

Viedma, 20 de agosto de 2026.

EXPEDIENTE: “MORISSE, DANIEL FRANCISCO C/ AYRES DE LA PATAGONIA S.A. Y OTROS S/ SUMARÍSIMO - CUMPLIMIENTO DE CONTRATO”, N° VI-01483-C-2024.

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 05/09/2024 se presenta Daniel Francisco Morisse, por derecho propio, y promueve demanda de cumplimiento contractual contra Ayres de la Patagonia S.A. y Carlos Walter Fernández, con el objeto de obtener el cumplimiento de las obligaciones asumidas en los boletos de compraventa celebrados los días 12/07/2022 y 02/08/2022, vinculadas con la entrega de la posesión y posterior escrituración de los lotes identificados como números 27 y 24, respectivamente, pertenecientes al inmueble identificado catastralmente como 18-1-C-C80-02.

Invoca la existencia de una relación de consumo y funda su pretensión, entre otras disposiciones, en la Ley 24.240.

2.- En fecha 20/09/2024 se tiene por promovida la demanda, se dispone su tramitación conforme a las reglas del proceso sumarísimo y a las previsiones del art. 53 de la Ley 24.240, y se concede al actor el beneficio de gratuidad establecido por dicha normativa.

3.- Con posterioridad, el codemandado Carlos Walter Fernández comparece por derecho propio y plantea la caducidad de la instancia, invocando dos períodos de supuesta inactividad procesal: el comprendido entre el 17/10/2024 y el 02/07/2025, y el transcurrido entre el 02/07/2025 y el 28/10/2025.

Dicho planteo fue resuelto mediante sentencia interlocutoria de fecha 23/04/2026, oportunidad en la cual se rechazó la caducidad de instancia y se dispuso la continuación del proceso.

4.- Mediante presentación obrante en mov. E0027 comparece Ayres de la Patagonia S.A., por medio de su representante legal Carlos Walter

Fernández, contesta demanda y, en lo que aquí interesa, vuelve a acusar la caducidad de la instancia sobre la base de los mismos períodos de inactividad antes indicados.

Sostiene que el anterior pronunciamiento habría recaído respecto de un planteo efectuado por Fernández a título personal y que, por ello, no resultaría oponible a la sociedad codemandada.

Asimismo, se opone a la tramitación de las actuaciones bajo las normas del proceso sumarísimo y al encuadre de la relación en la Ley 24.240. Señala, en sustancia, que Morisse adquirió dos lotes con finalidad de inversión inmobiliaria y posterior reventa, circunstancia que, a su criterio, impide considerarlo destinatario final en los términos de los arts. 1092 y 1093 del Código Civil y Comercial.

Como consecuencia de ello, solicita también que se deje sin efecto el beneficio de gratuidad concedido al inicio.

5.- Sustanciados los planteos, la parte actora solicita su rechazo.

En cuanto a la caducidad, sostiene que se trata de una cuestión ya resuelta mediante la sentencia interlocutoria del 23/04/2026 y destaca que, conforme al régimen procesal vigente, la instancia es única e indivisible.

Respecto del encuadre consumeril, niega que la adquisición de los lotes hubiera tenido finalidad empresarial o comercial y sostiene que la sola compra de dos inmuebles no resulta suficiente para excluirlo de la categoría de consumidor, destacando que la contraparte es una sociedad dedicada profesionalmente al desarrollo y comercialización inmobiliaria.

6.- Encontrándose las cuestiones planteadas en estado de resolver, se llaman autos a tales fines.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DE LOS PLANTEOS:

1.- Corresponde resolver, en primer término, el nuevo planteo de caducidad de instancia articulado por Ayres de la Patagonia S.A.

A tal fin, debe tenerse presente que la Ley 5777, que substituyó

integralmente el Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro -ley P 4142-, resulta aplicable a los procesos que se encontraban en trámite al momento de su entrada en vigencia, siempre que ello resulte compatible con los actos procesales ya cumplidos y no afecte el derecho de defensa de las partes, conforme lo dispone expresamente el art. 2 de dicha ley.

En materia de caducidad, el art. 284 inc. 1 del CPCC establece un plazo de tres (3) meses en primera o única instancia, en segunda o tercera y en cualquiera de las instancias en los juicios ordinarios, sumarísimos, de estructura monitoria, de ejecución e incidentes.

La misma disposición determina, además, que la instancia se abre con el acto que tiene por interpuesta la demanda y concluye con el dictado de la sentencia, estableciendo expresamente que “la instancia es única e indivisible en cualquier supuesto de acaecimiento de la caducidad”.

Por su parte, el art. 285 establece que el plazo se computa desde la última petición de las partes, resolución o actuación jurisdiccional que tenga por efecto impulsar el procedimiento, mientras que el art. 286 dispone que el impulso efectuado por uno de los litisconsortes beneficia a los restantes.

Esas previsiones resultan decisivas para resolver el planteo introducido por la sociedad demandada.

En efecto, Ayres de la Patagonia S.A. no denuncia un nuevo período de inactividad posterior a la resolución dictada el 23/04/2026, sino que reproduce los mismos lapsos temporales que habían sustentado el planteo efectuado por el codemandado Fernández: del 17/10/2024 al 02/07/2025 y del 02/07/2025 al 28/10/2025.

Ambos períodos ya fueron sometidos a decisión jurisdiccional y la caducidad de la instancia fue rechazada.

La circunstancia de que aquel planteo hubiese sido formulado personalmente por Fernández no autoriza a fraccionar la instancia según cada uno de los sujetos que integran el polo pasivo.

Ello es así porque la propia norma procesal descarta esa posibilidad al definir expresamente a la instancia como única e indivisible y al establecer que el impulso del procedimiento efectuado por uno de los litisconsortes beneficia a los restantes.

Por lo tanto, una vez decidido que aquellos períodos de inactividad no produjeron la extinción de la instancia y dispuesta la continuación del proceso, no corresponde volver a examinar idéntica plataforma temporal por la sola circunstancia de que el planteo sea ahora formulado por otro integrante del mismo polo procesal.

No se trata de extender subjetivamente los efectos de la cosa juzgada material a quien no hubiera intervenido en aquella incidencia, sino de respetar los efectos de una decisión ya adoptada dentro de una instancia que, por expresa previsión legal, es única e indivisible, así como el principio de preclusión que impide reeditar en el mismo proceso una cuestión ya resuelta sobre idénticos antecedentes fácticos y procesales.

A ello cabe agregar que el art. 291 del CPCC establece que la resolución sobre caducidad sólo resulta apelable cuando ésta es declarada procedente, regla que resulta concordante con la estabilidad que corresponde reconocer, dentro del mismo proceso, al rechazo de la incidencia.

Por tales razones, corresponde rechazar el planteo de caducidad formulado por Ayres de la Patagonia S.A., sin que resulte necesario reeditar el análisis efectuado en la sentencia interlocutoria del 23/04/2026 acerca de la aptitud impulsoria de las actuaciones individualmente consideradas.

2.- Corresponde abordar seguidamente la oposición formulada al encuadre de la controversia bajo el régimen de la Ley 24.240.

La demandada sostiene, esencialmente, que la adquisición por Morisse de dos lotes permite concluir que éstos fueron adquiridos como inversión inmobiliaria y con finalidad de posterior reventa, circunstancia que excluiría al actor del concepto de consumidor o destinatario final.

El argumento no resulta suficiente, en el estado actual de las actuaciones, para modificar el encuadre dispuesto al inicio del proceso.

Los arts. 1 y 2 de la Ley 24.240, en concordancia con los arts. 1092 y 1093 del Código Civil y Comercial, estructuran la relación de consumo a partir del vínculo entre un proveedor y quien adquiere o utiliza bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Desde esa perspectiva, la circunstancia de que una persona adquiera más de un inmueble no permite, por sí sola, concluir que los bienes hayan sido incorporados a una actividad de comercialización ni, consecuentemente, descartar sin más su condición de destinatario final.

En el caso, de todos modos, tal extremo no aparece suficientemente acreditado, al menos en esta etapa procesal.

En efecto, la afirmación de la demandada en cuanto a que Morisse habría adquirido los lotes para su posterior reventa no se encuentra acompañada, hasta el momento, de elementos suficientes que permitan establecer que las operaciones cuestionadas hubieran sido realizadas para incorporar dichos bienes a una actividad comercial o empresarial propia. Incluso de ser así, ello debería ser materia de análisis oportuno en virtud que no solo son esas las variables para cambiar un encuadre jurídico.

Por otro lado, de las constancias incorporadas surge que Ayres de la Patagonia S.A. intervino en la contratación en el marco de su actividad inmobiliaria, pues los propios boletos corresponden a lotes comercializados dentro del emprendimiento denominado “La Reservada Barrio Boutique”, circunstancia compatible con su objeto societario vinculado, entre otras actividades, con operaciones inmobiliarias.

En esas condiciones, no se advierten razones suficientes para apartarse, en este estado del proceso, del encuadre consumeril efectuado al promoverse la demanda, sin perjuicio de la valoración que corresponda efectuar al dictarse sentencia definitiva a partir de la totalidad de la prueba que se

produzca respecto de los hechos controvertidos.

Consecuentemente, corresponde rechazar la oposición formulada por Ayres de la Patagonia S.A. a la aplicación de la Ley 24.240 y mantener el encuadre procesal de las actuaciones bajo dicha normativa, así como el beneficio de gratuidad oportunamente reconocido al actor conforme a su art. 53, sin perjuicio de lo que corresponda decidir en definitiva acerca de la relación jurídica sustancial debatida.

3.- Igual solución corresponde adoptar respecto de la oposición al trámite sumarísimo.

Debe señalarse inicialmente que el proceso fue promovido bajo el régimen procesal anterior a la entrada en vigencia de la Ley 5777. Sin embargo, conforme al art. 2 de dicha ley, sus disposiciones resultan aplicables a las causas en trámite en tanto sean compatibles con los actos procesales ya cumplidos y no afecten el derecho de defensa.

El nuevo Código regula en sus arts. 293 y siguientes las distintas clases de procesos de conocimiento.

El art. 294 establece que las controversias que no tengan señalada una tramitación especial se sustancian por el proceso ordinario, sin perjuicio de las facultades judiciales allí previstas para determinar el cauce procesal adecuado.

A su turno, el art. 295 inc. 3 dispone que corresponde el proceso sumarísimo en los demás casos previstos por el propio Código u otras leyes, remitiendo su tramitación a las reglas del art. 433.

En el caso, el art. 53 de la Ley 24.240 establece que las acciones judiciales derivadas de dicha ley deben sustanciarse por las normas del proceso de conocimiento más abreviado que rijan en la jurisdicción, a menos que, a pedido de parte y mediante resolución fundada basada en la complejidad de la pretensión, el juez considere necesario un trámite de conocimiento más adecuado.

Analizadas las pretensiones deducidas, los hechos controvertidos y las razones expresadas por la demandada, no se advierte que la cuestión presente una complejidad que torne insuficiente el debate que proporciona el proceso sumarísimo ni se ha demostrado una afectación concreta del derecho de defensa derivada del cauce procesal asignado.

Por lo demás, la Ley 5777 mantiene expresamente al proceso sumarísimo entre las estructuras de conocimiento disponibles y el art. 433 prevé que, para determinar su procedencia, debe atenderse a la naturaleza de la cuestión y a la prueba ofrecida.

En consecuencia, corresponde mantener el trámite sumarísimo oportunamente asignado a las presentes actuaciones, el que en lo sucesivo deberá adecuarse, en cuanto corresponda y resulte compatible con los actos procesales ya cumplidos, a las previsiones de los arts. 295 y 433 del CPCC aprobado por Ley 5777.

4.- Finalmente, en cuanto a las costas correspondientes a las cuestiones aquí resueltas, no se advierten motivos que justifiquen apartarse del principio objetivo de la derrota previsto por los arts. 62 y 63 del CPCC, por lo que deberán ser soportadas por Ayres de la Patagonia S.A., en su condición de vencida.

RESOLUCIÓN:

I.- Rechazar el planteo de caducidad de instancia formulado por Ayres de la Patagonia S.A., por las razones expuestas en los considerandos.

II.- Rechazar la oposición formulada por Ayres de la Patagonia S.A. a la aplicación del régimen previsto por la Ley 24.240 y mantener, en este estado del proceso, el encuadre de las actuaciones bajo dicha normativa y el beneficio de gratuidad oportunamente reconocido al actor conforme a su art. 53, sin perjuicio de la valoración que corresponda efectuar al dictarse sentencia definitiva respecto de la relación jurídica sustancial debatida y de la prueba que se produzca.

III.- Rechazar la oposición formulada al trámite sumarísimo y mantener el cauce procesal asignado a las presentes actuaciones, el que deberá continuar, en cuanto resulte compatible con los actos procesales ya cumplidos, conforme a las previsiones de los arts. 295 y 433 del CPCC aprobado por Ley 5777.

IV.- Imponer las costas correspondientes a las cuestiones aquí resueltas a Ayres de la Patagonia S.A., en su condición de vencida (arts. 62 y 63 CPCC).

V.- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas suficientes para ello.

VI.- Firme la presente, continúen las actuaciones según su estado.

Notifíquese conforme a las previsiones del art. 120 del CPCC.

Leandro Javier Oyola
Juez