

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, 11 de mayo de 2026.

VISTO el expediente caratulado: "**COLLI, LUCAS EZEQUIEL C/ CORTEZ, ESTER Y OTROS S/ SUMARÍSIMO - DENUNCIA LEY 24.240" EB-00120-C-2023**, en los que se llamaron autos para sentencia y se cumplió con el sorteo correspondiente (arts. 241 y 242 del CPCC), según cuyo orden resultante emiten sus votos los integrantes del tribunal.

**1) A la cuestión a decidir, el Dr. CORSIGLIA dijo:**

Corresponde resolver la apelación interpuesta por el Dr. Víctor Hugo Massimino, apoderado del accionante (E0055) contra el pronunciamiento interlocutorio de fecha 01/08/2025, concedido en relación, con efecto devolutivo y fundado (E0056) y contestado (E0057).

**I. Antecedentes del caso.**

Vienen las presentes actuaciones al acuerdo a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por el Sr. Lucas Colli, por intermedio de su apoderado, mediante el cual pretende se deje sin efecto la sentencia de fecha 01/08/2025 y, en consecuencia, se haga lugar a su pretensión inicial.

Oportunamente promovió demanda por daños y perjuicios contra los Sres. Ester Cortez y Daniel Andrés Mora, por la suma de \$638.000, en concepto de daños derivados del presunto incumplimiento de la Ley 24.240 y, principalmente, del contrato de locación celebrado entre las partes.

Refiere que en su carácter de locatario celebró un contrato de alquiler con la Sra. Cortez, quien actuaba como agente inmobiliaria. Señala que en dicha oportunidad, se le ofreció una vivienda con patio de uso exclusivo, sin embargo al momento de ingresar a la propiedad el espacio verde no se encontraba delimitado.

Expone que, iniciada la locación y ante el referido incumplimiento, gestionó la correspondiente autorización para proceder a la delimitación del patio, cometido que no pudo concretarse debido a la oposición de los vecinos, situación que incluso motivó la intervención policial.

En efecto, el accionante remitió carta documento a la inmobiliaria a fin de requerir el correspondiente deslinde, bajo apercibimiento de considerar rescindido el contrato.

Refiere que, ante la falta de respuesta, decidió resolver la relación contractual e iniciar el presente reclamo.

## **II. Resolución en crisis.**

La jueza de grado, al momento de abordar la cuestión sometida a decisión, define en primer término que la relación jurídica se encuentra enmarcada dentro del régimen de defensa del consumidor, aunque únicamente respecto del vínculo existente entre el accionante y la Sra. Cortez. En tal sentido, rechaza la configuración de una relación de consumo entre el Sr. Colli y el propietario del inmueble, Sr. Mora.

Luego, dispone el rechazo de la demanda, decisión que fundamenta en la prueba producida en autos, en tanto considera que no se encuentra configurada una causal de resolución de la locación fundada en la imposibilidad de usar la cosa conforme a su destino.

Ello así por cuanto entiende que las condiciones y el estado de la vivienda eran conocidos por el actor al momento de celebrar el contrato. Agrega que del intercambio de mensajes mantenido vía WhatsApp surge que la demandada cumplió adecuadamente con el deber de información respecto de las características de la contratación, particularmente en lo atinente al carácter compartido del patio, y que, pese a ello, el actor decidió continuar con la contratación.

## **III. Recurso de apelación del actor.**

El accionante se agravia en cuanto sostiene que la resolución recurrida carece de adecuada fundamentación jurídica. En particular, cuestiona que la jueza de grado omite citar normativa que sustente la decisión adoptada, lo que, a su entender, convierte el pronunciamiento en una mera apreciación personal.

En ese sentido, refiere que no se encuentra debidamente observado el principio protectorio “pro consumidor”, sino que, por el contrario, la magistrada atribuye mayor relevancia a los términos de la oferta que al propio contrato celebrado entre las partes.

Asimismo, considera errónea la valoración efectuada al concluir que no existen pruebas que acrediten que el patio no era de uso exclusivo. Sobre este punto, sostiene que no se encuentra controvertido el contenido de la oferta inicial, sino que la cuestión central radica en que el contrato de locación nada expresa en relación con el carácter compartido del patio.

Finalmente, sostiene que la sentencia incurre en una indebida modificación contractual, sin que ello hubiera sido solicitado por las partes ni justificado en razones de orden público, lo que configura una violación legal.

#### **IV. Respuesta a los agravios.**

La contraria, al contestar los agravios, sostiene que cumplió debidamente con las cargas impuestas por la Ley 24.240, particularmente con el deber de información, poniendo en conocimiento del actor que el patio era de uso compartido, circunstancia que fue expresamente aceptada por el contratante al momento de suscribir el contrato de locación.

Insiste, asimismo, en que la rescisión contractual obedeció a cuestiones de vecindad y convivencia ajenas a su parte, las cuales exceden el ámbito de sus obligaciones contractuales.

#### **V. Análisis y solución del Caso.**

En este punto, corresponde señalar que el recurso así interpuesto no logra rebatir los fundamentos centrales del fallo, encontrándose próximo a su deserción.

En efecto, la ley procesal exige que el escrito de expresión de agravios contenga una crítica concreta y razonada de las partes de la sentencia que el apelante considere equivocadas (art. 238 C.P.C.C.).

Esta Cámara ha sostenido que “el esfuerzo rectificatorio que se busca en la Alzada para obtener su modificatoria o revocación debe ser concreto, circunstanciado, razonado, crítico, objetivo, serio y adecuadamente motivado. Lo concreto se refiere a lo preciso, indicado, determinado, es decir, debe expresarse cuál es el agravio; y lo razonado implica exponer sus fundamentos, bases o sustentos, esto es, por qué se configura el agravio. La ley requiere, en primer término, que el apelante identifique el argumento del magistrado que constituye la idea dirimente por conformar la base lógica de la decisión; luego, que señale en qué punto del desarrollo argumental se ha incurrido en error, ya sea en las referencias fácticas o en la interpretación jurídica, que conduzca al desacierto plasmado en la sentencia. Si el memorial no se formula en tales términos, resulta insuficiente por carecer de un adecuado instrumento lógico de crítica, más allá de la solidez de la sentencia aún no examinada” (Cf. “FRUCHTENICHT, Paula Vanesa c/ Fernández, Néstor Alejandro – Divorcio – s/ Incidente”, sentencia del 15/05/2014).

En igual sentido, se ha dicho que “el memorial presentado en un recurso de apelación debe constituir un ataque dirigido a la destrucción del fallo en la parte que el apelante considera perjudicial. La exigencia de que la crítica sea razonada implica que debe contener fundamentos y una explicación lógica de los motivos por los cuales el juez habría incurrido en error. El memorial constituye la demanda que da inicio a la instancia revisora, de modo que sin él no hay propiamente juicio de apelación” (Costa, E., “El recurso de apelación”, Pág. 152).

Asimismo, se ha establecido que no constituyen una crítica concreta y razonada del fallo las meras discrepancias genéricas, la simple manifestación de disconformidad por considerar injusta la sentencia, la divergencia con la interpretación del juzgador sin fundamento jurídico, ni la transcripción de precedentes sin efectuar una crítica específica de la

decisión recurrida (Cf. “González, Adriana Esther c/ Municipalidad de San Carlos de Bariloche s/ daños y perjuicios. Ordinario”, BA-07734-C-0000, Sentencia del 14/04/2026).

Del memorial presentado no se advierte un esfuerzo orientado a desvirtuar la resolución por la que se dispone el rechazo de la demanda. Por el contrario, los argumentos expuestos se limitan a insistir la postura procesal adoptada al interponer la demanda que en la práctica carecen de entidad suficiente para conmover los fundamentos de la sentencia de grado.

Sin perjuicio de lo expuesto y conforme el criterio de esta Cámara, corresponde analizar los agravios introducidos.

**V.1** A modo de ejemplo conforme se viene señalando, el recurrente sostiene que la resolución en crisis omite explicar por qué no corresponde interpretar el contrato en favor del consumidor, pese a que dicha cuestión fue debidamente abordada por la sentenciante en el apartado III del CONSIDERANDO, al cual corresponde remitirse en honor a la brevedad.

Sin perjuicio de ello, estimo necesario efectuar algunas precisiones adicionales; Si bien la normativa consumeril contempla que, en caso de duda, debe estarse siempre a la interpretación más favorable al consumidor (art. 3) y que, cuando existan dudas sobre los alcances de su obligación, corresponde adoptar la interpretación menos gravosa (art. 37, quinto párrafo), lo cierto es que tales presupuestos no se verifican en autos.

De las constancias de la causa no quedan dudas que la formación del consentimiento tuvo lugar luego de que el actor aceptara la oferta efectuada por la agente inmobiliaria. Ello surge con claridad del intercambio de mensajes reconocido por el propio accionante (E0046), en donde, frente a la consulta relativa a si la vivienda contaba con patio, se le responde expresamente: “si choco es el patio al frente de la casa y es compartido”.

De dicha conversación se desprende, además, que inmediatamente después el actor consulta si los propietarios recibían dólares a fin de

concretar la locación, circunstancia que pone en evidencia la aceptación de la oferta bajo tales condiciones y, de ese modo, la conformación del consentimiento (art. 971 CCCN).

Tal conducta constituye una manifestación inequívoca de su voluntad de contratar en esos términos.

A ello se suma que de los chats acompañados no surge oposición alguna respecto de la existencia de espacios de uso común que permita sostener la postura ensayada por el actor. Por el contrario, frente a la aclaración efectuada respecto del patio compartido, la respuesta fue: “dale cuando lo podemos ver”.

Con posterioridad las partes proceden a suscribir un convenio de reserva de la propiedad, precisamente con la finalidad de materializar la voluntad de aceptación de la oferta y asegurar la contratación de la vivienda.

La doctrina ha sostenido que la oferta no constituye un mero acto preparatorio del contrato, sino la declaración que da inicio al iter contractual y presupone la culminación de las tratativas, siendo la aceptación la que da vida al contrato (Marisa Herrera, Natalia de la Torre, “Código Civil y Comercial de la Nación y leyes especiales”, comentado y anotado con perspectiva de género, tomo 7, Editores del Sur, Buenos Aires, 2022, pág. 153).

Por su parte, la aceptación debe ser pura y simple; lo contrario importa una nueva propuesta o una modificación de la oferta originaria. A su vez, en cuanto a los modos de aceptación, el art. 979 CCCN dispone que se considera tal toda declaración o acto del destinatario que revele conformidad con la oferta.

Pero aun más, no existe en autos prueba alguna —más allá de los dichos unilaterales del Sr. Colli— que permita concluir que se pactaron condiciones distintas a las originalmente ofrecidas. Antes bien, de las

constancias reseñadas surge con claridad que la aceptación tuvo lugar en los mismos términos de la oferta inicial.

**V.2.** El apelante afirma que la jueza omitió valorar las pruebas que acreditarían el carácter exclusivo del patio. Sin embargo, su agravio se limita a dicha afirmación genérica, sin individualizar concretamente cuáles serían esos elementos probatorios presuntamente omitidos ni de qué manera conducirían a una solución distinta.

**V.3.** Ahora bien, resulta acertada la valoración efectuada por la magistrada al momento de integrar el contrato, particularmente respecto de la cláusula primera, pues necesariamente debía acudirse a los términos de la oferta, la aceptación y la reserva suscripta. De la interpretación armónica de tales antecedentes se desprende con claridad que el patio no era de uso exclusivo.

Para más, el día 29/10/2022 el actor, luego de consultar acerca de las características de la vivienda y ser informado de que el patio constituía un espacio de uso común, decide igualmente concurrir a verla y, posteriormente, consulta si podía abonar en moneda extranjera. De ello puede inferirse razonablemente que aceptó las condiciones ofrecidas, máxime cuando no logró acreditar ni una contrapropuesta ni un rechazo de la oferta inicial.

Apenas unos días después, y precisamente a fin de consolidar dicha aceptación, suscribe por escrito una “reserva” en la que, al describir el inmueble, nada se consigna respecto del carácter exclusivo del patio. Tampoco en esa oportunidad deja asentada disconformidad alguna ni solicita modificación de las condiciones de contratación. Finalmente, con fecha 15/11/2022, las partes celebran el contrato de locación, instrumento que únicamente refiere que el patio cuenta con vegetación. En todo caso, y precisamente porque de la documentación previa surge con claridad que la contratación recaía sobre un inmueble con patio compartido, de haberse

modificado dicha condición lo lógico hubiera sido que el contrato aclarara expresamente que el uso sería “exclusivo”. Ello no ocurrió, razón por la cual corresponde interpretar el alcance de la contratación en los términos derivados de la aceptación originaria.

**V.4.** Por otra parte, tampoco existe prueba alguna relativa a los supuestos compromisos asumidos respecto del deslinde del patio, extremo que incluso carece de lógica si se considera que, de haber sido el uso exclusivo, no se advierte cuál habría sido la necesidad de efectuar delimitación alguna.

Cabe agregar que tampoco se acompañaron fotografías que permitieran acreditar la distribución del espacio y obtener mayores precisiones sobre el punto, ni el accionante —tal como correctamente lo señala la sentenciante— demostró interés en la producción de la prueba de constatación.

Tampoco se configura, como pretende el recurrente, un supuesto de modificación contractual por parte de la magistrada. A lo sumo, se trata de un supuesto de integración contractual a partir de las distintas etapas de formación del consentimiento. Pero ambos institutos son sustancialmente diferentes y, en el caso, no se advierte modificación alguna de la cláusula cuestionada.

Por el contrario, la interpretación efectuada es estrictamente literal y coherente con los antecedentes de la contratación y con el principio de buena fe. En tal sentido, si no se aclaró expresamente que el uso y goce del patio sería exclusivo ni se incorporó compromiso alguno en ese sentido —tal como sí ocurrió respecto del calefactor— corresponde concluir que el espacio continuaba siendo de uso compartido.

Así las cosas, no verificándose incumplimiento contractual alguno por parte de la demandada, corresponde el rechazo de los agravios impuestos.

**V.5.** Por otra parte, y en relación con lo expuesto, corresponde

también confirmar la sentencia respecto del codemandado Daniel Andrés Mora, toda vez que la rescisión contractual obedeció a motivos ajenos a la contratación misma, vinculados más bien a cuestiones interpersonales y de convivencia.

En virtud de todo lo expuesto, corresponde confirmar la sentencia de primera instancia.

**VI.** 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, "Ordóñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

**VII.** Costas de segunda instancia. Que las costas de la segunda instancia correspondientes a la cuestión resuelta deben imponerse a la accionante vencida por no existir razones para soslayar la regla general del resultado (Cf. Art. 62 CPCC).

**VIII.** Honorarios de segunda instancia. Que los honorarios de segunda instancia de los Dres. Mónica Adriana Gutiérrez (patrocinante de la Sra. Ester Cortez) y Víctor Hugo Massimino (apoderado de la parte actora), deben regularse en el 30% y 25% respectivamente, de lo que a cada uno se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, L.A.).

**IX.** Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: Primero: Confirmar la sentencia de fecha 01/08/2025 en cuanto fue apelada. Segundo: Imponer las costas a la apelante vencida (art. 62 CPCC). Tercero: Que los honorarios de segunda instancia de los Dres. Mónica Adriana

Gutiérrez (patrocinante de la Sra. Ester Cortez) y Víctor Hugo Massimino (apoderado de la parte actora), deben regularse en el 30% y 25% respectivamente, de lo que a cada uno se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, L.A.). Cuarto: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (art. 120 y 138, Leyes 5777 y 5780). Quinto: Devolver oportunamente las actuaciones.

**2) A la misma cuestión, el Dr. RIAT y la Dra. PÁJARO dijeron:**

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

**Por los fundamentos que anteceden, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,**

**RESUELVE:**

**Primero:** Confirmar la sentencia de fecha 01/08/2025 en cuanto fue apelada.

**Segundo:** Imponer las costas a la apelante vencida (art. 62 CPCC).

**Tercero:** Que los honorarios de segunda instancia de los Dres. Mónica Adriana Gutiérrez (patrocinante de la Sra. Ester Cortez) y Víctor Hugo Massimino (apoderado de la parte actora), deben regularse en el 30% y 25% respectivamente, de lo que a cada uno se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, L.A.).

**Cuarto:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (art. 120 y 138, Leyes 5777 y 5780).

**Quinto:** Devolver oportunamente las actuaciones.

MARÍA MARCELA PÁJARO EMILIO BERNARDO RIAT FEDERICO EMILIANO

CORSIGLIA

Jueces de Cámara

ALFREDO JAVIER ROMANELLI ESPIL

Secretario