

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, 10 de junio de 2022.

Reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, los Dres. Federico Emiliano CORSIGLIA y Emilio RIAT y la Dra. María Marcela PÁJARO, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**PIZZUTI, CRISTIAN Y OTROS C/ COUNTRY CLUB PINAR DEL SOL S.A. S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (Ordinario)**" Nro.A-3BA-1232-C2017 (R.C. 03982-21) y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario doctor Alfredo Javier Romanelli Espil, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada el Dr. CORSIGLIA dijo:

**I.** Vienen los presentes autos al acuerdo a fin de resolver los recursos de apelación interpuestos por los actores: Cristian E. PIZZUTI, Miriam A. PIZZUTI y Mariana C. PIZZUTI, y por la accionada COUNTRY CLUB PINAR DEL SOL SA, contra la sentencia del 11-06-2021, que hizo lugar parcialmente a la demanda entablada, concedidos libremente y con efecto suspensivo, temporáneamente fundados (Seon: 280616 -actores-; Seon: 304229 y 304230 -demandada-) y respondidos por la contraparte (Seon: 321829 -actores-; 336881 y 336882 -demanda-).

El Juez condenó a Country Club Pinar del Sol S.A. a rendir cuentas a los actores en su condición de propietarios de un lote sito en el barrio cerrado que lleva tal nombre, respecto de las sumas abonadas en concepto de expensas y cuota social por el período comprendido entre diciembre 2011 y mayo 2017 inclusive (artículo 653, inciso 1º, del CPCC) y rechazó las restantes pretensiones por cumplimiento de contrato, nulidad y daños y perjuicios, con imposición de costas en el orden causado.

**II.** Antecedentes del caso.

Si bien las pretensiones se encuentran claramente detalladas en la sentencia de grado, cabe reseñar que los actores interpusieron la presente demanda como adquirentes de una parcela dentro del Country Club Pinar del Sol S.A. con el objeto de que dicha sociedad, en esencia, cumpla con las obligaciones asumidas en el contrato Reglamento y rinda cuentas de las sumas cobradas en concepto de expensas y cuota social; liquide las

expensas en forma mensual y a mes vencido; informe sobre el personal contratado; convoque a asamblea a fin de elegir un nuevo directorio; se establezca un resarcimiento por la depreciación del valor del inmueble a causa del incumplimiento en la realización de las obras en espacios comunes comprometidas, de la falta de comercialización de los lotes que integran el barrio sumado a las cláusulas arbitrarias del reglamento y el estatuto que redundan en la dificultad de su venta y, finalmente, se declare la nulidad parcial de la cláusula de revocabilidad del dominio por veinte (20) años inserta en el documento de venta por resultar abusiva.

Para principiar, el magistrado consideró aplicables al caso, las normas contenidas en el Código Civil vigente hasta agosto del 2015, dado que los hechos invocados en la demanda ocurrieron bajo su régimen.

En cuanto a la cuestión de fondo entendió que la rendición de cuentas en el caso de sociedades regularmente constituida se cumple a través de los balances y documentación respaldatoria y su cuestionamiento debe canalizarse por las vías societarias internas (Ley 19550).

Sin embargo sostuvo que, como la demandada no demostró haber confeccionado y aprobado en forma regular sus balances, el caso justificaba excepcionalmente admitir la vía establecida en los arts. 68 a 74 del Código de Comercio, dado que obligar a los accionantes a acudir a los mecanismos societarios sería inoficioso y frustraría su posibilidad de conocer las operaciones societarias relacionadas con los aportes efectuados en concepto de expensas y cuota social.

Agregó que los actores solicitaron dicha rendición vía carta documento en forma previa a la interposición de demanda sin obtener respuesta.

Aclaró que la circunstancia de que los demandantes hubieran dejado de pagar las expensas no los inhabilita para efectuar el presente reclamo ya que, al contestar la demanda, no se ha invocado expresamente defensa alguna relacionada con ello y con fundamento en tal circunstancia.

Respecto de las restantes pretensiones dirigidas a que se cumplan las obligaciones establecidas en el estatuto y el reglamento que los actores declararon conocer y aceptar, y al resarcimiento de los daños causados por la depreciación del valor económico del inmueble, consideró que por el marco regulatorio que vinculó a las partes y la calidad de los actores de socios de la sociedad demandada, éstos debían canalizarlas primariamente dentro del ámbito interno de la sociedad (Ley 19.550), y/o efectuar su reclamo judicial a través de la vía judicial adecuada.

Para finalizar, entendió que Country Pinar del Sol SA carecía de legitimación pasiva para ser demandada por incumplimiento de la promesa de venta del inmueble en las condiciones descriptas en la folletería acompañada y por nulidad de la cláusula de revocabilidad del dominio contenida en el instrumento de venta, dado que el inmueble fue vendido a los actores por Andesur SA.

Las costas del proceso fueron impuestas por su orden y la regulación de honorarios diferida hasta el momento de la rendición de cuentas ordenada.

### **III. Agravios de la parte actora.**

**III.1.** La actora sostuvo en primer lugar que la sentencia constituye un pronunciamiento "citra petita" pues omitió pronunciarse sobre la totalidad de las cuestiones sometidas a decisión (art. 163 inc. 6 CPCC), lo que la torna incongruente con las pretensiones de la demanda y las pruebas producidas.

Dichas cuestiones refieren al pedido de nulidad de la cláusula de revocabilidad incluida en el instrumento de venta que desnaturaliza el derecho real del titular, respecto del cual el Juez se limitó a una consideración genérica sin expedirse respecto del carácter abusivo de tal estipulación, ni de su falta de publicidad registral.

Tampoco se expidió respecto del pedido de cumplimiento a futuro de las obligaciones previstas en el estatuto y reglamento parcelario sobre la forma de liquidar a futuro las expensas mediante confección de resumen de gastos del mes inmediatamente anterior y distribución del saldo conforme porcentuales de cada unidad funcional (art. 16 estatuto), ni respecto de la gran cantidad de personal contratado por la demandada, comprobado mediante el informe de la AFIP, que podría poner a sus representados en situación de ser demandados.

Indicó que el Juez no hizo referencia alguna respecto de irregularidades de la sociedad debidamente acreditadas que tornan ilusorio su derecho de pretender encauzarlos por la vía societaria, tales como la falta de registro de la sociedad en ésta Provincia pese a tener su sede social y domicilio fiscal en Bariloche; la celebración de una única asamblea en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en abril del 2011 cuando no todavía no existían accionistas, hasta la irregular convocatoria del 27-11-17 fuera de la sede social y con un directorio con mandato vencido el cual, en dicha situación de revista, continuó celebrando reuniones y tomando decisiones, entre otras.

Señaló que el Juez no se expidió sobre cuestiones sometidas a decisión que pudo comprobar con sus propios sentidos en la inspección ocular, tales como la falta de estructura destinada a actividades recreativas y sociales, el abandono de los lotes, la

inexistencia de servicio de seguridad, entre otras, a la vez que prescindió de lo declarado por los testigos propuestos que corroboran lo verificado por el Juez en la inspección ocular (testigo Milovich) y la pérdida significativa del valor de mercado del inmueble (testigo Escobar).

Puso de resalto que el Juez fundó su sentencia en una cláusula nula al sostener que la demandada es una sociedad anónima sin fines de lucro (cláusula 2° estatuto) que contraría la ley de sociedades comerciales y la esencia misma de éstas que reside, justamente, en la obtención de beneficios (art. 1; ley 19.550).

En relación al marco jurídico aplicable, sostuvo que el Juez antojadizamente se apartó de las disposiciones del Código Civil y Comercial para evitar resolver cuestiones entremezcladas en estas actuaciones referidas a sociedades comerciales, obligaciones civiles, obligatoriedad de lo ofertado, legisladas en dicho cuerpo normativo.

Esgrimió que resolver en función de dichas normas en ningún caso afectaría el derecho de defensa dado que la demanda fue interpuesta durante su vigencia, que alguno de los hechos e incumplimientos se verificaran en el día de la fecha bajo su normativa (art. 7 CCCN) y que ambas partes fundaron el derecho que las asiste en su articulado.

Afirmó que la sentencia incurre en contradicción al resolver dos puntos objeto de demanda pues, de un lado, acoge la pretensión de rendición de cuentas con fundamento en que ocurrir por la vía societaria tornaría ilusorio los derechos de los actores dada la vida societaria irregular de la demandada pero, de otro, rechaza la pretensión de cumplimiento de contrato y daños y perjuicios y remite a los mecanismos internos de la sociedad soslayando que justamente por tal irregularidad, no existen.

A ello agrega que por tal razón la acción de responsabilidad de los directores no posibilitará conseguir el cumplimiento del contrato, la mejora del barrio, la realización de las obras comprometidas ni el resarcimiento del daño ocasionado.

### **III. 2. Contestación de los agravios por parte de la accionada.**

Conferido el traslado de ley, la accionada solicitó en primer término se declare desierto el recurso de la actora por no constituir una crítica concreta y razonada del fallo recurrido.

Subsidiariamente contestó los agravios y sostuvo que los recurrentes no dedicaron un solo argumento contra la premisa central que utilizó el Juez para rechazar las pretensiones por incumplimiento de la promesa de venta del inmueble y nulidad de la cláusula de revocabilidad del dominio, basada en que la contratación se efectuó con persona distinta de la demandada.

Indicó que los apelantes omitieron precisar en que variaría la solución adoptada de haberse aplicado el Código Civil y Comercial, y concretamente a que norma debió acudirse.

Agregó que la supuesta contradicción atribuida al a quo se basó en su error de exigir rendición de cuentas a una sociedad regularmente constituida en base a a un argumentos no utilizados por los actores para fundar acción y que dejó planteado en su apelación.

Resaltó que los argumentos del Juez por el cual consideró que las cuestiones debatidas eran ajenas al derecho civil y debían ser encauzadas por las vías societarias no fueron rebatidas en el memorial de agravios, como tampoco que la contratación fue realizada con Andesur SA. quien no es parte en éstas actuaciones.

Finalmente esgrimió que el a quo resolvió todas las cuestiones sometidas a juzgamiento; que no existe prohibición legal de que la sociedad tenga domicilio legal en la ciudad de Buenos Aires; que los actores no pueden tildar de nula la cláusula referida al tipo societario de una sociedad de la que libremente aceptaron participar y conocer el estatuto societario.

### **III.3. Agravios de la demandada.**

Como cuestión preliminar, expuso que el Juez al adentrarse en el funcionamiento de la sociedad demandada se arrogó una competencia que no detenta sobre cuestiones de índole societaria las cuales, dado el lugar del domicilio social inscripto, eran de competencia de la Justicia Nacional Comercial.

Indicó que el ordenamiento procesal local establece que las acciones que derivan de las relaciones societarias son de competencia del Juez del lugar del domicilio social inscripto (art. 11 inc. 5 CPCC).

Respecto de la cuestión de fondo, señaló que no pesa sobre las sociedades regularmente constituidas la obligación de rendir cuentas y que el sentenciante admitió la demanda valiéndose de una excepción sostenida por una jurisprudencia minoritaria que tampoco encuentra fundamento para su aplicación a éste caso.

Sostuvo que el instituto de la rendición de cuentas se encuentra relacionado con la gestión de un negocio ajeno y que una sociedad anónima no efectúa negocios en gestión de sus accionistas sino que lo hace en nombre y por cuenta propia y en su propio interés, y por ello solo se admite su procedencia en el caso de sociedades irregulares o de hecho.

Agregó que no existe en la ley de sociedades comerciales norma alguna que imponga el deber de rendir cuenta a los accionistas y que ello tampoco se desprende de ninguno de

los incisos del Código Civil y Comercial que detalla los obligados a la rendición (art. 860), ni de aquél que establece la oportunidad para llevarla a cabo (art. 861).

Advirtió que si las sociedades regularmente constituidas pudieran ser condenadas a rendir cuentas por pedido de cualquiera de sus socios, su funcionamiento se vería gravemente afectado.

Esgrimió que el Juez incurrió en un exceso de jurisdicción al justificar la rendición de cuentas ordenada en una cuestión que no fue planteada por los accionantes vinculada a la falta de confección regular de balances y que tal circunstancia le impidió ejercer su derecho de defensa y ofrecer prueba.

Precisó que, por el contrario, los actores fundamentaron su petición en diversos cuestionamientos a los rubros de las expensas, el sistema de liquidarlas y su monto en relación a los servicios proporcionados.

Advirtió que los actores no acreditaron haber agotado las vías societarias para justificar que el sentenciante aplique la excepción al deber de rendir cuentas dado que nunca ejercieron la facultad conferida por la Ley de sociedades a los accionistas de convocar la celebración de asambleas ordinarias y extraordinarias (art. 236) que son una de las vías para cuestionar los balances de la sociedad, ni realizaron denuncia alguna ante la IGJ, como tampoco concurrieron a las asambleas convocadas mediante edictos, y dicha desidia no puede ser suplida mediante la remisión de carta documento y/o promoción de una demanda judicial .

Sostuvo que resulta descabellado que a los accionistas han dejado de cumplir con el pago de expensas se les admita una demanda por rendición de cuentas incluso por períodos en los que no cumplieron con sus obligaciones.

Finalmente, y para el caso de que éste Tribunal desestime el recurso, solicitó que las costas por el rechazo de la demanda por cumplimiento contractual y daños y perjuicios sean impuestas a los demandantes (art. 68 CPCC -primer párrafo-) y las referidas a la rendición de cuentas en el orden causado, dado que la decisión se basó en aplicación de una excepción receptada por una jurisprudencia minoritaria (art. 68 CPCC -segundo párrafo-).

#### **III.4.** Contestación de los agravios por parte de la actora.

La actora solicitó se declare la deserción del recurso por considerar que constituye una mera discrepancia con lo decidido por el a quo.

En subsidio, sostuvo que el planteo de incompetencia resulta extemporáneo por haber precluído la etapa procesal para oponer dicha defensa (art. 246 inc. 1), sin perjuicio de

lo cual el magistrado actuante cuenta con competencia en materia comercial para juzgar cuestiones societarias.

Señaló que es cierto que la demandada no demostró haber confeccionado en forma regular balances ni haberlos aprobado mediante los mecanismos societarios previstos en la LSC, como sostuvo el a quo.

Realizó un detalle de las irregularidades en el funcionamiento de la sociedad a cuya lectura cabe remitir dado que también fueron expuestas en los agravios y resumidas en el cuerpo de la presente.

Sostuvo que ante la afirmación de los actores de la irregular actuación de la sociedad, era carga de los actores acreditar la confección de balances.

Finalmente esgrimió que la crítica referida a la imposición de costas se reduce a un disenso con el juzgador no argumentada en derecho aplicable.

#### **IV. Análisis y solución de Caso.**

##### **IV.1. Recurso de los actores.**

En breve referencia al cumplimiento de las condiciones de admisibilidad formal contempladas en la ley procesal (art 265 C.P.C.C.), cabe comenzar señalando que la expresión de agravios de la actora escasamente cumple con la idoneidad técnica exigida. Así, las premisas centrales sobre la cual el magistrado construyó su razonamiento y adoptó la decisión pudieron ser rebatidas con una mayor contundencia, de modo tal de provocar una revisión exhaustiva y completa del decisorio en crisis por parte de éste Tribunal de Alzada. No obstante, en la medida que alguna de las articulaciones de la labor impugnativa se presente como seria y conducente, corresponderá considerar los agravios.

La jurisprudencia tiene dicho sobre el punto que: "... el criterio de apreciación al respecto debe ser amplio, atendiendo a que, por lo demás, los agravios no requieren formulaciones sacramentales, alcanzando así la suficiencia requerida por la ley procesal cuando contienen en alguna medida, aunque sea precaria, una crítica concreta, objetiva y razonada a través de la cual se ponga de manifiesto el error en que se ha incurrido o que se atribuye a la sentencia y se refuten las consideraciones o fundamentos en que se sustenta para, de esta manera, descalificarla por la injusticia de lo resuelto." (Cf. Autos: "M., A. A. y otros c/ Transportes Metropolitanos General Roca SA y otros s/ daños y perjuicios".CAMARA CIVIL - SALA J 19-02 - 2015).

Por tanto, en aras de tutelar el derecho de defensa que garantiza la Constitución Nacional (art. 18), en la medida en que mínimamente se encuentren individualizados los

motivos en que reposa la crítica, se procederá al tratamiento del recurso.

#### **IV.2. Marco Legal Aplicable al caso.**

En primer orden cabe hacer una breve mención del marco legal que resulta de aplicación al caso.

Así, en referencia a los clubes de campo y barrios privados residenciales, la doctrina ha dicho que: "...se los designa y caracteriza por contar con un área territorial de extensión limitada, regida por un plan de ordenamiento territorial, con unidades funcionales o parcelas privativas independientes (construidas o a construirse) y áreas comunes de uso común, destinadas las primeras a vivienda (transitoria o permanente) y las segundas a la práctica de actividades deportivas, culturales y sociales, existiendo entre el área de viviendas y la recreativa una relación funcional y jurídica que las convierte en un todo inescindible, vinculadas por el destino común, hallándose dotadas de la correspondiente infraestructura para la prestación de los servicios esenciales, la que reposa en cabeza de la urbanización y es comunitaria" (Cf. Mariani de Vidal, Marina Abella; "Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes" La Ley 08/04/2015; Cita: TR LA LEY AR/DOC/677/2015).

En el Código Civil de Velez, los conjuntos inmobiliarios no contaban con una regulación legal, por lo que los emprendimientos creados antes de agosto del 2015 adoptaban distintas modalidades de organización (vrg. propiedad horizontal, dominio de parcelas y condominio de partes de uso común, geodesia, entre otras).

El Código Civil y Comercial de la Nación reguló los conjuntos inmobiliarios que se constituyan a partir agosto de 2015, y dispuso que los mismos deben ajustarse al régimen de propiedad horizontal especial. Asimismo ordenó que los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubieran establecido como derechos personales o donde coexistan derechos personales y derechos reales se deban adecuar a las previsiones normativas que regula este derecho real (Cf. Art. 2075).

La doctrina incluso analiza el punto en cuanto afirma que: "El vacío legal existente con anterioridad a la sanción del Código ha provocado que los desarrollistas hayan incurrido en los derechos creditorios o en la coexistencia de derechos reales y personales. Por caso, encaraban los emprendimientos mediante la constitución de asociaciones o sociedades. En la mayoría de los casos se acudía a las sociedades comerciales, y entre ellas frecuentemente a la sociedad anónima, aunque en ocasiones, también a la sociedad de responsabilidad limitada".

"Estos supuestos generaban discrepancias doctrinarias ante la falta de una regulación

expresa... algunos autores ya advertían una contradicción en la aplicación de un tipo societario comercial a una asociación que no tiene fines de lucro” (Cf. Código Civil y Comercial de la Nación comentado / Dirigido por Lorenzetti, Ricardo Luís. 1° ed. Santa Fe. Rubinzal Culzoni , 2015. Pag. 585 y ss. ISBN 978-987-30-0517-6).

En consecuencia habiendo los actores celebrado el contrato de adquisición del inmueble sito en Country Club Pinar de Sol bajo la vigencia del Código de Vélez, corresponde desestimar el agravio dirigido a la aplicación del nuevo cuerpo legal, cuya vigencia lo es a partir del mes de agosto del año 2015 (CF. Art. 7 CCCN).

Luego, también corresponde abordar la cuestión atinente a la aplicación al caso del estatuto consumeril.

La actora invocó superficialmente en la demanda la normativa del consumidor al fundar su pretensión en el art. 1103 CCCN que alude a los efectos de la publicidad y que se ubica en el título III del Libro 3°, referido a contratos de consumo.

De igual manera se agravio, aunque de forma somera, de la omisión del Juez de expresarse respecto de la falta de obras de infraestructura en el Country que pudo comprobar en el marco de la inspección ocular, como también de su apartamiento de las disposiciones del CCCN que regulan la obligatoriedad de lo ofertado.

Conforme lo establecido expresamente por la Ley 24.240 el régimen tutelar establecido en la misma es de orden público (art. 65).

Como lógica derivación de ello, y aún frente a la escasa fundamentación recursiva, corresponde analizar la cuestión objeto de autos también desde la perspectiva de la especial protección otorgada a los consumidores.

#### **IV.3. El agravio acerca del tipo societario:**

Dada la conexión del punto con el tema abordado en forma inmediata anterior, caben las siguientes consideraciones.

El art. 3 de la Ley 19.550, de aplicación temporal al caso, admite que las asociaciones se revistan con la calidad formal de sociedad siendo frecuente en la práctica que el tipo elegido sea el de la sociedad anónima.

En un fallo dictado por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo comercial, Sala B, sin perjuicio de que el art. 3 LSC no estuvo exento de críticas, se dijo que: "se trata de regla positiva y por ende su acatamiento viene impuesto en homenaje a la forma más elevada de justicia, cual es la llamada justicia legal. Y de otro lado, debe admitirse que se inscribe en la tendencia doctrinaria y legal a admitir variantes de simulación lícita (doct. CC. art. 957 Ver Texto; ver Otaegui, Julio C., "Invalidez de actos societarios", Bs. As.,

1978, ps. 275, parág. 101 in fine) bajo la técnica del negocio indirecto que en tanto no resulte dañoso, quizás pueda fundar su permisión en la idea romana del *dolus bonus* (ver para problemática de cierta analogía, Menéndez y Menéndez, Aurelio, "La Competencia Desleal", Madrid, 1988, p. 86, parág. 25). (Autos: "Arce, Hugo v. Los Lagartos Country Club • 04/05/1995; Cita: TR LALEY 962022).

En suma, más allá de los cuestionamientos que ha suscitado la norma, lo cierto es que, en principio, resulta válido que una asociación se acoja a ese régimen societario aún cuando no tenga fines de lucro, al menos bajo la vigencia del régimen imperativo de aplicación al caso, por lo que la crítica esgrimida por los apelantes, en éste punto, debe ser descartada.

#### **IV.4.** Las cuestiones de fondo criticadas.

Bajo el presente apartado corresponde abordar aquellos puntos atinentes a las cuestiones troncales del decisorio de primera instancia que han constituido objeto de crítica mediante los respectivos agravios.

De la reseña de los antecedentes no puede obviarse que el caso presenta aristas complejas dado que confluyen aspectos legales vinculados con la materia contractual, el régimen societario establecido por la ley 19.550, y el estatuto del consumidor, aspecto que fuera introducido por la accionante al alegar el art. 1103 CCCN como fundamento del derecho invocado, aun cuando su recepción normativa ya fuera contemplada por la LDC., de modo que también cabe tener presente sus disposiciones, en tanto constituyen normativa de orden público.

En consecuencia, para un mejor análisis, corresponde agrupar las pretensiones de los actores y los consecuentes agravios del siguiente modo:

##### **IV.4.1.** Por una parte, aquellas vinculadas estrictamente con el régimen interno de la sociedad demandada.

Tales cuestiones han sido objeto de un adecuado tratamiento por parte del Juez de grado, y en este aspecto los agravios presentados resultan insuficientes para conmovir lo decidido.

Sin perjuicio de lo cual cabe destacar que de la escritura de venta surge que los actores junto con el terreno, adquirieron en condominio y partes iguales una acción clase B de la demandada, con derecho a un voto de pesos cien (\$100) de valor nominal. (fs. 9 vta.), y se dejó asentado en el contrato que la calidad de accionista estaba inescindiblemente unida a la de propietario del lote (fs.7) tal como prescribe el reglamento (fs. 47).

Es decir que los actores desde el momento de la compra adquirieron su condición de

accionistas de la sociedad anónima y en tal carácter cuentan con los derechos que les asigna la ley respectiva (19.550), y las normas estatutarias, a los que voluntariamente adscribieron, y a cuyos mecanismos deben acudir para encausar sus reclamos vinculados con el funcionamiento interno de la sociedad, tales como la forma de liquidación de las expensas, celebración de las asambleas de accionistas, renovación del Directorio, cumplimiento del Reglamento interno, entre otras.

En tal sentido la jurisprudencia tiene dicho, en un caso en el cual un Country constituido este como S.A. demandaba el cobro de expensas a uno de sus socios, que: "... sin dejar de desconocer que las cuestiones relativas a bienes inmuebles se encuentran dentro de la esfera del derecho civil, cabe sostener en la especie que la relación que vincula a las partes en litigio, es de carácter societario, en orden a que se encuentra regida por un estatuto de índole mercantil" ("SOLARES DEL BOSQUE COUNTRY CLUB SA C/ GARONE ANGEL FABIAN Y OTRO S/ EJECUTIVO. CNCom. Sala A; 29-05-2012). El reglamento interno de la sociedad se encuentra agregado en autos (fs. 45/87) y no fue desconocido ni impugnado por los actores, salvo en lo referente a la cláusula de revocabilidad del dominio. En el mismo consta que fue dictado "para que todos los accionistas cumplan con sus disposiciones y las que se dicten a partir del mismo" (fs. 45 vta.).

En el caso los actores no acreditaron haber encauzado sus reclamos mediante los mecanismos previstos en el estatuto y la normativa societaria, a los que voluntariamente se sometieron, y optaron por una vía ajena a lo acordado.

En situaciones análogas a la planteada, los Tribunales han sostenido que: "Toda vez que la demandada reconoció ser accionista del ente ideal, y poseedora de acciones -dada su calidad de propietaria de tres lotes adquiridos según las escrituras, en un barrio cerrado-, no puede luego negar tal calidad ya que admitir su postura sería receptar un venire contra factum proprium, inadmisibles por contravenir la buena fe que exige a las partes un comportamiento coherente y recíproca lealtad (cciv: 1198)." (CHACRAS DEL MOLINO S.A. C/ VILLALBA, GLORIA S/ ORDINARIO. 19/10/2010 Cámara Comercial: C.-base jurídica lex doctor-)

En suma, las razones expresadas aconsejan confirmar la sentencia en crisis en cuanto dispuso que los actores debieron acudir a los mecanismos estatutarios y societarios para encausar los reclamos atinentes al desenvolvimiento de la sociedad que integran.

**IV.4.2.** Por otro lado, aquellas ligadas a los incumplimientos contractuales denunciados, y los alegados daños y perjuicios derivados como consecuencia del citado

incumplimiento, materializados básicamente en la disminución del valor del inmueble. En el punto, para principiar su abordaje cabe reseñar que, con fecha 20-04-2011, los demandantes celebraron un contrato de compraventa con Andesur SA representada en el acto por el Dr. Marcos Luis Botbol en su condición apoderado de la firma, por el cual adquirieron en condominio una parcela integrante del "Country Club Pinar del Sol S.A." (Cf. Escritura obrante a fs. 3/11).

Conforme se estipula en el reglamento, ésta última sociedad se constituyó con el objeto principal de promover y fomentar los deportes, la actividad social y cultural entre los socios y administrar los espacios comunes (Cf. Cláusula segunda del Estatuto).

En su faz organizativa, el emprendimiento se compone de 92 parcelas, dos de las cuales están afectadas al uso común (esparcimiento y calles de circulación interna) y las restantes tienen como destino la propiedad exclusiva de los adquirentes (Cf. Reglamento de afectación al Régimen Parcelario; fs. 188 vta y 207 vta.).

Las parcelas de uso común fueron estatuidas como de titularidad dominial de la sociedad (cláusula décimo primera estatuto -fs. 52-; y escritura -fs. 19-), y respecto de ellas se estableció una servidumbre predial, gratuita y perpetua en relación a las destinadas a uso residencial.

Luego, los actores en el acto de la compraventa declararon conocer el estatuto de la sociedad como asimismo conocer y aceptar el Reglamento de afectación a consorcio parcelario, con las normas de convivencia y pautas de edificación que fue celebrado el mismo día por escritura número 73.

A su vez, como dato de importancia el Estatuto establece como condición inescindible para ser propietario, la de revestir la condición de accionista y para ser accionista la de ser propietario del Country Club Pinar del Sol SA; por ende queda vedado perder la calidad de accionista y seguir siendo solamente propietario y viceversa (Cf. Cláusula tercera, fs. 47).

En virtud de ello, los actores adquirieron en condominio y partes iguales 1 acción clase B de la sociedad con derecho a un voto y de pesos cien (\$100) de valor nominal (Cf. Fs. 19 vta.).

Ahora bien, estas cuestiones de corte societario que nacieron con la celebración del contrato, deben ser distinguidas de la etapa que precedió a la firma del contrato, en cuanto generadora de responsabilidad, a saber: la oferta pública dirigida a persona indeterminada y al contenido de la publicidad enderezada a promocionar la urbanización.

Dicho aspecto, fue introducido por los actores en los agravios al criticar la omisión del Juez de tratar la pretensión relativa al incumplimiento de las promesas contenidas en la propaganda y en el contrato celebrado con cita en la normativa de fondo (arts. 974, 1103 CCCN), lo cual habilita per se a ingresar en su análisis.

La compra de terrenos con el objetivo de vivienda familiar, en la medida que tenga naturaleza pública y esté dirigida a personas indeterminadas se encuentra comprendida en la tutela legal consumeril (Cf. Arts. 1 y 2 Ley 24.240)

La Ley de Defensa del Consumidor establece que las ofertas hechas a persona indeterminada o por medio de la publicidad son vinculantes (art. 7) y pueden ser generadoras de responsabilidad, sea por la negativa a contratar o por falsedad de la publicidad inductiva.

Por su parte el art. 8, cuyo contenido en esencia fue reproducido por el art. 1103 CCCN, y que fuera citado por la actora en la demanda, sienta el principio por el cual la publicidad se debe tomar como parte integrante de la oferta y su contenido parte del contrato una vez celebrado.

Es importante recordar que, este tipo de avisos publicitarios están destinados a generar expectativas en los potenciales clientes y a provocar un estado emocional inconsciente que conduzca al receptor a adoptar la conducta querida por el emisor que reside, justamente, en la celebración del contrato. Es por tal razón que el estatuto consumeril tutela que tales expectativas creadas no resulten frustradas.

En el caso de autos, se encuentra acreditado que la demandada publicitaba la venta de terrenos sitios en la urbanización, en base a la promesa de realización de obras de infraestructura que resultaban de gran atractivo para los potenciales adquirentes y que determinaron a los actores a celebrar la compra.

En dicha oferta se promocionaba a la urbanización como un lugar que permitiría desarrollar un nuevo estilo de vida que complementa la naturaleza con toda clase de servicios y actividades.

Entre los atractivos de dicho plan se mencionaba la existencia de una completa infraestructura (vrg. calles enripiadas, alumbrado público, parquización, electricidad subterránea, entre otras), un sistema de seguridad las 24 horas del día durante los 365 días del año, instalaciones para la práctica de deportes sumado a un exclusivo club privado (club house, sala de reuniones, juegos, spa con sauna, pileta climatizada, entre otros, Cf. fs. 13/16).

Tales precisiones publicitarias fueron exhibidas mediante un sistema de cartelería

dispuesta al público, conforme consta en las fotografías certificadas por escribano obrantes en autos "Bonini" (fs. 20/21), que fuera ofrecido como prueba en los presentes, y se condice con lo consignado en la escritura de compra en la cual se indica como destino de las áreas comunes los usos recreativos, de esparcimiento y práctica de deportes (Cf. Fs. 6).

A su vez, los accionantes relataron en su escrito de demanda que la adquisición de una parcela en el Country estuvo motivada por los atractivos y los servicios que se prometían en la propaganda, los que nunca se concretaron aún pasados seis años de celebrada la operación de compra.

Sin embargo, una vez suscripta la escritura correspondiente, la venta se ligó a un reglamento de afectación al régimen de consorcio parcelario (Escritura Nro. 73; fs. 185/228), que de alguna manera desligaba al oferente de realizar la infraestructura propuesta poniéndola en cabeza de los propios compradores una vez ingresados en calidad de socios de la Sociedad Anónima.

El extremo fue ratificado por el testigo Sr. Bodi, administrador del Country, quien sostuvo que la sociedad demandada no tiene fines de lucro sino que el mismo reside en el desarrollo del emprendimiento a partir de los propietarios que se asocien.

En tal sentido, una de las cláusulas referida a las partes de uso común, dispone la afectación de la parcela identificada catastralmente 19-3-A-359-10 como "área destinada a recreación donde los futuros socios construirán los edificios, instalaciones y donde se incorporarán bienes destinados a actividades sociales, deportivas y culturales". Luego agrega que: "3) en los edificios e instalaciones y elementos de uso común destinados a los servicios gastronómico, recreativos y deportivos, y el equipamiento de cualquier otro sector del Country, Andesur SA podrá anticipar, a su cargo, alguna de estas obras, debiendo el Country Club Pinar del Sol SA, reintegrar dicho costo con su respectiva actualización a medida que ingresen recursos provenientes de la suscripción de acciones." Y que: "todas estas áreas, sectores obras y planos de las edificaciones indicadas en el punto 3) constituirán el único aporte gratuito de la propietaria original Andesur Sociedad Anónima al régimen del consorcio parcelario, cuyos dominios, con las restricciones previstas, pasarán a nombre de country Club Pinar de Sol sociedad anónima. Los gastos que se generen para ello correrán a cargo de Country Club Pinar del Sol Sociedad anónima, la que a su vez será la responsable de la ejecución gradual de las obras (Edificios, instalaciones comunes previstas en éste reglamento, para lo cual dispondrá de la venta de acciones con prima de emisión, de la venta de acciones que en

el futuro resuelva emitir con iguales propósitos la asamblea de socios, de los convenios crediticios que disponga el directorio y de los ingresos que por todo concepto obtuviere a raíz del desarrollo de actividades sociales normales, una vez cubiertos sus gastos de realización. (Cf. Artículo tercero; pág. 207 vta. / 208. El destacado me pertenece).

Ha de advertirse a esta altura el complejo sistema sobre el cual se monto y estructuró lo que constituye la realización de las obras e infraestructura originariamente publicitada, en tanto no puede descartarse que de cara al contratante consumidor se trate de un sistema perverso en el cual aquél quedo inmerso y atrapado.

El punto de inflexión sin duda lo constituye el inequitativo y paradójico sistema diseñado, donde la ejecución de las obras, originariamente ofertadas sin condicionamientos publicitados, quedan vinculadas a ingresos provenientes de la venta de acciones, las que conforme los elementos de prueba producidos, no se concretaron por la falta de interés que suscitaba el emprendimiento, el que en modo alguno puede endilgársele al actor, sino que causalmente se vincula al accionar asumido por la demandada.

Según lo declarado por el testigo Sr. Bodi, a la fecha de su declaración, sólo existían tres viviendas habitadas y una casa sin terminar.

De tal modo, y aquí la omisión del Juez de grado en su análisis objeto de agravio, el sistema contractualmente impuesto por la demandada, en violación a la citada integración contractual con el sistema de publicidad vinculado, redundó en la pérdida del valor del inmueble adquirido y su difícil posibilidad de venta por el nulo atractivo que provoca el lugar en los potenciales inversores.

Y, si bien la pretensión por cumplimiento de las tales obras no puede ser acogida en razón de las cláusulas establecidas en los instrumentos que rigen la vida de la sociedad, a lo que se suma que la accionante no ofreció una pericial de ingeniería que determine con precisión las construcciones a ejecutar, su viabilidad y tiempo estimado que insumiría su realización, si corresponde receptar en subsidio el pedido destinado a resarcir la desvalorización sufrida en el valor del inmueble a causa del incumplimiento de las obras promocionales de la urbanización.

**IV.4.3.** En el caso, la falta de realización de la infraestructura prometida quedó acreditada con las fotografías acompañadas por la accionante, que en copia certificada obran en el expediente vinculado ("Bonini"), y el registro fílmico realizado en oportunidad de la inspección ocular llevada a cabo.

Dicha circunstancia apareja, como lógica consecuencia, la disminución del valor del

inmueble y así ha sido reconocido en pronunciamientos judiciales análogos.

Para citar como ejemplo, un caso resuelto por mayoría por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial en el cual se condenó a una sociedad desarrolladora de un barrio privado a indemnizar al adquirente de dos lotes por la diferencia entre el valor del inmueble en las condiciones existentes y el que debía tener si la demandada hubiera realizado todas las obras que publicitó al promocionar la venta.

En el mismo se dijo que: "Cabe hacer lugar, en los términos del cciv: 1345, a la acción entablada por el adquirente de ciertos lotes de terreno ubicados dentro del perímetro de un barrio privado, en reclamo del perjuicio sufrido a causa del incumplimiento en que incurriera la empresa vendedora al no construir una serie de obras prometidas al publicitar su venta; toda vez que -según dictamen pericial- la parquización se realizó en menos de la mitad, no se construyó el prometido club que incluía restaurante, bar literario, playroom, pileta climatizada, gimnasio, salón de usos múltiples y sauna, el acceso al arroyo no es posible y tampoco se hicieron las canchas publicitadas, lo que determino una diferencia de \$ 130.000 entre el valor que ostenta el inmueble en las condiciones existentes y el que debería tener conforme a la expectativa creada por la empresa accionada, por lo que de conformidad con lo previsto por la ley 24240: 1 y 8, cabe concluir que ha existido incumplimiento de la accionada, que deberá ser condenada a pagar la referida diferencia de valor del inmueble, con más los intereses devengados desde la fecha de mora hasta su efectivo pago..." (Cf. Autos: "ZUCCOTTI, HORACIO C/ BARRIO CERRADO SA S/ ORDINARIO"; de fecha 31/10/2005; Cámara Comercial D).

No obstante, a la hora de cuantificar el menoscabo patrimonial, es decir la concreta disminución de valor del inmueble como consecuencia del incumplimiento señalado, cierto es que la parte actora -a quien le correspondía procesalmente la carga, conforme el art. 377 CPCC, omitió acreditar mediante una pericia o algún otro medio de prueba idóneo cual sería el valor del bien, de haberse cumplido con todas las obras, de modo tal de poder fijar el resarcimiento en función de la diferencia con el valor que en las condiciones actuales detenta el inmueble.

Frente a ello, en ejercicio de las facultades conferidas por el ordenamiento procesal (art. 165 -último párrafo-), estimo justo fijar el resarcimiento por los daños y perjuicios sufridos por los actores, en la suma solicitada de \$ 1.308.000 (fs. 180), la cual opera como límite de lo que los jueces pueden otorgar si, como en el caso, dicho monto no se supeditó expresamente a lo que en más o menos resulte de la prueba a producirse.

Tal suma conllevará un interés desde el momento de su cuantificación (28-06-2017; fs. 180) y hasta su efectivo pago, a la tasa fijada en los precedentes judiciales del Superior Tribunal de Justicia Provincial ("Jerez", "Guichaqueo", "Fleitas").

**IV.4.4.** Una mención particular merece el planteo atinente a que la venta o comercialización del inmueble en cuestión la habría realizado Andesur S.A. y no Country Club Pilar del Sol S.A.

Aquí resulta imprescindible señalar que, desde el punto de vista de los derechos del consumidor, la demandada resulta responsable por el incumplimiento de los términos de la publicidad gráfica, aún cuando desde lo formal, Andesur S.A. haya actuado en calidad de vendedor del lote objeto de autos.

Dicha normativa pretende responsabilizar a todos aquellos que han creado una apariencia jurídica de su intervención en la concreción de un emprendimiento y su comercialización.

En tal sentido Andesur S.A. es parte integrante de Country Club Pinar del Sol S.A., y enajenó una parcela ubicada en el barrio que lleva esa denominación.

De la escritura número 9 de fecha 05-01-2011, surge que Juan Manuel Valcarcel, en su calidad de Presidente del Directorio de Andesur S.A. y Maria Laura Franco, como apoderada de Marcos Luis Botbol, ambos en carácter de titulares de la totalidad del terreno y capital social de Country Club Pinar del Sol S.A. comparecieron a constituir la sociedad anónima y dictar el reglamento de afectación al régimen de consorcio parcelario (fs. 45/87).

Por otro lado Andesur S.A. no es una integrante más del consorcio desde que cuenta con determinadas prerrogativas otorgadas en las disposiciones transitorias del Estatuto (fs. 76/77).

Es decir que aún cuando la demandada no haya sido parte del contrato, considero que corresponde aplicar analógicamente al caso la norma que permite al comprador demandar a cualquiera de los partícipes de la cadena de circulación de los bienes (art. 40 LDC).

**IV.5.** Cláusula de Revocabilidad del dominio.

Por último, cabe efectuar una consideración a título complementario en lo referente a la cláusula de revocabilidad del dominio, dada la ausencia de una crítica suficiente para lograr el fin perseguido de declarar su nulidad.

El dominio imperfecto se encuentra regulado por los arts. 2661 y subsiguientes del Código Civil el cual comprende, junto con el dominio desmembrado y el fiduciario, al

dominio revocable que es aquél sometido a plazo o condición resolutoria a cuyo cumplimiento el dueño debe restituir la cosa a quien la transmitió.

El dominio es por su naturaleza irrevocable pero puede establecerse como revocable siempre que sea impuesto por la ley o por una disposición voluntaria expresa, pues se trata de crear una excepción.

El Código Civil y Comercial vigente establece un límite temporal de 10 años para dichas previsiones, extremo que no contenía el Código Civil derogado el cual no establecía plazo máximo para la condición resolutoria.

En el caso, el contrato y el reglamento del consorcio otorgaron a cada adquirente un derecho real de dominio imperfecto (revocable) al sujetarlo a un menú de condiciones resolutorias (art. 2661, 2668 y cc C.C.) que se tornan operativas ante el incumplimiento de determinadas normas, sancionando de esa forma futuros posibles incumplimientos a sus disposiciones.

En tal sentido no resulta atendible la pretensión de declarar la nulidad de la cláusula de revocabilidad cuestionada porque, al momento de su establecimiento, no existía plazo límite para su vigencia y las causales establecidas resultan las que de estilo se imponen en éste tipo de urbanizaciones cerradas con fines residenciales a fin de salvaguardar el orden y la armonía del sistema.

El hecho de adquirir un inmueble en éste tipo de barrios importa aceptar la pertenencia a un grupo y con ello la existencia de ciertas restricciones a la libertad individual en pos de fines comunes, cuestión que es muy distinta al ya analizado complejo sistema establecido para la realización de la infraestructura del barrio oportunamente publicitada.

Pero en el punto, el agravio debe ser rechazado y confirmarse la decisión emitida en la sentencia recurrida.

**V. Agravios de la accionada.**

**V.1.** En primer orden se impone el rechazo del agravio planteado por la accionada referido a la falta de competencia del magistrado de grado.

Ello así en tanto, en el foro local los Juzgados Civiles, Comerciales y de minería cuentan con competencia en materia comercial (Cf. Ley 5190; art. 55).

Luego, la mentada incompetencia fundada en el domicilio social de la demandada no fue articulada en el momento procesal oportuno, por lo que su planteo en ésta instancia resulta extemporáneo.

**V.2.** En cuanto a los restantes agravios, cabe comenzar señalando que la actora fundó su

pretensión de rendición de cuentas básicamente en la exorbitancia del monto de las expensas en relación con los servicios prestados y en su liquidación antojadiza o "a ojo" sin respetar las normas estatutarias.

Para resistir tal pretensión, el demandado se escudó en una cuestión formal referida a la improcedencia de la vía intentada dado que las sociedades comerciales rinden cuenta a través de los balances aprobados por las asambleas.

Es decir que la accionada en su responde introdujo hechos relativos a su defensa, que son distintos a los planteados en la demanda, que no fueron acompañados de la respectiva prueba, es decir, de la demostración de haber dado cumplimiento con la realización de tales balances.

El Código Procesal establece que el demandado tiene la carga de especificar con claridad los hechos que alegare como fundamento de su defensa (art. 356 inc. 2) y a su vez dispone que cada una de las partes deberá probar el presupuesto de hecho de la norma o normas que invocare como fundamento de su pretensión defensa o excepción (art. 377).

Es decir que, lejos de pregonar una visión activista del proceso, se trata exigir al demandado el cumplimiento de los mismos extremos que se requieren al actor al momento de interponer la demanda.

Lo contrario importaría poner a cargo de la actora la acreditación de un hecho negativo, como la falta de cumplimiento de las normas relativas a los balances, de difícil o imposible cumplimiento.

Por otra parte, Country Club Pinar del Sol tampoco brindó respuesta alguna, en subsidio, a la imputación de arbitrariedad en el cálculo de las expensas ni en su falta de ajuste con el método que establece el reglamento esgrimida por los actores.

Frente a ello, atento a que la cuestión relativa a los balances fue introducida como defensa por el demandado, cabe desestimar el agravio en estudio dado que el pronunciamiento judicial versó sobre los hechos alegados por las partes, en función de las pruebas producidas.

En suma: el recurso de apelación impetrado por la demandada, debe ser rechazado en su totalidad.

**VI.** Lo dicho es suficiente para hacer lugar parcialmente a los agravios de la actora, porque sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; etcétera).

Según el Superior Tribunal de Justicia, los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas, ni seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, porque basta que lo hagan respecto de las que estimaren conducentes o decisivas para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas en vez de otras, u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales (STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, SD 014/14; STJRN-S1, "Ordoñez c/ Knell", 28/06/2013, SD 037/13).

**VII.** Costas: La imposición de costas en el orden causado también debe ser modificada, ello a la luz del voto que se propone, en cuyo caso las costas de ambas instancias deben imponerse a cargo de la accionada, por resultar sustancialmente vencida y por encontrarse comprometida una cuestión vinculada estrechamente con el ámbito consumeril. (Cf. Artículos 68 y 69 del CPCCRN y art. 53 Ley 24.240).

**VIII.** Respecto de los honorarios de primera instancia, corresponde mantener el diferimiento de su regulación hasta la oportunidad indicada en la resolución apelada y de conformidad con la nueva base (pto. IV, parte dispositiva).

Los honorarios de segunda instancia de la Dra. Lorena L. Carabio por un lado (abogada de los actores) y de los Dres. Marcos Luis Botbol y Juan Manuel Ruggli por otro (abogados de la demandada) quedarán determinados en el 30 % y el 25 % respectivamente de lo que a cada uno se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

**IX.** En síntesis, propongo resolver lo siguiente:

Primero: Modificar la sentencia de fecha 11-06-2021 en virtud del recurso apelativo de la actora y, en consecuencia, condenar a Country Club Pinar del Sol S.A. a abonar a los actores la suma de \$ 1.308.000 en concepto de daños y perjuicios, en el plazo de 10 días de notificada la presente, con más los intereses fijados en el considerando pertinente.

Segundo: Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada.

Tercero: Imponer las costas de ambas instancias a la demandada (Cf. Artículos 68 y 69 del CPCCRN y art. 53 Ley 24.240).

Cuarto: Mantener el diferimiento de la regulación de los honorarios de primera instancia hasta la oportunidad indicada en la resolución apelada de conformidad con la nueva

base (pto. IV, parte dispositiva).

Quinto: Regular los honorarios de segunda instancia de la Dra. Lorena L. Carabio por un lado (abogada de los actores) y de los Dres. Marcos Luis Botbol y Juan Manuel Ruggli por otro (abogados de la demandada) en el 30 % y el 25 % respectivamente de lo que a cada uno se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

Sexto: Se hace saber que la presente se protocoliza y se notifica en los términos de la Acordada Nro. 09/2022 Anexo I.

Séptimo: Devolver oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión el Dr. RIAT dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Corsiglia.

A igual cuestión la Dra. PAJARO dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 271 del CPCCRN).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

#### **RESUELVE:**

**Primero:** Modificar la sentencia de fecha 11-06-2021 en virtud del recurso apelativo de la actora y, en consecuencia, condenar a Country Club Pinar del Sol S.A. a abonar a los actores la suma de \$ 1.308.000 en concepto de daños y perjuicios, en el plazo de 10 días de notificada la presente, con más los intereses fijados en el considerando pertinente.

**Segundo:** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada.

**Tercero:** Imponer las costas de ambas instancias a la demandada (Cf. Artículos 68 y 69 del CPCCRN y art. 53 Ley 24.240).

**Cuarto:** Mantener el diferimiento de la regulación de los honorarios de primera instancia hasta la oportunidad indicada en la resolución apelada de conformidad con la nueva base (pto. IV, parte dispositiva).

**Quinto:** Regular los honorarios de segunda instancia de la Dra. Lorena L. Carabio por

un lado (abogada de los actores) y de los Dres. Marcos Luis Botbol y Juan Manuel Ruggli por otro (abogados de la demandada) en el 30 % y el 25 % respectivamente de lo que a cada uno se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

**Sexto:** Dejar constancia que el Dr. Federico Emiliano Corsiglia, no obstante haber participado del acuerdo y emitido opinión en el sentido expresado en los considerandos precedentes, no suscribe la presente por encontrarse en uso de licencia en el día de la fecha.

**Séptimo:** Se hace saber que la presente se protocoliza y se notifica en los términos de la Acordada Nro. 09/2022 Anexo I.

**Octavo:** Devolver oportunamente las actuaciones.