de ambos incumplimientos que define el agravio tiene total relatividad en el contexto de la sentencia y cuando el juez señala que la actora incumplió la construcción de la vivienda, de inmediato justifica que fue por hechos no imputables a la misma, lo que termina por no justificar la exención de costas, pues ya se señaló sobre este particular la conducta abusiva de la demandada, impidiendo se cumplieran las condiciones previas a la escrituración y coincidiendo en que nunca comenzó el plazo "pues no se firmó el contrato" (fs. 149/149vta.).

Es justa la imposición de costas en la primera instancia, por lo que se rechaza el agravio tratado.

Agravios de la parte actora (fs. 169/170). Primero y segundo agravio:

Conforme se ha examinado el primer agravio, impugna la recurrente el condicionamiento a la obligación de escriturar previo cumplimiento de la presentación de los planos, diseño de construcción, el que deberá ser aprobado por la demandada en el plazo de cinco días y en este plazo deberá esta parte firmar el contrato con el actor según el pliego y a partir de esta fecha realizar la construcción. Cumplidas tales condiciones se procederá a la escrituración a favor de la actora.

Resalta que el pliego establece la escrituración una vez terminado de pagar el precio, cláusula 6.2.2., pago que se encuentra reconocido en la sentencia. Que por otra parte la obligación de presentar los planos y diseño viola el principio de igualdad respecto de los demás adjudicatarios los que no los han presentado. Que por otra, teniendo en cuenta la conducta arbitraria de la demandada, poner en sus manos la potestad de aprobación de los planos crea un marco de inseguridad, es dilatorio de la escrituración y deja el caso sin la tutela judicial.

Los fundamentos de los agravios tiene un componente de razonabilidad, pero no en su totalidad. La cláusula 6.2.2. del pliego licitatorio (fs. 38), resultó introducida en los contenidos del contrato previo (cláusula 6.) -entrega del 40% y saldo en cuotas- lo que admitía la lógica del cumplimiento de las obligaciones intermedias que justificaban la adjudicación, por ello, la actora en función del pago al contado no pudo entender silenciadas o renunciadas las restantes previsiones contractuales. La conducta de las partes puso en ejecución la cláusula 6.2.2., con lo que el pago del terreno quedó abonado íntegramente, de lo que se dejará constancia en la oportunidad de la escrituración, pero no puede concluirse –si las partes no concordaron otras condiciones- que solo quedaba pendiente el acto escriturario.

La sentencia considera con ajuste a las previsiones de la licitación que la cláusula 6 debe ser cumplimentada en lo que resuelve, lógico resguardo del proceso licitatorio en su integridad motivante de la adjudicación a la recurrente. Carece de agravio que se le imponga carga de construcción en los plazos señalados, obligación receptada de con antemano y firme de la aceptación la oferta y fundamento para resultar adjudicataria del terreno destinado a la construcción.

La supuesta desigualdad con otros oferentes, no resulta materia de la trama litigiosa, con lo que carece de proponibilidad en esta alzada (art. 268 Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico).

Queda sí un sector de los agravios que merece acogida, desde que habiéndose puesto bajo la jurisdicción del Tribunal de Justicia la controversia de las partes en su integridad, corresponde que el proceso de ejecución de sentencia se cumplimente ante el Juzgado actuante a partir de las previsiones del punto 2 de la parte resolutiva de la sentencia, al que concurrirán las partes para su cumplimiento, corrimiento de las vistas respectivas y plazos ordenados, arbitrando eventualmente el juez actuante las medidas pertinentes para la efectivización y eficacia de lo resuelto (art. 503, 515 y concords. Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico).

Costas de la Alzada:

Atento al resultado de los recursos y la naturaleza del juicio, donde dirimidas las cuestiones planteadas por las partes las mismas han de concurrir en lo que corresponda a cada una para el cumplimiento de las medidas pendientes, las costas en la presente etapa se imponen por su orden (art. 69, 2da. parte Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico).

Para regular los honorarios rige la Ley XIII N° 4 del Digesto Jurídico, arts. 5, 6, 8, 13 y concords., el mérito de los trabajos profesiones y su resultado, por lo que propongo los honorarios del Dr. P. A. N. en el

30% y los del Dr. J. M. I., en el 30%, de los que les correspondan en cada caso en la primera instancia.

Se tendrá presente la reserva del caso federal de fs. 170.

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso interpuesto por la parte actora A. D. H., fundado a fs. 169/170 y rechazar el recurso interpuesto por la parte demandada C. d. V. y S. P. D. A. (C. Ltda.), contra la sentencia de fs. 146/153vta., con los alcances que se señalan a continuación.

2) Confirmar el punto 1 de la parte resolutiva de la sentencia aludida de fs. 153.

3) Confirmar parcialmente el punto 2 de la parte resolutiva de fs. 153, ordenando que los actos de ejecución previstos se cumplirán ante el tribunal y con su inmediación, con los alcances previstos en el considerando pertinente.

4) Confirmar el punto 3 de la parte resolutiva de la sentencia de fs. 153vta.

5) Costas de la alzada por su orden, proponiendo las regulaciones del voto.

6) Tener presente la reserva del caso federal de fs. 170

A la primera cuestión, la Dra. Alonso dijo:

1. El fallo apelado y los agravios. Remisión:

El alcance del fallo dictado, los datos de los recursos y los contenidos de sendas expresiones de agravios han sido puntualmente

reseñados por el colega preopinante; de modo tal que a tales consideraciones me remito a fin de evitar repeticiones estériles.

2. Tratamiento de los agravios:

2.a. Los agravios de la parte demandada:

La construcción lógica del primer agravio de la demandada se asienta en una premisa autocontradictoria, extremo que determina su manifiesta improcedencia por

la inconciliable oposición de sus propios términos que niegan y afirman al mismo tiempo la existencia de la adjudicación del lote a la actora, como lo ha evidenciada el primer votante.

El vicio constatado y su entidad demuestran la inteligibilidad nula de la crítica, extremo que autoriza sin más su rechazo.

A todo evento y con la finalidad de superar todo extremo formal corresponde remarcar que la propia demandada el 22 de febrero de 2013 intimó "a la restitución del terreno adjudicado en el plazo de 30 días corridos, conforme los siguientes términos: Atento a que ha transcurrido, a la fecha, el plazo establecido en la cláusula 6.1.8 del pliego de bases y condiciones correspondiente a la venta de terrenos por parte de CO.VI.DI.AR., de 48 meses contados a partir de la fecha de adjudicación (04/09/2009), y conforme surge de la cláusula 7 punto 1 de dicho pliego, en caso de incumplimiento consista en la falta de construcción, el adjudicatario deberá restituir el terreno dentro del plazo de treinta (30) días de vencido aquel, quedando las mejoras realizadas en el terreno a favor de CO.VI.DI.AR. sin derecho el adjudicatario a reclamar indemnización alguna por ningún concepto. C.. reintegrará al adjudicatario el setenta por ciento (70%) del valor total abonado en el mismo lapso que Uds. lo abonó, quedando el treinta por ciento (30%) restante a favor de C.. en concepto de indemnización por el tiempo de indisponibilidad del terreno" -conforme resulta de la CD342762664 AR, fs. 101-. Ergo, ha existido una conducta anterior, relevante jurídicamente e incompatible con su actual postura y merecedora de reproche en tanto violenta grosamente el principio de la buena fe.

Conforme ya he señalado en anterior pronunciamiento, la buena fe es una exigencia de estos tiempos que domina todo el ordenamiento jurídico -que hoy tiene expresa recepción en los artículos 9, 10 y 11

del CCyC- y no solo en lo referente a la constitución de la relación, sino también en la ejecución e interpretación de cualquier aspecto de la convención, exigiéndose una conducta clara, diligente y sincera de las partes, tanto en el proceso formativo de los contratos como durante toda su vigencia y posterior extinción (Sentencia Definitiva N° 46/15/CyC, en autos CO.VI.DI.AR. c/ V., A. S. s/ SUMARIO (Incumplimiento de contrato y Consignación)", expte. nro. 355/15).

Las razones dadas son dirimentes para el rechazo del agravio, sin perjuicio de ello, señalo mi adhesión a los motivos expresados por el primer votante respecto a la irrelevancia de los argumentos relativos a la unión convivencial de la actora con el entonces presidente de la cooperativa. En efecto, no solo son fruto de una reflexión tardía

sino que además, en todo caso, debieron debatidas en el marcos de las específicas acciones que prevé la Ley 20337 (art. 62).

El segundo agravio tampoco puede prosperar porque se ha acreditado en autos no solo el carácter de adjudicataria de la actora sino también que ha cumplido con la obligación nuclear asumida; esto es el pago del precio y que justamente su cancelación obligaba a la Cooperativa a escriturar.

El último agravio se refiere a la imposición de costas y adelanto que tampoco prosperará en tanto no se ha esgrimido motivo alguno que autorice el apartamiento del principio objetivo de la derrota que impera en la materia.

2.b. Los agravios de la parte actora:

He de tener por superado el cumplimiento de la carga de expresar una crítica concreta y razonada que exige la ley ritual con base en el criterio amplio que inveteradamente ha adoptado este tribunal en la materia y teniendo presente además que es doctrina de nuestro tribunal cimero que en casos de dudas debemos tenerla

por satisfecha. Tal el supuesto que nos ocupa, ya que es mínima la solvencia técnica del escrito.

En ese orden de ideas, adelanto que la recurrente no logra demostrar el quiebre del razonamiento del juez de grado en cuanto señala que corresponde, previo a la escrituración, el cumplimiento de obligaciones accesorias que fueron expresamente descriptas en el pliego de la licitación e incluidas en el contrato; concretamente en su artículo 6.

Con base en las razones formales señaladas –ausencia de crítica concreta y razonada- y por las sustanciales expresadas por el juez de grado, corresponde el rechazo del agravio.

Ahora bien, coincido con el Dr. Nahuelanca en cuanto precisa que es el proceso de ejecución de sentencia el ámbito en el cual deben ser dirimidas tales cuestiones, conforme el contenido de la sentencia y las previsiones de la ley procesal (arts. 503, 514 a 518 y concordantes del CPCCCh).

Repárese que en el caso la parte demandada ha sido condenada a escriturar y la parte actora a cumplir las obligaciones accesorias asumidas. Es decir, estamos ante el supuesto que se denomina -por parte de la doctrina- como sentencias de ejecución bilateral. Ello en tanto, ambas partes tiene interés legítimo en la ejecución para cumplir la obligación a su cargo y exigir de la contraria la contraprestación debida (*cf*. CCiv. y Com., 2° La Plata, Sala I, 9/4/96, en autos "A. de A, D c. Humazo SA s/ resolución", Lexis, BA B252206).

Por las razones dadas es que considero procedente este agravio.

3. En definitiva, con base en lo expuesto es que adhiero a la solución integral que propone el Dr. Nahuelanca.

4. Costas y honorarios:

Las costas de esta instancia se imponen a la demandada vencida por aplicación del principio objetivo de la derrota.

Los honorarios correspondientes a esta instancia deben ser regulados de conformidad con las pautas generales del artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de las escalas específicas contenidas en el artículo 13 del mismo ordenamiento.

En función de lo expuesto, adhiero a las cuantificaciones realizadas por quien me precede en la votación.

A la segunda cuestión, la Dra. Alonso dijo:

Considero que corresponde el pronunciamiento que propone dictar el colega preopinante.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Alexandre no emite su voto.

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

1) Hacer lugar parcialmente al recurso interpuesto por la parte actora A. D. H., fundado a fs. 169/170 y rechazar el recurso interpuesto por la parte demandada C. d. V. y S. P. D. A. (C. Ltda.), contra la sentencia de fs. 146/153vta., con los alcances que se señalan a continuación.

2) Confirmar el punto 1 de la parte resolutiva de la sentencia aludida de fs. 153.

3) Confirmar parcialmente el punto 2 de la parte resolutiva de fs. 153, ordenando que los actos de ejecución previstos se cumplirán ante el tribunal y con su inmediación, con los alcances previstos en el considerando pertinente.

4) Confirmar el punto 3 de la parte resolutiva de la sentencia de fs. 153vta.

5) Costas de la alzada por su orden, a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales del Dr. P. A. N. en el treinta por ciento (30%) y los del Dr. J. M.

I. en el treinta por ciento (30%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

6) Tener presente la reserva del caso federal de fs. 170

7) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

SILVIA NOEMÍ ALONSO
Jueza de Cámara

FERNANDO NAHUELANCA
Presidente

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2016
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

INDIANA L. MARINI Secretaria de Cámara