En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los vE.tiún días del mes de marzo del año dos mil vE.titrés, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. Verónica Daniela Robert y asistencia del primer vocal Dr. Fernando Nahuelanca y de la segunda vocal Dra. M. Marta Nieto (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"C. C., M. F. y otro c/ A. M. M. P. y otra s/ SUMARÍSIMO (Cumplimiento de Contrato)", expte. nro. 564/22**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 1 (expte. nro. 10.356/18), y atento al resultado del sorteo de fecha 14 de diciembre de 2022 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. M. Marta Nieto, Dra. Verónica Daniela Robert y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 29/22 de fecha 2 de agosto de 2022? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

La Sentencia Definitiva registrada bajo en número 29/2022 resolvió rechazar la demanda instaurada por los Sres. M. F. C. C. y L. M. A. en contra de E. S.R.L. e hizo lugar parcialmente a la demanda contra la A. M. M. P. condenándola a abonar en el plazo de diez (10) días en favor de ambos la suma total de pesos trescientos setenta y nueve mil doscientos ($379.200), con más intereses. Impuso las costas de la demanda viabilizada

parcialmente respecto a la A. M. M. P. a esta codemandada y las costas correspondientes a la demanda dirigida -y rechazada- a E. S.R.L. a la parte actora.
Reguló los honorarios profesionales. I.

Recursos:

Contra el resolutorio se alzó la parte actora mediante escrito digital individualizado como ID 762606. Concedido que fue el recurso de apelación mediante resolución de fecha 10/08/2022 expresó agravios la recurrente en ID 789541. La codemandada A. M. M. P. efectuó su réplica por ID 802823; mientras que E. SRL hizo lo propio a través del ID 805825.

II. *Antecedentes*:

La Sra. M. F. C. C. y L. M. A. promovieron demanda sumarísima contra A. M. M. P. y E. SRL a fin de que se las condene a dar estricto cumplimiento al contrato de compraventa de fecha 09/08/2016 realizando las obras e instalaciones necesarias para que el inmueble identificado como lote 5 de la manzana X. (antes C) del ejido 6, circunscripción 4, sector 9 de Km 5 (Km 8, según planos municipales) de esta ciudad cuente con servicios de G. y cloacas y a abonarles la multa pactada en el indicado contrato. Todo ello con costas.

Explicaron que el 09/08/2016 celebraron un contrato de compraventa con A. M. M. P. por la cual esta les vendió el inmueble identificado precedentemente, operación que se concretó por intermedio de la inmobiliaria B. en la cual se acordó pagar las cuotas pactadas.

Manifestaron que de la cláusula quinta del boleto de compraventa surge que la posesión del lote sería

entregada dentro de los tres meses y una vez cumplimentada la obra de servicios que incluyen luz, agua, cloacas, G. y cordón cuneta; y que en diciembre de 2016 se firmó la escritura traslativa de dominio y se entregó la posesión del lote pero sin los servicios pactados.

Expusieron que pese a los reiterados reclamos, la parte demandada no cumplió con los compromisos asumidos en el boleto de compraventa porque han pasado más de dos años -al momento de iniciar la demanda- y el lote todavía no cuenta con los servicios de G. y cloacas.

Alegaron el fiel cumplimiento a todas las obligaciones a su cargo aduciendo que la demora de la contraria deviene injustificable.

Hicieron alusión a la ausencia de respuesta de la misiva remitida a la demandada, como así al reclamo administrativo ante la Oficina de Defensa del Consumidor, instancia en la que no se pudo arribar a un acuerdo.

Señalaron que al momento de plantearse el reclamo administrativo, el lote tampoco contaba con los servicios de luz eléctrica y agua, pero que ello ya se concretó. Argumentaron que adquirieron el lote para construir allí su vivienda familiar por lo que la carencia de esos servicios lo tornan inútil para su destino.

Se explayaron en consideraciones sobre los incumplimientos relacionados con la instalación de los servicios de cloacas y G.. Fundaron la procedencia de la multa pactada en la cláusula séptima del boleto en la suma de $200 por día desde el 10/11/2016.

Fundaron en derecho. Ofrecieron prueba. Efectuaron reserva del caso federal y de recurrir ante organismos internacionales.

Corrido el traslado de ley, compareció la A. M. M. P. a contestar la acción y solicitar su rechazo con costas. Controvirtió los hechos alegados y desconoció la documentación aportada con la demanda.

Según su versión de los hechos, el 09/08/2016 se celebró el boleto de compraventa con los actores y no existe incumplimiento alguno de su parte. Explicó que de la cláusula tercera del contrato surge que la transmisión del dominio se efectuaría una vez aprobado, entre otras cosas, la Ley I nro. 36 referente a los servicios y demás normas municipales, y ello aconteció en fecha 28/12/2016 en que se otorgó la escritura traslativa de dominio a favor de los actores y luego fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A partir de ello sostuvo que si la traslación de dominio fue realizada, mal pueden los actores esbozar incumplimiento de las obligaciones demandadas porque en la misma escritura surge que se encuentra cumplimentado lo establecido en la Ley I nro. 36 y Disposición 13/96 de la Dirección de Catastro del Chubut.

Se explayó en consideraciones sobre el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, las características de la obra comprometida y la intervención de terceros.

En relación a ello refirió que los actores reconocen la provisión efectiva de agua, luz y cordón cuneta y que consideran -erróneamente- que las obras de cloacas y G. no se encuentran cumplimentadas, cuando en

realidad las obras a cargo de la A. M. relativas a dichos servicios se encuentran cumplidas.

Aclaró que las obras contempladas en el boleto consistían en aquellas tendientes a lograr la infraestructura suficiente para que la provisión de los servicios aludidos por parte del prestador pueda ser brindada, pero no de garantizar el servicio.

Detalló las acciones tendientes a dar cumplimiento con sus obligaciones asumidas para ejecutar las obras en el loteo que permitan la provisión de los servicios por parte de S. y C. G. del S. SA.

Aseveró que la totalidad de las obras a cargo de la M. fueron realizadas hasta el marco de su responsabilidad y que la provisión efectiva del servicio -en el caso, cloacas y G.-, depende de obras de infraestructura que lleva adelante el Estado a través de organismos o ministerios y estos últimos a través de sus contratistas, quienes posteriormente conceden la prestación del servicio a empresas y/o contratistas.

Con argumento en ello se opuso a la procedencia de la multa pretendida por los actores, es inoponible a su parte.

Ofreció prueba. Efectuó reserva del caso federal.

Por su parte E. SRL, también contestó demandada solicitando su rechazo con costas. En cumplimiento del imperativo procesal negó los hechos alegados, y desconoció la documental acompañada con la demanda. Señaló que E. SRL es titular de “B. P.” y que fue intermediaria en la venta del inmueble identificado en la demanda, y que fuera objeto del boleto de compraventa y escritura traslativa respectivos.

En relación a ello aseveró haber cumplido íntegramente con sus deberes y obligaciones como corredor inmobiliario, y alegó que su intervención no implica que asuma responsabilidad por el posible incumplimiento de las partes, puesto que su actuación se agotó al celebrarse el contrato de compraventa que se perfeccionó con la escritura traslativa de dominio.

Expuso que el único incumplimiento que invocan los actores se refiere a la falta de suministro de los servicios de G. y cloacas, cuestión completamente ajena a la actuación que le corresponde como intermediario, cuyas obligaciones y responsabilidades se encuentran definidas en los artículos 1345 y siguientes del CCC.

Ofreció prueba. Peticionó.

En fecha 21/05/2019 se celebró la audiencia preliminar y se abrió la causa a prueba, admitiéndose las pruebas que fueron producidas en autos, en fecha 30/05/2022 se celebró la audiencia de vista de causa, en fecha 24/06/2022 se cerró el periodo probatorio y quedaron los presentes autos en estado de dictar sentencia definitiva.

III. *Agravios, réplicas, tratamiento*:

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 aquéllas 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).

Asimismo, 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).

Finalmente, dejo asentado que no caben dudas que en estas actuaciones judiciales, estamos frente a un reclamo regido por el microsistema del consumidor, por lo tanto, bajo la mirada del ordenamiento consumeril, es que se analizarán los agravios expuestos.

La codemandada E. SRL (ID 805825) peticionó la deserción del recurso incoado por la parte actora alegando que lo expuesto son repeticiones de la demanda, sin mostrar el error del juez, se reduce a una manifestación de disconformidad con el fallo sin que se advierta crítica concreta y razonada.

Al respecto, 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 y su cotejo con las constancias de la causa –antes detalladas-, que existen reiteraciones de las defensas y argumentos expuestos en la demanda, que han merecido respuesta en la sentencia recurrida, como asimismo que sus fundamentos, en algunos casos, aparecen como meras discrepancias con la sentencia que cuestionan; 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.

Adelanto que, por una cuestión de orden, por la vinculación de los fundamentos, el primer y segundo agravio de la parte actora, serán tratados conjuntamente, por cuanto ambos implican el mismo análisis y la solución de uno, afecta la del otro.

III. a.) Agravió a la recurrente que la jueza de grado concluyera que la M. demandada dio cumplimiento a lo ofertado y vendido a partir de una valoración parcial y arbitraria de las pruebas rendidas.

Cuestionó que arribara a dicha conclusión a partir de la nota de fs. 481 de una empresa privada que se limita a decir que la obra cloacal se encuentra finalizada sin indicar fechas de terminación ni referir a trámite alguno de habilitación o certificación estatal de finalización de obra, sin que existan constancias en el expediente que respalde ello.

Sostuvo que la afirmación que realiza la jueza de grado deviene insostenible e incongruente con los hechos acreditados en la causa, por cuanto no puede tomarse como prueba irrefutable una simple nota emanada de la empresa a cargo de la obra cuando no hay información de ente oficial que corrobore ello; máxime encontrándose probado que el lote adquirido no cuenta aún con el servicio cloacal.

A partir de ello entiende vulnerando el deber de apreciar los hechos conforme las reglas de la sana crítica por parte de la sentenciante.

Por otra parte achacó a la jueza realizar una interpretación antojadiza de la Ley I n° 36 por ser contraria al espíritu de la misma.

Explicó que la finalidad perseguida por la norma radica en evitar que se fraccionen y enajenen lotes para uso urbano sin que cuenten con los servicios básicos y elementales, para impedir la práctica de particulares de fraccionar grandes lotes de tierra venderlos sin servicios que, luego son reclamados por las familias al Estado.

Sostuvo que justamente es ello lo que hizo la demandada, vendiendo los lotes sabiendo que las obras cloacales no dependían solo de sus trabajos, sino también de unos mayores a cargo del Estado, y que no se contaría con los mismos en el corto o mediano plazo.

Objetó que ello fuera autorizado y convalidado en el fallo.

Con fundamento en que los lotes aun no cuentan con la instalación cloacal con el grado de finalización para ser utilizada, peticionó se revoque la sentencia y se condene a la demandada a dar estricto cumplimiento al contrato de compraventa realizando las obras necesarias para que el inmueble objeto de autos cuente con el servicio de cloacas con más la condena a abonar multa hasta tanto ello suceda.

En su responde, la demandada A. M. M. P., sostuvo que los argumentos expuestos no logran desacreditar el análisis de la prueba de la sentenciante.

Señaló que del dictamen pericial, colecto documental y prueba informativa rendida en autos se advierte una correcta valoración del mérito de cada uno de los elementos probatorios, en función de las reglas de la sana crítica racional.

Aseveró que la condena es justa por cuanto no la responsabiliza por cuestiones ajenas a su ámbito de acción y a lo comprometido en el boleto de compraventa y escritura pública. En cuanto a la nota de fs. 481 refirió que esta hace al cúmulo del colecto probatorio analizado.

Luego defendió la interpretación de la Ley I n° 36 efectuada en la anterior instancia aduciendo que el plexo normativo resulta claro y no deja lugar a interpretaciones en cuanto refiere a las obras de infraestructura básica de energía eléctrica, red de agua, nivelación y desagüe.

Se explayó en consideraciones respecto a la obligación que le cabe al Estado respecto a las obras de infraestructura denominadas mayores. Peticionó se rechace el agravio.

III. b.) En su segundo agravio el recurrente denunció la violación al principio *in dubio pro consumidor* alegando el desconocimiento de los principios protectorios tanto de la LDC como de la Constitución nacional. Señaló que del fallo se desprende que la magistrada de grado interpretó y aplicó todo en beneficio de las demandadas en desmedro de su parte, que es la más débil en la relación de consumo.

Sostuvo que desligar a la demandada de sus deberes interpretando que no se obligó a cuestiones que surgen nítidas del contrato no es más que una consecuencia del desconocimiento del principio *in dubio pro consumidor*.

Dijo que pese a la claridad de los términos contractuales por los cuales la demandada se obligó a entregar un lote con servicios de cloacas la sentenciante entiende que no hay incumplimiento y

atribuye lo pendiente al Estado, sin advertir que no intervino en la operación, por lo cual mal podría reclamarle.

Insistió en que la M. vendió los lotes a sabiendas que la instalación de los servicios dependía de sus obras como así también de las de terceros por lo que debe cargar con dichas consecuencias, pues de lo contrario se estarían abandonando los más preciados principios protectorios del derecho del consumidor.

La codemandada A. M. M. P. adujo en respuesta que las negligencias probatorias ocurridas no pueden escudarse en el principio por consumidor eventual y limitadamente aplicable al caso.

Reiteró que los cuatro artículos que posee la norma no dejan margen de interpretación y sobre el cumplimiento de la ley se dio conformidad en la oportuna suscripción de la escritura pública. Trajo a colación la doctrina de los actos propios para explayarse en sus argumentaciones.

Por último contradijo la afirmación respecto a que en la sentencia se interpretó y aplicó todo en beneficio de la parte demandada alegando que la magistrada erradamente duplicó la multa diaria prevista por mora en la ejecución de infraestructura básica.

Sostuvo que por cuanto el boleto habla de incumplimiento y no de cada incumplimiento debió de haberse tomado únicamente el plazo mayor, y en consonancia con lo peticionado por el actor debió haber sido condenada solo al pago de la suma de $X..000 por 953 días de atraso, tanto en la ejecución de la red de G. como cloacal.

Señaló que ello supera el alcance de lo justo y además el actor pretende que se la condene por obras de infraestructura mayor, lo que significaría un abuso del derecho. Con sustento en ello peticionó el rechazo del agravio.

Tratamiento:

Varias son las cuestiones que merecen una consideración en el caso particular a fin de resolver el agravio y revisar si la sentencia de grado, resulta equivocada en la solución del caso, u arbitraria en la valoración de la prueba, como sostienen los actores recurrentes. Para ello, tengo presente que en la demanda, los actores han limitado el objeto de su pretensión, a la condena a las demandadas, de una obligación de hacer -conexión servicios de cloacas y de suministro de G.- en el inmueble por ellos adquirido-, mediante Boleto de Compraventa de fecha 09/08/2016 (fs. 3/4) escriturado con fecha 28/12/2016 (fs. 9/11), más el pago de la multa acordada ante el incumplimiento a dicha obligación, en el mencionado Boleto de Compraventa. Tal reclamo en la demanda judicial, repite el oportunamente efectuado mediante carta documento, luego en sede administrativa (delegación local de Oficina de Derechos del Consumidor) y es el que insiste la parte, en la revocación de la sentencia de grado, en su memorial de agravios.

En consecuencia, aparece con claridad que los actores, reclaman el cumplimiento del contrato de compraventa del inmueble que celebraron persiguiendo se condene a la demandada vendedora, a la instalación y conexión de los servicios de cloacas y de G., por cuanto así se obligó en el contrato que celebraran y abone la

multa pactada, también contractualmente, para el caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones acordadas. No ha reclamado en subsidio, ni la operatividad de la opción de rescisión del contrato, también prevista contractualmente y en la Ley de Defensa del Consumidor, ni, para el caso en que se declare que la prestación a cargo de la demandada es de cumplimiento imposible, se declare extinguido el contrato y se lo condene a restituir el precio abonado, más intereses y daños y perjuicios. Por lo tanto, esto ha delimitado claramente el objeto de la pretensión y, en consecuencia, el objeto de la decisión judicial.

Al respecto la jurisprudencia ha dicho: ”la promoción de la demanda es un acto de singular importancia dentro del proceso. Mediante ella, se pone en ejercicio la pretensión, reclamándose ante el órgano jurisdiccional una decisión favorable. La petición que porta y en que se centra la voluntad postulatoria del accionante tiene la virtualidad de fijar sus propios límites; como también enmarca la contestación de la demanda y la reconvención, lo que juntos con éstos componen los términos de la relación procesal en adelante, tanto la producción de la prueba como la sentencia de mérito, han de ajustarse al contenido de aquélla. Los límites derivados de nuestro sistema dispositivo quedan demarcados por las partes y son éstas quienes fijan y determinan el objeto litigioso y aportan el material de conocimiento. El órgano jurisdiccional queda así vinculado por los límites del tema a decidir, los cuales no pueden ser excedidos, desde que son los justiciables los que precisan los hechos que deben ser materia de juzgamiento, derivándose como consecuencia

de ello el principio de congruencia, al cual deben ajustarse en su cometido los jueces" ("Gómez de Montoya, Marta vs. Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba y otros s. Daños y perjuicios" - CCC 6ª, Córdoba, Córdoba; 21/10/1999; Sumarios Oficiales Poder Judicial de Córdoba; RC J 1557/14).

Teniendo presente el objeto de la demanda, también señalo que la cronología de los hechos que han involucrado a las partes, han sido valorados por la magistrada, con referencia a cada instrumento y prueba arrimada a la causa. Así se ha acreditado que el boleto de compraventa se suscribió con fecha 9/8/2016, la escritura traslativa de dominio el 28/12/2016, con fecha 16/06/2017 los actores remitieron carta documento intimando el mismo cumplimiento y multa, que no les satisfacen las explicaciones brindadas por la demandada en reuniones del 19/04/2017 (fs. 26), las notas presentadas y las respuestas obtenidas por la Sociedad Cooperativa Popular Limitada y C. de fechas 29/06/2017, 16/06/2017 (fs. 54, 57, 58, 437), el reclamo ante la Delegación local de la Oficina de Defensa del Consumidor (14/08/2018), el informe presentado por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia (fs. 449), por E. (fs. 466) por la empresa C. SRL (fs. 481) y finalmente la pericia de ingeniería en construcción (fs. 491/492) que no ha sido motivo de impugnación ni de pedido de explicaciones de las partes. Consta el retiro de copias de los actores de dicho informe a fs. 494. Toda esta prueba documental, informativa, pericial, no ha sido cuestionada por las partes y avalan los dichos por ellas afirmados en sus escritos postulatorios.

Es decir, esta acreditado que la demandada vendió un inmueble con servicios, que escrituró dicho inmueble sin recibir objeciones de quienes serían los propietarios, quienes habían recibido la posesión, que en tal operación inmobiliaria de compra venta, se dio cumplimiento a la exigencia impuesta por la Ley I n° 36, conforme certificado que se ajuntaría a la escritura el escribano interviniente, pero que la parte no ha acompañado a la demanda ni ofrecido agregarlo con posterioridad. Está acreditado, que las obras de infraestructura, cuya ejecución dependía de cumplimiento de la demandada, a los fines de la instalación de los servicios domiciliarios, se encuentran ejecutadas –tardíamente- y también se encuentra acreditado, que las obras pendientes para concretar la conexión final, se encuentran a cargo de personas jurídicas ajenas a la relación contractual y no integran la litis, no siendo parte en el proceso, ni en el contrato, pero sí los responsables de la ejecución de las obras que, finalmente, permitirá la conexión del servicio de cloacas y de G. en el inmueble de los actores (así surge determinado por el informe de E., de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, de la S., C., de la pericial ingeniería).

Entonces, ¿dónde radica la controversia?, entiendo que se encuentra en el alcance e interpretación de la obligación de instalación de servicios, asumida por la vendedora en el contrato de compraventa. La jueza de grado las ha entendido como cumplidas y la parte insiste en el incumplimiento, aún reconociendo que no son obras que dependen de la vendedora y en la pretensión de que sean condenadas a su ejecución.

Y a fin de resolver el agravio y tal controversia sobre el alcance de dicha obligación, tengo presente que de todas estas actuaciones, demanda y contestaciones incluidas, las partes no han suministrado la información referida a las tratativas precontractuales, o poscontractuales, los intercambios de opiniones, información, que permita integrar el contrato que las vincula, a fin de proceder a dar la interpretación que tanto insiste la parte actora sobre el alcance de la obligación incumplida. Han dejado librado tal alcance, al arbitrio judicial.

Por otra parte, no se ha cuestionado la afirmación del escribano en la escritura traslativa de dominio referida al cumplimiento de la Ley I n° 36, por lo tanto, el argumento de que la juez de grado efectuó una interpretación antojadiza al respecto, se presenta como una mera disconformidad, por cuanto la Escritura no ha sido puesta en tela de juicio. Por ello, tengo por acreditado, que al momento de la escrituración, se había dado cumplimiento con la exigencia de "infraestructura básica para los servicios" exigidos por la mencionada ley.

Esta omisión, sumada a la ausencia de referencias respecto a las tratativas precontractuales y poscontractuales, a fin de determinar el incumplimiento de la promesa respecto a los servicios de G. y de cloacas de la vendedora, obsta a la postura de los propios actores, aún en el marco de protección consumeril, por cuando la escritura pública ha dejado asentado el cumplimiento de la Ley I n° 36 que afirma la obligación de fraccionar tierras para su venta con "infraestructura básica" de los servicios (fs. 10 reglón 1 a 6), y más

adelante volveré sobre esto, a fin de explicar que tal razonamiento no implica balancear la interpretación a favor de la parte más fuerte de la relación de consumo, en violación a la defensa del consumidor.

La postura de los actores, la interpretación y alcance dado a la promesa de servicios, en el sentido por ellos pretendida, en el contexto contractual objeto del litigio, debía ser acreditada. Debo señalar que probar es procurar la demostración que un hecho ha existido, y existido de un determinado modo y no de otro. 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 sabido 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.

Y adquieren relevancia en el caso, no solo las pruebas informativas rendidas, las cuales son todas contestes en que, aunque tardíamente, la demandada ha dado cumplimiento a la ejecución de las obras que se encontraban en el marco de su responsabilidad, que ello no significa que el servicio de cloacas y Gas se encuentre efectivamente instalado, por el contrario, a la fecha no se encontraría aún instalado, pero por responsabilidad de personas extrañas al contrato (reitero, prueba documental e informativa de E., Municipalidad de Comodoro Rivadavia, S., C.), sino la prueba pericial que no ha sido cuestionada. Es sabido que en oportunidad de valorarse el informe pericial, el juzgador tiene en cuenta su integración con otros medios probatorios, pudiendo apartarse de sus conclusiones, en forma fundada y si así lo impone las reglas de la sana crítica.

La prueba pericial oficial ocupa un lugar preeminente, pues si bien carece del carácter de prueba legal y autoriza a los/as Jueces a formar su convicción con el apoyo de otros elementos probatorios, las reglas de juzgamiento enunciadas por los arts. 390 y 481 del CPCC, les señalan una valla, ya que deben apuntarse razones de entidad suficiente para apartarse de las conclusiones; razones muy fundadas para desvirtuarlo, que —además— deben surgir de la restante prueba recolectada (*cf*. CAPM, SDL n° 42/2020).

Ello así, por cuanto el juez es soberano al sentenciar en la apreciación de los hechos, dentro de los cuales se encuentra el dictamen. En función de lo expuesto, la decisión de la magistrada de primera instancia luce adecuada al caso de autos, en razón de

los hechos ocurridos, constancias de autos y normativa aplicable, y no es rebatida por el recurrente, ni mostrado el error del razonamiento.

Tales pruebas todas ellas en el mismo sentido, sumado al reconocimiento expreso de la parte actora de que exigía algo que era imposible de cumplir, junto a la omisión de arrimar a la causa información sobre las conversaciones pre y poscontractuales, para poder integrar las mismas a las cláusulas del contrato, obstan a la procedencia de la revocación pretendida. Aún interpretando el caso bajo las normas del CCC (entre otras normas, art. 1061: el contrato debe interpretarse conforme la intención común de las partes y al principio de buena fe) y el mandato constitucional de protección al consumidor, no se comprende el porqué de la insistencia en demandar aquello que se sabe no podrá ser cumplido, ni con una sentencia judicial de condena firme y ejecutoriada.

La sentencia debe solucionar el conflicto y ser efectiva a tal fin, restituir el derecho vulnerado, en el caso el recurrente no se hace cargo de mostrar cómo podría una sentencia hacer soportar a la demandada de las consecuencias adversas de su incumplimiento (sic demanda y memorial de agravios) cuando las obras pendientes de ejecución son de imposible cumplimiento para la accionada.

Llegado a este punto y en atención a los agravios de la parte actora, se impone señalar que el principio de congruencia invocado por el recurrente constituye un principio derivado del sistema dispositivo, que impera en materia civil, consistiendo en la exigencia de identidad entre los sujetos, el objeto y los hechos de

la pretensión y los de la sentencia (art. 34, inc. 4°, del CPr.).

La sentencia recurrida responde a tal deber, como asimismo al impuesto por el art. 163 inciso 6° del citado Código que establece que la sentencia de primera instancia debe contener "la decisión expresa, positiva y precisa, de conformidad con las pretensiones deducidas en el juicio, calificadas según correspondiere por ley, declarando el derecho de los litigantes y condenando o absolviendo de la demanda y reconvención, en su caso, en todo o en parte". La sentencia ha resuelto la pretensión de los actores, con sustento en las constancias de la causa.

No cabe arribar a otra conclusión que no sea que la demandada, con posterioridad a la celebración del boleto de compraventa y a la escrituración del inmueble ha dado cumplimiento a las obras que se encontraban bajo su responsabilidad a fin de que el inmueble en cuestión cuente con el servicio de cloacas y de suministro de G., siendo las obras pendientes de concreción a tal fin, responsabilidad de terceros por los cuales ella no responde, ni podría asumir la obra a su costo, por cuanto, tal como reconoce la parte actora, en la demanda y en los agravios, son obras cuya ejecución depende del Estado.

Entonces, ¿Cómo la sentencia que hiciera lugar a la pretensión de los actores podría poner fin al conflicto y ser eficaz al derecho que entiende debe ser reconocido?, si resulta indudable, con sustento en todas las pruebas producidas en la causa y conforme surge de las propias posturas de las partes, que estaríamos frente a una sentencia inejecutable, no habiendo los

actores peticionado, ante la imposibilidad de cumplimento de la obligación pretendida, que la obligación de hacer, se convierta en obligación de dar, y así resarcir las consecuencias dañosas del incumplimiento contractual. Por ello, propondré al acuerdo la confirmación de la sentencia en este punto.

Ahora bien, es una realidad que los servicios no han sido instalados en el inmueble de los actores, quienes habrían adquirido el mismo con destino a vivienda familiar, recibiendo su posesión. Entiendo que en el caso, la relación que vincula a las partes es una relación de consumo, donde los actores resultan consumidores y por lo tanto, sujetos protegidos constitucionalmente.

Y esta afirmación, nos lleva a una pregunta, ¿de qué hablamos cuando hablamos de vulnerabilidad del consumidor? Justamente de lo que ha sucedido en este caso. Vulnerable es un sujeto que es débil frente a otro en una relación jurídica, y que por ello necesita protección jurídica. La vulnerabilidad refiere a desigualdad, diferencia de recursos, puede ser económica, o de conocimiento, y en este caso, puede ser técnica (la que se presume cuando el consumidor es no profesional) o jurídica (esta es la demostración de la pérdida de significado de aquella máxima que pretende que la ley se presume conocida por todos). Determinar que existe vulnerabilidad en la relación contractual, implica interpretar y valorar los antecedentes conforme al fin protectorio constitucional.

Sin embargo, el microsistema consumeril, no suple la omisión o inactividad de la parte, por más que sea la más débil, impone ciertas facultades y deberes

oficiosos en cabeza del juez, pero no elimina el principio dispositivo. En uso de dichas facultades, habiendo los actores peticionado la aplicación de la multa convenida contractualmente para el caso de incumplimiento, y no contando con los servicios objeto de la pretensión, entiendo que la multa debe continuar devengándose a favor de los compradores hasta que se haga efectiva la instalación domiciliaria, siendo responsables de ella, la parte vendedora, revocándose en este punto la sentencia de grado. Por cuanto si bien es cierto que las obligaciones pendientes no se encuentran bajo las posibilidades de cumplimiento de la demandada, debe hacerse cargo de que ha vendido un inmueble para destino de vivienda familiar que no cuenta con los servicios acordes a tal fin, debiendo continuar la multa hasta que se instalen dichos servicios, y la M. demandada gestionar informes sobre el avance de las obras respecto a los inmuebles por ella vendidos informando sobre los mismos a compradores, al menos en forma bimestral, en estas actuaciones, bajo apercibimiento de disponer multas de mayor entidad por incumplimiento al deber de diligencia que debe exigirse a cada vendedor.

III. c. *En tercer término se alzó contra el rechazo de la acción respecto de la inmobiliaria demandada*.

Dijo que nuevamente en este aspecto se desechan los principios rectores por cuanto se desconoce la solidaridad que impera en la materia conforme el art. 40 LDC cuya inobservancia alega.

Sostuvo que tal como fuera oportunamente explicado en la demanda E. SRL es la firma que explota la Inmobiliaria B. que intermedio en el contrato, y asumió

el cobro de las cuotas del precio, por lo que forma parte de la relación de consumo y como tal debe ser responsabilizada por las cuestiones traídas a juicio.

Argumentó que la norma en cuestión establece que todos quienes intervinieron en la relación de consumo responden solidariamente liberándose solo en total o parcialmente quien demuestre que la causa del daño le es ajena y la inmobiliaria nada probó para que pueda ser eximida.

Con fundamento en ello, peticionó se revoque la sentencia.

La codemandada E. SRL, sin perjuicio de la petición de deserción, dio respuesta al planteo alegando que conforme los probado en autos la obligación asumida por la corredora inmobiliaria al celebrar el contrato de compraventa que consistió en el cobro de las cuotas mensuales acordadas fue cumplida, lo que no mereció agravio de la recurrente.

A efectos de sostener la sentencia de grado señaló además que la jueza *a quo* consideró que no medió apartamiento de las exigencias establecidas el CCCN, arts. 1345/1355, por lo que no existe razón alguna para extenderle la condena.

Continuando con su responde adujo también que no quedó demostrado en autos que la corredora inmobiliaria integre la elación de consumo. Dijo que resulta falso que la sola intermediación inmobiliaria genere responsabilidad solidaria en el marco de la Ley 24240.

Explicó que la circunstancia de proponer el negocio inmobiliario no lo transforma en una de sus partes, y no puede asimilarse a las categorías de comprador o vendedor y conforme su función no asume la

representación de las partes, por lo que no puede atribuírsele su incumplimiento.

Invocó lo prescripto por la Ley Provincial n° I-V, así como el art. 2 de la Ley 24241 en abono de su postura.

Conforme las consideraciones efectuadas peticionó que se rechace el agravio.

Tratamiento:

Daré tratamiento: Así, sentadas las posturas de las partes en esta instancia, corresponde dar respuesta al agravio. Y a tal fin debo señalar que la resolución venida en crisis aparece fundada en las constancias de la causa, con valoración de la prueba producida en autos, especialmente la documental, conforme las reglas de la sana crítica y bajo la mirada protectoria que impone el microsistema del consumidor.

Es reiterada y unánime la jurisprudencia al resolver que criticar -a los fines del recurso- no es reiterar los fundamentos expuestos en los escritos postulatorios y los cuales han sido analizados por el sentenciante en la sentencia que se apela, insistir sin hacerse cargo de los resuelto en la instancia de grado, implica una mera discordancia con la opinión del juzgador, pero resulta insuficiente para mostrar el yerro u arbitrio del razonamiento expuesto en la sentencia.

Ahora bien, dos cuestiones son las que deben analizarse, una, si el derecho de consumo protege al consumidor frente a la inmobiliaria que ha actuado como intermediaria en la operación de compraventa, cuestión no controvertida por cuanto así ha sido reconocida en la contestación de demanda, ha reconocido su

intervención como “intermediaria” entre comprador y vendedor. La otra cuestión, es si tal intervención la alcanza a la inmobiliaria, a los fines de la responsabilidad solidaria que se genera ante el incumplimiento de la parte vendedora.

En el ámbito del Derecho del Consumo se postula la necesidad de proteger también al “consumidor inmobiliario” y para garantizar ese fin tuitivo se toma como punto de partida el concepto de la relación de consumo, incorporado en un primer momento por la Constitución nacional en su art. 42 (en la reforma de 1994), receptado posteriormente en la Ley 24240 (art. 3°) y cristalizado actualmente en el nuevo Cód. Civ. y Com. de la Nación (art. 1092). Es así, que cuando nos encontramos frente a una operación jurídica cuyo objeto es un bien inmueble adquirido con un destino final, en el ámbito del Derecho del Consumidor, ha cobrado protagonismo un criterio hermenéutico que, a través del reconocimiento expreso de la relación de consumo, encuadra la situación dentro de dicha normativa y permite que opere como mecanismo de tutela en el terreno de la contratación inmobiliaria (*cf.* Ariza, Ariel, “Contratación inmobiliaria y defensa del consumidor”, en Stiglitz – Hernández (dirs.), “Tratado de Derecho del Consumidor”, T. II, LA LEY, Buenos Aires, 2015, p. 476; Gregorini Clusellas, Eduardo, “El consumidor inmobiliario. Su tutela en la Ley 24240 reformada por la Ley 26361”, Número Especial Jurisprudencia Argentina, “Régimen de Defensa del Consumidor. Análisis de su reforma”, 28/05/2009, p. 57; Verdura, Sergio W., “Sobre la protección del consumidor inmobiliario: información y vicios redhibitorios”, AP/DOC/1110/2016; Alvarez

Larrondo, Federico M., “El impacto procesal y de fondo de la nueva Ley 26361 en el Derecho del Consumo”, en Sup. Esp. Reforma de la Ley de Defensa del Consumidor, LA LEY 01/01/2008, p. 25, y sus citas; Ariza, Ariel, “Más que una reforma. Desplazamientos del Derecho del Consumidor en el Derecho Privado”, en Sup. Esp. “Reforma de la Ley de Defensa del Consumidor”, LA LEY 01/01/2008, p. 49).

Por ello, conforme art. 1 de la LDC, se entiende por consumidor a «toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final en beneficio propio o de su grupo familiar o social», nos permiten verificar la inclusión de la noción amplia del consumidor inmobiliario. Explica la doctrina, que el legislador al agregar el vocablo bienes en sentido lato, comprende tanto la noción de cosa mueble o inmueble.

En tal sentido, Frustagli y Hernández afirman: «Creemos que ese agregado debe interpretarse en el sentido más favorable al consumidor, que supone afirmar la inclusión de las operaciones inmobiliarias» ("Primeras consideraciones sobre los alcances de la reforma a la Ley de Defensa del Consumidor, con especial referencia a la materia contractual", JA 2008II-6). Brindando algunos ejemplos, Gregorini Clusellas, explica que «los consumidores, compradores de inmuebles nuevos para vivienda, permanente o transitoria, o lotes de terreno adquiridos para tal fin, al igual que los locatarios que contratasen para el mismo objeto no comercial, la construcción o reparación de sus viviendas, están indistintamente tutelados por la ley» (ver Arias Cáu, Esteban J. “El consumidor inmobiliario

y los vicios en la Ley de Defensa del Consumidor" Cita: MJ-DOC-4451-AR - MJD445).

Por ello, entiendo que la inmobiliaria, como intermediaria, se encuentra alcanzada por la regla de responsabilidad solidaria, ante el incumplimiento de la parte vendedora. Existe en el caso, una contratación que unió a las partes en litigio calificable como una "relación de consumo inmobiliaria" que, bajo este encuadre, debe quedar comprendida dentro de la tutela normativa prevista en el estatuto consumeril.

Ahora bien, respecto a la segunda cuestión, referida a la existencia de responsabilidad, comenzaré por recordar, que estamos frente a una responsabilidad objetiva, donde no hay que probar la culpa en el hecho dañoso, y, la solidaridad impuesta por el art. 40 de la misma norma, es una responsabilidad legal. Por lo tanto, demostrada la responsabilidad de uno de los intervinientes en esa cadena de solidaridad (sea el vendedor, el fabricante, etc.) no es necesario determinar la concurrencia de los presupuestos de responsabilidad respecto al solidario, por cuanto éste responde por la solidaridad, no por el hecho propio.

En atención a cómo se ha resuelto en la sentencia que aquí se confirma, entiendo que debe rechazarse el agravio, por cuanto no se ha condenado la responsabilidad de la parte vendedora y, por ello, carece de asidero jurídico la solidaridad de la inmobiliaria intermediaria.

III. d. Por último le generó agravio a la recurrente la condena en costas por la desestimación de la acción respecto de la Codemandada E. SRL. Expresó que

nuevamente se desconoce en el punto las normas protectorias del derecho del consumidor.

Señaló que al incoar demanda se invocó expresamente el beneficio de litigar sin gastos conforme la Ley VII n° 22 art. 11 en adhesión a la Ley de Defensa al Consumidor nacional y ello tuvo presente la jueza de grado en el proveído inicial de fecha 22/10/2018, por lo que desacierto en el fallo violenta la ley y lo dispuesto por la misma magistrada previamente.

Con argumento en ello peticionó se revoque la sentencia en el punto.

E. SRL en su responde se opuso a la pretensión alegando que la exención no es absoluta y se encuentra supeditado a que el reclamo formulado encuadre en dicha ley, lo que no se verifica en autos en tanto el art. 2 de la ley dispone que sus disposiciones no han de aplicarse a los contratos celebrados por agentes inmobiliarios dada su calidad de profesionales liberales, por lo que en relación a ella los actores debieron accionar en su contra conforme las disposiciones del CCCN.

Tratamiento:

Para resolver el agravio, debemos recordar, como destaca Reimundín en "La condena en costas en el proceso civil" (editorial Zavalía, 1966, pág. 63), que en nuestro derecho positivo, en general, la condena en costas al vencido es la regla, y la exoneración constituye la excepción. Así lo dispone el ordenamiento procesal vigente. En nuestro sistema procesal, las costas al vencido, no se imponen como una sanción, sino simplemente para resarcir las erogaciones que ha debido

efectuar la parte ganadora para lograr el reconocimiento de su derecho y, el vencimiento, se determina por el resultado del proceso o del incidente.

Ello así, por cuanto el criterio objetivo que determina la imposición de costas al vencido, no tiene una finalidad punitoria, sino que parte de la idea de reparar los gastos provocados por el acceso a la justicia para obtener el reconocimiento de sus derechos.

Atento a que se trató de una demanda que tramito para la legislación del derecho de consumo y de una relación de consumo, se aplica la Ley de Defensa de Consumo 24240 y el artículo 11 de la ley VII 22, con lo cual debe modificarse la imposición de costas resuelta en la sentencia, y las costas son por su orden.

IV. *Costas y honorarios*:

En atención a como se resuelve, entiendo que no deben adecuarse las costas de la instancia de grado, más allá de lo que se ha receptado respecto al agravio anterior, manteniendo la imposición de costas de esta instancia por su orden, regulando los honorarios por los trabajos desempeñados en esta instancia de revisión.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Por tales razones, voto

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y modificar la Sentencia Definitiva n° 29/22, revocando la fecha límite de devengamiento de la multa y, en consecuencia, condenar a A. M. M. P. a abonar en el plazo de diez (10) días a M. F. C. C. DNI X. y a L. M. A. DNI X. la suma total que surja de la liquidación judicial a practicar en etapa de ejecución de sentencia, más la obligación de informar avance de obra y la condena en costas y

confirmando lo restante, imponer las costas de la demandada viabilizada parcialmente respecto a la A. M. M. P. a esta codemandada y las costas correspondientes a la demanda dirigida -y rechazada- a E. S.R.L. por su orden.

2) Las costas de esta instancia se imponen por su orden. Regular los honorarios del Dr. P. J. F. T. en el 25% de los de primera instancia, los del Dr. J. S. G. P.so en el 28% y los del Dr. M. D. V., en el 25%, todos ellos a calcularse sobre los de primera instancia, que arriban firmes, más IVA de corresponder.

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento con motivo del recurso de apelación incoado por la parte actora mediante ID 762606, cuyos agravios obran en ID 789541, replicados por la codemandada A. M. M. P. por ID 802823 y por E. SRL que postuló la deserción del recurso conforme ID 805825.

La resolución de grado resolvió rechazar la demanda instaurada por los Sres. M. F. C. C. y L. M. A. en contra de E. S.R.L. e hizo lugar parcialmente a la demanda contra la A. M. M. P.. En consecuencia, condenó a esta última a abonar en el plazo de diez (10) días en favor de los actores la suma total de pesos trescientos setenta y nueve mil doscientos ($379.200), con más intereses. Impuso las costas de la demanda viabilizada parcialmente respecto a la A. M. M. P. a esta codemandada y las costas correspondientes a la demanda dirigida -y rechazada- a E. S.R.L. a la parte actora. Reguló los honorarios profesionales.

La reseña completa del fallo, los antecedentes del caso y los datos de concesión del recurso fueron

detallados en el voto que antecede, por lo que a ellos remito a fin de evitar reiteraciones estériles.

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

Agravios. Tratamiento:

Antes de reseñar la queja del apelante, vale recordar que es potestad del tribunal de revisión extraer lo esencial del memorial, mereciendo respuesta tan solo los argumentos que posean relevancia y sean conducentes a la decisión del caso (ver fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225 entre muchos), al igual que en cuanto a la apreciación de la prueba (*cf*. art. 390 CPr/DJ y 44 y concs. de la Ley XIV-1 y Varela, Casimiro A, "Valoración de la prueba", pág. 52, ed. Astrea, 2ª edición actualizada y ampliada al tratamiento de la prueba idónea).

En esta senda y concretamente, la parte actora se agravia por cuanto el fallo, vulnerando las reglas de

la sana crítica, concluye que la M. demandada cumplió con lo pactado en el boleto de compraventa; la magistrada de grado valora arbitrariamente las constancias de la causa en violación del principio *in dubio pro consumidor*; desconoce la magistrada lo previsto en el art.40 de la Ley 24240 al desligar a la inmobiliaria codemandada de la cuestión debatida; y la condena al pago parcial de las costas quebrantando lo establecido normativamente en la Ley VII n° 22 en cuanto al beneficio de litigar sin gastos.

En su primer agravio, la recurrente se queja en cuanto la jueza de grado concluyera que la M. demandada dio cumplimiento a lo ofertado y vendido a partir de una valoración parcial y arbitraria de las pruebas rendidas.

Cuestionó que arribara a dicha conclusión a partir de la nota de fs. 481 de una empresa privada que se limita a decir que la obra cloacal se encuentra finalizada sin indicar fechas de terminación ni referir a trámite alguno de habilitación o certificación estatal de finalización de obra, sin que existan constancias en el expediente que respalde ello.

A partir de ello entiende vulnerando el deber de apreciar los hechos conforme las reglas de la sana crítica por parte de la sentenciante.

Por otra parte achacó a la jueza realizar una interpretación antojadiza de la Ley I n° 36 por ser contraria al espíritu de la misma.

Explicó que la finalidad perseguida por la norma radica en evitar que se fraccionen y enajenen lotes para uso urbano sin que cuenten con los servicios básicos y elementales, para impedir la práctica de particulares de fraccionar grandes lotes de tierra venderlos sin

servicios que, luego son reclamados por las familias al Estado.

Sostuvo que justamente es ello lo que hizo la demandada, vendiendo los lotes sabiendo que las obras cloacales no dependían solo de sus trabajos sino también de unos mayores a cargo del Estado, y que no se contaría con los mismos en el corto o mediano plazo.

Objetó que ello fuera autorizado y convalidado en el fallo.

Con fundamento en que los lotes aún no cuentan con la instalación cloacal con el grado de finalización para ser utilizada, peticionó se revoque la sentencia y se condene a la demanda a dar estricto cumplimiento al contrato de compraventa realizando las obras necesarias para que el inmueble objeto de autos cuente con el servicio de cloacas con más la condena a abonar multa hasta tanto ello suceda.

Su crítica fue replicada por la demandada A. M. M. P., quien señaló que del dictamen pericial, colecto documental y prueba informativa rendida en autos se advierte una correcta valoración del mérito de cada uno de los elementos probatorios, en función de las reglas de la sana crítica racional. Efectuó demás consideraciones que tengo presentes para resolver y a las que remito *brevitatis causae*.

A su turno y en segundo agravio, el recurrente denunció la violación al principio *in dubio pro consumidor* alegando el desconocimiento de los principios protectorios tanto de la LDC como de la Constitución nacional.

Señaló que del fallo se desprende que la magistrada de grado interpretó y aplicó todo en beneficio de las

demandadas y en desmedro de su parte que es la más débil en la relación de consumo.

Sostuvo que desligar a la demandada de sus deberes interpretando que no se obligó a cuestiones que surgen nítidas del contrato no es más que una consecuencia del desconocimiento del principio in dubio pro consumidor.

Dijo que pese a la claridad de los términos contractuales por los cuales la demandada se obligó a entregar un lote con servicios de cloacas la sentenciante entiende que no hay incumplimiento y atribuye lo pendiente al Estado, sin advertir que no intervino en la operación, por lo cual mal podría reclamarle.

Insistió en que la M. vendió los lotes a sabiendas que la instalación de los servicios dependía de sus obras como así también de las de terceros por lo que debe cargar con dichas consecuencias, pues de lo contrario se estarían abandonando los más preciados principios protectorios del Derecho del Consumidor.

La codemandada A. M. M. P. replicó el agravio, sosteniendo en resumidas síntesis que las negligencias probatorias ocurridas no pueden escudarse en el principio pro consumidor eventual y limitadamente aplicable al caso.

Sostuvo que por cuanto el boleto habla de incumplimiento y no de cada incumplimiento debió de haberse tomado únicamente el plazo mayor, y en consonancia con lo peticionado por el actor debió haber sido condenada sólo al pago de la suma de $X..000 por 953 días de atraso, tanto en la ejecución de la red de G. como cloacal.

Señaló que ello supera el alcance de lo justo y además el actor pretende que se la condene por obras de infraestructura mayor, lo que significaría un abuso del derecho.

Con sustento en ello peticionó el rechazo del agravio.

Tratamiento del primer y segundo agravio:

Liminarmente, corresponde atender al planteo de deserción del recurso, efectuado por la codemandada E. SRL.

Al contestar el memorial de agravios de los apelantes, E. SRL peticiona la aplicación del art. 268 del código ritual por considerar básicamente, que el escrito carece de los presupuestos fijados en la ley para su admisibilidad. Sabido es que por disposición legal, el contenido u objeto de la impugnación lo constituye la crítica precisa de cuáles son los errores que contiene la resolución, sea en la apreciación de los hechos o en la aplicación del derecho. Crítica razonada, que no se sustituye con una mera discrepancia, sino que implica el estudio de los considerandos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones, conjeturas u omisiones sobre las distintas cuestiones resueltas por el inferior.

La crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio; lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso. Razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto lógico contenido en la sentencia que se impugna.

Como bien señala mi colega prevotante, esta Cámara que integro, ha propiciado en su anterior composición y

en la actualidad, un criterio amplio de admisibilidad del recurso, en la convicción de que se debe privilegiar la composición de la causa con justicia, antes que una fría legalidad, decidiendo el pleito de un modo real y profundo. Es por ello que se ha declarado que la brevedad o a contrario, laxitud de la expresión de agravios, o su reiteración o imprecisión, no constituye sin más, razón suficiente para sentar la deserción del recurso en el supuesto que el apelante individualice, aún en mínima medida, los motivos de su disconformidad con la sentencia impugnada, por cuanto la gravedad de los efectos que la ley imputa a la insuficiencia del mencionado acto procesal.

Por lo expuesto, en el caso concreto, resulta inaplicable la sanción peticionada, y se procede al tratamiento de los agravios.

Despejado este planteo, e ingresando en los agravios planteados, se queja el apelante, por un lado, por la valoración de la prueba, concretamente se detiene en la nota de fs. 481 y a su vez, por la interpretación que juzga antojadiza respecto a la Ley I-36 y por otro, y en segundo agravio, por lo que considera una violación al principio in dubio pro consumidor.

A fin de repasar integralmente el caso de análisis y resolver el primero y segundo agravios conjuntamente, dada su conexidad, conviene precisar que el día 9/8/2016 los actores y la accionada A. M. M. P., por intermedio de la Inmobiliaria B. -de propiedad de E. SRL- suscribieron un boleto de compraventa por la venta del inmueble Lote 5, Mza. X., Ejido 6, Circunscripción 4, sector 9 de Km 5 de nuestra ciudad.

Vale resaltar en punto a lo que aquí interesa, que en dicho boleto, se consignaron las opciones de las partes para el caso de incumplimiento de las obligaciones a su cargo. Al respecto, en fs. 4 se lee la cláusula séptima que establece en caso de incumplimiento del vendedor, que el comprador tendrá entre las opciones, dar por resuelto el contrato con derecho a restitución por parte de la vendedora del dinero percibido más una suma equivalente, la que se reputará como indemnización por incumplimiento o bien, exigir el cumplimiento del contrato más una multa de $200 como pena por retardo, hasta el efectivo cumplimiento de la prestación. Es decir, las partes pactaron los efectos del incumplimiento de las obligaciones a cargo de las mismas.

Así las cosas, la demanda persigue de los accionados, se los condene a dar estricto cumplimiento al contrato de compraventa realizando las obras e instalaciones necesarias para que el inmueble adquirido, cuente con los servicios de G. y cloacas.

Específicamente, ha solicitado el cumplimiento de la conexión del servicio de G. y de cloacas en su domicilio, lo que a la fecha no ha ocurrido, y frente a su demanda, la accionada alega haber efectuado todas las obras necesarias para ello, sin perjuicio que se requieren las obras de infraestructura del organismo nacional que proveerán tales servicios y lo conectarán a la red domiciliaria de cada inmueble.

Sobre este piso de marcha, la valoración efectuada por la jueza *a quo*, lejos de resultar ajena a los principios de la sana crítica, ha sido en mi criterio,

la solución posible para un caso de complejidad en el cual se exige una obligación de hacer a alguien que no debe y aún cuando deseara hacerlo, no está en condiciones de cumplirlo. Me explico.

Según la prueba discutida, la accionada A. M. M. P., cumplió en tiempo y forma con las obras a su cargo a través de la empresa C. SRL, encargada de realizar las obras en los inmuebles para que luego pueda realizarse la conexión domiciliaria una vez efectuada la obra de G. y cloacas correspondiente por parte de la empresa nacional.

Si bien descalifica el actor este documento, consistente en contestación de oficio nro. 692/2019 de la empresa C. SRL, lo cierto es que cotejado con el resto de las constancias, sobre todo la pericia practicada, no encuentro elementos para restarle eficacia probatoria, a más de destacar que oportunamente no fue impugnada la informativa a través de la cual se solicitó por el aquí quejoso, ni la respuesta en sí misma obrante en fs. 481.

Cabe precisar que dicha empresa informa que la obra de red y la de efluentes cloacales correspondientes al lote de los actores, se encuentra en ambos casos finalizada.

Por otra parte, se queja por lo que considera antojadiza interpretación de la Ley I-36, sin embargo, surge de la Escritura Pública nro. X., obrante a fs. 9/11 que se ha dado cumplimiento a dicha normativa, la cual vale aclarar establece: "Queda prohibido en todo el ámbito de la Provincia, el fraccionamiento de tierras para uso urbano que independientemente de las normas establecidas por los municipios, no incluyan y ejecuten

las siguientes obras de infraestructura básica, energía eléctrica, red de agua, nivelación y desagüe”.

Tampoco este instrumento público fue controvertido ni redargüido por el actor, quien ahora intenta descalificarlo bajo el término de interpretación antojadiza de la ley en cuestión, que claramente se refiere a infraestructura básica, es decir, aquella que permita la conexión domiciliaria a las obras ejecutadas por los órganos estatales sea nacional, provincial o municipal.

Entonces, nuevamente en base a los términos del contrato, resulta imposible compeler al accionado a realizar la obra que corresponde efectuar a otras personas jurídicas públicas nacionales, provinciales o municipales –sea directa o a través de contratistas-, pero que de todas formas son ajenas a la aquí contratante y a más de ello no han sido siquiera citadas a este proceso.

Lo antes dicho, fue acreditado en el caso concreto, con las constancias obrantes de E. (Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento –fs. 466-, Municipalidad de Comodoro Rivadavia –fs. 449-, Sociedad Cooperativa Popular y C. G. del Sur –fs. 54, 57/58 y 437-. Así también la pericia practicada en autos, por parte del perito ingeniero E. C., MP X., cuyas conclusiones obran en fs. 491/492, resulta clara en este aspecto a la hora de informar los responsables de las obras de infraestructura para ambos servicios.

La queja del actor respecto a la aplicación del principio *in dubio pro consumidor* carece de fundamento sólido en tanto no surge del boleto de compraventa, ni de las demás constancias de la causa, que dichas obras

estarían a cargo del vendedor, en tanto, lógicamente, se trata de obras que proveen servicios públicos, a cargo del Estado.

En este sentido el principio de *in dubio pro consumidor*, que participa del sistema protectorio de la legislación consumeril, y pregona la interpretación de las normas del código o de las leyes especiales en caso de duda, siempre en el sentido más favorable al consumidor, en nada resulta conculcado en la sentencia, desde que no existe una situación dudosa a resolver ni fáctica ni jurídicamente y en la medida que esta en modo alguno puede imponer una obligación de cumplimiento imposible, la que sería condenar a la accionada a realizar por sus propios medios las obras de G. y cloacas reclamadas.

Ahora bien, distinto es que, en la aplicación de las normas de dicho sistema protectorio, y en uso de las facultades que este otorga al sentenciante, se interprete a favor del consumidor y bajo el prisma protectorio, las cláusulas contractuales, es decir, lo que las partes efectivamente pactaron. Y en este sentido, no puede dejar de observarse que, en el propio boleto de compraventa las partes previeron las consecuencias de su incumplimiento, tal el caso del pago de la multa diaria de $200, como pena de retardo y a modo de resarcimiento posible para el actor, hasta tanto esa obra sea efectivamente ejecutada, de allí que coincido con el voto precedente en que debe modificarse en este punto lo decidido por la jueza *a quo* y dado que no existen constancias en el expediente de la respectiva conexión domiciliaria de los servicios requeridos, deba

extenderse hasta tanto ello se cumpla efectivamente, una vez ejecutadas las obras pertinentes.

Los agravios no prosperan.

Tercer agravio: se queja contra el rechazo de la acción respecto de la inmobiliaria demandada.

Dijo que nuevamente en este aspecto se desechan los principios rectores por cuanto se desconoce la solidaridad que impera en la materia conforme el art. 40 LDC, cuya inobservancia alega.

Sostuvo que tal como fuera oportunamente explicado en la demanda E. SRL es la firma que explota la inmobiliaria que intermedió en el contrato, y asumió el cobro de las cuotas del precio, por lo que forma parte de la relación de consumo y como tal debe ser responsabilizada por las cuestiones traídas a juicio.

Argumentó que la norma en cuestión establece que todos quienes intervinieron en la relación de consumo responden solidariamente liberándose solo en forma total o parcialmente quien demuestre que la causa del daño le es ajena y la inmobiliaria nada aprobó para que pueda ser eximida.

Con fundamento en ello, peticionó se revoque la sentencia.

La codemandada E. SRL, sin perjuicio de la petición de deserción, dio respuesta al planteo alegando que conforme los probado en autos la obligación asumida por la corredora inmobiliaria al celebrar el contrato de compraventa que consistió en el cobro de las cuotas mensuales acordadas fue cumplida, lo que no mereció agravio de la recurrente.

Continuando con su responde adujo también que no quedó demostrado en autos que la corredora inmobiliaria

integre la relación de consumo. Dijo que resulta falso que la sola intermediación inmobiliaria genere responsabilidad solidaria en el marco de la Ley 24240.

Tratamiento del tercer agravio:

Corresponde precisar que el art. 40 LDC establece la responsabilidad solidaria de todos aquellos que participaron de la cadena de comercialización en la relación de consumo. Así serán responsables el productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio. El transportista responderá por los daños ocasionados a la cosa con motivo o en ocasión del servicio. Encarna los principios tuitivos propios del derecho consumeril, sobre la base de considerar al consumidor, como la parte más débil dentro de la relación de consumo, consagrando la responsabilidad solidaria de toda la cadena de comercialización.

Ahora bien, como dijera anteriormente, las partes previeron y especificaron las consecuencias de su incumplimiento y el modo de reparación al que podría acudir, para el caso que alguna de ellas incumpliera con las obligaciones a su cargo. En consecuencia, ante esta previsión, expresamente establecida por las partes, en la que en nada participó la inmobiliaria demandada, cede en mi criterio, la norma del art. 40 LDC, que resulta aplicable en subsidio, es decir, ante la falta de previsión expresa de las partes.

Aduna la solución, la circunstancia de que no logró acreditar el actor, incumplimiento por parte de la inmobiliaria y en concreto, de las previstas en el art. 1347 CCC aplicable al caso.

De allí que la responsabilidad pretendida por la actora en base a la norma de la legislación consumeril, deviene improcedente y por tanto debe rechazarse el agravio.

Se rechaza el agravio.

Cuarto agravio:

Se queja el recurrente por cuanto la sentencia le impuso las costas a su parte por la desestimación de la acción contra E. SRL.

Expresó que nuevamente se desconoce en el punto las normas protectorias del derecho del consumidor.

Señaló que al incoar demanda se invocó expresamente el beneficio de litigar sin Gastos conforme la Ley VII n° 22 art. 11 en adhesión a la Ley de Defensa al Consumidor nacional y ello tuvo presente la jueza de grado en el proveído inicial de fecha 22/10/2018, por lo que el desacierto en el fallo violenta la ley y lo dispuesto por la misma magistrada previamente.

Con argumento en ello peticionó se revoque la sentencia en el punto.

E. SRL en su responde se opuso a la pretensión alegando que la exención no es absoluta y se encuentra supeditado a que el reclamo formulado encuadre en dicha ley, lo que no se verifica en autos en tanto el art. 2 de la ley dispone que sus disposiciones no han de aplicarse a los contratos celebrados por agentes inmobiliarios dada su calidad de profesionales liberales, por lo que en relación a ella los actores debieron accionar en su contra conforme las disposiciones del CCCN.

Tratamiento del agravio:

En este punto, asiste razón al quejoso, en tanto resulta de aplicación lo dispuesto en la Ley VII-22, norma provincial de adhesión a la Ley 24240, que en su art. 11 establece el beneficio de litigar sin Gastos con exención total del pago de las costas, tasas y demás Gastos causídicos para las actuaciones judiciales que se inicien de conformidad dicha ley.

Ergo, coincido con el voto precedente y deben imponerse por su orden, revocando por tanto lo dispuesto en este aspecto en el decisorio de grado.

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Atento a lo expuesto y argumentos vertidos, corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de la actora, con costas por su orden en esta instancia. Llegado a este estadio, coincidiré en un todo de conformidad con el voto precedente y fórmula postulada por la Dra. M. Marta Nieto. Así lo voto.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A, y Ley V-174), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Fernando Nahuelanca no emite su voto.

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

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora.

2) Modificar la Sentencia nro. 29/22 de fecha 2 de agosto de 2022, revocando la fecha límite de devengamiento de la multa y, en consecuencia, debiendo la A. M. M. P. continuar abonando a M. F. C. C. -DNI X.- y a L. M. A. -DNI X.-, la multa convenida contractualmente hasta que se instalen los servicios

correspondientes, conforme liquidación judicial a practicar en etapa de ejecución de sentencia, y ordenar a la M. demandada a gestionar informes sobre el avance de las obras respecto a los inmuebles por ella vendidos informando sobre los mismos a los compradores, al menos en forma bimestral, en estas actuaciones, bajo apercibimiento de disponer multas de mayor entidad por incumplimiento al deber de diligencia que debe exigirse a cada vendedor.

3) Imponer por su orden las costas de primera instancia correspondientes a la demanda dirigida -y rechazada- contra E. S.R.L.

4) Imponer por su orden las costas de la alzada.

5) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia al Dr. P. J. F. T. en el veinticinco por ciento (25%), al Dr. J. S. G. P. en el ventiocho por ciento (28%) y al Dr. M. D. V. en el veinticinco por ciento (25%), 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) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 13 DEL AÑO 2023 DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"