En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los catorce días del mes de marzo del año dos mil veintitrés, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Manuel Horacio Pis Diez y asistencia de la primera vocal Dra. Verónica Daniela Robert y de la segunda vocal Dra. M. Fernanda Zanatta (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: **"L., M. y otro c/ V., V. E. y otra s/ DAÑOS Y PERJUICIOS", expte. nro. 550/2022,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 3 (expte. nro. 20.107/17), y atento al resultado del sorteo de fecha 28 de diciembre de 2022 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Verónica Daniela Robert, Dr. Manuel Horacio Pis Diez y Dra. M. Fernanda Zanatta.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 41/22 de fecha 26 de mayo de 2022? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

Vienen los autos a conocimiento de este tribunal de alzada en virtud el recurso de apelación interpuesto por la actora contra de la Sentencia Definitiva nro. 41/2022. Concedido el mismo, expresa agravios por escrito electrónico ID 822690. Corrido traslado, no mereció respuesta de la demandada. I. *El fallo apelado*:

El juez de primera instancia rechazó la demanda

que M. L. y R A. F. entablaron contra V. E. V. y A. E. V.. Impuso las costas al letrado, Dr. I. R. M. y omitió su regulación de honorarios profesionales. Reguló los correspondientes al perito tasador J. S. H..

Para así decidir, definió, primero, que le asiste la potestad de dar por reconocidos o recibidos los documentos traídos a la causa, por la parte actora, en este caso, ante la incomparecencia al proceso de la parte demandada. Luego, trajo a colación el instituto de la rebeldía y otras doctrinas procesalistas a fin de direccionar su decisión.

Abordó el análisis de la documental y, en sustancia, entendió que la demandada V. E. V. no fue parte en el contrato celebrado de compraventa de vivienda. Que el mismo se celebró entre A. E. V. como vendedora y M. L. y R A. F., sin embargo, por el incumplimiento de la parte actora a las condiciones contractuales, consideró que no se habría podido dar la normal y debida ejecución y conclusión del mismo. Rechazó la demanda interpuesta, entendió que tal solución es imputable al letrado que ejerció la dirección técnica de la causa, a quien adjudicó las costas por ausencia de labor oficiosa y a quien se abstuvo de regularle honorarios profesionales.

Vale abundar que en lo que atañe a la relación contractual entre A. V. y los coactores, el juez de grado tuvo en cuenta que la vivienda que habrían adquirido estos últimos era una casa prefabricada que dependía esencialmente de la condición de que los compradores contaran con un terreno donde edificarla; que pudo constatar que los coactores pidieron la

adjudicación de un lote fiscal a la Municipalidad de Caleta Olivia sin que se acreditara si accedió a la petición; que al vencimiento del plazo de 90 días previsto en la cláusula 3° del contrato referenciado no existía una ubicación para emplazar la casa y que, en definitiva, el sentenciante dijo que la vivienda no fue edificada por causas exclusivamente imputables a los compradores y que no se acreditó incumplimiento alguno por parte de la vendedora.

II. *Antecedentes*:

La señora M. L. y el Sr. R A. F., iniciaron demanda por daños y perjuicios contra V. E. V. y A. E. V., a fin de lograr el resarcimiento por los daños y perjuicios que habría sufrido a causa de la conducta mantenida por las demandadas que seguidamente describe. También solicitaron por cada uno de los rubros que componen su reclamo, tales, el daño emergente, lucro cesante y daño moral. Peticionaron la suma de $750.000. o lo que más o menos se determine en sede judicial, con expresa imposición de costas a las codemandadas. Se ampararon en el beneficio de litigar sin gastos.

Señaló que con fecha 17/06/2007 celebró un contrato de compraventa de una vivienda con la señora V. E. V., quién se habría constituido en nombre de V. P. S.A., que la operación tenía por objeto adquirir una vivienda de 50 m2 a los fines de obtener un techo digno para su familia. Aseguró que cumplimentaron con el pago de la totalidad de las obligaciones a su cargo y que la parte vendedora -codemandadas V. E. V. y A. E. V.- brindó los datos de la caja de ahorro y cuenta bancaria donde podían efectuar los pagos comprometidos en el boleto de

compraventa. Recordó que su parte realizó depósitos, que de ellos posee los recibos que adjunta como prueba documental, que canceló su obligación y que la vivienda no fue entregada.

Continuó diciendo que, tras los sucesos descriptos, realizó continuos reclamos infructuosos, que libró cartas documentos a la parte codemandada solicitando el cumplimiento contractual y que no obtuvo respuesta, viéndose obligada al inicio de la demanda.

Expuso sobre la naturaleza jurídica de la relación entre las partes, destacó que se encuentra acreditada la relación de causalidad entre el daño producido y el ilícito accionar de las codemandadas y dedicó parte de su escrito a la función resarcitoria del Código Civil y Comercial. Sobre los rubros indemnizatorios reclamó el daño material por la suma de $58.788. qué habría sido el costo de la vivienda que habría motivado la relación, al 17/07/2015; adicionó el pedido de intereses a la fecha del efectivo pago calculados en base a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

A continuación, fundó su petición sobre daño moral destacando, entre otras cuestiones, que no pudo disponer libremente de una vivienda y que se frustró la ilusión y la esperanza de su familia sobre aquella; solicitó $250.000 por el rubro. Entendió que la conducta de las codemandadas resultó abusiva porque eran conocedoras de todas sus acciones y actuaron de manera dolosa.

Luego, peticionó por el lucro cesante y fundó sobre la imposibilidad de poder usufructuar en pleno y a su debido tiempo de la vivienda en cuestión. Estimó que, conforme a los valores locativos de la plaza local, su

parte hubiera alquilado dicha vivienda y le hubiera generado una renta mensual de pesos $6.500, a su vez, dijo que a la fecha de interposición de la demanda dejó de percibir una suma aproximada de $156.000. y que esa suma proyectada en el mínimo plazo de transcurso de la demanda llevaría a su parte a obtener un lucro que rondaría los $312.000. Solicitó que este último importe sea considerado al momento de la sentencia.

Ofreció prueba documental, confesional; pericial de arquitectura; pericial de tasación; informativa en subsidio; pericial caligráfica en subsidio y testimonial. Fundó en derecho y peticionó.

Corrido el traslado de la demanda, y teniéndose por notificada a la contraparte, según informe de fs. 95, no compareció a proceso.

Oportunamente la causa fue abierta a prueba y finalmente se dictó la sentencia definitiva, materia de recurso.

III. *Fundamentos del recurso*:

El letrado de la parte actora, por la participación acordada en autos, expresó agravios por el rechazo de la demanda interpuesta contra V. E. V. y A. E. V. y, por derecho propio, rebatió la consideración respecto de la dirección técnica de la causa.

Se queja porque la causa no fue abordada desde la normativa protectoria del consumidor. Entiende que si el sentenciante hubiere reconocido la relación de consumo podría juzgarse el caso a la luz del principio *in dubio pro consumido*r. Alega que la naturaleza de la relación es de vital importancia aquí, a fin de

determinar la responsabilidad y el régimen jurídico aplicable.

Señala que en la Ley de Defensa del Consumidor la responsabilidad es de carácter objetivo, con sustento en la letra del art. 40 que transcribe, y que comprende a todos los intervinientes de la cadena de comercialización, tanto, en el caso, a V. E. V. y A. V. como proveedores, en los términos de la Ley 24240.

Argumenta que la mera indisponibilidad material y jurídica de la vivienda a raíz del obrar ilegitimo de las reclamadas, configura por sí un daño indemnizable y por ello produce una pérdida susceptible de apreciación pecuniaria que no requiere ser probada.

A su turno, plantea una segunda cuestión dentro del agravio, consistente en que el sentenciante no habría interpretado correctamente la prueba aportada en autos, alegando en un tercer apartado, consideraciones respecto al estado de rebeldía y la merituación que al respecto efectuó el juez *a quo*.

Al respecto, sostiene que surge de tales elementos el cumplimiento de la parte actora y el incumplimiento de las demandadas; que aquellas efectuaron reclamos a través de nueve cartas documento y que para "desestimar la consideración subjetiva que formula el sentenciante acredita la adjudicación del terreno donde debía instalarse la vivienda, conforme acta de adjudicación emitida por la Municipalidad de Caleta Olivia […]". Vale mencionar que en la foja siguiente puede verse por imagen digital "ACTA DE ADJUDICACION" de fecha 13/05/2011 con los datos que contiene, entre otras

imágenes. Me detendré luego en este punto al tratar los agravios.

Continuó diciendo que tampoco se tuvieron en cuenta los testimonios rendidos en autos sobre la frustrada operación de consumo, pero si se dio credibilidad a la respuesta de V. negando su responsabilidad en reclamos previos efectuados por los compradores.

A su turno, sostiene que V. E. V. suscribió recibos y contestó misivas vinculadas a la operación comercial y resulta parte responsable en la causa.

En definitiva, sostiene que resulta gravoso el rechazo de la demanda interpuesta y que se considere que V. E. V. no reviste la calidad de parte en el contrato celebrado entre A. E. V., como vendedora, y M. L. y R A. F., como parte compradora; que ello contradice las pruebas de la causa y que resulta violatorio de la Ley 24240, del art. 42 de la Constitución nacional y de los principios que de dichas normas se dimanan.

Denuncia que mientras las demandadas percibieron la totalidad del precio de la vivienda, no entregaron la misma.

Finalmente, en un quinto apartado, invoca perjuicio en tanto el juez de grado le endilga el resultado de la sentencia a su dirección técnica y a la ausencia de labor profesional oficiosa, cargándole las costas. Sostiene que el magistrado no dio debidos fundamentos sobre su decisión, y con ello plantea la nulidad de la misma.

Por último, formula reserva del caso federal.

IV. *Tratamiento de los agravios*:

Adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a análisis, bien vale recordar aquí y ante todo, que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquéllos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

En esa senda, e independientemente del modo en que han sido expresados los agravios por el apelante, habré de abordar su tratamiento conjunto en lo que resulte atinente, lo que se encuentra justificado por la identidad y conexidad que guardan entre sí, y en atención a los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347-193; 347209; 345-154; 347-197 entre otros).

Se queja el apelante en lo sustancial por el rechazo de la demanda, y la imposición de costas al letrado apoderado actuante.

En resumidas síntesis, surge de autos que los actores compraron a la Sra. A. E. V., una vivienda prefabricada –vivienda sistema canadiense de 50 m2-, suscribiendo el día 17 de j. de 2007, un boleto de compraventa, cuyas condiciones principales establecían el precio de $58.788, pagaderos mediante un anticipo de

$31.312 y 18 cuotas de $1.516. A su turno, pactaron que la vendedora se comprometía a entregar la vivienda, una vez completado el anticipo en un plazo de 90 días, encontrándose a cargo de la compradora los planos y toda tramitación municipal. Finalmente, acordaron que la falta de pago de las obligaciones contraídas por la compradora, daría derecho a la vendedora, a considerar la obligación de plazo vencido y demandar el cumplimiento del pago total de la deuda o dar por rescindido el contrato.

Según el relato textual de los hechos de la actora, celebraron un contrato de compraventa de una vivienda con la Dra. V. E. V., quien alegó presentarse en nombre de V. P. SA. -en el avance de la exposición, también ubica como parte vendedora a la Sra. A. V.-, sin embargo refieren, que la entrega de la vivienda no ocurrió, por incumplimiento de las demandadas, motivando un intercambio epistolar, del cual puede colegirse, la intimación efectuada con fecha 24 de octubre (fs. 54 y 55) a las aquí demandadas, por pieza separada, a la entrega de la vivienda en el término de 15 días.

La intimación fue rechazada por ambas codemandadas, en el caso de la Sra. V. V., negando relación contractual (fs. 56) y la Sra. A. V. (fs. 57), invocando incumplimiento de las obligaciones de la aquí actora, alegando haber puesto a disposición la vivienda en reiteradas oportunidades, no siendo posible por no haber cumplido la parte la obligación de nivelación y adecuación del terreno, ni realización de la platea, ni acreditar titularidad del terreno, aprobación de planos ni trámites municipales en función de las obligaciones

especificadas en el art. 8 del contrato. Cabe destacar que en dicha misiva, que data del 7 de noviembre de 2014, la Sra. A. V. dio por rescindido el contrato por culpa exclusiva de la compradora, poniendo a disposición las sumas abonadas, previa deducción de gastos y haciendo reserva de daños y perjuicios ocasionados.

Finalmente, obran a fs. 12 y a fs. 21, sendas cartas documento que comunican a las codemandadas, resolución del contrato por la actora el día 2 de j. de 2015.

Efectuada esta resumida síntesis de la plataforma fáctica, ha de partirse de la naturaleza y requisitos de la acción intentada, reclamando los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del contrato.

Esto implica, que deben acreditarse los presupuestos de la responsabilidad civil, esto es, acción antijurídica, daño, relación de causalidad y factor de atribución. En esta senda, y reparando la instancia en la que nos encontramos, paso a analizar los agravios expresados.

Así las cosas, alega la actora la falta de aplicación de los principios emanados del derecho del consumidor. Al respecto, además de observar que nada de ello ha sido planteado mínimamente en la demanda, y que su consideración responde al carácter de orden público de la legislación consumeril, lo cierto es que la invocación del principio *in dubio pro consumidor* en nada suple las circunstancias que surgen objetivamente del contrato celebrado.

En otras palabras, no es posible atribuir la responsabilidad prevista por el art. 40 de la Ley 24240

a la Sra. V. V., por cuanto no se encuentra acreditada su participación como vendedora, proveedora, distribuidora, importadora, fabricante o productora de la vivienda objeto del contrato.

En efecto, los actores afirman haber celebrado un contrato de compraventa con la mencionada, cuando es indiscutible que las partes del contrato son los aquí actores y la codemandada Sra. A. E. V., por lo que la plataforma fáctica esgrimida inicialmente por la actora, en el cap. IV "Hechos", no surge acreditada con solo remitirse a la mera letra del contrato.

Adviértase que tampoco resulta comprobada y no se ha producido prueba para demostrarlo al menos, la existencia de la sociedad anónima, V. P. S.A., con quien la actora alude haber celebrado el contrato. Por otra parte, la codemandada Sra. V. V., ha rechazado su participación en la relación contractual, conforme surge de la correspondencia epistolar acompañada por la propia accionante.

Es así que, la escasa prueba ofrecida y producida en la causa no permite tener por acreditada siquiera tal extremo: ni su existencia y mucho menos su composición, no siendo suficiente la nota de fs. 9, atribuida a la Sra. V. V., por cuanto de la misma no se desprende cuál es su cargo, función y/o participación en la empresa identificada en el membrete, de tal forma que pueda ser considerada efectivamente vendedora –no como mera función o labor, sino como persona humana o jurídica que ejerza el comercio y se beneficia económicamente con la venta-. Adviértase incluso que la sindicada sociedad no

se identifica en dicho membrete como una sociedad comercial, sino como un nombre de fantasía “V. P.”.

Tales falencias no resultan posibles de suplir o salvar por el principio de *in dubio pro consumidor* que pretende el accionante. Me explico.

El mentado principio consagra una regla de interpretación del Derecho, y propugna que cuando una norma, general o particular, pudiera llevar a dos o más posibles interpretaciones, debe primar en el caso, aquella que sea más favorable al consumidor (art. 3, 37 LDC, art. 1094/1095 CCC). Así también se aplicará, en caso de dudas sobre la valoración de la prueba o la subsunción de un hecho en una norma determinada. Finalmente, el principio protectorio se ve reflejado en la regla de la condición más beneficiosa, en el sentido que la aplicación de una nueva norma no puede implicar una disminución de las condiciones más favorables en que pudiera hallarse un consumidor.

Ahora bien, el mentado principio en modo alguno permite desconocer los términos de un contrato ni releva al accionante de probar los extremos en que funda su reclamo, tanto más cuando de ello pretende valerse el reproche de responsabilidad civil que persigue la demanda.

Tampoco lo releva la circunstancia de la no contestación de demanda, que implica según el art. 360 del ordenamiento procesal, lo que si bien podrá estimarse como reconocimiento de los hechos pertinentes y lícitos a que se refieran y en cuanto a los documentos, se los tendrá por reconocidos o recibidos, según el caso, no permiten desconocer la voluntad de las partes

exteriorizada en el boleto de compraventa celebrado ni tener por acreditados hechos no ocurridos, ni mucho menos sustituir las partes que figuran en el contrato.

Ergo, la queja en relación a la participación de la Sra. V. V. en el contrato de compraventa que otrora celebraran los actores y la codemandada A. V., no encuentra sustento fáctico ni jurídico y debe rechazarse: la existencia de la sociedad anónima "V. P. S.A.", como afirmé anteriormente, no ha sido siquiera objeto de prueba. Tampoco el carácter y extensión de la participación de la codemandada V. V..

En cuanto a la responsabilidad de la Sra. A. V., como vendedora, ha de tenerse en cuenta que la obligación de la parte compradora radicaba en abonar el precio del contrato y cumplir con la cláusula ocho del mismo, en cuanto a los planos y la tramitación municipal.

Ha de advertirse que no obstante se adjunta nota al municipio de la ciudad de Caleta Olivia (fs.8) por parte del Sr. F., solicitando la entrega de un terreno, no se ha acreditado en autos el cumplimiento de la obligación contenida en la cláusula de referencia.

Si bien la actora se agravia por la inexacta consideración por el juez *a quo*, de los elementos de prueba aportados a la causa, lo cierto es que en su memorial inserta imagen digital de Acta de Adjudicación nro. 208/11, supuestamente emanada del municipio de Caleta Olivia, pero lo cierto es que no encuentro su correspondiente aporte en original al expediente en el momento procesal oportuno –art. 490 CProc.-, deviniendo

improcedente su intento de incorporación en este estadio.

Esto implica la inexistencia de acción antijurídica por parte de la codemandada, elemento esencial de la responsabilidad civil que se reclama, de allí que acertadamente el juez *a quo*, rechaza la pretensión por carecer de uno de sus presupuestos básicos (art. 1717 CCC). Dicho de otro modo: la actora no logró acreditar el incumplimiento de la demandada, ya que para ello, antes debía probar el cumplimiento de la obligación a su cargo, cual era la de ocuparse de los planos y trámites municipales, es decir, brindar el terreno en el cual la casa debía ser instalada, hecho que no surge de las constancias de la causa.

En consecuencia, por las razones expuestas, no es posible receptar los agravios de la actora y por tanto, corresponde su rechazo.

Finalmente, en relación a la crítica en cuanto a la imposición de costas al letrado actuante, advierto que su queja radica en la falta de fundamentación aportada por el juez *a quo*. Lo cierto es que resulta de la sentencia que el motivo de dicha resolución es la merituación efectuada por el juez *a quo*, respecto a la dirección técnica de la causa, resumida en el concepto de “ausencia de labor profesional oficiosa”.

En efecto, ha de advertirse que en lo que aquí respecta, lo “inoficioso” resulta de la dirección técnica, en cuanto a los errores conceptuales, escasa producción probatoria e incorrecta dirección de la demanda, lo cual puede resumirse en una actividad que

carece de utilidad para lograr el efecto perseguido en su presentación.

De ello deriva también, la no regulación de honorarios, en tanto la misma requiere de labor oficiosa (art. 3 de la Ley XIII-nro.4, 53 CPr).

En este sentido, el resultado del proceso y las consideraciones vertidas en cuanto a la improcedencia de la acción, ratificadas en este estadio, las cuales trasuntan en conceptos básicos de derecho, tornan vacío de contenido los agravios expresados al respecto, deviniendo en una mera discrepancia con lo decidido y merecen su rechazo.

Ergo, a tenor de las consideraciones precedentes, corresponde rechazar los agravios de los accionantes y de su letrado por derecho propio, y confirmar la sentencia de grado en todas sus partes.

Atento al resultado de los agravios, las costas de esta instancia se impondrán al letrado I. R. M., sin regulación de honorarios por resultar inoficiosa su actuación.

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora.

2) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el letrado de la parte actora.

3) Costas de esta instancia al letrado I. R. M., sin regulación de honorarios por no corresponder, conforme considerando pertinente.

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

1) *Antecedentes*:

Como los antecedentes del caso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por la colega preopinante, a tales constancias me remito con el fin de evitar repeticiones estériles.

2) *Agravios*:

En este capítulo trataré los agravios planteados por el apelante contra la sentencia de primera instancia.

Antes de ingresar sobre esa cuestión, debo señalar que la jurisprudencia ha dicho con respecto al alcance los agravios y la competencia de la alzada: "El agravio constituye la medida de la apelación, conforme el principio de la congruencia. El recurso de apelación no admite hechos nuevos u otras pruebas que las ya existentes en las actuaciones, ya que el apelado no puede agregar otros hechos distintos a los que alegó cuando solicitó la medida, habiendo tenido todos el tiempo y posibilidades probatorias a su disposición, incluso ejercitables sin la participación y conocimiento de que se vería afectado por la medida (arg. art 8, Ley 7166).

También es preciso señalar que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo, se circunscribe a las que estimen necesarias para la sentencia que deben dictar (ver, *v. gr.*, Santiago C. Fassi en "Código procesal...", t. I, pág. 278), y que no se encuentran ceñidos a seguir el enfoque jurídico esgrimido por las partes, ni tampoco a rebatir todos y cada uno de sus fundamentos por ellas invocados (ver, *v. gr.*, Fallos 258:304 entre muchos), por ello, me limitaré a considerar los agravios sobre aquellas

cuestiones centrales que sean útiles para la decisión (ver Fallos 272:225 entre muchos y CNCiv., Sala C, 23/03/2011 – "Ferrocarriles Metropolitanos SA c. Agli, Jorge A.", en JA 2011-IV, fascículo n. 5, pág. 61).

A continuación, abordaré los agravios.

La apelante al primer agravio lo denomina "De la relación de consumo".

Para una mejor claridad en el desarrollo del tratamiento del agravio, cito algunos párrafos de su argumento.

Puntualmente, en el primer agravio se queja porque la causa no fue abordada desde la normativa protectoria del consumidor. Entiende que si el sentenciante hubiere reconocido la relación de consumo podría juzgarse el caso a la luz del principio *in dubio pro consumidor*. Alega que la naturaleza de la relación es de vital importancia aquí, a fin de determinar la responsabilidad y el régimen jurídico aplicable.

Señala que en la ley de defensa del consumidor la responsabilidad es de carácter objetivo, con sustento en la letra del art. 40 que transcribe, y que comprende a todos los intervinientes de la cadena de comercialización, tanto, en el caso, a V. E. V. y A. V. como proveedores, en los términos de la Ley 24240.

Argumenta que la mera indisponibilidad material y jurídica de la vivienda a raíz del obrar ilegítimo de las reclamadas, configura por si un daño indemnizable y por ello produce una pérdida susceptible de apreciación pecuniaria que no requiere ser probada.

No obstante, plantea una segunda cuestión dentro del agravio, consistente en que el sentenciante no

habría interpretado correctamente la prueba aportada en autos. Al respecto, sostiene que surge de tales elementos el cumplimiento de la parte actora y el incumplimiento de las demandadas; que aquellas efectuaron reclamos a través de nueve cartas documentos y que para "desestimar la consideración subjetiva que formula el sentenciante, acredita la adjudicación del terreno donde debía instalarse la vivienda, conforme acta de adjudicación emitida por la Municipalidad de Caleta Olivia […]". Vale mencionar que en la foja siguiente puede verse por imagen digital "ACTA DE ADJUDICACION" de fecha 13/05/2011 con los datos que contiene, entre otras imágenes.

Continuó diciendo que tampoco se tuvieron en cuenta los testimonios rendidos en autos sobre la frustrada operación de consumo, pero sí se dio credibilidad a la respuesta de V. negando su responsabilidad en reclamos previos efectuados por los compradores.

A su turno, sostiene que V. E. V. suscribió recibos y contestó misivas vinculadas a la operación comercial y resulta parte responsable en la causa.

En definitiva, sostiene que resulta gravoso el rechazo de la demanda interpuesta y que se considere que V. E. V. no reviste la calidad de parte en el contrato celebrado entre A. E. V., como vendedora, y M. L. y R A. F., como parte compradora; que ello contradice las pruebas de la causa y que resulta violatorio de la Ley 24240, del art. 42 de la Constitución nacional y de los principios que de dichas normas se dimanan.

Adelanto mi postura: este agravio no prosperara.

Advierto, en primer lugar, el argumento relacionado con el régimen protectorio del derecho del consumidor y que el mismo fue, al entender del recurrente, obviado por el juez de primera instancia, es recién introducido en esta instancia y no en la etapa procesal pertinente, es decir, en el escrito de demanda.

Es bien sabido, que dada la congruencia procesal no se puede fallar sobre cuestiones no propuestas por las partes en las etapas procesales pertinentes, pues de esa manera se vulnera el derecho de defensa de la otra parte.

Más allá del régimen protectorio del derecho del consumo y de la facultad de ejercer el *iuria novit curia* por el juez para aplicar la norma pertinente la cuestión fáctica y el tema a decir, es necesario que en la demanda y de los hechos expuestos en la misma surja que estamos en presencia de una relación de consumo.

De la lectura de la demanda no se desprende que así fuera planteada por la actora y recién ahora de manera extemporánea intenta hacer nuevos argumentos fácticos y hacer valer normas derivadas del derecho del consumidor.

Ello aparece nítido si uno lee el objeto de la demanda y el capítulo denominado “Naturaleza de la relación entre las partes”.

La jurisprudencia ha dicho: “La compulsa de los escritos iniciales del proceso, en los que se delimita el tema a decidir, evidencian que la cuestión atinente a la colocación al vehículo de un sistema de luces internas y externas por la actora, de la que habría devenido el defecto por el que concurre a la concesionaria, no fue planteado en su defensa por los

apelantes, por lo que no formó parte de la traba de la litis. En tales condiciones la actora no tuvo oportunidad procesal alguna para expedirse sobre el planteo, ni tampoco de ofrecer prueba ya que se trata de una cuestión de hecho que pudo ser controvertida. Si se tratara y resolviera en la presente sentencia la defensa introducida extemporáneamente, se emitiría pronunciamiento sobre una cuestión que no formó parte de la traba de la litis, que no constituyó un hecho reconocido, ni controvertido por las partes, ni tampoco fue objeto de prueba. El hecho cuya valoración pretende la concesionaria apelante para obtener la revocatoria del fallo, no fue invocado, lo que razonablemente lleva a pensar que no era conocido; de lo contrario, una correcta tesis defensiva hubiese implicado alegarlo en la etapa procesal correspondiente. Resulta claro que fue la pericia rendida la que introdujo la cuestión atinente a la instalación de mentas, lo que resulta insuficiente para mutar la plataforma fáctica del caso. En consecuencia, el acogimiento del recurso violaría el derecho de defensa de la actora y el principio de congruencia, por lo que se rechaza en lo atinente a la responsabilidad de la concesionaria ("Cortéz, M. Fernanda vs. Goldstein Automotores S.A.C.I. y otro s. Daños y perjuicios" - 1ª CCCMPT, Mendoza, Mendoza, 16/12/2020, Rubinzal Online, RC J 1821/21).

Asimismo, ha señalado: "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 estos 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 aquella. Los límites derivados de nuestro sistema dispositivo quedan demarcados por las partes y son estas 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, M. 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).

De modo tal que el argumento y agravio analizado es absolutamente improcedente.

Ahora bien, con respecto a V. E. V., el juez de primera instancia sostuvo en sus considerandos que de acuerdo a la prueba producida surge claramente que no aparece como vendedora en el contrato de compraventa celebrado entre A. E. V. y M. L. y R A. F. (ver fs. 5) y por lo tanto rechazo la demanda en su contra (artículo 959 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Cabe agregar que no existe prueba en la causa que indique que V. E. V. hubiera sido parte en el contrato de compraventa obrante en autos.

Debe señalarse que la nota obrante a fs. 9, en la que aparece V. V., en modo alguno indica que tuvo participación en el contrato de compraventa que se menciona, máxime que de acuerdo a la correspondencia epistolar rechazó su participación.

Con lo que se confirma lo resuelto por el juez de primera instancia y de conformidad a lo dispuesto por el artículo 959 del CCivil y Comercial de la Nación.

La jurisprudencia ha dicho: "En relación a la obligación de escriturar, resulta evidente que la misma tiene su origen en el boleto de compraventa de inmueble, y que, en principio, solo es factible de reclamarse entre los sujetos que formaron parte del vínculo contractual, esto es: vendedor y comprador, debiendo contribuir ambos a su cumplimiento, sin involucrar a terceros ajenos al contrato celebrado (art. 1195 y 1199, Código Civil. En el caso, cabe hacer lugar a la excepción de falta de legitimación activa, interpuesta por el hijo de la vendedora del inmueble, codemandado en el caso. Ello así, dado que el hecho de haber el hijo de la demandada suscripto cuatro recibos entregados al actor en concepto de pago del lote adquirido, no reviste por sí solo, la contundencia requerida para inferir con certidumbre la existencia de una voluntad negocial tácita, que sí habilitaría a reclamarle la escrituración del inmueble vendido por boleto. Es que para que exista consentimiento tácito, no deben caber dudas respecto de la intención, o sea que el acto que se interpreta como

una declaración tácita de la voluntad no se preste a una doble interpretación, supuesto que no se da en el caso, al ser común que los hijos perciban montos menores en nombre de sus padres" ("Cortés, Oscar A. vs. Peiró, Alicia Miriam y otro s. Cumplimiento de Contrato" - 1ª CCCMPTF, San Rafael, Mendoza, 22/08/2014, Rubinzal Online, 26771/34379, RC J 7915/14).

Con respecto a que el juez de primera instancia no tuvo en cuenta que las demandadas no contestaron la demanda, y tal circunstancia no fue valorada al momento de dictarse la sentencia definitiva, debe agregarse que el artículo 360 del CPCCh, indica que se tomará como una presunción *iuris tantum* de los dichos de la actora, pero no genera verdad absoluta y no exime al actor de probar la versión de sus hechos y debe ser analizada con las otras pruebas.

Lo mismo sucede con los efectos de la rebeldía que genera una presunción con respeto a los hechos firmados por la actora (art. 61 del CPCCh).

La jurisprudencia ha destacado: "La rebeldía de la demandada solo crea una presunción a favor de la actora de la veracidad de los hechos que constan en la demanda, pero no tiene por sí el efecto de que la misma sea procedente (*cf.* arts. 354 inc. 1 y 60, CPCC y 28, Ley 11653), desde que el tribunal de grado se encuentra facultado para tener por ciertos tales hechos, pero de modo alguno está obligado a acceder -por la falta de contestación de la demanda- automática o mecánicamente a las pretensiones deducidas" ("L., M. A. vs. L., M. C. s. Laboral" - Cám. Apel., Esquel, Chubut, 05/06/2009, Jurisprudencia de Chubut (Eureka), RC J 4372/13).

En otras palabras, en este caso, no existe prueba alguna que indique que V. V., al momento de celebrarse el contrato de compraventa de marras, se hubiera presentado en representación de V. P. S.A., y menos que hubiera celebrado el contrato de marras.

En lo atinente a la responsabilidad de A. V., como vendedora, debe recordarse que los compradores conforme la cláusula 8 del contrato debían presentar los planos y la tramitación municipal.

Es decir, esas obligaciones estaban a cargo de los compradores.

De las constancias obrantes en autos no surge que los compradores hubieran cumplido con esa obligación.

Aun más, en la expresión de agravios pretende introducir hechos nuevos, como que el 15 de agosto del año 2007, compareció a la Municipalidad de Caleta Olivia, R. A. F. y solicito que se vea la posibilidad de que se le adjudique el terreno y que el mismo fue cancelado antes que se adjudique el terreno y con anterioridad a los reclamos.

Esto no fue dicho en la demanda y por lo tanto no puede ser tenido en cuenta pues viola la congruencia procesal.

En cuanto a la prueba que incorpora la apelante en su memorial señalo que es tardía y no es en original, por lo cual no puede considerarse (artículos 391 y 263 inciso 3 CPCCh).

Vemos en este caso que no está probado el incumplimiento de la vendedora-demandada- y sí el de la actora, pues no satisfizo con la obligación de los

planos y la autorización municipal para que la casa, objeto de la venta, pudiera ser instalada en el terreno.

No vemos que se cumpla con uno de los requisitos que sustenta la responsabilidad civil, la conducta antijurídica de la demandada (arts. 1084, 1716 y 1717 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Por lo tanto, se desestiman este agravio.

El segundo agravio: criticas a la dirección del proceso.

En segundo lugar, invoca perjuicio en tanto el juez de grado le endilga el resultado de la sentencia a su dirección técnica y a la ausencia de labor profesional oficiosa, cargándole las costas.

Sostiene que el magistrado no dio debidos fundamentos sobre su decisión, y con ello plantea la nulidad de la misma.

Argumenta que este decisorio carece de fundamento.

El fundamento dado por el juez de primera instancia consiste que si bien el letrado patrocinante no intervino en la compraventa del inmueble ni en las gestiones ante la Municipalidad de Caleta Olivia, los cierto es que el modo por el cual se resuelve solo le es imputable a la forma en como ejerció la dirección técnica del proceso.

Concluye que impone las costas del proceso a R. M., a quien, en ausencia de la labor profesional oficiosa, no se le regulan honorarios (conforme art. 3 Ley XIII n° 4).

En tal sentido debe decirse que en este caso, lo "inoficioso", deviene del mal encuadre y planteo de la demanda -dirigiendo la demanda contra una persona que no intervino en el contrato- la escasa actividad

probatoria e incorporación tardía de prueba y el resultado obtenido, y por lo tanto la no regulación de honorarios dispuesto por el juez de primera instancia es correcta, por lo expuesto y lo prescripto por el artículo 3 de la Ley XIIIn° 4).

De allí que está demostrada la incorrecta dirección técnica en el proceso por parte del letrado de las actoras.

La jurisprudencia ha dicho: "Resulta inoficiosa una actuación cuando por error, inexperiencia o incapacidad profesional resulta evidentemente improcedente, no siendo de interés general ni particular o cuando es inidónea, esto es carente de utilidad para cumplir con su finalidad propia" (Sala F, 26.3-85 - ED 115-667).

La jurisprudencia ha dicho: "La deserción del recurso expande sus efectos al ámbito arancelario y hace que deba declararse inoficiosa la actuación letrada cumplida en favor de la parte apelante. El frustrado intento de obviar la jurisdicción justifica la aplicación del artículo 9 de la Ley 7046" ("Banco de Entre Ríos (Sucursal Federal) vs. Soto de Luna, Celia y otros s. Ejecutivo" - Cám. Apel., Sala CC (Sala única hasta el 19/12/2007), Concordia, Entre Ríos- 16/02/1995- Dirección de Biblioteca y Jurisprudencia del Poder Judicial de Entre Ríos- RC J 15476/09).

Considero que el juez de primera instancia en los apartados 11 y 12 del fallo de primera instancia fundamentó por qué le impuso las costas al abogado de las actora (art. 53 CPCCh). Y también por qué razón no le reguló honorarios al letrado patrocinante de la parte actora.

Al sostener que si bien el letrado patrocinante, no intervino en la compraventa del inmueble ni en las gestiones ante la Municipalidad de Caleta Olivia, los cierto es que el modo por el cual se resuelve solo le es imputable a la forma en como ejerció la dirección técnica del proceso,

En tal sentido, conforme el resultado del proceso y las consideraciones expuestas en cuanto a la desestimación de la acción, se confirma en esta instancia el fallo de primera Instancia.

En conformidad al resultado de los agravios, las costas de esta instancia se impondrán al letrado I. R. M., no correspondiendo regular honorarios por resultar inoficiosa su actuación.

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

Adhiero a la fórmula postulatoria de la Dra. Robert.

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 la

Dra. M. Fernanda Zanatta no emite su voto.

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

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora.

2) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el letrado de la parte actora, Dr. I. R. M..

3) Confirmar en todas sus partes la Sentencia nro. 41/22 de fecha 26 de mayo de 2022.

4) Imponer las costas de esta instancia al letrado I. R. M., sin regulación de honorarios conforme los considerandos pertinentes.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 08 DEL AÑO 2023
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"