En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los nueve días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro, 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. María Fernanda Zanatta y asistencia del primer vocal Dr. Fernando Nahuelanca y del segundo vocal Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes (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: **"M., C. M. y otros c/ INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIA DEL CHUBUT (I.P.V. y D.U.) s/ ORDINARIO (Escrituración)", expte. nro. 382/23**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 2 (expte. nro. 10.258/20), y atento al resultado del sorteo de fecha 11 de octubre de 2023 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, Dra. María Fernanda Zanatta y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 10/23 de fecha 28 de febrero de 2023? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen los presentes autos a conocimiento de este tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la demandada, en contra de la SD n° 10/23. Concedido el mismo, expresó agravios por escrito electrónico ID 1135405, corrido el respectivo traslado, contestó la parte actora por escrito digital ID 1177023.

I. *El fallo apelado*:

La señora jueza de grado hizo lugar a la demanda y condenó al Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano -IPVyDU- a otorgar en el plazo de 30 días de quedar firme el fallo, la escritura traslativa del dominio a los actores M. C. M., L. D. de B., S. M. F., S. M. F., V. E. D., J. P. M., C. I. T., G. S. C., E. D. C. R., L. S. C., R. A. C., L. A. G. S., D. N. L., L. M. L. y J. C. O.; cuyos demás datos personales constan en autos, correspondientes a las viviendas construidas en los inmuebles designados catastralmente como Parcelas X., X. y X. de la manzana X., Parcelas X., X. y X. de la manzana X., Parcelas X. y X. de la manzana X., Parcelas X., X., X. y X. de la manzana X., Parcelas X. y X. de la manzana X. y Parcelas X. de la manzana X. del Barrio C., hoy denominado barrio Dr. R. G. F. de Km 14 de esta ciudad, bajo apercibimiento de escriturar por vía jurisdiccional a su costa, con fundamento en los arts. 516 del CPCC y arts. 505 incs. 1 y 2, 1185 y 1187 del CC, o ante su imposibilidad; de quedar expeditas las acciones pertinentes en los términos de los arts. 505 inc. 3 del CC y 517 del CPCCCh.

Asimismo, fijó como condición suspensiva de los derechos que surgen del punto precedente, que en el plazo de 10 días hábiles a partir de que el fallo se encuentre firme o consentido, las partes realicen de manera conjunta las gestiones tendientes a fijar el precio final de cada vivienda, debiendo los actores acreditar el pago del precio fijado y, en el caso de acreditarse pagos parciales, deberá hacerse constar en la escritura traslativa de dominio el mecanismo de cancelación y la constitución de la respectiva hipoteca

a favor de la demandada. Impuso las costas a la demandada por el principio genérico de la derrota, y reguló los honorarios profesionales.

Los fundamentos que encauzaron a la decisión precedente, en lo que atañe a la materia en recurso, consisten en dilucidar la viabilidad de la petición en el objeto de la demanda; tal, que se ordene al Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano (IPVyDU) que otorgue las escrituras traslativas de dominio de los inmuebles designados catastralmente como Parcelas X, X y X de la manzana X, Parcelas X, X y X de la manzana X, Parcelas X y X de la manzana X, Parcelas X, X, X y X de la manzana X, Parcelas X y X de la manzana X y Parcela X de la manzana X del Barrio C., de esta ciudad.

La sentenciante tuvo en cuenta los antecedentes de la adquisición de los terrenos por parte de los actores y la posterior construcción de las viviendas que debía hacer el Instituto provincial. Asimismo, que la parte coactora explicó fueron construidas sobre terrenos que la Municipalidad de Comodoro Rivadavia mediante Resolución N°52/13 les adjudicó en venta como beneficiarios de la C. de T., V. y C. P. A. Ltda. de la cual los actores forman parte y que luego, el IPVyDU les requirió reunir distintos requisitos a los establecidos al momento de formalizar las escrituras, tales como acreditar la inscripción en el registro pertinente de postulantes aspirantes a viviendas financiadas por el IPVyDU como así también requisitos exigidos por el FONAVI. A su turno, tuvo en cuenta las alegaciones de la demandada al contestar la acción, respecto a la inexactitud sobre los hechos, habiendo dicho que, en el caso particular de las actoras, solo las Sras. C., C.,

T. y R. completaron el trámite de inscripción en la delegación Zona Sur del mencionado organismo, inscribiéndose en el Registro Permanente de postulantes de viviendas. Habría sentado la demandada que el único requisito del organismo a los actores es la inscripción en el registro de postulantes, señalando que ello deviene de lo impuesto por los art. 14 y 15 de creación de dicho instituto.

Restaba por dilucidar si estaban dadas las condiciones para la escrituración pretendida. Para ello, la sentenciante analizó la prueba de autos que pormenorizadamente detalla y a las que vale la remisión para la completa información. Tal prueba consiste en escrituras; actas de entrega de llaves; notas, cartas documento y testimoniales. Sostuvo la jueza precedente que la totalidad de las pruebas detalladas en cada apartado abona la postura en que se sustentan los actores al plantear la demanda. Así, que el acto de donación que se plasma lo es con el cargo de construir una vivienda en el inmueble donado, dejando debidamente aclarado que una vez construida la vivienda el IPVy DU, transferirá la titularidad del inmueble al donante; asimismo, la aceptación por parte del órgano provincial y que las obligaciones con cargo de cada uno de los intervinientes se plasmaron con absoluta nitidez, por lo que el simple cotejo de la realidad permite establecer que el instituto demandado no cumplió con la carga asumida en la celebración del instrumento; que además, este sería reconocido por la demandada.

Respecto a la alegación sobre la inscripción en el Registro; la sentenciante entendió que tal requisito formal administrativo de inscribirse en un registro de

postulantes y de formar un legajo, es inadmisible; explica su postura; que el recaudo formal administrativo por el cual la demandada pretende que los actores se inscriban en un registro de postulantes para poder acceder a la entrega de viviendas, pese a que las señoras C., C., T. y R. si lo están y han tenido que iniciar la presente actuación judicial, participa de similar crítica a la expuesta en aquellas causas, tanto en los pronunciamientos de primera instancia como en los de Alzada, porque se trata de la actitud que ha venido asumiendo el IPVy DU a la hora de cumplir con lo pactado.

Concluye que el organismo se comprometió a construir las viviendas sobre los terrenos municipales otorgados a los actores como miembros de la Cooperativa en cuestión, las cuales una vez construidas volverían a ser adjudicadas a sus titulares y dicho compromiso fue plasmado en un instrumento público no redargüido de falsedad y no estuvo sujeto a cláusula suspensiva alguna. Hizo lugar a la demanda; además dijo que resta fijar el precio de venta de cada casa construida y verificar el monto abonado por cada actor o, en su caso, el saldo pendiente y su modalidad de amortización; por ello, estableció como condición suspensiva de la obligación de escriturar precedentemente impuesta, que las partes realicen de manera conjunta las gestiones tendientes a fijar el precio final de cada vivienda, debiendo los actores acreditar el pago del precio fijado y, en el caso de acreditarse pagos parciales, deberá hacerse constar en la escritura traslativa de dominio el mecanismo de cancelación y la constitución de la respectiva hipoteca a favor de la demandada, gestiones que deberán realizarse dentro del plazo de 10 días de

quedar firme la presente a fin de no entorpecer la confección de los instrumentos públicos correspondientes. Finalizando, cargó con las costas a la demandada vencida y reguló los honorarios profesionales.

II. *Breves antecedentes*:

La Sra. C. M. M., junto con D. de B., S. M. F., S. M. F., V. E. D., J. P. M., C. I. T., G. S. C., E. D. C. R., L. S. C., R. A. C., L. A. G. S., D. N. L., L. M. L. y J. C. O., cuyos demás datos personales constan en autos, iniciaron demanda de escrituración en contra del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia de Chubut (IPVy DU) respecto de los inmuebles designados catastralmente como Parcelas X, X, X de la manzana X, Parcelas X, X y X de la manzana X, Parcelas X y X de la manzana X, Parcelas X, X, X y X de la manzana X, Parcelas X y X de la manzana X y Parcela X de la manzana X del Barrio C., de esta ciudad.

Dijeron que constituyeron la C. de T. V. y C. P. A. L., a fin de acceder a terrenos municipales con destino a viviendas para sus socios integrantes. Que por Ordenanza n° 10.803/12, se ordenó la adjudicación en venta de lotes a su favor, con compromiso de pago por parte de los beneficiarios, y que la construcción de viviendas estaría a cargo del IPV y DU. Que, para ello, realizaron una donación con cargo al Instituto para que este construya las viviendas y al finalizar, las transfiera a cada uno de ellos.

Recordaron que luego de varios años de atravesar diversas gestiones, y habiendo sido citados en varias oportunidades por la demandada a la Delegación de esta ciudad, el IPV y DU determinó que no les entregarían las

viviendas por no cumplir con los requisitos dispuestos por FONAVI, lo cual desencadenó que iniciaran acción de amparo contra la demandada a fin de que las viviendas sean entregadas. Asimismo, señalaron que a partir de las sentencias firmes dictadas en los autos denunciados conexos, se formalizó la entrega de las viviendas construidas por el IPV y DU, pero sin llevar a cabo la escritura traslativa de dominio. Relataron detalladamente la serie de reclamos intentados, asimismo, las gestiones realizadas con la Escribana M. C. M. Solicitaron las medidas cautelares, ya proveídas oportunamente. Adjuntaron y ofrecieron prueba, fundaron en Derecho, y peticionaron. Posteriormente, ampliaron demanda.

A su turno, contestó demanda el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano (IPV y DU), mediante letrados apoderados, solicitando el rechazo de aquella, con costas. Efectuó las negativas generales y particulares y controvirtió la posición de la parte actora. Reconoció el *iter* de los convenios celebrados y su propio compromiso, pero explicó que, en el caso particular de los actores y en cuanto a la realidad de los hechos, los mismos no concurrieron a la Delegación Sur del IPV y DU a cumplir con la formalidad administrativa de inscribirse en el Registro Permanente del Organismo de postulantes a viviendas. Indica que solo lo hicieron la Sra. C., la Sra. R., la Sra. T. y la Sra. C., y que el resto fue citado y notificado para hacerlo. Niega que su parte asumiera una conducta resistente al cumplimiento de cualquier trámite de escrituración de los inmuebles en cuestión, y carga en los coactores no inscriptos, la responsabilidad de la

demora. Señala que el trámite explicado es exigencia de los arts. 14 y 15 de la Ley XXV n° 5 de Creación del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano. Finalmente, la parte solicitó el rechazo de la demanda con costas. Ofreció prueba, fundó en Derecho y finalmente, peticionó.

Oportunamente la causa fue abierta a prueba, produciéndose la útil. Transcurriendo regularmente el proceso en la instancia precedente, el expediente quedó en condiciones para el dictado de la sentencia definitiva, materia de apelación.

III. *Fundamentos del recurso*:

La demandada, a través de su representante legal, impugna la condena fijada en primera instancia, entendiendo que no resulta una derivación razonada del derecho vigente, según las particularidades de la causa y la prueba rendida.

Alega que la señora jueza de grado resolvió el juicio de escrituración como si se tratara de un negocio inmobiliario entre partes, o sujetos del derecho común regulado por el Código Civil, en los arts. 505, inc. 1 y 2, 1185 y 1187, sin advertir sobre la particular normativa que sería aplicable en este caso; tal, la Ley 21581 -Ley FONAVI- arts. 12, 13, 14, 33 y ccs.; la Ley 24464 arts. 15, 16, 17 y ccs.; la Ley Provincial XXV n° 5- Chubut- arts. 14, 15, 16, 23 y concordantes.

Explica que el marco legal mencionado establece un procedimiento especial para la adjudicación de viviendas, como la inscripción de los aspirantes en un Registro y el cumplimiento de determinados requisitos; sostiene que no se trata de meras formalidades de índole administrativa, sino que las leyes antedichas fijan un

imperativo legal de actuación para el Instituto. Continúa diciendo que su parte, al ser un organismo autárquico perteneciente a la órbita del Estado provincial, se encuentra regido por el derecho administrativo y que las normas determinan un sustento legal de actuación, a fin de la emisión de actos administrativos, que, además, puedan ser objeto de debido control. Considera que la sentenciante incurrió en un error de interpretación sobre la plataforma fáctica de la causa y la normativa aplicable al caso, vulnerando el principio constitucional del debido proceso, de la defensa en juicio y el de igualdad consagrados por arts. 18 y 16 de la Constitución nacional.

Relata sobre las postulaciones iniciales de las partes y recuerda aquello tenido en cuenta por la magistrada para resolver. Tras la exposición, explica que, por Ordenanza n° 10.803/12, la Municipalidad de Comodoro Rivadavia adjudicó en venta a favor de los actores, beneficiarios de la C. "P. A. Ltda.", las parcelas detalladas en el Anexo I, para la construcción de viviendas por parte del IPVy DU; que los actores debían efectuar la donación de los lotes a favor del Instituto para que éste construya una vivienda en cada lote, y, una vez construida, este último debía transferir la titularidad del inmueble al donante; que, en caso que incumpliera su compromiso de edificar las viviendas, debía restituir el inmueble a favor de la MCR, no a los actores. Continuaron diciendo que los Sres. M., De B., F., F., D., M., T., C., R., C., C., G. S., L., L. y O. aceptaron esos términos de la escritura; que donantes y donatario agregaron una manifestación de

dudosa comprensión, que la jueza de grado debía esclarecer en su fallo y no lo hizo; tal era que los inmuebles donados les fueron adjudicados como beneficiarios de la C. de T., V. y C. P. A. L., en un todo de acuerdo a las reglamentaciones y sistemas vigentes en el IPV y DU y/o "las que en un futuro las reemplacen".

Considera que la remisión legal resultaba confusa porque el instrumento no puntualizaba sobre el recaudo que estaba vigente en la época y que, por su parte, la sentenciante interpretó erróneamente al encuadrar la cuestión en normas del Derecho común sin ahondar en el marco legal especifico ya mencionado, sustraído de lo que sería un negocio jurídico común y que habría sido expuesto en la contestación a la demanda.

Sostiene que la decisión se encuentra viciada de arbitrariedad, en tanto la magistrada de primera instancia efectuó un análisis sesgado de la posición de cada parte y de la prueba rendida; asimismo, por la errónea aplicación normativa que viene sosteniendo. Denuncia incongruencia. A continuación, cita doctrina en torno a la arbitrariedad. Solicita la revocación del fallo sobre el punto.

En segundo lugar, la demandada se agravia entendiendo que el fallo de primera instancia fue dictado *extra petita*, al establecer una condición suspensiva. Remite a los argumentos expuestos previamente y se ampara en la normativa específica. Agrega que la venta y fijación del precio de las viviendas no figura entre los postulados de los actores en la demanda; como tampoco habrían sido plasmados en las escrituras, ni expresa ni tácitamente. Denuncia

incongruencia. Cita jurisprudencia y doctrina. Solicita la revocación del fallo de grado, y el rechazo de la demanda con costas a la contraria.

En tercer lugar, la apelante se agravia por la imposición de las costas a su cargo, resistiéndolas por no considerarse parte vencida y apoyando su postura en la defensa precedente. Solicita la revocación del punto y la imposición de costas a la parte actora con adecuación de los honorarios de la representante legal.

En cuarto término, solicita el levantamiento de la medida cautelar dispuesta por considerarla improcedente, en función de los argumentos desarrollados anteriormente. Para finalizar, formula reserva del caso federal.

IV. *Contestación a los agravios*:

La parte actora, en primer lugar, plantea la deserción del recurso por considerar que no constituye una crítica concreta y razonada de la sentencia ni demuestra el error de derecho alegado; solicita que sea declarado desierto, con costas.

Luego, subsidiariamente, contesta los agravios reseñados. Respecto de los primeros cinco puntos, reitera que la demandada exterioriza un mero descontento con el análisis y decisión de la Jueza de primera instancia. Por otra parte, sostiene que el órgano demandado se dedicó a poner trabas a los actores y al resto de los beneficiarios del loteo de la Cooperativa Patagonia Ambiental, en cuanto a la cuestión objeto del reclamo y que, la prueba cabal, es la réplica de litigios iniciados en su contra, relacionados con dichas tierras, que también habrían sido aludidos y tenidos en cuenta por la jueza de la causa.

Puntualiza que el carácter y validez de las escrituras públicas por medio de las cuales fue otorgada la tierra a la demanda a través de una donación gratuita con cargo de construir viviendas ya quedó aclarado y firme en los anteriores procesos judiciales que se llevaron adelante; que la demandada mal puede ahora intentar cuestionarse sus alcances y desconocer los mismos o someter la relación a una normativa que no le es aplicable. Solicita el rechazo del recurso, con costas.

Resiste el segundo agravio, sobre el exceso del fallo, adhiriendo a la decisión de grado e interpretando que la sentenciante pretende dar certidumbre a las partes y evitar dilaciones en el trámite que pudieren dar lugar a un nuevo litigio. Sostiene que, con la decisión, la señora jueza evita las eventuales discrepancias interpretativas y las llama a resolver a la mayor brevedad sus diferencias. Piden que el agravio sobre el punto sea rechazado.

A su turno, la parte actora controvierte el tercer agravio sosteniendo que solo se trata de una discrepancia de la demandada con la imposición de costas, en tanto la magistrada aplicó la normativa vigente y resolvió en consonancia con el principio general de la derrota. Solicita el rechazo del agravio. Plantea el mismo pedido respecto del cuarto agravio, sosteniendo que no tiene entidad de tal por infundado e improcedente. Finalmente, formula reserva del caso federal.

V. *Análisis de los agravios. Solución*:

Adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi estudio, destaco ante todo que tiene dicho

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

Ya entonces en la solución, no se me escapa el pedido de deserción que, sobre el recurso interpuesto, es formulado por la parte actora a la hora del responde del traslado de la expresión de agravios. Sin perjuicio de ello, la solicitud que allí deja planteada en relación con aquel debe ser resuelta en el marco del aseguramiento del derecho de defensa; es decir, con base en un amplio criterio de admisión.

Repárese que el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia 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, SAIJ 01150056, entre otros).

Ahora bien, dejando a salvo mi postura en relación con el tema, entiendo que tal criterio de admisión, amplio, no debe ser llevado al extremo que implique su aplicación lisa y llana en todos los casos, sin importar

como haya sido interpuesta la apelación, ello dado que los requisitos impuestos por el código procesal en orden a su procedencia también conforman el sagrado derecho de defensa, que a veces parece ser valorado únicamente desde la perspectiva del apelante, más no desde la del apelado.

No dejo de tener presente, más allá de lo expresado, que existen circunstancias que admiten la flexibilización en la admisión del recurso, en la recepción de aquél criterio amplio, y siempre que aquellas se presenten debe procurarse su tratamiento tal la doctrina sentada por nuestro máximo tribunal provincial-, razón por la que me abocaré a los mismos, claro está en la extensión que entiendo resulta pertinente.

Sin perjuicio de lo expresado, cierto es que las pretendidas quejas que componen la pieza recursiva se pierden en un galimatías que entremezclan cuestiones diversas, entre las que se cuestiona en amplio abanico desde la legislación aplicable a la incongruencia procesal. A tal punto demuestra confusión y defecto la presentación, que incluso en V. punto la apelante hace referencia al plazo de gracia en el amparo, que aquí nada tiene que ver. Así, adelanto que, independientemente del modo en que han sido expresados los agravios por la apelante, habré de proceder a 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 antes mencionados, junto al de seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347-193; 347-209; 345-154; 347-197 entre otros).

Pongo de resalto que, a pesar de la extensa argumentación que es objeto de la impugnación, no advierto la existencia de agravio que ostente entidad suficiente que la justifique. En esa senda, recuerdo ante todo al recurrente que "en virtud del principio *iura novit curia*, los jueces se encuentran facultados para calificar autónomamente los hechos de la causa y subsumirlos en las normas jurídicas que los rigen, con independencia de las alegaciones de las partes o del derecho por ellas invocado (CSJN, 4/5/93, Rep.. ED, 28459, n° 16; íd., 8/3/94, Rep. ED, 29-453, n° 20/21; CNCiv, Sala C, 12/6/01, ED, 194-220; Incom, Sala B, 14/2/05, ED, 212-107).

Particularmente señalo que la cuestión vinculada al detalle de la relación jurídica que se estableciera entre las partes y su naturaleza ya fue objeto de análisis suficiente por parte de esta alzada en el marco de los autos caratulados "B., S. E. y Otros c/ Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano s/ Acción de Amparo", expte. n° 189/17 en que se dictara la SD n° 16/17, razón por la no habré de detenerme sobre puntos que nuevamente la apelante trae ante esta instancia de revisión y sobre los que, como digo, ya se le ha dado respuesta, en especial en lo que hace a la legislación aplicable al caso, en tanto ello importaría la incorporación de repeticiones innecesarias que solo dilatarían la extensión de mi voto. Me remito así a lo allí expresado.

Ha de ponderarse, en consonancia con lo expuesto, que en la sentencia dictada en el marco de aquella acción, se resolvió condenar a la aquí demandada a que finalice y haga entrega inmediata a los amparistas de

las viviendas solicitadas, resolución que fue debidamente confirmada por esta Cámara.

Luego, y en el entendimiento de que la accionada dio debido cumplimiento a la orden judicial contenida en la sentencia de marras, no se advierte cuál es el agravio que puede provocarle la escrituración de los inmuebles, vale decir el cumplimiento de aquella obligación que surge de la concreta estipulación contractual que uniera a las partes.

Es dable destacar que la obligación de escriturar, juzgada como de hacer en los términos del art. 1018 del CCCN, pesa indistinta y recíprocamente sobre el vendedor y el comprador, ya que a tenor de lo dispuesto en el art. 961 del cuerpo legal ambos contratantes son quienes se deben lealtad en todo lo referente al cumplimiento del contrato de conformidad al principio de la buena fe que rige las relaciones convencionales, que aquí no aparece respetado por la recurrente.

En orden al acuse de incongruencia, claro que tampoco puede generarle agravio que la señora jueza de grado dejara condicionado aquel deber de otorgar escritura traslativa de dominio a que los actores acrediten haber cancelado el pago de los inmuebles que les fueran adjudicados en venta por el municipio local o bien se estipule la modalidad para hacerlo efectivo, ello en tanto solo se limita a resguardar la letra de lo convenido por las partes en oportunidad, conforme surge de las constancias de lo que aquellas suscribieron.

Lo expresado torna carente de virtualidad jurídica la queja que ventila sobre la imposición de las costas, toda vez que la señora juez no ha hecho sino aplicar el

principio objetivo de la derrota tal como lo dispone el ordenamiento ritual. Respecto del pretendido levantamiento de cautelar, no surge de la sentencia el dictado de medida de dicha naturaleza, por lo que el punto no amerita tratamiento. Lo expuesto hasta aquí resulta bastante para rechazar el recurso interpuesto y así habré de proponerlo.

Luego, y resueltas las cuestiones, corresponde atender a las costas de la alzada, las que serán impuestas a la apelante vencida (art. 69 CPCCCh).

Respecto de los honorarios por la actuación ante la alzada, teniendo en cuenta las pautas establecidas en la legislación especial (Ley XIII n° 4 DJP), habré de regularlos a favor del Dr. C. F. N., en el 30%, y a favor de la Dra. M. C. M., en el 25%, siempre sobre los regulados en la sentencia de primera instancia, y con más el IVA de corresponder.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por lo expuesto, y de ser compartido mi voto, propongo al acuerdo la siguiente fórmula:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y confirmar la sentencia dictada en la instancia de grado, conforme considerandos respectivos.

2) Imponer las costas de la alzada a la demandada vencida (arts. 69 CPCCCh).

3) Regular los honorarios profesionales por la actuación ante la alzada del Dr. C. F. N., en el 30%, y de la Dra. M. C. M., en el 25%, a calcular sobre los regulados en la sentencia de primera instancia, y con más el IVA de corresponder.

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Los antecedentes del caso, el fallo, el contenido del memorial de la demandada y su contestación han sido reseñados por quien abre el acuerdo, razón por la que no efectuaré reiteraciones estériles.

Asimismo, quien me precede ha considerado, con sus reservas, que el memorial es hábil formalmente para proceder a su análisis.

En extenso y confuso escrito la demandada cuestiona las sentencia que hace lugar a la demanda y manda escriturar a favor de los actores las viviendas construidas en los inmuebles que designa catastralmente, estableciendo como condición suspensiva que las partes realicen conjuntamente las gestiones tendientes a fijar el precio final de cada vivienda y en caso de haber pagos parciales deberá hacerse constar mecanismo de cancelación y constitución de la respectiva hipoteca.

El cuestionamiento no puede prosperar sencillamente porque la recurrente no demuestra los desaciertos que endilga al fallo ni la inconsistencia de la prueba ameritada.

Insiste en que la sentenciante no analizó la defensa que esgrimiera al contestar demanda relativa a "las reglamentaciones vigentes" entre las que enuncia la inscripción en un Registro Permanente de Aspirante a Vivienda del titular y grupo familiar y apertura de un legajo con distintos requerimientos a los fines de que se le otorgue un puntaje. Y una vez completo el legajo con los requerimientos que señala, el IPV está en condiciones para proceder al dictado de la correspondiente resolución de adjudicación disponiendo plazo para escriturar y constituir la hipoteca.

Acusa de un error interpretativo que a mi juicio no demuestra.

La recurrente desatiende el argumento central de la sentencia, esto es, las escrituras por las cuales se les adjudicó en venta los lotes a los actores y estos donaron a la demandada con el cargo de construir una vivienda. Cargo y donación aceptados en escritura pública por la aquí recurrente sin pactar condicionamiento alguno.

Cito el voto preopinante en la SD 16/17 citada causa conexa "B." cuando dijo: "La demandada opone todo un conjunto de reparos normativos a su juicio impedientes de lo pactado, como las propias condiciones personales de los contratantes; por una parte, como si la mención de los actores del Programa Federal de Construcción de Viviendas "Trato Digno" tuvieran el efecto de modificar las obligaciones asumidas por el propio Instituto, sin que en la misma pactara condicionamientos respecto dicho plan, como tampoco otras normativas citadas en el orden provincial. En cuanto a las condiciones personales de los beneficiarios, el propio Instituto tomó conocimiento de cada uno de los beneficiarios de la C. de T., V. y C. P. A. en el acto integrado en las respectivas escrituraciones".

Es que las alegaciones de la recurrente en nada modifican la obligación asumida y que fue consentida en la etapa prejudicial, y tornan su conducta en violatoria de la doctrina de los actos propios y reñida con la buena fe. De ninguna otra manera puede interpretarse que haya construido las viviendas y ahora pretenda –sin demostrar- que los actores no cumplen los requisitos.

Es allí, cuando habiendo cumplido el cargo que le imponía la escritura, su negativa a escriturar por los pretendidos recaudos sin cumplir por parte de los actores –inscripción en el Registro de Aspirante y formación de legajos-, constituye la omisión arbitraria que le endilga la sentencia y que pese a todas las razones que da para interpretar la "normativa vigente" no logra desvirtuar.

Es que tampoco dice cuáles son razones que imposibiliten el dictado del acto de adjudicación.

Incluso más, ataca de *extra petita* la sentencia por indicar la manera de cancelar el saldo de precio si lo hubiere, cuando en la contestación de la demandada fue quien invocó que el IPV dictara la resolución de adjudicación en la que establece el plazo para efectuar la escritura traslativa y se determinara el precio de la vivienda, la forma de pago en cuotas y, en su caso, la constitución de una hipoteca a favor del Instituto.

Con ello se da respuesta al agravio que referido a la incongruencia.

El levantamiento de la medida cautelar que solicita no guarda relación con las constancias de la causa.

Queda comprendido en el rechazo la imposición de costas por el principio general de la derrota.

Con estas consideraciones que aduno a las razones dadas por el preopinante, propicio el rechazo del recuso.

Costas y honorarios:

Las costas de esta instancia se imponen al demandado vencido por aplicación del principio general de la derrota.

Los honorarios profesionales por la actuación ante esta alzada deben ser determinados de conformidad con las pautas generales contenidas en el art. 5 y de acuerdo a la escala porcentual del art. 13 de la Ley XIII-4. Con base en tales premisas adhiero a la cuantificación porcentual propuesta por el primer votante.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Considero que corresponde dictar el pronunciamiento propuesto por el Dr. Hayes.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh, 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) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y confirmar la Sentencia nro. 10/23 de fecha 28 de febrero de 2023.

2) Imponer a la demandada vencida las costas de la alzada.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia al Dr. C. F. N. en el treinta por ciento (30%) y a la Dra. M. C. M. 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.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 62 DEL AÑO 2024 DE LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"