

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 9 días del mes de febrero del año 2026. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, el Dr. Federico Emiliano CORSIGLIA, la Dra. María Marcela PÁJARO y el Dr. Emilio RIAT, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada **"GUERRERO, GASTON CARLOS Y OTROS C/ SCHLEINKOFER, RODRIGO MARTIN LORENZO Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS"** BA-00754-C-2024, y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada, el Dr. CORSIGLIA dijo:

I. Que vienen los presentes autos al acuerdo a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto (E0024 y E0025) contra la sentencia de fecha 19 de agosto de 2025 (I0017) concedido en relación y con efecto suspensivo (I0018).

II. Antecedentes.

II.1. En fecha 14/05/2024 los actores Gastón Carlos Guerrero, Carolina Serradel, Diego Serradel y Sebastián Eduardo Gillet iniciaron demanda por daños y perjuicios, por incumplimiento contractual en los términos de la ley 24.240, contra Rodrigo Schleinkofer y Ricardo Remiro.

El conflicto surgió debido a la adquisición individual de lotes por parte de los distintos actores, quienes recibieron la oferta de terrenos con tendido eléctrico subterráneo, servicios de gas y agua. Sin embargo, estos servicios resultaban inviables sin llevar a cabo una serie de inversiones y gestiones ante las autoridades correspondientes.

Reclaman el cumplimiento de las obligaciones asumidas con más daño psicológico, daño punitivo, lucro cesante.

II.2. El demandado Ricardo Remiro interpuso excepción de defecto legal.

Alega que no existe unidad de objeto y/o sujetos, y/o causa que den lugar al litisconsorcio facultativo (art. 88 CPCC ley 4142), agrega que tampoco se reúnen los requisitos para la acumulación objetiva de acciones (art. 87 CPCC ley 4142).

Sostiene que tampoco se dan los supuestos para considerar un litisconsorcio necesario (art. 89 CPCC ley 4142), ni una acumulación subjetiva de acciones, ya que no existe conexidad de causas por comunidad de título ni de objeto.

Menciona que cada uno de los actores presenta una situación distinta derivada de contratos distintos, y por ello cada uno de los reclamos debe ser analizado de manera particular en razón de las distintas defensas articuladas.

Resalta que no existe ningún supuesto de acumulación, ya sea propia o impropia, ni se trata de un supuesto de derechos individuales homogéneos (art. 688 bis del CPCC ley 4142).

Agrega que la demanda propone montos indemnizatorios genéricos sin individualización ni justificación en la proporción de los rubros reclamados por cada uno de los actores, lo que genera un estado de indefensión de los demandados.

Resalta que no se consigna en la demanda si todos los actores pagan alquiler o si todos tienen un daño psicológico en igual medida, por lo que cada uno de los actores deberá iniciar una acción individual por cada uno de los reclamos pretendidos, con indicación de cuáles serían los fundamentos individuales en miras al reconocimiento de un incumplimiento contractual y con el detalle de los libros reclamados en base al daño que le fuera ocasionado.

III. Resolución en crisis.

El a quo considera que no existen razones para una acumulación objetiva ni subjetiva de acciones.

Analiza que cada demandante presenta una situación particular y distinta de los demás respecto de su propia pretensión, por lo que la misma (la pretensión) puede ser objeto de defensas y pruebas diferentes.

Sostiene que no existe un litisconsorcio activo necesario (presentación E0015) y que las indemnizaciones peticionadas pueden resolverse en procesos distintos, en tanto no hay riesgo de sentencias contradictorias, ya que la vinculación de los actores con los demandados fue de forma independiente y mediante contratos distintos.

Además, señala que no es una acción que se pueda resolver mediante un proceso basado en derechos individuales homogéneos, ya que cada actor posee un título distinto y se busca determinar la responsabilidad de los demandados con respecto a cada uno en particular.

Concluye que tampoco se advierte la necesidad de que todos los juicios tramiten separadamente ante un mismo juzgado, porque no hay razón suficiente para desplazar la

competencia en razón del turno.

Asimismo, indica que la demanda presenta una carencia de claridad y precisión en cuanto al objeto de la pretensión y al monto reclamado para cada uno de los rubros solicitados, así como en lo que respecta a cada uno de los demandados.

En consecuencia, resulta evidente que la demanda presenta un defecto legal que debe ser corregido.

En base a lo expuesto resuelve hacer lugar a la excepción de defecto legal y fija un plazo de 10 días para que el accionante indique respecto de cuál de los actores proseguirá la acción y subsane el defecto legal en que incurrió.

IV. Recurso de apelación interpuesto por la parte actora.

Contra la sentencia que resuelve la excepción de defecto legal, los actores interponen recurso de apelación,

IV.1. El primer agravio se fundamenta en la presencia de un litisconsorcio facultativo, señala que la conexidad de las acciones radica en la causa y el objeto, que es obtener una sentencia favorable a los intereses de los demandantes. Afirman que la intención de los actores es lograr una resolución única que disponga el cumplimiento de la oferta de venta de los inmuebles, además de los daños generados por el incumplimiento.

Además agrega que la sentencia no analizó, en su conjunto, las constancias del expediente, ya que hay incidentes relacionados que quedaron desmoronados tras el fallo impugnado.

IV.2. En el segundo agravio señala una inconsistencia en la resolución, ya que se aceptó la contestación del otro codemandado y, además, el a quo dio lugar a los procesos incidentales. Por esta razón, argumenta que permitir la continuidad de los incidentes una vez concluido el proceso principal contradice los principios procesales.

IV.3. El tercer agravio menciona que el juez de primera instancia realizó una errónea interpretación al enmarcar jurídicamente el caso, al concluir que el origen de la acción radica en el título de propiedad de cada uno de los demandantes. Según los apelantes, el verdadero origen de las acciones reside en la publicidad de venta, la cual fue común para todos ellos. Esta publicidad, sostienen, dio lugar a los contratos de compraventa, los cuales estaban condicionados por dicha oferta, y de acuerdo con el artículo 40 de la Ley de Defensa del Consumidor (LDC), lo publicitado genera responsabilidad para los demandados.

Además, subrayan que debido a esta incorrecta interpretación por parte del juez,

se concluyó que no existía conexidad. Sin embargo, los apelantes afirman que dicha conexidad surge del litisconsorcio facultativo, ya que la causa inicial del presente proceso es la publicidad realizada por el Sr. Remiro y por lo cual solicitó el encuadre jurídico dado por la ley 24.240

El agravio finaliza reiterando que todos los actores se vieron inducidos por una publicidad promovida por los demandados como intermediarios y vendedores. Enfatizan que sin dicha oferta, los contratos nunca se habrían celebrado.

IV.4. En este agravio vuelve a reafirmar que el sentenciante yerra al entender que el origen de la responsabilidad son los títulos de compraventa, y esa errónea interpretación lo lleva a concluir que no existe un litisconsorcio. Los apelantes sostienen que el art. 83 los habilita a acumular sus pretensiones por la vinculación de la causa.

Sustentan su postura alegando que la conexidad radica en un hecho generador común: todos los demandantes fueron atraídos por la misma publicidad y oferta realizada por el señor Remiro, cuya conducta los llevó a contratar bajo condiciones similares.

Para fortalecer su posición, citan lo resuelto en el expediente N° 16864-024-13 (Alvarado Roque y otro c/ UPCN y otro s/ ordinario).

Concluye el agravio resaltando que las acciones se fundan en la misma causa (publicidad de la inmobiliaria Remiro) y por ello hay identidad de objeto (el incumplimiento contractual en el marco de la ley 24.240) además de que media coincidencia respecto a la cuestión a decidir.

IV.5. El último agravio se funda en el apartamiento de la sentencia del a quo de la jurisprudencia vigente en la materia.

V. Contestación del traslado por parte de la demandada.

Afirma que no existe unidad de objeto y/o sujetos y/o causa que habilite a promover la demanda en la forma intentada por los actores. No se configura ningún caso de acumulación, ya sea propia o impropia, ni corresponde a un supuesto de derechos individuales homogéneos, conforme lo establecido en el artículo 610 del CPCC.

Manifiesta que se trata de acciones diversas que deben presentarse de forma separada para asegurar un correcto ejercicio del derecho de defensa. Señala que la singularidad de cada uno de los reclamos, sustentados en instrumentos distintos e independientes, descarta cualquier posibilidad de acumular dichas acciones en una misma causa. El único elemento en común entre ellas radica en el fundamento del

reclamo, basado en los términos de la LDC, al ser adquirentes de terrenos diferentes dentro de un mismo loteo.

En un segundo punto, señala que la manera en que se presentó la demanda dificulta identificar claramente el objeto y el monto reclamado por cada uno de los actores, ya que los rubros fueron cuantificados de forma genérica, sin individualizar ni justificar la proporción correspondiente a cada uno de ellos.

Solicita que a fin de no vulnerar el derecho de defensa en juicio y el debido proceso corresponde que cada uno de los actores inicie de forma particular una acción individual con los fundamentos propios de su reclamo.

En virtud de los argumentos expuestos anteriormente, se solicita el rechazo del recurso de apelación, con la correspondiente imposición de costas.

VI. Análisis y solución del caso.

Llegados los presentes al acuerdo corresponde resolver sobre la procedencia o no de la excepción de defecto legal presentada por el demandado Remiro, que fue confirmada por el a quo y apelada por los actores.

Para principiar adelanto que el recurso de apelación interpuesto no puede prosperar en base a los fundamentos que seguidamente expondré:

Corresponde recordar que la doctrina sostiene que “la excepción de defecto legal, constituye el medio acordado para denunciar la omisión o la formulación imprecisa o ambigua de las enunciaciones legalmente exigibles al escrito de interposición de la demanda” (Palacio, Derecho Procesal Civil, T. VI, pág. 111).

Para que proceda la excepción de defecto legal es necesario que las falencias en el escrito postulatorio pongan a la accionada en un estado de indefensión que le impida oponer las defensas adecuadas, o producir prueba que sea conducente a su derecho

De lo reseñado dentro del marco teórico, corresponde en lo sucesivo referirse al sustento fáctico de los actuados.

La circunstancia de que se haya entablado una única demanda sobre la consideración que se está ante operaciones inmobiliarias de similares características no es motivo suficiente para la presencia de una acumulación por litisconsorcio facultativo, como pretenden los actores, y mucho menos basar la pretensión en la publicidad emitida por uno de los demandados como el hecho generador de los contratos que firmaron los actores de forma independiente.

Los apelantes sostienen que estamos ante la presencia de un litisconsorcio facultativo en los términos del art. 83 del CPCC.

De lo alegado en el recurso de apelación no advierto ningún supuesto que permita acumular las acciones, ya sea de manera propia o impropia.

Fácilmente se puede observar que no estamos frente a una acumulación objetiva de acciones, por cuanto la misma, se puede ejemplificar como "...la reunión, originaria o sucesiva, de distintas pretensiones que una sujeto tiene frente a otro por diversos objetos, realizada con la finalidad de que sean sustanciadas en un único procedimiento y decididas en la misma sentencia, por razones de economía y celeridad procesales (Alvarado Velloso, Adolfo "lecciones de Derecho Procesal Civil adaptado a la legislación procesal de la Provincia de Río Negro)). Este tipo de acumulación se da en los supuestos en donde un mismo demandante acumula distintas pretensiones contra un mismo demandado, y dichas pretensiones solo tiene identidad de sujetos.

Descartada la acumulación objetiva de acciones, cabe descartar la acumulación subjetiva de pretensiones por causas u objetos conexos o afines.

La acumulación subjetiva de pretensiones, tal como lo expresa el art. 83 del CPCC, se enfoca en que varias partes pueden demandar o ser demandadas en un mismo proceso cuando las acciones sean conexas por el título o por el objeto o por ambos elementos a la vez.

Es verdad que en los presentes actuados varios actores tiene pretensiones contra los mismos demandados, pero dichas pretensiones no están claramente delimitadas en el escrito postulatorio, de lo cual se puede observar sin mayor hesitación que la responsabilidad de cada uno de los demandados no surge de manera clara de lo referenciado por los actores.

Para mayor claridad, cada una de las pretensiones tiene causas distintas derivadas de los contratos suscritos, los cuales presentan particularidades específicas en cada caso. Esto implica que las relaciones jurídicas de cada uno de los actores son independientes, ya que no existe conexión directa entre las causas, dado que el fundamento jurídico de cada parte es diferente al de las demás.

La conexidad causal alegada por los actores, es decir la publicidad efectuada por el demandado Remiro, no resulta suficientemente relevante para la acumulación de pretensiones.

Asimismo también asiste razón al a quo por cuanto los montos que se solicitan en la demanda son genéricos sin realizar una cuantificación respecto de cada actor, impidiendo a los demandados poder ejercer de manera efectiva su derecho de defensa.

Respecto al agravio que sostiene que no se respecto la jurisprudencia vigente en

la materia, vale poner de resalto que el fallo citado es de fecha 06/2013, con otra composición de la Cámara. La actual conformación de ésta Cámara se ha expedido en sentido contrario en los autos A-964-16- Parra, Olga Zulema c/ Cooperativa de vivienda, consumo y servicios públicos “Quimey Ruca Ltda s/ Daños y Perjuicios (ordinario) “...La acumulación subjetiva de pretensiones es la reunión, originaria o sucesiva, de distintas pretensiones que un sujeto tiene contemporáneamente contra varios, o que varios tienen contra uno, o que varios tienen contra varios, por presentarse entre tales pretensiones una conexidad u afinidad objetiva, o causal, o mixta objetivo-causal (Alvarado Velloso, Adolfo, "Lecciones de Derecho Procesal Civil. Adaptado a la legislación procesal de la Provincia de Río Negro", Sello Editorial Patagónico, 2012, Lección 20, parágrafo 2.1.1.1.2). Es verdad que aquí varios sujetos tienen pretensiones contra la misma demandada, pero esas pretensiones no están suficientemente vinculadas por el objeto ni por la causa a punto tal que justifiquen la acumulación. Por un lado, la conexidad de objetos requiere identidad o incompatibilidad de lo pretendido, nada de lo cual concurre en la situación planteada ya que los distintos objetos en juego son diferentes y particulares indemnizaciones pedidas por cada demandante, sin que exista entre ellas identidad ni incompatibilidad alguna. Por otro lado, tampoco existe una conexidad causal -ni simple ni mixta- suficientemente relevante para acumular las pretensiones en juego, ya que en definitiva cada pretendiente demanda en virtud de relaciones contractuales diferentes celebradas por separado con la misma demandada”.

A modo de conclusión corresponde confirmar lo dispuesto por el a quo, ya que de acuerdo a lo expuesto supra luce un defecto en la presentación de la demanda que impide al actor ejercer de manera acabada su derecho de defensa.

La demanda incurre en defecto legal cuando no reúne los requisitos formales de admisibilidad íntegra, clara y unívocamente (artículo 330 del CPCCRN); pero las omisiones, oscuridades y ambigüedades deben ser tan graves que impidan la defensa de la parte demandada.

Como se observa del expediente en cuestión, no se vislumbra una claridad en la atribución de la responsabilidad de los demandados, como tampoco una precisión que permita delimitar los montos reclamados por cada rubro de los diversos actores, razón por la que la parte actora deberá subsanar dichos defectos y replantear la demanda respecto de uno de los actores, por no encontrarnos frente a una acumulación subjetiva de acciones como se explicito supra.

Ya para finalizar corresponde aclarar que los incidentes que se desprenden del

presente continuarán la suerte del principal toda vez que se de cumplimiento con lo establecido por el juez de la instancia, es decir, la prosecución de la causa por uno de los actores y se subsanen los defectos de los que adolece la demanda en crisis.

Por lo expuesto corresponde rechazar el recurso de apelación intentado y confirmar la sentencia de primera instancia en todas sus partes

VII. Costas.

Las costas deben cargarse al apelante, por no existir razones para apartarse del principio de la derrota conforme el art. 62 CPCC.

VIII. Honorarios.

Regular los honorarios del Dr. Federico Santiago en el 30% de lo que oportunamente se vaya regular, y los honorarios de las Dras. Muradas y Najo en el 25% de lo que oportunamente se vaya a regular, conf. art. 15 ley G n° 2212.

IX. Lo dicho es suficiente para resolver el recurso en cuestión porque sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, 014/14; STJRN-S1, "Ordoñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

Por lo expuesto y de ser compartido mi criterio, propongo al acuerdo: PRIMERO: Rechazar el recurso interpuesto, y confirmar la sentencia de primera instancia en todo lo que fuera materia de agravio. SEGUNDO: Imponer las costas a la vencida conforme al art. 62 CPCC. TERCERO: Regular los honorarios del Dr. Federico Santiago en el 30% de lo que oportunamente se vaya regular, y los honorarios de las Dras. Muradas y Najo en el 25% de lo que oportunamente se vaya a regular, conf. art. 15 ley G n° 2212. CUARTO: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, leyes 5777 y 5780). QUINTO: Devolver oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión, la Dra. PÁJARO dijo:

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

A igual cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 del CPCC).

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

RESUELVE:

PRIMERO: Rechazar el recurso interpuesto, y confirmar la sentencia

de primera instancia en todo lo que fuera materia de agravio.

SEGUNDO: Imponer las costas a la vencida conforme al art. 62 CPCC.

TERCERO: Regular los honorarios del Dr. Federico Santiago en el 30% de lo que oportunamente se vaya regular, y los honorarios de las Dras. Muradas y Najo en el 25% de lo que oportunamente se vaya a regular, conf. art. 15 ley G n° 2212.

CUARTO: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, leyes 5777 y 5780).

QUINTO: Devolver oportunamente las actuaciones.