

Cipolletti, 30 de marzo de 2026

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes caratulados "COZIANSKY MÓNICA BEATRIZ c/ FAVEN SRL Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS" (Expte. CI-35281-C-0000), para dictar sentencia definitiva;

**RESULTA:**

1.- En fecha 24/06/2020 (fs. 2/23) se presentó el Dr. Julio L. TARIFA en carácter de apoderado y a la vez patrocinante de Mónica Beatriz COZIANSKY, e interpuso demanda de escrituración contra FAVEN S.R.L., VENI CONSTRUCCIONES S.R.L., ANTONIO CESAR VENIALGO, MARIO JAVIER VENIALGO GONZALEZ y JOSE DEL ROSARIO VENIALGO, y a la vez por indemnización de daños y perjuicios estimados en la suma de \$750.000.-, o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse, intereses y costas.

Con relación a los hechos y como base de su pretensión, inicialmente invocó una relación contractual de consumo.

En tal sentido, precisó que el 30/08/2013 se suscribió un boleto de compraventa entre Mónica Beatriz COZIANSKY (compradora) y la sociedad FAVEN S.R.L. (vendedora), representada en ese acto por su socio gerente José del Rosario VENIALGO, mediante el cual se convino la venta irrevocable de un departamento de dos dormitorios en el piso 8, unidad A, y una cochera cubierta, del complejo habitacional -edificio Elio VI- a construirse en la parcela NC. 03-1-H-645-18, propiedad de la vendedora, ubicada en calle Hipólito Irigoyen N° 944 de la ciudad de Cipolletti.

Refirió que el precio del departamento, con cochera, se convino en la suma de \$984.000, el que fue íntegramente cancelado por la compradora de la siguiente forma: un pago inicial de \$300.000 y el saldo en treinta y seis (36) cuotas mensuales de \$19.000 cada una.

Adujo que aunque la finalización de la obra estaba prevista en el contrato para noviembre de 2014, la demandada recién le entregó y ella tomó la posesión del inmueble en agosto de 2016.

Sin embargo, la vendedora luego no otorgó la pertinente escritura traslativa de dominio, pese a las distintas intimaciones que se le cursaron al efecto.

Continuó relatando el letrado apoderado que, aparte de la falta de escrituración y de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de esa obligación de hacer, luego de recibidas las unidades funcionales la propietaria comenzó a advertir defectos de construcción, malas y deficientes terminaciones, faltantes de artefactos que hacen al buen funcionamiento del edificio, como ser rampas, sirenas y semáforo en la cochera, puerta de acceso, entre otros (que luego fueron detallados en el punto V de la demanda, bajo el título "*Defectos y deficiencias de la construcción*" —tanto en las unidades funcionales privativas adquirida por la actora, como en partes o espacios comunes del edificio—).

Agregó que, dado que por la falta de declaración de Propiedad Horizontal no se puede constituir formalmente el consorcio de propietarios, estos últimos otorgaron un poder a la Sra. María Mare para que los represente como "*administradora*". Ello en el marco de las complicaciones surgidas por los defectos de construcción.

Por ende, dicha apoderada encomendó informes técnicos al arquitecto Arias y al ingeniero Calió— y además requirió un acta notarial de constatación. Luego cursó las pertinentes intimaciones —todas del mismo tenor— a las sociedades FAVEN S.R.L. y VENI CONSTRUCCIONES S.R.L.; como así también a sus administradores socios gerentes Antonio VENIALGO, José del Rosario VENIALGO y Mario Javier VENIALGO GONZÁLEZ.

En virtud de la falta de respuesta a las intimaciones cursadas, en fecha 26/02/2020, la *administradora* del edificio —Sra. María Mare— inició la mediación prejudicial (legajo N° 00382-20-CCP), la que se vio frustrada porque no concurrieron los requeridos.

Solicitó medidas cautelares (embargo preventivo y anotación de litis).

En los apartados VI a IX del escrito de demanda la parte actora desarrolló el objeto de su pretensión, discriminando lo atinente a la obligación de hacer (escrituración), y lo relativo a los daños patrimoniales y extrapatrimoniales. En este último aspecto, distinguiendo a su vez los daños originados por el propio incumplimiento de la obligación de escriturar; de aquellos causados por los defectos y deficiencias en la construcción, tanto en partes comunes del edificio, como en las unidades funcionales privativas de la actora.

Luego, en el punto X, fundó la responsabilidad solidaria que atribuye a los codemandados.

En el caso de Antonio VENIALGO, José del Rosario VENIALGO y Mario Javier VENIALGO GONZALEZ, por su condición de administradores, socios gerentes de FAVEN S.R.L. al momento de la contratación, y en base a lo dispuesto en los Arts. 54 y 59 de la Ley 19.550 y art. 144, 159 y 160 del CcyC.

Y con respecto a VENI CONSTRUCCIONES S.R.L., afirmando que su responsabilidad solidaria *"surge de la continuación como desarrolladora de FAVEN SRL, tal como lo publica en carteles que promocionan los edificios y de su página de Facebook"*.

En el punto XI hizo consideraciones sobre el vínculo jurídico entre las partes, el que caracterizó como una relación de consumo (cfr. arts. 1, 2 y 3 de la Ley 24.240). Así, en el ámbito de aplicación de dicha ley, imputó diversos incumplimientos a la demandada, relacionados con el deber de información, las condiciones de la oferta, el trato digno debido al consumidor y la obligación de responder por los daños causados (arts. 4, 8 bis, 19, 36, 40 y cc. LDC).

En la liquidación (punto XV), cuantificó los daños reclamados —patrimoniales y extrapatrimoniales— en la suma de \$750.000, sin perjuicio de lo que en más o en menos resulte de las pruebas, y sus intereses.

Fundó en derecho la pretensión. Acompañó documental y ofreció otros medios de prueba.

En su petitorio final solicitó el oportuno y total acogimiento de la demanda, con costas.

**2.-** Por providencia de fecha 24/6/2020 (fs. 23/25), se hizo lugar a las medidas peticionadas por la parte actora, decretándose embargo preventivo —sin monto— sobre el inmueble NC. 03-1-H-645-18, como así también la anotación de la litis sobre el referido bien objeto del juicio.

Una vez inscriptas dichas medidas en el Registro de la Propiedad Inmueble, por despacho del 1/12/2020 se dio curso a la contienda bajo las normas del proceso ordinario y se dispuso el pertinente traslado de la demanda.

Además, se dio vista al Ministerio Público Fiscal, asumiendo intervención en el proceso —cfr. art. 52 LDC— la Dra. Andrea Vanina BRAVO, Fiscal Adjunta de la Unidad Fiscal Temática N° 3 (04/12/2020).

Tras ello, en fecha 12/4/2021 se presentó el Dr. Exequiel García Marro en carácter de apoderado y a la vez patrocinante de VENI CONSTRUCCIONES S.R.L.

Contestó la demanda negando en forma general y particular los hechos afirmados por la actora, como así también la documental acompañada por dicha parte.

Al referirse a los hechos, el letrado manifestó que la sociedad a la que representa carece de legitimación para ser traída a juicio por cuanto no la une con la firma FAVEN S.R.L. ninguna vinculación.

Dijo desconocer la contratación efectuada entre la actora con FAVEN S.R.L.

Y remarcó que las empresas demandadas resultan dos personas jurídicas diferenciadas entre sí; a la vez que VENI CONSTRUCCIONES S.R.L. no resulta parte del contrato de compraventa suscripto por la actora, ni se obligó por lo tanto a la escrituración.

Asimismo, desconoció las deficiencias y/o desperfectos que la actora informa en su reclamo, ya que no existió intervención de su mandante en la construcción del edificio, ni en la culminación de la unidad funcional en las cual habita las actora (no participó en la ejecución de la obra).

Sin perjuicio de ello, adujo que en cualquier caso la demanda entablada debería reducirse solo a las unidad funcional de las cual la actora detentan derechos y excederse a la totalidad de la construcción por cuanto carecen de legitimación activa para su reclamo.

Se opuso, por lo tanto, a la demanda de escrituración y de daños y perjuicios promovida contra su mandante. Y aunque entiende que por nada debe responder en autos, impugnó la procedencia y cuantía de los rubros reclamados.

Ofreció prueba; hizo expresa reserva del caso federal (art. 14 Ley 48).

Pidió que en la sentencia se rechace la demanda, con costas.

**3.-** En la misma fecha (12/4/2021), concurrió la Dra. Patricia BELOFF como

gestora procesal (art. 48 CPCC) del codemandado Mario Javier VENIALGO GONZÁLEZ.

En tal carácter, y con su propio patrocinio letrado, contestó la demanda.

Expresó las negativas particulares de los hechos afirmados en la demanda y desconoció la totalidad de la documental presentada por la parte actora.

Seguidamente, opuso —como defensa de fondo sustancial— excepción de falta de legitimación pasiva de su representado, afirmando que ellos, por sí, no resultaron parte del contrato de compraventa suscripto por la actora con FAVEN S.R.L. (persona distinta a sus socios), como así tampoco asumieron frente a las mismas ninguna obligación personal.

En tal sentido, argumentó que a los fines de la solidaridad pretendida por la parte actora, no resulta procedente el art. 54 de la ley 19.550 por cuanto el propósito de la norma es sancionar el empleo instrumental de la sociedad para realizar actos ilícitos y no los que la sociedad demandada realiza.

Según su postura, la ley responsabiliza a los socios únicamente en los supuestos de uso desviado de la figura societaria (cuando encubre situaciones ajenas al objeto social); por lo tanto -mencionó- quedan afuera del ámbito de aplicación de la norma los incumplimientos de obligaciones legales que, aunque causen daño a terceros, no tienen su origen en el uso indebido de la personalidad.

Sostuvo que de ninguna manera puede afirmarse que en el caso de autos existió defraudación o que se desvirtuaron los fines de la sociedad, como para permitir su avasallamiento y reclamar a los socios su responsabilidad personal.

Apuntaló la letrada que sus representado no se aprovechó ni persiguió fines extrasocietarios en perjuicio de la actora.

Por dichas razones, aseveró que en el caso de autos no puede prescindirse de la personalidad jurídica de la empresa y la separación patrimonial entre ella y sus socios aquí codemandados.

Por lo demás (defectos de construcción, daños reclamados), efectuó similares manifestaciones de descargo que la codemandada VENI CONSTRUCCIONES S.R.L.

Ofreció prueba e hizo expresa reserva del caso federal (art. 14 Ley 48).

Peticionó que oportunamente se rechace la demanda, con costas.

4.- El 26/7/2021 la parte actora contestó espontáneamente la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Mario José VENIALGO, solicitando su rechazo sobre la base de lo expuesto en la demanda y lo previsto en los arts. 59 y 157 de la Ley 19550 y art. 144 del CCyC.

5.- En cuanto a la situación procesal de FAVEN S.R.L. y José del Rosario VENIALGO, cabe mencionar que por no haber comparecido al proceso después de haber sido notificados del traslado de la demanda, fueron declarados en rebeldía en el presente juicio mediante providencia de fecha 30/7/2021. Oportunidad en la que además se decretó el embargo preventivo sobre bienes de la primera (FAVEN). Notificado el decreto de rebeldía según cédulas acompañadas, quedó firme y consentido.

Posteriormente, por encontrarse en la misma situación, también se decretó la rebeldía del codemandado Antonio César VENIALGO por auto de fecha 6/4/2022 (acto notificado —E0003— y firme).

Mediante su escrito de fecha 16/5/2022, el codemandado Mario Javier VENIALGO ratificó la gestión procesal cumplida en su nombre por la Dra. BELOFF (contestación de demanda; excepción de falta de legitimación pasiva).

6.- Por sentencia interlocutoria de fecha 8/6/2022 (I0001) se admitió la incorporación de documentación de fecha posterior presentada por la parte actora el 15/3/2022 y 28/4/2022 (cfr. art. 335 CPCC —Ley 4142—).

7.- En fecha 29/08/2023 (I0005) se dispuso la apertura de la causa a prueba y se fijó la audiencia preliminar, la que en su oportunidad se celebró según acta de fecha 11/10/2023 (I0006). Frustrada allí la alternativa conciliatoria, se proveyeron los medios de prueba ofrecidos por las partes.

8.- El 12/4/2024, en el marco de un pedido de levantamiento de embargo sin tercería deducido en la presente causa, el magistrado hasta entonces interviniente fue recusado y admitida tal recusación (E0021/I0015).

Por ello, los autos pasaron y quedaron radicados en esta Unidad Jurisdiccional Civil N° 1 (I0016).

9.- En fecha 2/7/2024 (E0022) se presentó Antonio César VENIALGO, en su

carácter de socio gerente de la demandada FAVEN S.R.L., con el patrocinio del Dr. Osvaldo PEREZ FUNES. Por consiguiente, el 24/7/2024 se dispuso el cese del estado de rebeldía de dicha sociedad codemandada (I0016).

**10.-** El 25/10/2024 (I0018) se certificaron las pruebas producidas hasta entonces.

El 10/12/2024 (I0020) se realizó la audiencia de prueba, en la que absolvió posiciones el demandado Mario Javier VENIALGO GONZALEZ. Asimismo, se recibió la declaración de tres (3) testigos ofrecidos por la parte actora (Marta MARE, Mabel FERMANELLI y Alejandra Isabel MARTINEZ), lo que quedó registrado en soporte audiovisual. En cuanto a los testigos propuestos por las demandadas, se los tuvo por desistidos.

En fecha 7/2/2025 (I0022) se clausuró el período de prueba y se pusieron los autos a disposición de las partes para alegar, facultad procesal que solamente ejerció la parte actora mediante la presentación de su alegato el 6/3/2025 (E0033)

Después de tramitarse la reinscripción de medidas cautelares, en fecha 5/12/2025 (I0030) se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido);

**Y CONSIDERANDO:**

**11.- La litis.**

Según los antecedentes de la causa que ya fueron relacionados, la accionante Mónica Beatriz COZIANSKY demanda la escrituración de una unidad funcional (departamento y cochera) que compró a la demandada FAVEN S.R.L. en el mes de agosto de 2013, del edificio "Elio VI", situado en calle H. Irigoyen 944 de esta ciudad (a la fecha de celebración del contrato por construirse -"venta en pozo"; y tras la ejecución de la obra entregada en agosto de 2016).

Además, reclama el resarcimiento de daños y perjuicios (patrimoniales y extrapatrimoniales) derivados del incumplimiento de la obligación de escriturar, como así también por defectos o deficiencias de la construcción, tanto en partes comunes del edificio, como en la unidad funcional privativa que adquirió.

Dirige tal pretensión contra la mencionada sociedad vendedora (Faven S.R.L.) y asimismo, atribuyéndoles responsabilidad solidaria, contra sus administradores y socios gerentes al momento de la contratación y de los hechos posteriores denunciados

(Antonio César VENIALGO, José del Rosario VENIALGO y Mario Javier VENIALGO GONZÁLEZ), como así también contra otra sociedad comercial, Veni Construcciones S.R.L., por su "*continuación como desarrolladora de Favén S.R.L.*".

Como fue apuntado, la demandada principal —FAVEN S.R.L.— fue declarada en rebeldía en el presente juicio; situación procesal que recién cesó cuando compareció en una etapa muy avanzada del pleito (poco antes de la clausura del período probatorio).

Por su parte, los demandados —José del Rosario VENIALGO y Antonio Cesar VENIALGO— también fueron declarados rebeldes.

Los restantes, la empresa VENI CONSTRUCCIONES S.R.L. y Mario Javier VENIALGO GONZALEZ basaron principalmente su defensa en el hecho de resultar personas distintas a la sociedad comercial que contrató con la actora (FAVEN S.R.L.). Y por lo tanto, opusieron su falta de legitimación pasiva, a la vez que contradijeron la configuración de los presupuestos de hecho y de derecho en que se funda —en cada caso— la solidaridad de obligaciones y/o de responsabilidad pretendida por la parte actora.

Por otro lado, aduciendo ignorar y/o no haber intervenido como parte en la misma, negaron la relación contractual alegada por la accionante y los respectivos instrumentos acompañados (contrato de compraventa), como así también la existencia, procedencia y extensión de los daños reclamados.

Más allá de tal negativa, a todo evento introdujeron un planteo de falta de legitimación activa en lo que respecta al reclamo de la accionante por supuestos defectos o deficiencias constructivas en partes comunes del edificio (oponiendo que, en cualquier caso, su pretensión debe limitarse a los daños que eventualmente se hubiesen evidenciado en las unidades funcionales privativas adquiridas por ella).

## **12.- Prueba del contrato.**

Habiéndose delimitado en el punto anterior el contenido controversial del proceso, la primera cuestión a despejar es la relativa a la prueba del contrato de compraventa invocado por la accionante.

Tal aspecto, adelanto, no presenta mayor complejidad.

Pues la demandada FAVEN S.R.L., a quien se atribuye su carácter de suscriptora

del contrato como parte vendedora —a través de su socio gerente—, no compareció al proceso, ni por lo tanto contestó la demanda. Implicando ello, en virtud de lo dispuesto en el art. 356 del CPCC —Ley 4142—, aparte de los efectos de la rebeldía declarada y firme previstos en el art. 60 CPCC —Ley 4142—, el reconocimiento de los respectivos documentos (normas que con similar alcance ahora contempla el nuevo CPCC —Ley 5777— en sus arts. 329 y 54, respectivamente).

Refuerza tal conclusión la circunstancia de que el propio socio gerente firmante de dicho contrato (José del Rosario VENIALGO) también fue declarado en rebeldía, acarreado ello las mismas consecuencias.

Se suma a lo anterior la certificación de fecha 4/7/2016 expedida por la escribana Alejandra Isabel Martínez, quien la reconoció como auténtica y de su autoría en la audiencia de prueba, que expresamente alude a la operación de venta motivo de este proceso y a la existencia de la documentación respectiva.

Asimismo, confirma el negocio el informe de la Martillera y Corredora Pública Mabel FERMANELLI, quien se expidió sobre la autenticidad de los recibos acompañados, dando cuenta que por la operación de venta recibía los pagos en favor de la empresa FAVEN S.R.L. en las oficinas de su inmobiliaria (E0020 y E0023), lo que además ratificó personalmente al declarar como testigo en la audiencia de prueba.

De ese modo, y sin considerar por innecesario otros elementos confirmatorios del vínculo contractual, tengo por acreditado suficientemente el mismo con los alcances que surgen del instrumento obrante en autos.

### 13.- Naturaleza del vínculo. Derecho aplicable.

De los términos del contrato concertado entre la actora y FAVEN S.R.L., se desprende que se trata de la modalidad de compraventa "en pozo", como usualmente se denomina en el mercado inmobiliario a la operación por la que se compromete una unidad habitacional antes o durante su construcción, invirtiendo en un proyecto que aún no está terminado.

Cuando, como en este caso, la parte compradora es un consumidor final (en tanto no está controvertido que la actora adquirió y destina la unidad funcional como vivienda familiar propia), y la empresa vendedora es una proveedora profesional del rubro (desarrolladora/constructora), sin duda se trata de una relación de consumo (cfr. arts. 1,

2 y 3 de la Ley 24.240).

Por todo ello, la accionante se encuentra amparada por el microsistema protectorio —de orden público— que se establece a partir de los artículos 42 y 75 inc. 22 de la Constitución Nacional, 30 de la Constitución Provincial, 8 del Pacto de San José de Costa Rica, ley 24.240 y —desde el 1/8/2015— el Código Civil y Comercial (vgr. arts. 1, 2, 7, 11, 1092, sigs. y ccds.).

La activación del estatuto de defensa del consumidor mediante la detección de la relación de consumo eleva el umbral protectorio y califica la relación jurídica en su misma naturaleza y con una jerarquía superior a cualquier subsistema legal de derecho común.

De ese modo, aun cuando la relación subyacente que origina este proceso resulta encuadrable en el tipo especial del contrato de compraventa, no varía su primaria caracterización como relación y contrato de consumo.

Por ende, a los fines de la solución judicial de la contienda, las normas relativas al contrato de compraventa (de consumo) coexistirán con la centralidad y prevalencia del régimen tuitivo de consumidores y usuarios.

Partiendo de ello, y puesto que a partir del 1° de agosto de 2015 entró en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial (leyes 26.994 y 27.077), y dado que el caso de autos se vincula con una relación contractual (compraventa) concertada por la accionante y la codemandada Faven S.R.L. en el mes de agosto de 2013, aunque con obligaciones que se cumplieron y/o consecuencias surgidas una vez vigente el nuevo ordenamiento (v.gr. entrega de posesión en marzo de 2016 y la posterior manifestación de vicios o defectos de construcción), es necesario hacer algunas precisiones iniciales sobre el derecho transitorio o temporalmente aplicable al caso.

De igual modo que antes lo hacía el art. 3 del código civil derogado, el artículo 7 del CCyC establece por un lado la inmediata aplicación de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes al momento de su entrada en vigencia y, por otro, su irretroactividad, salvo expresa disposición en contrario del legislador y en tanto no se afecten derechos amparados por garantías constitucionales.

Asimismo, en la primera parte del párrafo tercero de la norma, prescribe la inaplicabilidad de las nuevas leyes supletorias a los contratos en curso de ejecución.

El principio de irretroactividad significa que las leyes rigen para el futuro; por lo tanto, la nueva legislación no puede volver sobre situaciones o relaciones jurídicas ya terminadas ni sobre efectos ya producidos de situaciones o relaciones aún existentes.

Diferente a la retroactividad de la ley es el efecto inmediato de la nueva legislación (art. 7° primer párrafo del CCyC). Ello supone que la misma se debe aplicar no sólo a los hechos y relaciones futuras, sino también a los que hayan nacidos al amparo de la anterior ley y se encuentran en plena vigencia al dictarse la nueva legislación. O sea que rige para los hechos que están en curso de desarrollo (*in fieri*) al tiempo de su sanción, pero no para las consecuencias ya consumadas de los hechos pasados, que quedan sujetos a la ley anterior.

Ahora bien, según lo ya expuesto, en materia de relaciones particulares derivadas de los contratos en curso de ejecución, el efecto inmediato solo rige para leyes imperativas, no para las supletorias (que tienen la misión de suplir las voluntad de las partes), con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.

Por ello, las normas supletorias no modificadas por la voluntad de los contratantes integran el marco regulador del contrato que queda configurado en su momento constitutivo, son parte del plexo normativo que regula la vida contractual.

A todo lo expuesto, y ahora con relación al caso puntual de la compraventa motivo de autos, concertada el 2013 pero cuya ejecución —en parte— fue diferida en el tiempo, cabe añadir que si su incumplimiento, como fue denunciado, se produjo y causó daños cuando ya se encontraba en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, es éste —junto con la Ley 24.240— el que rige para fijar la responsabilidad y su extensión.

#### **14.- Acerca de la obligación de escriturar.**

De la cláusula primera del referido contrato surge que el objeto de la compraventa consistió, en el caso puntual de la Sra. COZIANSKY, en un departamento de dos dormitorios ubicado en el 8° Piso "A" y una cochera cubierta.

Asimismo, en la cláusula segunda consta el precio pactado (\$984.000), y el pago de \$300.000 por parte de la compradora en el mismo acto de suscribirse dicho contrato, como las sucesivas 36 cuotas mensuales y consecutivas convenidas de \$19.000, las cuales fueron abonadas conforme surge de los recibos acompañados con la demanda y

ratificados mediante la prueba informativa y testimonial señalada anteriormente (Mabel Fermanelli - Mafer Inmobiliaria).

Por otro lado, se advierte que en la misma cláusula segunda se estableció que la posesión se entregaría a la finalización de la obra, prevista para noviembre de 2014, aproximadamente, pudiendo ese plazo ser prorrogado por 30 días más según lo establecido en la cláusula quinta del mismo contrato.

Pese a ello, no está probado que la posesión haya sido entregada dentro del plazo pactado, sino recién en agosto del año 2016, según lo que se desprende de la demanda y resulta coherente con las actas de posesión y demás constancias obrantes en el expediente “GENTILI SUSANA MARTA Y OTRA C/ FAVEN SRL Y OTROS S/ ESCRITURACIÓN” (Expte. N° CI-12925-C-0000), radicado en esta misma Unidad Jurisdiccional Civil y ofrecido como prueba por la parte actora (proceso entablado por otras compradoras contra las mismas partes demandadas en esta causa).

Sobre la escrituración, se convino: *“La unidad será escriturada a favor de EL COMPRADOR, o a favor de quien este designe, sobre la base de títulos perfectos, con todos los impuestos, tasas y contribuciones pagados hasta el día de la entrega de la posesión. La escritura será otorgada, como condición de venta, por la Escribana Alejandra I. Martínez (...)”* (cláusula novena).

Cabe tener presente que, ya sea con el código derogado o con el vigente, la cuestión relativa a la forma del contrato de compraventa de inmuebles no varió, requiriéndose a los fines de su instrumentación el otorgamiento por escritura pública.

Así, el código derogado —pero vigente al tiempo de celebración de los contratos del caso—, expresaba:

*“Art. 1.184. Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública:*

*1° Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro; ...”*

Y, para el supuesto en el que no se cumpliera con la forma se establecía:

*“Art. 1.185. Los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen*

*hechos por instrumento particular, firmado por las partes o que fuesen hechos por instrumento particular en que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública.”*

De la lectura armónica de los citados artículos —y ahora en igual sentido el art. 1017 del CCyC—, surge patente la necesidad de instrumentar mediante escritura pública cualquier contrato por el que se transmita el dominio de un inmueble.

En caso de no cumplirse con la forma impuesta, como sucede con el instrumento particular presentado en autos (contrato o boleto de compraventa), ello lleva ínsita —y surge expresamente del mismo— una obligación de hacer que consiste, precisamente, en el otorgamiento del instrumento público necesario para perfeccionar sus efectos (transmitir el dominio).

Y cuando tal otorgamiento está pendiente, queda habilitada la acción judicial para reclamar el cumplimiento de la formalidad legal (escritura pública).

En tal sentido, se reitera, las partes —en la cláusula novena del boleto— convinieron que el otorgamiento de la escritura se debía realizar ante el Registro Notarial a cargo de la escribana Alejandra Martínez; aunque no se estipuló plazo alguno para dicha obligación de hacer.

Tal omisión conlleva la necesidad de evaluar si, con anterioridad al inicio de las presentes actuaciones, hubieron actos tendientes a lograr el otorgamiento del instrumento pendiente.

En este contexto, debo resaltar que con la documental adjunta a la demanda obra la certificación expedida en fecha 4/7/2016 por la escribana María Alejandra Martínez (la que, se reitera, fue reconocida por dicha profesional en la audiencia de prueba), en la que consta que en su escribanía se encuentra la documentación necesaria para instrumentar la escritura de venta a favor de Mónica Beatriz COZIANSKY (departamento ubicado en calle Irigoyen 944 de esa ciudad, en el 8° piso letra “A” al frente y cochera N° 14).

Asimismo, entre la documental ofrecida por la actora y cuyo original obra en el citado expediente "GENTILI" (CI-12925-C-0000), se aprecia un informe de dominio de

fecha 30/10/2018 del inmueble sobre el que se edificó, Matrícula 03-9412, N.C. 03-1-H-645-18 (fs. 115/117 y su original reservado).

De su lectura se advierte que en fecha 27/06/2018 se solicitó, desde el Registro Notarial N° 131 —escribana Martínez—, certificado para otorgar la operación de “*afectación a reglamento de propiedad horizontal (plano 227/17). compraventa de U.F. 01 a 25 y U.C. 01 a 20; donación simultánea de U.F. 03, 11 y 18 y U.C. 01 y 08; y compraventa de U.F. 02 y U.C. 13*”. Tal anotación consta en el asiento 4 de la columna A -Titulares de Dominio.

Del mismo informe surge, en el asiento B —correspondiente a gravámenes— la anotación desde el 27/06/2016 de un embargo ordenado en autos “BALDA ADALBERTO C/ FAVEN SRL Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)” Expte. N°A-4CI-498-C2015, radicado en este mismo juzgado.

Además, se ofreció del mismo expediente —GENTILI— constancia del RPI donde se certificó que surgen tres (3) anotaciones de inhibiciones a nombre de la enajenante (fs. 119/120) todas ellas ordenadas en ejecuciones fiscales promovidas por la AFIP.

Por otro lado, en la demanda la parte actora manifestó y acreditó haber remitido en fechas 20/2/2020 y 3/3/2020 cartas documentos a los demandados, intimándolos a suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio. Misivas que, sin perjuicio de los efectos que emergen del art. 356 del CPCC —Ley 4142— (ahora art. 329 CPCC —Ley 5777—), resultan equiparables a los instrumentos públicos, en tanto fueron enviadas a través del correo oficial (Correo Argentino) y cuentan con la respectiva certificación, igual que sus acuses de recibo, lo que les otorga valor probatorio fehaciente sobre la identidad del remitente, la fecha de envío y el contenido recibido por el destinatario.

Si bien tal interpelación se cursó a todos los accionados, cabe precisar que la obligación de escriturar solo cabe exigirla a la vendedora y titular de dominio Faven S.R.L., aunque —obvio— para ello deba actuar necesariamente a través de sus representantes legales (socios gerentes) y/o eventualmente de otra persona humana a la que le confiera facultades (poder) para el acto.

La vendedora, por lo tanto, se encuentra en mora desde la referida intimación a

escribir.

También en el expediente "GENTILI" (CI-12925-C-0000) se produjo prueba informativa dirigida al Registro de la Propiedad Inmueble, con el propósito de obtener el informe de dominio actualizado.

Del mismo, que fue agregado en esa causa en fecha 26/08/2021, surge que el bien continúa a nombre de la firma Faven S.R.L. y mantiene gravámenes vigentes (embargos y otras medidas cautelares).

Como ya se mencionó, fue ofrecida como testigo la profesional designada para el otorgamiento de la escritura, la notaria Alejandra Isabel Martínez. En oportunidad de prestar declaración (audiencia de prueba), sobre la operación inmobiliaria del caso, refirió que el inmueble se encontraba en condiciones de ser escriturado por lo cual solicitó el pertinente certificado registral. Sin embargo una vez recepcionado, advirtió la existencia de embargos que obstaculizaban la posibilidad de continuar con el otorgamiento de la respectiva escritura.

En su testimonio, también reconoció que la certificación de fecha 4 de julio de 2016 (venta a favor de la Sra. Mónica Beatriz COZIANSKY) —acompañada como documental—, fue expedida por ella, habiéndola confeccionado y suscripto, y en relación a la misma refirió: *“estos certificados se los preparamos a todos los propietarios de todos los departamentos para poder pedir los servicios de luz y gas”*.

En virtud de las cautelares que pesaban sobre el inmueble —además de las anotaciones personales (Inhibición General)— no solo que no se pudieron transmitir las unidades funcionales del edificio en cuestión y, en particular, de la aquí actora, sino que tampoco se pudo afectar a Propiedad Horizontal el edificio construido.

Esto último no es una cuestión menor, ya que tanto la Ley 13.512 (ya derogada), como ahora el Código Civil y Comercial le reconocen al reglamento de propiedad relevancia jurídica e, incluso —afirma este último— que integra el título de la unidad funcional (art. 2038 CCyC).

De tal manera, las medidas necesarias para la afectación a propiedad horizontal y el otorgamiento del reglamento de propiedad constituyen diligencias previas e integrativas del acto de escrituración.

En ese sentido, en jurisprudencia se ha dicho: *"Debe ordenarse la escrituración*

*de un departamento a favor de la compradora, pese a que la empresa constructora no concretó la finalización de la obra ni de la documentación pertinente del inmueble —subdivisión en unidades, reglamento de copropiedad y administración—, a los efectos de concretar los derechos de la reclamante. La obligación de escriturar comprende también la realización de todos los actos y diligencias necesarias a tal fin y que cuando se trata de una unidad transferida al régimen de la ley 13.512, la subdivisión y el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración se encuentran comprendidos entre los trámites necesarios a la escrituración, por lo cual la condena a escriturar lleva implícita la obligación de cumplimentar tales obligaciones.” (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, autos "Frydman, Beatriz Mirta c/ Iacobucci, Daniel Osvaldo y Otro s/ Escrituración" 24/08/2017).*

Va de suyo que, para posibilitar el acto escriturario, es una carga previa e ineludible de la firma titular de dominio vendedora, promover eficazmente el levantamiento de las medidas cautelares. Sin que la subsistencia de tales medidas sirvan como justificativo frente a la actora adquirente, ni impidan tampoco la respectiva condena por obligación de hacer.

En definitiva, la demanda por escrituración procede contra FAVEN S.R.L., conforme arts. 1137, 1184, 1185, 1187, 1198, 1204 ap. 4°, 1323, 2602 y ccds. del Código Civil vigente a la fecha de celebración del respectivo contrato (30/08/2013), y actualmente arts. 957, 1017, 1018, 1061, 1123, 1892 y ccds. del CCyC.

En efecto, se la condenará entonces a concretar los trámites necesarios para otorgar y hacer efectiva la escritura traslativa de dominio de la respectiva unidad funcional a favor de la actora; implicando ello, como fue dicho, el necesario y anterior - o bien simultáneo- otorgamiento de la escritura de reglamento de propiedad horizontal, y obviamente el levantamiento de las cautelares.

En cuanto al plazo, debe tenerse en cuenta que el obligado a hacer, o a prestar algún servicio, debe ejecutar el hecho en un tiempo propio, y del modo en que fue la intención de las partes que el hecho se ejecutara (art. 625 Cód. Civil y ahora, en similar sentido, art. 773 CCyC).

En función a ello, y teniendo en cuenta las diligencias previas que necesariamente deberán realizarse —v.gr. certificados registrales, libre deuda, etc.—, optaré por fijar un plazo de sesenta (60) días corridos para que la condenada otorgue la correspondiente

escritura, en la escribanía designada, bajo apercibimiento de que si no cumpliere, y siempre que ello resultare material y jurídicamente posible, ser suscripta la misma por la jurisdicción (juez), por la obligada y a su costa (art. 459 del CPCC —Ley 5777—).

Se remarca que la demanda y respectiva condena por escrituración —obligación de hacer— solamente procede contra FAVEN S.R.L. Pues es dicha firma la titular de dominio y parte vendedora obligada frente a la actora.

Por lo tanto, resulta improcedente y se desestimarán en ese aspecto (escrituración) la demanda dirigida contra las restantes partes accionadas, ya que claramente carecen al respecto de legitimación para obrar. Constituyendo la determinación de este extremo un presupuesto ineludible, que debe verificarse —aun de oficio— para el dictado de una sentencia válida.

#### **15.- Daños y perjuicios.**

La parte actora alegó, por un lado, que el incumplimiento contractual analizado precedentemente —consistente en la falta de otorgamiento de la escritura—, le ha ocasionado daños y perjuicios, tanto patrimoniales como extrapatrimoniales. Asimismo sostuvo que las deficiencias estructurales y/o constructivas que presenta el edificio —en sus partes comunes— y la unidad funcional adquirida, también le han generado daños y perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales cuya reparación reclama.

Por otro lado, la actora encuadró el vínculo jurídico en una relación de consumo, de la cual derivan diferentes obligaciones a cargo de la demandada y, en razón de la conducta asumida por esta última, solicitó la aplicación del daño punitivo conforme el art. 52 bis de la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor.

La enunciación y desarrollo de los diferentes rubros que componen la pretensión económica surge de los puntos VII a IX y XI del escrito de demanda. Lo que a su vez se asocia con los antecedentes de la relación contractual y los defectos y deficiencias en la construcción que se mencionan en los puntos III y V de dicho escrito.

Sin embargo, en su aspecto cuantitativo, el reclamo se expresa de modo general, reclamándose para cada pretendiente la suma de \$750.000- en concepto de resarcimiento por daños patrimoniales y extrapatrimoniales, más sus intereses (cfr. punto III, *Hechos* y punto XV, *Liquidación planilla*).

O sea, sin precisar qué cantidad de la suma total reclamada (\$750.000)

corresponde a daños patrimoniales y cuánto a daños extrapatrimoniales; y sin diferenciar tampoco el daño económico concreto (monto) causado por cada hecho generador invocado: i) falta de escrituración; ii) defectos constructivos, faltantes o malas terminaciones en partes comunes; iii) similares deficiencias en unidades funcionales privativas. iv) daño punitivo.

En efecto, en el referido punto XV de la demanda, puede leerse: "*DAÑOS PATRIMONIALES Y EXTRAPATRIMONIALES: Se reclama la suma de PESOS SETECIENTOS CINCUENTA MIL (\$750.000) en concepto de DAÑOS PATRIMONIALES EN PARTES COMUNES PROPORCIONAL Y DAÑOS PATRIMONIALES EN PARTES PRIVATIVAS (...) y en concepto de daños extrapatrimoniales (Daño Moral) provocados por la falta de escrituración y por los defectos y deficiencias encontrados en la construcción.*"

Partiendo de ese modo de deducir la pretensión resarcitoria, estimo apropiado por razones de orden metodológico, tratar primero lo relativo a los daños patrimoniales sobre partes privativas y comunes; luego lo atinente a los daños patrimoniales supuestamente causados por la falta de otorgamiento de la escritura; seguidamente lo referido a las consecuencias extrapatrimoniales por la totalidad de los incumplimientos imputados a las demandadas (escrituración pendiente y defectos constructivos) y por último el Daño Punitivo.

#### **15.1.- Daños patrimoniales sobre partes privativas y partes comunes.**

La parte actora acompañó basta documental y ofreció diversas pruebas tendientes a acreditar la existencia y extensión de los defectos alegados.

Gran parte de esa prueba surge obtenida o preconstituida por requerimiento de la Sra. María Mare, como apoderada (*administradora*) designada por los propietarios.

Así, entre la prueba ofrecida y trasladada del expediente "GENTILI", consta un informe técnico del Edificio Elio VI elaborado por el Arq. Guillermo Arias (fs. 93/104), y otro informe de cumplimiento memoria de seguridad contra incendio producido por el Ing. Hugo Calió (fs. 105/109).

Ambos profesionales luego reconocieron la autoría y contenido de sus respectivos informes, según constancias obrantes en dicho expediente (informes agregados el 07/06/2021 y 01/06/2021).

También se acompañó a aquellas actuaciones un acta de constatación realizada en fecha 21/03/2017 por la Escribana María José Costa, a requerimiento de la referida "administradora" María Mare, por la se verificó el estado de lo construido en el inmueble (Edificio Elio VI), dejándose constancia de lo observado e ilustrando todo ello con las respectivas muestras fotográficas (fs. 55/92 vta.).

Pese a tratarse de un instrumento público, la notaria Costa también ratificó la autenticidad de esa actuación (informe agregado al expediente "GENTILI" el 02/08/2021).

Complementariamente, en este proceso promovido por la compradora COZIANNISKY, se ofreció una pericia en ingeniería que fue realizada por el Ing. Osvaldo Nicolás Zamudio, quien presentó su dictamen en fecha 16/05/2024 (E0016).

En el mismo, en cuanto a lo que ahora interesa considerar, el experto mencionó: *"pude corroborar la existencia de distintas falencias en el inmueble en forma general y particular, las anomalías encontradas son de albañilería, instalaciones y estructurales, es importante considerar que la mayoría fueron subsanadas y algunas como la patología estructural expuesta en la cochera está siendo estudiada y analizada para su reparación (respuesta punto B).*

Con relación a la existencia de defectos y/o deficiencias en la construcción de la unidad funcional perteneciente a la actora, precisó: *"... Del Registro fotográfico existente revalido que las mismas existieron y mayormente fueron reparadas por las propietarias, sin embargo, algunas irregularidades todavía se pueden observar (respuesta punto C)".*

En su respuesta a que el perito se expida sobre las observaciones relativas a la unidad funcional, dijo, respecto a la unidad 8 "A", que *"La filtración en la Unidad funcional puede observarse en las fotos 3 y 8. La propietaria arreglo los problemas de humedad (la unión de las cañerías estaba mal ejecutadas y generaban perdidas). La mala colocación de los accesorios de la bañera, genero el ingreso de agua y acuso la aparición de humedad en la pared del pasillo anexo al baño (Foto 4), ante esta situación la propietaria sello las filtraciones en la bañera, coloco los revestimientos, pintó la pared (Fotos 5, 6 y 7). Los costos se pueden observar en la planilla de costo de reparación."*

Más adelante, en su respuesta al punto D referido a defectos y/o deficiencias de construcción en las zonas comunes, señaló: "*...se pudo corroborar la existencia de patologías constructivas en las zonas de uso común del edificio, se observaron defectos en las terminaciones y problemas estructurales en el sector cocheras.*"

Asimismo, el experto acompañó un presupuesto detallado que indica las labores a realizar en el edificio en general y en la unidad funcional de la actora en particular, con la determinación de los costos al momento de la pericia (mayo de 2024).

Del mismo resulta que el costo de reparación o acondicionamiento de las áreas comunes asciende a \$132.787.807,22.

Por otro lado, según lo determinado por el especialista las tareas necesarias en la unidad funcional 8 "A" insumirían un total de \$1.121.598.

El dictamen pericial no fue impugnado por ninguna de las partes, ni se requirieron explicaciones al experto.

Teniendo en cuenta lo hasta aquí considerado, estimo importante hacer una distinción.

Pues no tengo dudas sobre la procedencia de la reparación de los daños existentes constatados en la unidad funcional de la actora —por los montos que determinó la pericia y su correspondiente actualización—, pero, en cambio, en la forma que fue deducida pretensión no aprecio admisible el pretendido resarcimiento proporcional por detrimentos en espacios, zonas o partes comunes del edificio.

Esto último, desde una primera perspectiva, porque habiendo analizado las constancias de autos no es posible determinar, ni lo precisó la propia accionante, cuál es el porcentaje que le correspondería sobre las partes comunes (es decir, su cuota de participación en el "consorcio", en rigor no constituido formalmente como tal).

Tales porcentajes deben expresarse en el reglamento de propiedad horizontal de cada edificio (tal como lo prevé el art. 2056 incs. f y g del CCyC); sin embargo, al no haberse instrumentado dicho reglamento no resulta posible su determinación. Ni siquiera se presentó en autos un proyecto del tentativo reglamento que permita despejar la cuestión.

No se ignora, desde ya, que la copropiedad sobre el terreno y las cosas de uso

común o aquellas indispensables para mantener su seguridad es de los consorcistas (y no del consorcio, ente distinto de aquellos que goza de personalidad jurídica). El problema es que en el caso tal copropiedad no surge definida, ni está formalmente constituida.

Pero incluso si se tratara de un consorcio legalmente establecido, considero —en línea con la postura defensiva de las codemandadas— que la actora no está legitimada para efectuar en forma autónoma el reclamo del resarcimiento de los daños y perjuicios por las deficiencias y defectos en espacios comunes, ya que dicha acción debe ser ejercida por el Consorcio de Copropietarios, si así lo decidieren en Asamblea. Supuesto en el cual -en virtud del art. 2067 inc. m)- debe ser representado por su Administrador.

Sobre el punto, se ha dicho: *"...Por otra parte, rechazó el reclamo efectuado por la demolición y la reconstrucción de la pileta, afirmando que "los coaccionantes carecen de legitimación activa respecto de tal pretensión atento a que del Reglamento de Copropiedad y Administración acompañado por los propios coactores a fs. 11/20 emerge que la pileta y la terraza común son bienes comunes, y por lo tanto pertenecientes a todos los propietarios del edificio (v. artículo quinto inciso c) en cuanto se encuentra sometida a un condominio de indivisión forzosa. Por lo tanto, quien debe velar por las partes comunes es el consorcio de propietarios, único legitimado para reclamar como pretenden los coactores y no cada uno de sus integrantes como sujetos autónomos (arts. 2040 y 2042 del CcyCN)" (Cám. Nac. de Ap. en lo Civil, Sala B, autos "Aun Cecilia Marcela y otro c/ A + P Emprendimientos S.A. y otros s/ cumplimiento de contrato" 19/08/2021).*

No escapa a mi razonamiento el hecho de que, en el presente conflicto, se carece de dichos órganos por no encontrarse aún constituido el consorcio debido a la falta de otorgamiento y registración del reglamento de propiedad horizontal.

Sin embargo, entiendo que dicha imposibilidad -en apariencia temporaria- no autoriza por sí sola a la actora a reclamar como lo hace, por cuanto la misma representa únicamente una de las veinticuatro futuras unidades funcionales (aparte de aquellas otras destinadas a cochera), y dado que lo que reclaman es una parte proporcional (indefinida en la demanda) que le correspondería sobre las partes comunes. Que en tanto son indivisibles, afecta a todos los adquirentes de unidades funcionales —futuros copropietarios—.

Máxime cuando, a pesar de la falta de constitución de propiedad horizontal, los adquirentes de las unidades funcionales se comportan como un consorcio de hecho a los fines de la resolución de las problemáticas atinentes al caso para lo cual —con la conformidad de la constructora— designaron una apoderada/administradora (Sra. María Mare).

Por lo que interpreto que es esta última en representación de sus mandatarios, o en su defecto todos ellos por sí, pero conjuntamente, quienes debieron instar la acción por los daños y perjuicios derivados de la deficiencia estructural y defectos en partes comunes.

Más allá de todo lo dicho, tampoco la actora acreditó erogaciones concretas que haya efectuado de manera personal o individual para destinar a reparaciones o al reacondicionamiento de partes comunes del edificio.

En definitiva, se desestimaré la indemnización pretendida en concepto de daños patrimoniales por defectos y/o deficiencias constructivas de tales partes comunes; sin perjuicio de ponderar luego su eventual repercusión extrapatrimonial, dado que la merma en la funcionalidad, calidad, seguridad y/o confort de los espacios comunes del edificio sin duda incide en el bienestar de cada copropietario.

La conclusión anterior también se extiende a lo relacionado con la estructura del sector de cocheras del edificio Elio VI, según informe y presupuesto de "Ingenia NQN" (Ing. Suyai Fernández) presentado por la parte actora en fecha 28/04/2022, cuya incorporación se admitió por sentencia interlocutoria de fecha 08/06/2022 (I0001).

En efecto, si bien de ese informe se desprende que en las actuales condiciones las cocheras no serían aptas para su uso (destino), la solución propuesta y el proyecto de ingeniería cotizado (no la ejecución de la obra) es para la readecuación estructural de ese sector del edificio. Indudablemente, se trata de un defecto estructural que afecta a cosas o partes comunes del edificio: cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras indispensables para mantener la seguridad (cfr. art. 2041 inc. d del CCyC).

En cambio, como anticipé, sí procederá el reclamo por daños patrimoniales causados por aquellos vicios o defectos constatados en la unidad funcional adquirida por la actora (parte privativa), ya que al respecto su legitimación resulta directa e

incuestionable; a la vez que la ley impone al vendedor la obligación de responder por ello (art. 1414 Cód. Civil, y ahora art. 1051, 1716 y ccds. del Código Civil y Comercial y art. 40 de la Ley 24.240).

Por ende, y a instancias del presupuesto de reparaciones efectuado por el perito ingeniero Zamudio, corresponde reconocer a la Sra. Mónica Beatriz COZIANSKY la suma de \$1.121.598 con más los intereses a calcular desde la fecha de la pericia (16/05/2024), según la tasa fijada por la Doctrina Legal del STJ en el precedente "Machín" (STJRNS3 - Se. 104/24) e "Iraira" (STJRNS1 - Se. 67/24), con su reciente modificación introducida por Ac. 23/25-STJ.

Practicada la respectiva liquidación hasta la fecha de este pronunciamiento, los intereses devengados ascienden a \$2.072.439,44.-

Y sumados los mismos al capital (\$1.121.598), se obtiene un importe total de **\$3.194.037,44.-**, por el que prospera el reclamo del rubro en concepto de capital e intereses calculados hasta esta fecha. Ello sin perjuicio de los intereses posteriores que pudieran corresponder, en caso de mora y hasta su efectivo pago, conforme la doctrina legal del STJ que fuese aplicable al respectivo período.

#### **15.2.- Daños patrimoniales por falta de escrituración.**

Este rubro solo aparece nominado de manera genérica en la demanda.

Pese a su alegación, no se enuncian en concreto, ni se categorizan por tipo (v.gr. emergente, lucro cesante, pérdida de chance), cuáles serían los daños patrimoniales resarcibles que se habrían generado a la accionante debido al incumplimiento, por parte de la vendedora, de la obligación de escriturar.

Tampoco se discriminó en la demanda un moto puntual reclamado por el rubro (recuérdese que se demandó una suma única comprensiva de daños patrimoniales y extrapatrimoniales).

Ante la ausencia absoluta de parámetros que permitan evaluar la configuración material del supuesto daño patrimonial en cuestión (y en su caso cuantificarlo), no puede prosperar.

#### **15.3.- Daño extrapatrimonial (moral).**

Se sostuvo en la demanda que la falta de otorgamiento de las respectivas

escrituras necesarias para perfeccionar el dominio de los inmuebles a nombre de la accionante, le ha generado estados emocionales negativos, angustia y estrés por la incertidumbre y riesgos que conlleva la falta de titularidad del bien que adquirió.

Ello además de la vulneración de su derecho de propiedad (art. 17 CN), al no poder disponer libremente del mismo por no contar con un título perfecto como la escritura, que acarrea serias limitaciones, como por ejemplo, hipotecar la propiedad a fin de acceder un crédito, o entregarla en garantía.

Ese daño extrapatrimonial, aseveró, se materializa día a día debido a la falta de seguridad y limitaciones aludidas. Situación general de angustia que, según su afirmación, se vio agravada como consecuencia de los embargos e inhibiciones que afectan al inmueble y a su titular registral (FAVEN S.R.L.).

Como ya fue señalado, la actora no ha distinguido cuál es el monto total reclamado por este rubro, sino que el mismo quedó implícitamente comprendido en el total de \$750.000 que demando por daños patrimoniales y extrapatrimoniales.

Ello no obsta a que, en caso de ser admitido, se fije su cuantía. Pues el daño moral se concibe como una deuda de valor cuya estimación en última instancia queda librada a la prudente apreciación judicial. Lo que implica que incluso, cuando los hechos o circunstancias del caso así lo sugieren, se pueda otorgar un monto mayor al pretendido en la demanda, sin que ello implique incurrir en incongruencia procesal.

El daño moral ha sido definido como la *"modificación disvaliosa del espíritu, en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, consecuencia de una lesión a un interés no patrimonial, que habrá de traducirse en un modo de estar diferente de aquel al que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial"* (PIZARRO, R., Daño Moral. Prevención / Reparación / Punición, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1996, pág. 47).

Como ya fue referido en el punto 7 de esta sentencia, en torno al derecho temporalmente aplicable, a los fines de fijar en este proceso la responsabilidad por daños y su extensión rigen las disposiciones del nuevo Código Civil y Comercial.

De esa manera, cabe reparar en que el nuevo código regula en forma unitaria la responsabilidad civil, en cuanto a su finalidad y presupuestos (art. 1716 CCyC). Dejando atrás la vieja distinción entre responsabilidad contractual y extracontractual,

que también operaba como una línea divisoria, o mucho más restrictiva, en materia de daño moral derivado del incumplimiento contractual.

El art. 1741 del CCyC., que concilia con la definición de daño contenida en el art. 1737 del mismo cuerpo normativo, alude al daño no patrimonial que es entendible como equivalente a lo que usualmente es denominado daño extrapatrimonial o moral. Precisamente, el resarcimiento por daño moral está dirigido a compensar los padecimientos sufridos por la víctima de la injuria en sus afecciones espirituales legítimas (art. 1738 CCyC), como consecuencia de un incumplimiento imputado al deudor.

Entonces, el daño moral se relaciona con el concepto de desmedro extrapatrimonial o lesión en los sentimientos personales que no son equiparables ni asimilables a las meras molestias, dificultades, inquietudes, o perturbaciones que pueda llegar a provocar un incumplimiento contractual, en tanto estas vicisitudes o contrariedades son propias del riesgo de cualquier contingencia negocial.

En tales casos el daño moral en principio no se presume y, por ende, debe ser probado, a salvo las hipótesis contempladas por el art. 1744 del CCyC.

Se infiere de tal premisa una clara excepción a la regla general de la carga de la prueba cuando los daños surgen notoriamente de los mismos hechos que lo ocasionaron. En tal sentido, los "hechos notorios" son aquellos hechos comunes, conocidos y tenidos por ciertos por la generalidad de las personas, que por investir tal calidad excluyen la posibilidad de que sean puestos en duda por el órgano judicial (Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Buenos Aires, 2015, t. VIII, p. 513, nro. III.1.).

Lo cual implica que la facultad que al juez le conceden las normas citadas debe ser apreciada con rigurosa medida, analizando detenidamente la índole del hecho generador de la responsabilidad y demás circunstancias concurrentes.

En esa línea, aprecio que una situación como la padecida por la accionante lleva a admitir una reparación por daño moral sin que sea necesario considerar prueba palmaria y objetiva en concreto. Pues ello es constatable por las reglas de la experiencia del hombre común, que integran la sana crítica racional como sistema de apreciación probatoria (art. 356 CPCC).

En efecto, se debe remarcar que pasados ya más de 12 años desde que suscribió el

contrato o boleto de compraventa —pagándose en los primeros años la totalidad del precio-, y también casi 10 años desde que la actora tomó posesión del inmueble adquirido, esta todavía no ha podido obtener la respectiva escrituras traslativa de dominio (departamento y cochera).

Debiendo entretanto soportar los avatares y los naturales disgustos y preocupaciones que suponen los inconvenientes surgidos con relación a la situación jurídica del inmueble y también de la firma vendedora y titular registral (embargos, inhibiciones).

Se suma, como ya se apuntó, que ello frustró la constitución regular del consorcio de copropietarios, de lo que se puede colegir otra serie de perturbaciones que, contra lo esperado, gravitan negativamente en la vida diaria de la actora (por ejemplo, al permitir solo una organización precaria o informal del consorcio y su administración, con su consiguiente proyección en liquidación y cobro de expensas, mantenimiento y reparación de partes comunes, etc.).

Y si a ello se añaden los defectos o deficiencias constructivas que se evidenciaron en partes comunes del edificio y también en la propia unidad funcional privativa de la accionante, solo sin lógica o coherencia podría creerse que se está ante un supuesto de simples molestias propias de cualquier incumplimiento negocial.

Contrariamente, en las especiales circunstancias del caso —según mi apreciación— no pueden quedar dudas de que las derivaciones de los incumplimientos de la demandada (FAVEN S.R.L.) han sido mucho más que meras incomodidades para la actora (y para cualquiera en su lugar). Por consiguiente, tales consecuencias tienen suficiente entidad para justificar una reparación de naturaleza extrapatrimonial.

Con las dificultades que entraña, lo resarcible y que ahora se intenta establecer es el "precio del consuelo"; de proporcionarle a la damnificada recursos aptos para menguar el detrimento causado, de permitirle acceder a gratificaciones viables, confortando el padecimiento con bienes idóneos para reconfortarlas, o sea para proporcionarle alegría, gozo, alivio, descanso de la pena. Esta modalidad de reparación del daño no patrimonial atiende a la idoneidad del dinero para compensar, restaurar, reparar el padecimiento en la esfera no patrimonial mediante cosas, bienes, distracciones, actividades, etcétera, que le permitan a la víctima, como lo decidió la Corte nacional, *obtener satisfacción, goces y distracciones para restablecer el*

*equilibrio en los bienes extrapatrimoniales. El dinero no cumple una función valorativa exacta; el dolor no puede medirse o tasarse, sino que se trata solamente de dar algunos medios de satisfacción, lo cual no es igual a la equivalencia* (CSJN, 04/12/2011, "Baeza, Silvia Ofelia c/ Provincia de Buenos Aires y otros", RCyS, 2011-VIII-176, con apostilla de Jorge M. Galdós).

Ahora bien, no es fácil determinar el importe tendiente a resarcirlo porque, justamente, no se halla sujeto a cánones objetivos, sino a la prudente ponderación sobre la lesión a las afecciones íntimas del perjudicado, a los padecimientos que experimenta y a la incertidumbre sobre su restablecimiento, en síntesis, a los agravios que se configuran en el ámbito espiritual de la víctima, que no siempre resultan claramente exteriorizados.

Su monto, así, queda librado a la interpretación que debe hacer el sentenciante a la luz de las constancias aportadas a la causa, tratando siempre de analizar, en cada caso, sus particularidades, teniendo siempre presente que su reparación no puede ser fuente de un beneficio inesperado o enriquecimiento injusto, pero que debe satisfacer, en la medida de lo posible, el demérito sufrido por el hecho, compensando y mitigando las afecciones espirituales sufridas.

En función de lo expuesto, y por estimarlo equitativo y suficiente para que la actora cubra —al menos en parte— los gastos de escrituración y/o compren materiales para mejoras, artefactos o mobiliario para destinar a sus propias unidades funcionales, o bien dispongan para otros propósitos semejantes y de su interés que les proporcionen satisfacciones y compensen o aminoren las aludidas consecuencias no patrimoniales padecidas, fijo el resarcimiento por daño moral en la suma de \$3.500.000.

Teniendo en cuenta que dicho monto es cuantificado a valores actuales (fecha de esta sentencia), procede adicionarle intereses a una tasa pura anual del 8%, desde que se produjo el perjuicio (cfr. art. 1748 CCyC).

No obstante, y puesto que en el contrato no se fijó plazo concreto para escriturar, a la vez que la aparición de vicios o defectos no queda determinada con precisión, tales intereses serán computados desde que la demandada quedó constituida en mora mediante la intimación por carta documento que recibió el 27/02/2020.

Desde entonces, y hasta esta fecha, los intereses alcanzan un 48,7056%,

equivalente a \$1.704.696.-

Al respecto, el STJRN ha expuesto que *“Cuando las sumas de condena representan obligaciones de valor cuantificadas al momento de la sentencia, no existe ningún impedimento de aplicar a las mismas una tasa pura de interés, desde el momento en que el perjuicio se produjo y hasta la fecha de la sentencia de Primera Instancia; ya que la misma está destinada a retribuir el uso del capital. Así se ha sostenido que: Los intereses de una indemnización de daños deberán computarse desde la producción del perjuicio hasta el pronunciamiento apelado a una tasa del 8% anual, como tasa pura, dado que resulta suficientemente compensatoria ante una deuda de valor fijada a valores actuales...”* (STJRNS1: Se. 4/18. "TAMBONE" y Se. 100/16 "TORRES").

Por lo tanto, la indemnización del rubro, junto con sus intereses devengados hasta el momento de este pronunciamiento, asciende a **\$5.204.696.-**

#### **15.4.- Daño Punitivo.**

La parte actora petitionó este rubro de conformidad con lo dispuesto en el arts. 52 bis, basándose para ello en el incumplimiento grave y manifiesto de las obligaciones legales y contractuales a cargo de la demandada, como así en la actitud dilatoria exhibida por dicha parte y el trato indigno dispensado a la compradora (consumidora).

La accionante puso especial énfasis en el deber de información exigible y omitido por la vendedora, como en el incumplimiento de sus obligaciones en las condiciones ofertadas y convenidas.

La norma invocada (art. 52 bis LDC) textualmente dispone que: *“Al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado, el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan. Cuando más de un proveedor sea responsable del incumplimiento responderán todos solidariamente ante el consumidor, sin perjuicio de las acciones de regreso que les correspondan. La multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el artículo 47, inciso b) de esta ley”*.

Los daños punitivos son, según Pizarro, *“sumas de dinero que los tribunales*

*mandan apagar a la víctima de ciertos ilícitos, que se suman a las indemnizaciones por daños realmente experimentados por el damnificado, y están destinadas a punir graves inconductas del demandado y a prevenir hechos similares en el futuro” (Pizarro, Ramón, “Daños punitivos”, en Derecho de Daños, segunda parte, Libro homenaje al Prof. Félix Trigo Represas, La Rocca, 1993, pág. 291/2).*

El incumplimiento de una obligación legal o contractual es una condición necesaria, pero no suficiente para imponer la condena punitiva; ya que, además, debe mediar culpa grave o dolo del sancionado, la obtención de enriquecimientos indebidos derivados del ilícito o evidenciarse un grave menosprecio por los derechos individuales del consumidor o de incidencia colectiva (cfr. López Herrera, Edgardo, “Daños punitivos en el derecho argentino. Art. 52 bis”, Ley de Defensa del Consumidor, JA 2008-II-1198; Pizarro-Stiglitz, Reformas a la ley de defensa del consumidor, LL 2009-B, 949).

*Así, se ha dicho también que "la aplicación del artículo 52 bis de la Ley de Defensa del Consumidor debe ser de carácter excepcional y, por lo tanto, más allá de la obvia exigencia de que medie el "incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales para el consumidor", se requiere algo más, lo que tiene ver con la necesidad de que exista un grave reproche sobre la conducta del deudor, aun cuando la norma no lo mencione" (cfr. Rúa, María Isabel, "El daño punitivo a la luz de los precedentes judiciales", JA, 2011IV, fascículo n° 6, pág. 11/12).*

*"De ello se sigue que su procedencia no puede ser determinada mecánicamente: ante el incumplimiento, la sanción; sino que requiere de un análisis exhaustivo de la conducta del responsable, a efectos de desentrañar si ha mediado un desinterés manifiesto por los derechos de terceros o un abuso de posición dominante, o un lucro indebido"; "De otro modo, incluyendo la multa por daño punitivo como un rubro indemnizatorio más, siempre correríamos el riesgo de propiciar un enriquecimiento ilícito a favor de la víctima, extremo no querido por el sistema de reparación de daños del derecho civil" ("Duran Darío Leonardo c. Iruña S.A. y otros s/Resolución de contrato", Expte. N°472438/2012, Cám. Civ. Neuquén).*

En consonancia con lo expuesto, considero que no cualquier incumplimiento debe ser objeto de la multa civil prevista en el Art. 52 bis LDC, sino que cada caso en particular debe ser evaluado con suma mesura a tenor de las circunstancias de hecho y

prueba, para verificar si la inobservancia aludida amerita, más allá de la reparación de los perjuicios ocasionados, sancionar al incumplidor que actúe con grave menosprecio por los derechos del consumidor.

En el caso puntual de autos, tal como lo expresó la parte actora, la demandada no cumplió oportunamente los plazos de entrega del departamento con cochera que adquirió. Luego, y hasta ahora, tampoco cumplió con su principal obligación emergente del boleto de compraventa: transferir la propiedad de la cosa mediante el respectivo título, es decir, la escritura pública (y sus actos imprescindibles previos).

A todo ello se suman los innumerables defectos constructivos, tanto en partes comunes del edificio como privativas de la actora, con los consiguientes inconvenientes que acarrearán.

La renuencia de la vendedora FAVEN S.R.L. se sostuvo en el tiempo, en tanto hasta esta fecha no ha dado ninguna solución a la gravosa situación ocasionada por su incumplimiento.

Va de suyo que tales incumplimientos contractuales graves, conllevaron a la vez incumplimientos legales (arts. 4, 8 bis, 10 bis, 19, 40 y ccds. de la LDC).

Evidentemente, la lesión al interés de la consumidora surge del comportamiento de la proveedora —a título de culpa grave— quien efectivizó la venta y luego incumplió las obligaciones esenciales a las que ya se hizo mención.

Con todo ello, concluyo que corresponde aplicar la multa civil prevista en el art. 52 bis de la LDC.

Ahora bien, cuestión más compleja resulta determinar la cuantía del rubro en estudio.

Aunque cierta doctrina receptada en algunos pronunciamientos judiciales propugna la utilización de una fórmula matemática para la determinación de la condenación punitiva, incitando evitar acudir a criterios subjetivos no explicitados, infundados, irreproducibles o inverificables, lo cierto es que, por un lado, aquella no ha tenido acogida jurisprudencial en el fuero local; y por otro lado, según mi apreciación, supone dificultosos cálculos (por no decir impracticables) y, en definitiva, tampoco supera la prudente discrecionalidad, puesto que en gran medida consiste en aplicar variables basadas en conjeturas o probabilidades (también subjetivamente establecidas).

Sobre tales formas posibles de mensuración, entre otros autores, se ha exployado Irigoyen Testa, M. en “Monto de los Daños Punitivos para Prevenir Daños Reparables” publicado en Revista de Derecho Comercial, del Consumidor y de La Empresa, LA LEY, Año II, número 6, diciembre de 2011, pp.87-94.

Por mi parte, sin desatender la prudencia que se requiere para establecer la sanción por daño punitivo, tomaré como pautas orientadoras y de valoración -tal como impone el propio art. 52 bis de la LDC- la índole y gravedad del hecho y demás circunstancias concretas del caso ya descritas, la situación de solvencia económica de la infractora y su posición en el mercado, la repercusión social de la conducta que se le reprocha, como así también las diversas funciones que el instituto está destinado a cumplir (vgr. sancionatoria, disuasiva, ejemplificadora, preventiva de futuros daños).

Asimismo, tengo en consideración el límite de razonabilidad contemplado por el Superior Tribunal de Justicia para fijar el daño punitivo: “... *las cuantificaciones que superen la fórmula aritmética de multiplicar las indemnizaciones regulares por números mayores a un dígito (single digit multipliers), son propensas a caer en excesos.*” (STJRNS1 Se. 133/23 “BARTORELLI”).

Bajo tales parámetros, fijo el monto de condena en concepto de daño punitivo, a esta fecha, en la suma de **\$15.000.000.-** (art. 147 CPCC).

Y puesto que la multa civil, a diferencia de los daños originados en el ilícito, tiene su causa en la sentencia —constitutiva— que la reconoce y fija su monto según su valor actual, solo corresponderá adicionar los intereses posteriores a este pronunciamiento, en caso de no cumplirse la condena dentro del plazo.

**16.- Sobre la responsabilidad solidaria que se atribuye a Antonio César VENIALGO; José del Rosario VENIALGO; Mario Javier VENIALGO GONZÁLEZ y VENI CONSTRUCCIONES S.R.L.**

La parte actora, sobre la base de lo dispuesto en los arts. 54, 59, 157, 274 y ccds. de la Ley General de Sociedades, como así también en las normas del Código Civil y Comercial que rigen en materia de obligaciones solidarias y de responsabilidad por daños, pretende que la responsabilidad directa que -según lo ya considerado- le cabe a la sociedad FAVEN S.R.L., se extienda solidariamente “*a sus socios gerentes al momento de los hechos según contrato de sociedad*”(Antonio César VENIALGO; José del

Rosario VENIALGO y Mario Javier VENIALGO GONZÁLEZ).

Igual tipo de responsabilidad atribuye a una sociedad distinta, VENI CONSTRUCCIONES S.R.L., aseverando que en su caso la solidaridad “...surge de la continuación como desarrolladora de FAVEN SRL, tal como lo publicita en los carteles que promocionan los edificios y de su propia página de Facebook”.

En su contestación de fecha 12/04/2021, Mario Javier VENIALGO GONZALEZ contradijo tal imputación de responsabilidad y, en sentido contrapuesto, esgrimió su falta de legitimación pasiva. Por otro lado, en la contestación de VENI CONSTRUCCIONES S.R.L. refiere que la empresa carece de legitimación para ser traída a juicio por no existir vinculación alguna con la empresa demandada FAVEN S.R.L.

Se analizará por separado cada supuesto.

#### **16.1.- Situación de los socios codemandados.**

La personalidad jurídica propia y diferenciada de la sociedad, junto con la limitación de responsabilidad de los socios (con la pertinente división patrimonial que supone), son pilares del derecho societario.

Sin embargo, en el art. 54 segundo párrafo de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (en adelante LGS), se establece: *"Inoponibilidad de la personalidad jurídica. La actuación de la sociedad que encubra la consecución de fines extrasocietarios constituya un mero recurso para violar la ley, el orden público o la buena fe o para frustrar derechos de terceros, se imputará directamente a los socios o a los controlantes que la hicieron posible, quienes responderán solidaria e ilimitadamente por los perjuicios causados."*

A su vez, los *administradores y representantes* de la sociedad que faltan a sus obligaciones son *responsables, ilimitada y solidariamente, por los daños y perjuicios* que resultaren de su acción u omisión (art. 59).

Por su parte, el art. 157 determina la *responsabilidad individual o solidaria* de los gerentes de las sociedades de responsabilidad limitada, según la organización de la gerencia y la reglamentación de su funcionamiento establecida en el contrato. Si una pluralidad de gerentes participa en los mismos hechos generadores de responsabilidad, el Juez puede fijar la parte que a cada uno corresponde en la *reparación de los*

*perjuicios*, atendiendo a su actuación personal.

El art. 274 de la LGS dispone que los *directores de las sociedades anónimas responden ilimitada y solidariamente* hacia la sociedad, los accionistas y los terceros, por el mal desempeño de su cargo, según el criterio del art. 59, así como por la violación de la ley, el estatuto o el reglamento y por cualquier otro daño producido por dolo, abuso de facultades o culpa grave (esta norma también es aplicable a los gerentes de las sociedades de responsabilidad limitada, en caso de gerencia plural, en virtud de las remisiones que efectúa el citado art. 157 de la misma ley).

A partir de lo expuesto, se deben distinguir los dos supuestos que, conforme a la LGS, pueden conllevar a la responsabilidad personal de los socios. O sea, por un lado la inoponibilidad de la personalidad jurídica, y por otro, cuando se trata de administradores y representantes de la sociedad que causan daños por su acción u omisión (mal desempeño).

La inoponibilidad de la personalidad jurídica, de configurarse una actuación de la sociedad encuadrable en cualquiera de los supuestos enunciados en el art. 54 LGS (encubrir fines extrasocietarios; mero recurso para violar la ley, el orden público o la buena fe o para frustrar derechos de terceros), habilita a imputar directamente esa actuación irregular a los socios o a los controlantes que la hicieron posible. De modo que la naturaleza y efectos de la misma podrá ser valorada como si hubiera sido realizada directamente por el socio o controlante y no por la sociedad.

Esto significa que la inoponibilidad de la personalidad jurídica o el "corrimiento del velo societario", si se prefiere, se produce en dos campos: (i) el de la imputación diferenciada, permitiéndose atribuir la actuación al socio o controlante en su propia persona; (ii) el de la limitación de la responsabilidad, atribuyéndose responsabilidad solidaria e ilimitada a dicho socio o controlante por los perjuicios causados.

Lo que persigue el instituto —que ahora también aparece regulado en el art. 144 del CCyC— es, principalmente, evitar que el socio eluda sus responsabilidades amparándose en las reglas de imputación diferenciada de la personalidad jurídica societaria, impidiendo que actos simulados o fraudulentos en perjuicio de terceros terminen quedando sin sanción gracias a la utilización, aunque desviada, de ese recurso legal.

Precisado ello, puedo afirmar ya que en el caso concreto de autos no encuentro elementos que permitan acudir a dicho dispositivo legal de excepción e interpretación restrictiva.

Es más, ni siquiera aprecio que en el escrito de demanda se exprese, de manera concreta y circunstanciada, alguna actuación de la sociedad que encubra fines extrasocietarios o cualquier otra de las contempladas en el art. 54 LGS.

Más allá de los incumplimientos contractuales en que incurrió el ente frente a la actora, no se advierte -ni en rigor se invocó en la demanda- un marco fáctico puntual que ponga en evidencia la realización de algún acto por parte de la sociedad que justifique la inoponibilidad de su personalidad jurídica. Es decir, concretas circunstancias de hecho que permitan considerar alguna -supuesta- actuación irregular, para luego confrontarlo con el objeto de la sociedad y su actividad.

Nada alegó la actora en ese sentido (sino meras generalidades), ni tampoco probó, obviamente.

Contrario a ello, advierto que el vínculo contractual que la firma accionada entabló con las actora se encuentra dentro de las actividades propias de la sociedad. Es decir, existe correspondencia entre las actividades enumeradas en el contrato social y la actividad desarrollada en el marco de los boletos de compraventa que motivan el presente litigio.

Por lo tanto, la responsabilidad solidaria de los socios no puede prosperar en esta causa al amparo de la inoponibilidad de la personalidad jurídica que contempla la ley (art. 54 LGS y 144 CCyC).

Excluida esa alternativa, resta analizar si, en cambio, es posible responsabilizar a los socios por sus propias acciones u omisiones —culposas o dolosas— en el marco de su desempeño como administradores o representantes de la sociedad. En este caso puntual, según la imputación jurídica efectuada por la actora, por su condición de socios gerentes de FAVEN S.R.L. *"al momento de los hechos"*.

Y al respecto, en la demanda se mencionó que la pretendida responsabilidad solidaria de los socios gerentes, en circunstancias concretas, *"...aplica tanto para la falta de otorgamiento de la escritura pública traslativa de dominio cuanto para las infracciones cometidas en la construcción del edificio..."*

Es decir, se reprueba su actuación en ese particular contexto fáctico.

Ello entonces obliga a considerar de modo independiente cada causal para determinar si corresponde —o no— extender la responsabilidad a los socios y, en su caso, a quién o quiénes en particular, y por qué acciones u omisiones.

Así, sobre la falta de otorgamiento de la escritura es importante reparar en algunos aspectos de índole temporal.

El primero de ellos, es que una vez concluida o bien muy avanzada la obra (Edificio Elio VI), se hizo entrega de la posesión a la actora de la unidad funcional adquirida en agosto del año 2.016.

Como ya fue dicho, en el contrato no se fijó plazo de escrituración. No obstante, la redacción de la cláusula novena permite inferir —y es costumbre en este tipo de negocios— que el título se otorgaría en forma simultánea, o bien con posterioridad a la entrega de la posesión (tradición), pero no antes que ello.

Ello cobra importancia, ya que debe confrontarse con la estado de la sociedad en cuanto a quién o quiénes ejercían su administración y representación (socio o socios gerente/s) en el momento a partir del cual pudo y debió ser otorgada la escritura (08/2016).

Al respecto, de las propias constancias acompañadas por FAVEN S.R.L. al comparecer a este juicio y cesar su rebeldía (E0022), consistentes en copias expedidas por la Dirección General del Registro Público de Comercio (Poder Judicial de Neuquén), surge que por reunión de socios y el acta respectiva de fecha 23 de febrero de 2015, se decidió, entre otras cuestiones —modificando el contrato social— que la administración y representación estará a cargo de un (1) gerente (la misma documental certificada obra a fs. 274/285 del expediente "GENTILI").

Surgiendo de ese mismo instrumento, debidamente registrado ante el RPC, que desde entonces Mario VENIALGO GONZÁLEZ y José del Rosario VENIALGO renunciaron al cargo de gerente, decidiéndose por unanimidad designar como gerente único al socio Antonio César VENIALGO.

De ello se sigue que, aun cuando los renunciantes revestían carácter de gerentes al momento de firmarse el contrato de compraventa del caso (ya no lo eran en la oportunidad que se debían otorgar las escrituras. Por lo que, lógicamente, no resulta

posible responsabilizarlos por la omisión de tal acto comprometido por el ente, ya que carecían de facultades de representación y administración de la sociedad.

En efecto, el gerente en funciones y quien sí debía promover y cumplir el acto escriturario en nombre de la sociedad, pero mediante su actuación personal y directa, era Antonio César VENIALGO.

Sobre su conducta debida, rige en primer orden la pauta general para los administradores societarios del art. 59 LGS, y de manera particular lo previsto en el art. 157 LGS (según lo dispuesto en este último artículo, en el supuesto que ahora se analiza, por el modo de organización de la gerencia -única y no colegiada-, no resultan de aplicación subsidiaria las normas para los directores del art. 274 y ccds.).

Por lo tanto, aun cuando ya quedó definido el deber de FAVEN S.R.L. de responder por el daño extrapatrimonial causado a la actora por el incumplimiento de la obligación de escriturar, ahora se debe determinar si la actuación personal del socio gerente Antonio César VENIALGO tuvo alguna incidencia en la generación de ese mismo daño, lo que en caso afirmativo permitiría hacer extensiva a su persona aquella obligación de resarcir.

En esa dirección, sirve recordar que en su función de administrador y representante de la sociedad era su deber —conf. art. 59 LGS— obrar con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios. Previendo esa misma norma que, en caso de faltar a sus obligaciones, será responsable, ilimitada y solidariamente, por los daños y perjuicios que resultaren de su acción u omisión.

En las particulares circunstancias del caso y por la propia naturaleza del incumplimiento que se analiza, no puede dudarse de que su conducta compromete su responsabilidad.

Pues va de suyo que, en tanto la sociedad como ente ideal carece de toda posibilidad material de actuar por sí, y por lo tanto solo puede hacerlo a través de sus representantes, la omisión del acto escriturario, y antes que ello de todas las medidas o diligencias necesarias que permitan su otorgamiento (trámites e informes administrativos previos, levantamiento de medidas cautelares, etc.), solo puede endilgarse a una mala o nula gestión del socio gerente Antonio César VENIALGO.

Ello resulta todavía más evidente en el caso de autos, ya que el nombrado incurrió

en rebeldía. Ni por sí, ni tampoco por la sociedad, insinuó alguna justificación sobre su accionar displicente. Nada demuestra que, de algún modo, haya actuado positivamente para tratar de dar solución a los inconvenientes surgidos (embargos, inhibiciones), más allá del posible resultado favorable o desfavorable de esas hipotéticas gestiones.

Lo que más allá de las implicancias de esa conducta en el ámbito interno de la sociedad (conflicto de intereses, acción de responsabilidad, etc), sin duda proyecta también hacia los terceros, y en particular frente a la actora damnificada, una actitud decididamente incompatible con el mentado buen hombre de negocios.

Su conducta, cuanto menos, debe reputarse negligente y culpable; por lo que deberá responder personalmente y sin limitación junto con la sociedad (arts. 59, 157 y ccds. LGS, y arts. 1710, 1716, 1717, 1724, 1725, 1726, 1737 y ccds. del CCyC).

No obstante, en cuanto a la extensión de la condena solidaria al socio gerente Antonio César VENIALGO, solamente será por el 50% de los importes reconocidos a las accionante por daño moral. O sea, que en su caso la condena —a esta fecha— solo lo alcanzará por \$2.602.348- .

Pues es en esa medida que entiendo y determino la indemnización de las consecuencias no patrimoniales por la falta de escrituración; mientras que la restante y misma proporción (50%), la asigno a los daños extrapatrimoniales que fueron admitidos por los defectos o deficiencias de la construcción (partes comunes del edificio y unidades privativas).

Sobre estos últimos daños, ni el socio gerente mencionado, ni los anteriores renunciantes deberán responder. Porque aun cuando los defectos de la obra ciertamente existieron, la misma se aprobó, como admite la propia parte actora, más allá de que a la par señala la inobservancia de cierta reglamentación administrativa, en particular en materia de seguridad contra incendios.

En cualquier caso, y en mi concepto, todo ello resulta insuficiente para habilitar la responsabilidad solidaria e ilimitada de los socios gerentes por su actuación personal, según las normas y pautas que ya fueron desarrolladas (arts. 59, 157 y ccds. LGS).

#### **16.2.- Situación de VENI CONSTRUCCIONES S.R.L.**

Tampoco aprecio procedente la responsabilidad solidaria atribuida a VENI CONSTRUCCIONES S.R.L.

El único argumento está basado en su publicitación en cartelera y redes sociales como "*desarrolladora de FAVEN S.R.L.*".

Más allá de que no queda del todo claro —ni lo explica la parte actora— que implicaría esa calidad, es decir qué rol puntual tendría en los emprendimientos, ni bajo qué vínculo jurídico con la demandada principal (FAVEN S.R.L.), lo cierto es que se trata —VENI CONSTRUCCIONES S.R.L.— de una sociedad distinta de aquella con la que contrató la accionante.

No considero de entidad los argumentos vertidos en la demanda, como así tampoco la prueba aportada (publicación en página de internet), para considerar que haya que extender la responsabilidad a dicha sociedad.

Según mi apreciación, no se produjo ninguna prueba conducente que permita arribar a tal conclusión —pericia contable y/o aportación de instrumentos de colaboración suscriptos entre las sociedades—.

La mera correspondencia de los miembros que integran ambas sociedades no basta para considerar que dos —o más— sociedades sean en efecto una, aun cuando tengan objetos societarios similares.

En efecto, se reitera, se trata de dos personas jurídicas distintas, con contratos sociales distintos y patrimonios distintos. De hecho, la firma VENI CONSTRUCCIONES S.R.L. se constituyó en fecha 14/11/2013 —según poder acompañado en su presentación de fecha 12/04/2021— es decir, dos años después de la creación de FAVEN S.R.L.

Es esta última firma, y no VENI CONSTRUCCIONES S.R.L., quien se relacionó jurídicamente con las accionantes, en el marco de un contrato de compraventa, y no de obra. Hago esta distinción para dejar en claro que -aun cuando la cosas adquiridas presentaron vicios constructivos- el derecho de las pretendientes surge de su condición de compradoras, no de comitentes de obra.

Y puesto que no existe ningún vínculo jurídico (obligacional) entre la parte actora y VENI CONSTRUCCIONES S.R.L., ni tampoco ninguno probado entre esta última y FAVEN S.R.L. del que pueda colegirse válidamente la pretendida solidaridad, la misma será desestimada.

No invalida lo anterior lo que incluso pueda emerger de la confesión ficta que

prevé el art. 417 CPCC —Ley 4142—, ya que la misma, máxime en una cuestión jurídica (y no fáctica) como la ahora analizada, no tiene una eficacia probatoria absoluta sino, al contrario, relativa ya que la propia ley la sujeta a las circunstancias de la causa y las demás pruebas producidas.

**17.- Costas.**

La contienda del caso encuadra en un supuesto de acumulación objetiva de acciones promovidas por la parte actora contra las mismas partes (art. 87 CPCC —Ley 4142— y ahora art. 82 CPCC —Ley 5777—).

En efecto, mediante el trámite de este proceso se ha sustanciado una acción de escrituración y otra de daños y perjuicios.

Partiendo de ello, en cada relación procesal las costas se impondrán a la parte objetivamente vencida (art. 62 CPCC).

O bien, cuando corresponda, se estará a la distribución que se derive del vencimiento parcial y mutuo (art. 65 CPCC).

Concretamente, por la acción de escrituración y por daños y perjuicios que prospera contra FAVEN S.R.L., se impondrá a esta última (art. 62 CPCC).

Por la acción de escrituración que se rechaza contra los restantes codemandados, las costas deberá asumirlas la parte actora perdidosa (art. 62 CPCC).

Por la acción de daños y perjuicios dirigida contra el socio gerente Antonio César VENIALGO que prospera parcialmente por el 50% de los daños extrapatrimoniales (y no así por los restantes daños reclamados, patrimoniales y extrapatrimoniales), estimo apropiado imponer las costas en un 60% a la parte actora, y el 40% restante al mencionado codemandado (art. 65 CPCC).

Mientras que con relación a los otros codemandados, José del Rosario VENIALGO, Mario Javier VENIALGO GONZÁLEZ y VENI CONSTRUCCIONES S.R.L., contra quienes no procede el reclamo indemnizatorio, las costas se impondrán a la parte actora vencida (art. 62 CPCC).

En materia de honorarios de letrados y peritos intervinientes, ahora se regularán sobre el monto base arancelario de \$23.398.733,44.-, sin perjuicio de la regulación complementaria que corresponderá practicar cuando se determine el valor del inmueble

objeto de la acción de escrituración (departamento y cochera) según lo establecido en los arts. 24 y 33 de la Ley de Aranceles 2212.

Por todo lo expuesto, **RESUELVO:**

**I.-** Hacer lugar a la demanda de escrituración promovida y, en consecuencia, condenar a FAVEN S.R.L. a concretar los trámites previos necesarios y otorgar a favor de la actora Susana Beatriz COZIANSKY la escritura traslativa de dominio de las unidades funcionales 8° "A" y cochera cubierta N° 14 del edificio Elio VI sito en calle Hipólito Irigoyen N° 944 de la ciudad de Cipolletti, erigido en el inmueble Matrícula 03-9412, N.C.03-1-H-645-18. Todo ello dentro del plazo de SESENTA (60) días corridos contados desde la notificación de la presente, en la escribanía que se convino en el respectivo boleto de compraventa, bajo apercibimiento de que si no cumpliere —y en caso de resultar material y jurídicamente posible— ser suscripta la misma por la jurisdicción (juez), por la obligada y a su costa (art. 459 del CPCC).

Asimismo, hacer lugar parcialmente a la demanda de daños y perjuicios, condenando a FAVEN S.R.L. a abonar a la actora Mónica Beatriz COZIANSKY dentro del plazo de DIEZ (10) días, la suma de PESOS VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$23.398.733,44), en concepto de capital e intereses calculados hasta la fecha de este pronunciamiento, según lo indicado en los considerandos, bajo apercibimiento de ejecución (art. 145 y ccdd. del CPCC).

Por sendas acciones que prosperan (escrituración y daños y perjuicios), imponer las costas a FAVEN S.R.L. por su condición objetiva de vencida (art. 62 CPCC).

**II.-** Con relación a la acción de escrituración, rechazar la demanda respecto de Mario Javier VENIALGO GONZÁLEZ, José del Rosario VENIALGO, Antonio César VENIALGO y VENI CONSTRUCCIONES S.R.L., por falta de legitimación pasiva, según lo expuesto en los considerandos —punto 14—. Con costas a las actora vencida (art. 62 CPCC).

**III.-** Hacer extensiva la condena en forma solidaria al demandado Antonio César VENIALGO (socio gerente), por el 50% del importe reconocido a la accionante por daño moral, es decir, hasta el límite de PESOS DOS MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO (\$2.602.348), calculado a esta fecha, sin

perjuicio de los intereses que se pudieran devengar con posterioridad. Rechazándose los restantes daños reclamados solidariamente al mencionado socio. Las costas, por esta relación procesal, se imponen en un 60% a la actora, y en el restante 40% al mencionado codemandado (art. 65 CPCC).

**IV.-** Con relación a la acción de daños y perjuicios, rechazar totalmente la demanda respecto de Mario Javier VENIALGO GONZÁLEZ, José del Rosario VENIALGO y VENI CONSTRUCCIONES S.R.L., por falta de legitimación pasiva, según lo expuesto en los considerandos —punto 17—. Con costas a la actora vencida (art. 62 CPCC).

**V.-** Los honorarios de los letrados y perito intervinientes, por la acción de daños y perjuicios, se regulan del siguiente modo:

Los de los Dres. Julio Leonardo TARIFA y Mariana MANZANO por su actuación como patrocinantes de la parte actora, en la suma de PESOS TRES MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS DIEZ (\$3.509.810) (MB. x 15%) y adicionalmente en la suma de PESOS UN MILLON CUATROCIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO (\$1.403.924) (MB. x 15% x 40%) para el primero de ellos por el apoderamiento;

Los del Dr. Ezequiel GARCIA MARRO, teniendo en cuenta las pautas arancelarias que rigen para los casos de litisconsorcio (art. 12 L.A.), se regulan, por su actuación como apoderado y a la vez patrocinante de VENI CONSTRUCCIONES S.R.L., en la suma de PESOS TRES MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO (\$3.057.434) (MB. x 14% + 40 por apoderamiento /3 etapas x 2 etapas);

Los de la Dra. Patricia B. BELOFF, bajo las mismas pautas, por su actuación como patrocinante del codemandado Mario Javier VENIALGO, en la suma de PESOS DOS MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UNO (\$2.183.881) (MB. x 14% /3 etapas x 2);

Los del Dr. Osvaldo PEREZ FUNES por su única presentación de fecha 2/7/2024 (E0022) como apoderado y a la vez patrocinante de FAVEN S.R.L., en la suma de PESOS DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL CINCUENTA (\$218.050) (2 JUS + 40 por apoderamiento).

Los honorarios del perito Ing. Civil OSVALDO NICOLÁS ZAMUDIO, se regulan en la suma de PESOS UN MILLON CUATROCIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO (\$1.403.924) (MB. x 6%).

Para efectuar tales regulaciones se tuvo en consideración la naturaleza y monto —parcial— del proceso (MB. \$23.398.733,44); y el mérito del trabajo profesional apreciado por su calidad, extensión y resultado (conf. arts. 6 a 12, 20, 39, 48 y ccds. de la L.A. N° 2212; arts. 5, 18, 19 y ccds. de la Ley Provincial N° 5069). No incluyen la alícuota del I.V.A., que en caso de corresponder deberá adicionarse. Cúmplase con la ley 869.

**VI.-** Firme que se encuentre la presente se fijará la audiencia prevista en el art. 24 de ley 2212 para establecer el monto base arancelario y regular honorarios por la acción de escrituración (cfr. art. 33 L.A.).

**VII.-** Esta sentencia se registra en protocolo digital y quedará notificada a través de su publicación en el sistema de gestión judicial PUMA (cfr. arts. 38, 120 y 138 CPCC). Lo anterior sin perjuicio de lo previsto en el art. 62 de la Ley de Aranceles 2212 (notificación al cliente).

En el caso de los codemandados rebeldes, notifíquese por cédula en su domicilio real (cfr. art. 121 ap. g CPCC), como así también al perito Zamudio, puesto que se encuentra incluido en el listado oficial de auxiliares externos del Poder Judicial ni tiene generada su alta como usuario del sistema PUMA. Se encomienda a la parte actora su confección y diligenciamiento.-

Diego De Vergilio, juez.-