En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Guillermo Daniel HANSEN y Dr. Julián Emil JALIL para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"C., A. E. y Otra C / V. U., S. R. S/Cobro de Pesos" (Expte. N° 96 - Año 2024)** venidos del Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad (Expte. N° 82/2020) en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Señor Juez Dr. Guillermo D. HANSEN, dijo:

1).- Antecedentes:

En las presentes actuaciones en fecha 19/02/24 (fs. 132/135) la jurisdicción de grado ha dictado sentencia definitiva, la que fue apelada por la parte actora el día 21/02/24 (fs. 136).

El recurso fue concedido libremente en fecha 23/02/24 (fs. 137), siendo fundado en fecha 09/05/24.

A su vez, la parte actora contestó el traslado conferido el día 15/05/24, quedando las presentes en condiciones de ser decididas por este tribunal de Alzada.

2).- La sentencia:

En su parte dispositiva la sentencia de grado resolvió: *"1) Admitir la excepción de falta de legitimación pasiva planteada por la demandada y desestimar la demanda interpuesta por los Sres. A. E. C. y M. V. A. contra S. R. V. U.; 2) Imponer las costas a la parte actora perdidosa. Regular los honorarios profesionales del Dr. F. J. R., letrado apoderado de la demandada, en el 18 % y los de los Dres. P. S. T. y M. A. T., letrados apoderado y patrocinante de la parte actora, en*

el 12 %, en conjunto y proporción de ley, del monto que resulte, con más el I.V.A si correspondiere".

Para decidir en el sentido en el que lo hizo, la Señora Jueza de grado consideró que *"de la prueba colectada en autos sólo se ha acreditado, de un lado el negocio celebrado entre los actores y O. F., referido a la venta de una unidad a construir, y del otro, el carácter de titular dominial de la Sra. V. U. del inmueble en el que se construiría aquella"*.

Así las cosas y siendo que la demanda fue instaurada contra la titular dominial, -no contra el vendedor-, y con base en el art. 2071 del CCC, se sostuvo que no existía legitimación pasiva, dado que el art. 2071 del CCC establece la obligación de contratar un seguro ante el fracaso de la operación de venta para *"el dueño del inmueble"*, entendido que fuera éste como *"propietario que celebra contratos sobre las unidades, es decir las comercializa, situación que no fue probada en autos, pues en la relación referida a la venta de la unidad no participó la aquí demandada".*

Lo apuntado constituye en esencia el fundamento de la sentencia que hizo lugar a la defensa de falta de legitimación pasiva de la demandada, rechazando la demanda interpuesta.

3).- El agravio de la parte actora:

Contra el pronunciamiento se alzó la parte actora por considerar que en la sentencia se yerra al considerarse que el art. 2071 del CCC exige que la obligada a la contratación de un seguro de caución que cubra el riesgo de que la obra no sea finalizada, sea la titular dominial que comercializa, las unidades funcionales a ser construidas.

Afirma en este sentido que el texto de la norma en ningún momento adiciona la calidad de *"dueño del inmueble"*, la de *"comercializador"*.

Argumenta que es llamativo que en los considerandos no se cite doctrina que avale el criterio de interpretación al cual se recurre; en este sentido transcribe citas doctrinarias en las que no se efectúa la distinción que la sentencia hace, en orden a añadir un elemento más al caso analizado en abstracto, esto es: la calidad de dueño y de comercializador.

Aduna a su razonamiento que el testimonio del Señor O. F., no amerita descalificación alguna, y que de la prueba no puede sino concluirse que la demandada fue parte en la venta.

4).- Cuestión previa:

Previo al tratamiento de las quejas vertidas por los recurrentes, debo señalar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquéllos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (conf. CSJN, Fallos: 274:113, 250:36; 302:253; 304:819, entre otros, CNFed. Civil y Com., sala I, ED, 115-677 -LA LEY, 1985-B, 263-; CNCom., sala C en RED, 20-B-1040, sum. 73; SC Buenos Aires en ED, 105-173, entre otras; PalacioAlvarado Velloso, *"Código Procesal..."*, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1996, tomo 4, página 406 y sus citas; Fenochietto-Arazi, *"Código Procesal..."*, Astrea, Buenos Aires, 1993, tomo 1, página 620; Colombo, Carlos J. y Kiper, Claudio Marcelo, *"Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado y Comentado"*, Buenos Aires, La Ley 2006, t. II, pág. 167, entre muchas otras referencias valiosas sobre el tema).

5).- Tratamiento del agravio de la parte actora:

El agravio en el que la apelación se funda, si bien identifica el déficit que se le atribuye a la sentencia, y ensaya una crítica que supera apenas por la mínima diferencia el umbral de admisibilidad técnica.

En este sentido, el agravio debe constituir una crítica concreta y razonada del fundamento de la sentencia recurrida, no bastando la mera argumentación sustentada en la mirada subjetiva y particular del recurrente que ve frustradas las expectativas de que sus intereses sean reconocidos en su validez por su conformidad con el derecho vigente.

Sin perjuicio de lo señalado, considero que, a la hora de expedirse sobre la admisibilidad o inadmisibilidad de los agravios, la garantía de defensa en juicio es mejor salvaguardada con la aplicación de criterios de validación y aceptabilidad amplios, que recepten aquellos planteos cuyos argumentos no cumple acabadamente con las exigencias normativas situándose en la zona gris del universo de fundamentaciones recursivas.

La parte actora centra su argumento en que el art. 2071 del CCC impone la obligación de asegurarse al *"dueño"*, y que *"el incumplimiento de la obligación impuesta en este artículo priva al titular del dominio de todo derecho contra el adquirente"*.

En este sentido, considera que la norma no exige que el dueño además *"comercialice"* la obra, criticando especialmente que la sentencia, para rechazar la demanda, consideró que el art. 2071 del CCC no era de aplicación dado que la demandada no comercializó la obra.

-El análisis del tópico exige de la interpretación, algo más que la lectura ciega del texto.

-El artículo no refiere expresamente a la *comercialización*, empero, la contratación del seguro de caución supone de manera necesaria la existencia de operaciones de comercialización de unidades funcionales.

-El titular de un terreno que edifica para sí mismo, no necesita contratar ningún seguro; y, de hecho, el título en el que se inscribe la norma invocada es el *"Capítulo. Prehorizontalidad"*.

Se pone de relieve lo antedicho, porque el titular de una heredad puede construir un edificio entero y afectarlo al régimen de propiedad horizontal conservando la propiedad de la totalidad de las unidades funcionales, sin suscribir contrato de seguro alguno.

La sentencia puso de relieve que en autos se han probado dos hechos por separado: *por un lado*, la existencia de un boleto de compraventa entre alguien que no fue demandado, tal como lo es el Señor O. F.; *por el otro*, la existencia de un contrato de locación de obra entre las demandadas y el Señor O. F.

Empero, en ningún momento se acreditó la existencia de contrato alguno que justifique la extensión de la responsabilidad del Señor O. F. a las partes demandadas, al punto de tornarlas pasibles de la subsunción en la manda del artículo 2071 del CCC.

La recurrente plantea que de toda la prueba colectada surgiría que la parte demandada participó en la venta, sin señalar concreta, puntual y específicamente, cuáles serían los hechos probados que exigen tener por acreditado que el boleto suscripto alcanza a la parte demandada, tornando operativo el art. 2071 del CCC.

En la audiencia testimonial el Señor O. F. se auto-presentó como *"albañil"* y no como *"comercializador"*. En el mismo orden, el embate de la recurrente tampoco enerva especialmente el pasaje de la sentencia que desestima documentación aportada por ilegible y por tratarse de copias simples: en momento alguno se pone de relieve de manera inexpugnable la existencia de documentación alguna que corrobore este punto, que es sustantivo a la hora de sostener el andamiaje jurídico del planteo formulado en la demanda.

Con fundamento en lo expuesto, el agravio será rechazado.

6).- Conclusión:

De acuerdo a los fundamentos vertidos en el punto que antecede corresponde desestimar el agravio y rechazar el recurso incoado, y en consecuencia, confirmar la sentencia apeñlada en todo cuanto decide.

7).- La imposición de costas en la Alzada:

Las costas causídicas son las erogaciones impuestas a quienes intervienen en un proceso, para la iniciación, prosecución y culminación de éste, la imposición de costas constituye entonces, una indemnización acordada al vencedor para el reintegro de los perjuicios sufridos por él durante el juicio o incidente de que se trate, debido a que la condena en costas tiene por objeto resarcir los gastos del juicio que el vencedor realizó por haberse visto obligado a promover la acción o a contestar demanda para el reconocimiento de su derecho.

Se ha sostenido que: *"…el vencido debe cargar con todos los gastos que hubo de realizar el vencedor para obtener el reconocimiento de su derecho, quien debe salir incolumne del proceso."*-CHIOVENDA, *"Instituciones..."*, pág.332/35, citado por FENOCHIETTO-ARAZI, "Código…", tomo 1, pág.281, ASTREA, 1993-

La imposición de costas al vencido, en consecuencia, forma parte del principio objetivo de la derrota.

En los presentes autos, el rechazo del recurso y la consiguiente confirmación de la sentencia, determinan la imposición de las costas a la parte actora aquí apelante perdidosa (Conf. art. 69 del CPCC).

8).- La regulación de honorarios en la Alzada: Corresponde a esta altura, proceder a la regulación de honorarios de los profesionales actuantes en esta instancia –art.46, Ley XIII, N°4-.

-A los fines de la regulación de honorarios, se hará mérito de la labor profesional, apreciada por la calidad, eficacia y extensión

de la labor desarrollada por los letrados intervinientes en el presente recurso –art.5, Ley XIII, N°4-.

-Teniendo en consideración el destino de los agravios planteados y las restantes pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde fijar los honorarios del letrado de la parte demandada, Abogado F. F. R. en el 30% y los del letrado de la parte actora, Abogado P. S. en el 25%, en ambos casos sobre las cantidades fijadas en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Señor Juez de Cámara Doctor Guillermo D. HANSEN, vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Señor Juez Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

1.- Las cuestiones fácticas traídas a decisión. Las cuestiones fácticas han sido ampliamente referidas por el colega que me precede en el voto, motivo por el cual no redundaré en ellas, dando por transcriptos los desarrollos efectuados al respecto por el Sr. Magistrado preopinante. Centraré la atención, para el sustento individual de mi argumentación, en el análisis de los aspectos jurídicos objeto de revisión a esta Cámara.

2.- Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones. Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que a los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t.

294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183, sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E. D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156, p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80, p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414, AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. Caisso, María M, 27/08/1982, AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Teniendo en cuenta el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V - Nº 108), el presente acto jurisdiccional se redactará de la forma más clara y comprensible para sus destinatarios, intentando emplear una sintaxis y estructura sencilla, sin perjuicio del rigor técnico que sea necesario. En base a lo expuesto, separaré las cuestiones por títulos, siguiendo el orden empleado por el Sr. Magistrado que me precede en el voto.

3.- Suficiencia de los agravios. Si bien los agravios vertidos por la apelante, refieren a la parte del fallo que ponen en crisis, e indican los errores del judicante de grado que son considerados como causa del gravamen, la entidad de la crítica apenas rebasa el piso del estándar de admisibilidad.

Así, y con fundamento en el criterio amplio que esta Alzada ha instituido a lo largo de estos años al valorar la entidad de los escritos que han de ser materia de análisis en esta instancia recursiva, se dará tratamiento a los agravios vertidos, los cuales rozan con muy poca sustancia en su favor, el umbral

mínimo de lo que constituye una crítica suficiente, concreta y razonada de la sentencia de grado, en los términos del art. 268 del CPCC.

4.- Tratamiento del agravio de la parte actora: La obligación de contratar un seguro impuesta por el art. 2071 del CCC. La recurrente centra su argumento en que el art. 2071 del CCC impone al dueño una obligación de asegurarse, lo que en al caso que nos ocupa, sitúa a la parte demandada automáticamente en situación de incumplimiento del contrato.

Se queja de que para rechazar la demanda la sentencia consideró, -en su concepto equívocamente-, que el art. 2071 del CCC no era de aplicación al caso porque la demandada no comercializó la obra, agregando con énfasis, que el texto de la norma no exige que el dueño además *"comercialice"* la obra.

La interpretación más consistente de la norma impone estar a lo que el texto prescribe explícitamente y lo que manda en forma implícita pero inequívocamente.

El titular de una heredad que construya para sí mismo, aun con el objeto de afectar lo construido al régimen de propiedad horizontal, no precisaría contratar seguro de caución alguno; la contratación del seguro ordenada por la ley da pone en cabeza del titular la obligación de contratar el seguro, solamente ante la existencia de operaciones de comercialización de unidades funcionales que hagan nacer un riesgo a enjugar.

El pronunciamiento de grado puso de relieve que en los presentes obrados se acreditó la existencia de un boleto de compraventa entre el Señor O. F. y la parte actora; empero el Señor O. F. no fue demandado. El hecho de que a su vez el referido Señor O. F. se encontrara vinculado contractualmente con la demandada por un contrato de locación de obra, no prueba *per se* que la titular de dominio haya participado de la venta, de modo tal que le sean aplicables las cargas legales del artículo 2071 del CCC.

La sola alegación de que la parte demandada fue parte de la venta no alcanza para conmover el fundamento de la sentencia, dado que no se ha señalado de manera expresa y directa en que extremos factuales derivados de la prueba se asienta la afirmación, de lo que solo cabe seguir que la manda del citado art. 2071 del CCC, no resulta operativa respecto de la accionada.

La profesión del Señor O. F. conforme surge de la testimonial es *"albañil"* lo que no hace presumir que el mismo haya sido *"comercializador"* y menos en nombre de la demandada; esto especialmente en presencia de documentación aportada que fuera desestimada por la sentencia, por tratarse de meras copias simples ilegibles.

Con base en lo razonado, se impone la desestimación del agravio incoado.

5.- Conclusión. Conforme los razonamientos hilados en el título que precede al tratar el agravio de la recurrente, corresponde rechazar el recurso articulado y confirmar la sentencia en su totalidad.

6.- La imposición de costas en la Alzada. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina José y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP DGI", 24/ 06/2010, AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "Novoa, Nelly Alejandra y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/04/2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010), ello por

cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Bajo este criterio, y teniendo en cuenta la forma en la que se propone sea resuelto el recurso incoado, considero que las costas deben ser soportadas por la apelante perdidosa (Conf. arts. 69 CPCC).

7.- La regulación de honorarios en la Alzada. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados.

Al ser el presente un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará en porcentual (cfr. art. 46 Ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el destino del recurso articulado, corresponde regular los honorarios del Abogado F. F. R. en el 30% y los del letrado de la parte actora, Abogado P. S. en el 25%, en ambos casos sobre las cantidades fijadas en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Señor Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN, dijo:

Conforme los argumentos vertidos en la fundamentación del presente voto, entiendo y a si lo propongo, que la sentencia que corresponde dictar es la siguiente:

1. **CONFIRMAR** la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravios;
2. **IMPONER COSTAS** a la apelante vencida (art. 69 del CPCC);
3. **REGULAR los HONORARIOS** del letrado de la parte demandada, Abogado F. F. R. en el 30% y los del letrado de la parte actora, Abogado P. S. en el 25%, en ambos casos sobre las cantidades fijadas en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último – arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.
4. **DE FORMA.-**

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Señor Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

En base a los argumentos expuestos entiendo que la solución es la que propone mi distinguido colega preopinante.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de Octubre de 2024

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1. **CONFIRMAR** la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravios;
2. **IMPONER COSTAS** a la apelante vencida (art. 69 del CPCC);
3. **REGULAR los HONORARIOS** del letrado de la parte demandada, Abogado F. F. R. en el 30% y los del letrado de la parte actora, Abogado P. S. en el 25%, en ambos casos sobre las cantidades fijadas en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último – arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.
4. **DE FORMA.-**

REGISTRADA BAJO EL N° /24 SDC.