

Cipolletti, 19 de mayo de 2026.-

VISTOS: Los autos caratulados "MANRIQUEZ ALAN ALBERTO C/ ATHENS SRL S/ ESCRITURACIÓN" (Expte. N° CI-01842-C-2024) puestos a despacho a los fines del dictado de la presente sentencia de los que,

RESULTA:

1.- El 01/10/2024 se presentó ALBERTO ALAN MANRIQUEZ, por derecho propio, con el patrocinio letrado de la Dra. Laura Reyes Zuazo y promovió demanda de escrituración contra ATHENS S.R.L, persiguiendo la escrituración del lote 1 de la manzana A del Barrio Los Pinos, de Vista Alegre (Neuquén) con N.C. 09-23-096-1206 y que se condene a la accionada a culminar las tareas de instalación de servicios y/o, subsidiariamente, a abonar la suma de \$3.573.409,80 en concepto de indemnización.

En primer lugar solicitó que las presentes tramiten bajo la órbita de la ley de defensa del consumidor y, en consecuencia, se aplique el beneficio de gratuidad.

En cuanto a los hechos relató que el 04/03/2022 suscribió un boleto de compraventa, celebrado por adhesión a cláusulas generales predisuestas, con el Sr. Carlos Alberto Fuentes, en su carácter de socio gerente de ATHENS SRL, por el cual adquirió el lote 1 de la manzana A del Barrio Los Pinos de Vista Alegre junto con la colocación de los servicios de agua, luz y gas natural, todo ello a cambio de la suma de \$1.740.000; suma que se abonaría mediante la entrega de \$150.000 al momento de la firma del boleto y, el saldo, en treinta y seis cuotas mensuales y consecutivas. Las primeras doce cuotas de \$35.000 cada una, las doce cuotas siguientes por la suma de \$40.000 cada una, y las doce cuotas finales por la suma de

\$45.000 cada una.

Mencionó que la transacción se concretó en la Inmobiliaria Baeza y que en el mes de Agosto de 2023 fue citado en dicha oficina por la Sra. Daira Sandoval donde le ofrecieron firmar un nuevo contrato que resultó tener por objeto la adquisición del mismo lote que ya había comprado en el contrato inicial; lo que motivó que el actor se niegue y se retire del lugar.

Seguidamente el Sr. Manríquez comenzó un cruce epistolar con la demandada a fin de aclarar por qué le exigían que vuelva a firmar un contrato sobre el bien que ya adquirió. Lo que generó la respuesta de la demandada, reconociendo la celebración, vigencia y validez del contrato celebrado el 04/03/2022; razón por la cual el actor siguió cumpliendo con las obligaciones a su cargo. Así, el 01/02/2024 terminó de abonar las cuotas pactadas razón por la cual, siendo que cumplió con las obligaciones a su cargo, comenzó a averiguar los requisitos que debía cumplir para realizar la respectiva escritura traslativa de dominio. En tal sentido, se le informó que debía presentar una Verificación de Estado Parcelario (VEP) y libre deuda de retributivo, oportunidad en la que tomó conocimiento de la existencia de deuda con relación a éste servicio; razón por la cual abonó la deuda existente (en fecha 01/03/2024) y contrató una agrimensora para la confección del VEP.

Posteriormente remitió misiva a la demandada para que le restituya la suma abonada en concepto de impuestos retributivos y para que se le informe si prestarían conformidad para la escrituración del bien, a la par que continuó con sus reclamos vía correo electrónico. La demandada, por su parte, contestó la misiva recepcionada informando que, con su obrar, había obstaculizado la labor de unas máquinas y que no podía constituirse así, sin más, en la propiedad con un agrimensor para realizar el VEP.

En ese sentido, sostuvo que en ningún momento la empresa

demandada le explicó y/o informó sobre los avances reales que había en las obras para la instalación de servicios. Tampoco se mostró ningún proyecto aprobado por los Organismos pertinentes; y que, incluso, la accionada no cumplió con el plazo establecido en el art. 3 de la Ordenanza N° 927/21 para la instalación de los servicios en el loteo aprobado por el Municipio ni el definido por el Concejo Deliberante de Vista Alegre (por Decreto N° 60/22) quien intimó a la conclusión de las obras de servicios. Éste último le dio a la desarrolladora un plazo de doce meses cuyo vencimiento operó en el mes de julio de 2023, pese a lo cual, las obras continúan sin finalización.

Por todo ello promovió la presente acción en el entendimiento de que la empresa Athens SRL ha tenido durante toda la relación contractual una conducta maliciosa, omisiva y un trato indigno.

En consecuencia reclamó: a) Escrituración del inmueble y b) cumplimiento de la colocación de los servicios de luz, gas y agua. Subsidiariamente, requirió se condene a la accionada a abonar: c) los gastos derivados del pago del impuesto inmobiliario (\$93.409,80.-), daño punitivo (\$1.740.000.-) y privación de uso (\$1.740.000.-).

Solicitó se declare la nulidad de por abusividad de la cláusula 2 del contrato que establece que “... *el COMPRADOR no tomara posesión del terreno hasta estar finalizadas las OBRAS exigidas por el municipio de la localidad de Vista Alegre (finalización de obras aproximadamente 24 meses)*”; ello por cuanto entendió que la misma vulnera lo previsto por el art. 10 de la ley 24.240 que establece que el documento de venta debe contener el plazo y condiciones de entrega redactado de manera completa, clara y fácilmente legible.

Fundó en derecho, ofreció pruebas, hizo reserva de caso federal y solicitó el oportuno acogimiento de la demanda.

2.- Por providencia del 10/10/2024 se tuvo por iniciadas las presentes actuaciones concediéndole el trámite ORDINARIO y se dispuso correr traslado de la demanda.

3.- En fecha 13/11/2024 se presentó Lucía Melisa Baeza, en su carácter de socio gerente de ATHENS SRL, con el patrocinio letrado de la Dra. Ana María Odriozola y procedió a contestar la demanda instaurada.

En primer lugar, negó en general y en particular todos los hechos expuesto en el escrito inicial, así como también desconoció la documental aportada por el accionante.

Luego, negó la aplicabilidad de la ley 24.240 por cuanto el Sr. Manríquez no sería destinatario final del bien en cuestión ya que el actor es un comerciante cuyo giro habitual es la compraventa de inmuebles, revistiendo profesionalidad y habitualidad desde el año 2013.-

En su versión de los hechos dijo que la demandada se vinculó con el Sr. Manríquez mediante la celebración de un contrato paritario de compraventa para la adquisición del lote 1 manzana "A" del loteo Los Pinos 1 en Vista Alegre. Respecto al tipo contractual "paritario" alegado explicó que ello es así por ser el actor un profesional en el rubro de compraventa de inmuebles. Mencionó que en el contrato suscripto el 04/03/2022 se convino la suma total de \$1.740.000 en concepto de contraprestación, a abonarse en 36 cuotas mensuales (cf. los montos que describió el actor); sin embargo, el actor adelantó cuotas en distintas ocasiones razón por la cual canceló el lote anticipadamente (en enero de 2024) y, a partir de tal cancelación, comenzó a exigir la escrituración y entrega del lote, siendo que, en realidad, su cancelación estaba prevista para marzo de 2025 porque era el plazo estimado de finalización de las obras.

Rechazó el planteo de nulidad de la cláusula segunda del contrato, por un lado, por entender que no corresponde la aplicación del régimen consumeril (en consecuencia resulta inaplicable el artículo 10 de la norma) y, por el otro, porque dicha cláusula contiene un plazo indeterminado pero determinable en cuanto a la finalización de obras de gas, agua y luz.

Además, mencionó que el terreno donde se proyecta el loteo se encontraba ocupado por tres personas que debían desocupar el inmueble y se negaron. Ello motivó que debieran tramitar un proceso de desalojo y que, recién a mediados de septiembre del año 2024, se logró el desahucio y se entregó la posesión a la desarrolladora, razón por la cual cuando el Sr. Manríquez comenzó a remitir las cartas documentos -persiguiendo la escrituración y entrega del lote- no era posible atender tales requerimientos por el retardo que generó la ocupación del inmueble.

Rechazó la procedencia de los rubros reclamados, fundó en derecho, ofreció pruebas y solicitó el rechazo de la demanda con costas.

4.- Por presentación del 26/11/2024 el actor contestó el traslado rechazando la documental acompañada por la accionada, con excepción de la cesión de derechos societarios, los recibos de pago y el legajo personal los que sí reconoció.

Luego, en respuesta a lo manifestado por la accionada, rechazó la inaplicabilidad de la ley 24.240 puesto que sostuvo ser retirado de la Policía del Neuquén y que, para mejorar su pasar económico, tiene en locación un salón comercial por lo que se dio de alta en ARCA para facturar pero que ello de ningún modo lo convierte en un profesional inmobiliario. Explicó que el lote lo adquirió para edificar allí su vivienda como destinatario final. Además, negó que el contrato celebrado sea paritario puesto que, en realidad, es un contrato de adhesión a cláusulas generales predispuestas donde él no pudo negociar ni siquiera el precio del

inmueble.

En consecuencia, reiteró que el presente proceso debe enmarcarse en las disposiciones contenidas por la Ley de Defensa del Consumidor.

5.- Por providencia del 06/12/2024 se dispuso la apertura de la causa a prueba, celebrándose la audiencia preliminar el 25/02/2025 la que se suspendió por posible acuerdo; sin embargo, por providencia del 26/03/2025, dada la ausencia de conciliación, se proveyeron las pruebas ofrecidas.

El avance probatorio fue certificado el 05/09/2025 y, el 26/11/2025, el actor acusó negligencia probatoria de la demandada en la producción de su prueba; tal planteo tuvo acogimiento favorable por resolución interlocutoria del 06/02/2026, lo que motivó que se clausure el período probatorio y pasen los autos a alegar, facultad procesal que sólo la parte actora ejerció por presentación del 25/02/2026.

Finalmente, el 06/03/2026 se dispuso el llamamiento de autos a sentencia (firme y consentido);

CONSIDERANDO:

6.- Del racconto efectuado se evidencia que no existe controversia respecto a la celebración del contrato de compraventa (en fecha 04/03/2022) para la adquisición del lote 1 de la manzana A del barrio Los Pinos de Vista Alegre (en desarrollo), como así tampoco acerca del cumplimiento del pago del precio por parte del Sr. Manríquez, quien canceló el mismo en febrero de 2024 -conforme ambas partes lo sostienen-.

Las discrepancias, en cambio, radican por un lado, en la aplicabilidad -o no- al caso de la ley 24.240 y, por el otro, en si asiste derecho al Sr. Manríquez a requerir la escrituración y finalización de las tareas de instalación de servicios o, si por el contrario, su requerimiento es

apresurado en la medida en que no habría vencido el plazo previsto para la finalización de las obras (conforme lo sostiene la demandada).

Sobre el primero de los aspectos controvertidos, en la medida en que repercuten en el marco normativo a aplicar, considero necesario adelantar su rechazo puesto que la accionada no ha demostrado en modo alguno la profesionalidad del Sr. Manríquez ni que el lote haya sido adquirido para su reinsertión en el mercado. Es que, en efecto, ya la doctrina y jurisprudencia ha sido conteste en admitir la figura del empresario consumidor como aquél que adquiere bienes para destinarlos para consumo personal. En ese sentido, aun cuando el Sr. Manríquez se desempeñe profesionalmente en el rubro inmobiliario (lo que, reitero, no se probó) ello no lo excluye per se del marco protectorio consumeril en la medida en que lo que interesa es que el bien haya sido adquirido para consumo final. Así, siendo que la parte demandada -a quien incumbe la carga de la prueba- no demostró que el actor hubiera adquirido el lote para reinsertarlo en su actividad productiva inmobiliaria, no puede excluirse a la ley 24.240 del marco normativo que seguidamente trataré. Máxime cuando el propio Manríquez sostiene que la adquisición del lote persigue la edificación de su vivienda familiar y, por imperio del in dubio pro consumidor, ante la duda sobre el destino del terreno adquirido habrá de estarse a favor del informado por éste último.

7.- Someramente he de establecer el marco normativo a aplicar, el cual se encuentra atravesado por las disposiciones del Código Civil y Comercial, en particular las referidas al contrato de compraventa (arts. 1123 a 1171) y a la teoría general de los contratos (arts. 957 a 1091).

El contrato de compraventa es aquél por medio de cual una parte se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero (cf. art. 1123). En el supuesto bajo estudio se advierte que el objeto del contrato es un bien inmueble lo que exige, para su perfeccionamiento,

la instrumentación del contrato por escritura pública (cf. art. 1017 inc A); ello, sin embargo, no obsta el reconocimiento de efectos jurídicos que tiene el boleto de compraventa, en virtud del acogimiento que de él hace el propio Código Civil y Comercial al reconocer al Juez la facultad de otorgar la escritura cuando la otra parte es remisa (cf. arts. 1170 y 1018).

También, resultará de aplicación el régimen tuitivo que aporta la Ley de Defensa del Consumidor, en la medida en que la accionada no ha podido desacreditar el carácter de consumidor final invocado por el accionante y no se halla controvertida la condición de proveedora de la demandada. En ese sentido, se adelanta que tal condición emerge del propio Estatuto acompañado por la parte demandada -al contestar la demanda-, del cual surge que la firma ATHENS SRL tiene como actividad comercial -entre otros- la compraventa, explotación, administración y/o construcción de inmuebles de cualquier naturaleza.

Por ello, resultarán aplicables las disposiciones contenidas en los artículos 4, 8 bis y 10 referidos al deber de información y trato digno y a los requisitos del documento de venta); así como también 10 bis, 37, 52, 52 bis y 53 que regulan en torno al incumplimiento del proveedor, interpretación de las cláusulas, carga de la prueba y acciones judiciales.

8.- De acuerdo a lo reseñado en el punto anterior, resulta de aplicación al proceso la carga dinámica de la prueba que impone en cabeza del proveedor el deber de colaboración en la producción de la prueba para el esclarecimiento del hecho por encontrarse en una mejor posición para aportar determinados elementos de prueba.

Al respecto, se ha dicho que: *“...El concepto de cargas probatorias dinámicas no es equivalente al de inversión de la carga de la prueba y, tal como lo ha dicho éste Tribunal en el precedente citado por el propio apelante: “en materia consumeril no se elimina el principio según el cual*

quien alega un hecho debe probarlo, pero se impone al proveedor un deber de colaboración procesal para el esclarecimiento de la cuestión debatida en juicio por ser quien está en mejor condición de aportar elementos probatorios (Cf. Art. 53 LDC)” (autos: "MEISEN, LUIS EGBERTO MATIAS C/ FCA AUTOMOBILES ARGENTINA S.A. y OTRA S/ ORDINARIO" BA-30841-C-0000; SD del 05-10-2022).

En consecuencia el correcto alcance que corresponde otorgar a tal principio se traduce en un deber de colaboración agravado que la L.D.C. pone en cabeza del proveedor por ser quien por lo general está en mejores condiciones de aportar la prueba para esclarecer la cuestión debatida, y su incumplimiento generará una presunción en su contra que deberá valorar el Juez en consonancia con las restantes pruebas producidas. (...)

Asimismo se expuso que: “La doctrina de las cargas probatorias dinámicas puede y debe ser utilizada por los estrados judiciales en determinadas situaciones en las cuales no funcionan adecuada y valiosamente las previsiones legales que, como norma, reparten los esfuerzos probatorios. La misma importa un desplazamiento del onus probandi según fuere la circunstancia del caso en cuyo mérito aquél puede recaer, por ejemplo, en cabeza de quien está en mejores condiciones técnicas, profesionales o fácticas para producirlas, más allá del emplazamiento como actor o demandado o de tratarse de hechos constitutivos, impeditivos, modificativos o extintivos. "La doctrina de las cargas probatorias dinámicas no permite el amparo de quien teniendo en sus manos la posibilidad -y aún la carga- de proporcionar la versión de los hechos y la prueba que contradiga lo manifestado por la contraria, observa una actividad más que pasiva, renuente" (CApCC-Sala IV-T.XX-fs.211-año 1998; Fallos Sala I año 2003 fs.507/525; 2007 fs.567/572; 2009 fs.425/427).” (Autos: “AMX Argentina SA C/ Secretaría de Defensa del

Consumidor S/ Recurso de Apelación Directa”; N° Fallo: 12170119; *Tipo de fallo: Interlocutorio; Cámara De Apelaciones En Lo Civil Y Comercial Salta; Fecha: 17/03/2012).*...” (Cámara de Apelaciones en lo Civil de Bariloche, autos "FUNDACION NUEVO COLEGIO SUIZO C/ CASA HUMBERTO LUCAIOLI S.A. Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)", Se. 24/23)).

Conforme se resaltó precedentemente se encuentra reconocida la celebración del contrato para la adquisición del lote ut-supra identificado, como también ha sido acreditado (por los dichos de las partes y por la documental aportada por el proveedor) la cancelación total del precio de venta pactado. Sin embargo, la demandada no dio cumplimiento a las obligaciones centrales a su cargo, esto es, la entrega de la posesión con los servicios ya instalados y la escrituración del inmueble contratado; frente a lo cual, alegó, por un lado, que el inmueble se encontraba usurpado y que los trámites necesarios para la toma de posesión dilataron las obras y, por el otro, que sin perjuicio de ello, no se había vencido el plazo contractualmente estipulado para la finalización de las obras y entrega de la posesión.

Analizadas las constancias de autos, adelanto que el acogimiento de la acción se impone. Ello, en primer lugar, por la falta de acreditación de los extremos invocados por la accionada ya que -conforme fuera resuelto por resolución interlocutoria del 06/02/2026- se declaró su negligencia probatoria respecto de la prueba instrumental, testimonial e informativa ofrecida. En consecuencia, sólo luce como elemento probatorio aportado por la parte demandada la prueba documental acompañada al contestar la cual, fue parcialmente desconocida por la actor (no luciendo, en consecuencia, otro elemento que acredite su autenticidad).

Del contrato suscripto (acompañado por el actor y reconocido por la

demandada) se advierte que el mismo se celebró en fecha 04/03/2022 con las siguientes condiciones: “... *LA PARTE VENDEDORA, vende al Sr. Manríquez Alberto Alan (...) denominado LA PARTE COMPRADORA (...) una fracción de terreno designado como parcela “01 de la manzana A”, según nomenclatura catastral 09-23-096-1206 con una superficie total de 205,50 metros². El mismo corresponde al Barrio denominado LOS PINOS I, nomenclatura catastral N° 09-23-096-2014 Ciudad de Vista Alegre Provincia de Neuquén. (...) Esta operación asciende a pesos un millón setecientos cuarenta mil (\$1.740.000) entregando la suma de ciento cincuenta mil (\$150.000) en este acto y la suma de ciento cincuenta mil del 01 a 15 de mayo de 2022 y el saldo será cancelado de la siguiente manera: Plan: 36 cuotas (...) El valor corresponde a la parcela con servicios en ejecución (agua potable, alumbrado público y gas). El COMPRADOR no tomara posesión del terreno hasta estar finalizadas las OBRAS exigidas por el municipio de la localidad de Vista Alegre (finalización de obras aproximadamente 24 meses). (...) Las partes pactan la mora automática para todas las obligaciones emergentes del presente contrato (...) La respectiva escritura traslativa de dominio se realizará dentro de los 90 días a partir de la entrega del terreno...”.*

De la documental aportada por la demandada que no mereció desconocimiento por el actor -y en lo que aquí interesa- se advierte la presentación del legajo completo del Sr. Manríquez, donde lucen agregadas las constancias de pago de la totalidad de las cuotas acordadas, indicando el último recibo (de fecha 01/02/2024) emitido por la Inmobiliaria Baeza “*recibí la suma de pesos trescientos sesenta mil.- Cuotas 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36.- Según detalle: total cancelado.-*”.

También aportó la accionada (aunque ha sido desconocida y su autenticidad no se ha corroborado) un mandamiento de lanzamiento librado

en autos “ATHENS SRL C/ CRUZ GERMAN Y OTROS S/ DESALOJO SIN EXISTENCIA DE CONTRATO DE LOCACIÓN (COMODATO, OCUPACIÓN, ETC)” - Expte 547808/2022 en trámite ante el Juzgado Civil, Comercial y de Minería N° 2 de Neuquén, por el cual conmina a los ocupantes a desalojar el inmueble en el plazo de 5 días hábiles bajo apercibimiento de desalojo compulsivo -el que fue diligenciado el 06/06/2024-. Asimismo, acompañó tres fotografías, dos referidas a la demolición del inmueble que se habría encontrado allí y una referida a la apertura de calles. Y, finalmente, una certificación del 08/10/2024 efectuada por el Oficial de Justicia por la cual deja constancia que la vivienda que allí existía había sido demolida y que la propiedad se encontraba libre de ocupantes. Estos elementos mencionados precedentemente, si bien han sido desconocidos por la parte actora, constituyen indicios relevantes valorables conforme las reglas de la sana crítica racional para la resolución del proceso conforme seguidamente expondré.

Ahora bien, habiendo cancelado la totalidad de las cuotas convenidas en fecha 01/02/2024 conforme lo manifestó y acreditó el actor y reconoció la demandada, el Sr. Manríquez comenzó con las gestiones necesarias para la escrituración del inmueble para lo cual mediante comunicaciones con la Inmobiliaria. Entre la documental que el demandante presentó se constata la existencia de una misiva remitida por el actor el 08/03/2024 “...en razón de haber abonado en fecha 01 de marzo de 2024 la suma de PESOS TRESCIENTOS SESENTA MIL (\$360.000) y por ende, cancelado la totalidad del precio del Lote 01 de la Mza. A del Barrio Los Pinos I de la localidad de Vista Alegre (Pcia de Neuquén), individualizado con la N.C.: 09-23-096-1206, voy a tomar posesión del inmueble. Tal como surge del contrato de compraventa, quien suscribe puede tomar posesión del inmueble luego de abonar la totalidad del precio y luego de 24 meses

contados a partir de la celebración del contrato. Dicho plazo al día de hoy se encuentra cumplido. (...) le solicitó tenga a bien prestar conformidad con su firma ante Escribano Público a fines de efectuar la escritura traslativa de dominio. (...) conforme informe de deuda que poseo (...) desde el mes de Noviembre de 2011 hasta el mes de Enero de 2022 vuestra parte no abonó el impuesto retributivo (...) Dado que quiero realizar la escritura del inmueble (...) debí abonar en fecha 01 de Marzo de 2024 la suma de PESOS NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NUEVE CON 80/100 CENTAVOS (\$93.409,80) en concepto de deuda de retributivo”.

A la misma, la requerida contestó mediante remisión de Carta Documento de fecha 18/03/2024 “... rechazo íntegramente la carta documento por ud. remitida (...) Tal como refiere la cláusula segunda in fine, refiere que el poseedor no tomará posesión del lote hasta tanto se finalicen las obras exigidas por el Municipio de Vista Alegre (finalización de obra aproximadamente 24 meses). Con lo cual, el plazo indicado es estimativo, no es un plazo cierto, motivo de ello es que los permisos y autorizaciones dependen de actos administrativos municipales y aprobación de proyectos de los servicios donde deben otorgar visados y aprobaciones”.

Continuando con el análisis del plexo probatorio se advierte que en autos se produjo prueba informativa (ofrecida por el actor) dirigida a la Municipalidad de Vista Alegre y al Concejo Deliberante de la misma. En ese sentido, en fecha 05/06/2024 el Municipio de Vista Alegre contestó al oficio librado informando que el loteo en cuestión ya tiene plano de visado definitivo, ya con nomenclatura catastral cada lote y que las obras agua presentaban un estado de avance de 90%; respecto a las obras de gas y electricidad dijo que los finales de obra son emitidos por los entes

reguladores y/o prestadores del servicio. Por su parte, el 22/07/2025 el Concejo Deliberante de Vista Alegre (en respuesta al oficio librado) informó: que por Ordenanza Municipal N° 546/2010 se autorizó a la firma ATHENS SRL a realizar el lote en el inmueble con NC 09-23-089-3535 y que, por Ordenanza Municipal N° 927/2021, autorizó a la firma ATHENS SRL a proceder a la ampliación del loteo para los inmuebles identificados con NC 09-023-089-3944 y 09-023-089-3548

Asimismo, se advierte que el accionante -como documental- acompañó una copia de la Ordenanza N° 927/21 por la cual el Concejo Deliberante de la Municipalidad de Vista Alegre autorizó la “... *ampliación del loteo ejecutado por la Empresa Athens SRL (...) ARTICULO N°3: Los servicios de electrificación, agua corriente y gas natural se realizarán en un plazo de ejecución de 20 meses a partir de la fecha de promulgación de la presente Ordenanza (...) A los nueve días del mes de diciembre*”.

9.- De la prueba analizada verifico que la imprecisa redacción de la cláusula segunda del contrato de compraventa ocasiona los desencuentros entre las partes en la medida en que no determina con precisión el momento exacto a partir del cuál se entregaría la posesión del inmueble - determinante para la escrituración- y, es por ello que el actor solicita su nulidad. Es que, conforme el texto de la misma, el inmueble se entregaría al culminar las obras de colocación de servicios, el cual, contractualmente se estimó en un plazo de 24 meses; sin embargo, al contestar la demanda, la accionada adujo que, en realidad, el plazo era el que resultaba de la cantidad de cuotas a abonar (36) y por eso había se habría pactado así el pago del precio.

Conforme ya lo adelanté, la ausencia de pruebas por la parte demandada torna inatendible el argumento esgrimido en la medida en que no luce tal estipulación en el contrato ni se presentó adenda y/o

contradocumento alguno que pudiera haber modificado este aspecto.

Es evidente que la redacción del último párrafo de la cláusula segunda no contribuye en nada al esclarecimiento del momento de la entrega del lote, evento clave puesto que importa el punto de partida para la escrituración del inmueble (objeto del proceso). En ese sentido, resulta evidente que la disposición en jaque es una cláusula ambigua que, como tal, amerita una interpretación judicial en contra del predisponente (cf. art. 987CCC) y ello con el fin de sanear una omisión o falencia contractual (cual es la determinación del momento a partir del cual debe entregarse la posesión).

En este punto y en presencia del contrato celebrado, del cual surge patente además una insuficiencia al deber de información que pesa sobre el proveedor corresponde considerar que el plazo para la entrega de la posesión era de 24 meses contados desde la celebración del contrato o, cuanto menos, ese era el plazo que razonablemente pudo entender el accionante al suscribir el boleto. Lo que, a su vez, resulta concordante con el plazo estimado por el Concejo Deliberante al momento de autorizar la ampliación del loteo pues, de acuerdo al art. 3 de la Ordenanza Municipal N° 927/21 -por la cual autorizó la ampliación-, el plazo concedido para la ejecución de las obras de servicios era de 20 meses.

En efecto, la circunstancia de que la propiedad pudiera haber estado tomada -como lo manifestó la accionada- y haber requerido de un proceso judicial para obtener la desocupación y posterior ejecución de obras, no obsta al cómputo del plazo de 24 meses ut-supra establecido. Ello por cuanto si el Concejo Deliberante autorizó, en fecha 9/12/2021, la ampliación del loteo y el contrato de compraventa celebrado con el Sr. Manríquez se suscribió el 04/03/2022 indudablemente la desarrolladora, al momento de la firma contrato, sabía de la ocupación ilegítima del bien y no

lo informó al actor ni lo plasmó en el contrato que pre-redactó, con lo cual no le puede ser opuesta tal circunstancia al Sr. Manríquez. Destaco que tal omisión de comunicar tal circunstancia al accionante importa una clara violación al deber de información que sobre la desarrolladora pesa por su condición de proveedora; transgresión que, aun cuando no lo comunicó al momento de la celebración, podría haberlo con posterioridad (antes de la interposición de la demanda) mediante comunicación al adquirente y, sin embargo, no lo hizo sino hasta la oportunidad de contestar la demanda.

Así las cosas, la mora de la accionada en la entrega de la posesión y escrituración es evidente puesto que en el contrato -que ATHENS SRL pre redactó- específicamente dispuso la mora automática para todas las obligaciones del contrato.

En ese sentido, la circunstancia de que se hubiere pactado el pago del precio en 36 cuotas mensuales y que el actor por decisión propia decidió adelantar cuotas para cancelarlo anticipadamente no sana en modo alguno el retardo de la enajenante; en la medida en que el hecho al cual se supeditó la entrega no fue la cancelación del precio sino la culminación de la obras. Siguiendo ese razonamiento, la desarrolladora tenía un plazo impuesto administrativamente de 20 meses y su retardo en la ejecución no sólo constituye un incumplimiento contractual sino también administrativo.

Por todo ello, el acogimiento de la acción se impone.

10.- Ahora bien, cuestión distinta es la referida a los rubros sobre los cuáles procede y ello por cuanto el modo en que ha sido redactada la demanda condiciona la procedencia de alguno de los conceptos reclamados.

El accionante en el punto I de su escrito inicial (objeto) requirió la escrituración del inmueble mencionado y que se condene a la accionada al

cumplimiento de la colocación de los servicios de electricidad, agua corriente y gas natural y *subsidiariamente* al pago de los gastos derivados de la cancelación de la deuda de impuesto retributivo así como también al resarcimiento de la privación de uso y daños punitivos. Luego, en el punto X del mismo (rubros reclamados *de forma subsidiaria*) enunció los gastos derivados de pago de impuesto retributivo (\$93.409,80.-), daño punitivo (\$1.740.000) y privación de uso (\$1.740.000.-); los tres rubros reclamados de forma subsidiaria en la planilla de liquidación del punto XI.

En consecuencia, la reiteración del término subsidiario me lleva a la conclusión de que la acción entablada persigue de modo principal la condena a la accionada a escriturar el inmueble y a culminar las tareas de colocación de servicios y; para el eventual caso de rechazarse éstos últimos que, subsidiariamente, se condene a la accionada a reintegrar los gastos de pago de deuda retributiva, así como también a indemnizar la privación de uso y a imponérsele una multa civil.

En ese sentido, siendo que se hizo lugar a la acción de escrituración entablada (por las razones ya extensamente tratadas) sólo corresponde hacer lugar a los primeros dos rubros reclamados (esto es, a la escrituración y a la condena a culminar con las tareas de instalación de servicios) puesto que, en la medida en que los restantes rubros fueron reclamados de forma subsidiaria, su admisión, aún cuando eventualmente pudiera considerarse materialmente procedente, importaría exceder los términos en los que la pretensión fue articulada.

Por tanto, se condena a la accionada a proceder a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble identificado como lote 1 de la manzana A del Barrio Los Pinos I (N.C. 09-23-096-1206) de la localidad de Vista Alegre (Provincia de Neuquén) en el plazo de 15 días hábiles de notificado de la presente sentencia, bajo apercibimiento de otorgarse por el suscripto.

Asimismo, se condena a la firma ATHENS SRL a culminar las tareas de instalación de servicios eléctrico, de agua potable y gas natural en un plazo perentorio de 60 días hábiles bajo apercibimiento de aplicar astreintes que prudencialmente se estiman en el 10% del valor del contrato (\$1.740.000) hasta su efectiva culminación.

Por ello, **RESUELVO:**

I. HACER LUGAR a la demanda promovida, y condenar a la firma ATHENS S.R.L. a otorgar a favor de ALBERTO ALAN MANRIQUEZ, la escritura traslativa de dominio del inmueble identificado catastralmente como NC 09-23-096-1206, lote 1 de la manzana A del Barrio Los Pinos de la localidad de Vista Alegre (Provincia de Neuquén), en el término de quince (15) días hábiles de notificados de la presente sentencia; bajo apercibimiento de hacerlo el suscripto por su parte y a su costa (art. 459 CPCyC). A su vez, se condena a la accionada a culminar las tareas de instalación de servicios de electricidad, agua potable y gas natural en el plazo perentorio e improrrogable de 60 días hábiles, bajo apercibimiento de aplicar astreintes que prudencialmente se estiman en el 10% del valor del contrato (\$1.740.000) hasta su efectiva culminación.

II.- Imponer las costas a la demandada por su carácter de vencida en el proceso (art. 62 del CPCC).

III.- Firme la presente se fijará audiencia en los términos del art. 24 de la ley de aranceles N°2212, a los efectos de establecer la base para la regulación de los honorarios de los letrados intervinientes.

Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez