

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 18 días del mes de marzo del año 2025. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, los Dres. Emilio RIAT, Federico Emiliano CORSIGLIA y la Dra. María Marcela PÁJARO, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**BALOIRA, DANIEL ALFREDO C/ MUÑOZ SOTO, VICTOR MANUEL Y OTROS S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (ORDINARIO)**" BA-30180-C-0000, 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. RIAT dijo:

I. Que corresponde resolver las siguientes apelaciones interpuestas contra la sentencia del 10/04/2024 (I0061) que, al tener por resuelta en virtud de vicios redhibitorios (ruina) una compraventa de cinco unidades funcionales destinadas a vivienda en un inmueble afectado a propiedad horizontal, condenó a los vendedores demandados Eduardo Yamil Sirvent y Víctor Manuel Muñoz Soto, como así también al proyectista, calculista y director de obra en la construcción de las unidades Fernando Martin, a pagar al comprador demandante Daniel Alfredo Baloira un capital de \$ 312.399.425 -más accesorios- en concepto de valor actual de los bienes e indemnización de perjuicios, con cargo para el actor de devolver lo comprado.

a) la apelación interpuesta por los demandados Sirvent y Muñoz Soto (E0076), concedida libremente (I0062), fundada por los apelantes (E0082) y contestada por el demandante Baloira (E0085);

b) la apelación interpuesta por el demandado Fernando Martin (E0077), concedida libremente (I0062), fundada por el apelante (E0084) y contestada por el demandante Baloira (E0085); y

c) la apelación interpuesta por el demandante Baloira (E0078), concedida libremente (I0062), fundada por el apelante (E0083) y contestada por los demandados Sirvent y Muñoz Soto (E0087) y por el demandado Martin (E0088).

II. Que los fundamentos conducentes y relevantes de la sentencia apelada pueden resumirse así: **a)** de acuerdo con la fecha de la compraventa es aplicable en razón del tiempo el Código Civil (Ley 340 y sus modificatorias) en vez del Código Civil y

Comercial de la Nación (Ley 26994); **b)** también es aplicable el régimen del consumo por haberse entablado una relación de consumo entre el demandante Baloira y los demandados Sirvent y Muñoz Soto; **c)** se ha demostrado la existencia de vicios redhibitorios en los términos de la norma respectiva (artículo 2164 del CC) ya que, por defectos graves y ocultos de construcción, las unidades vendidas son impropias para su destino habitacional al no ser antisísmicas, con riesgo cierto de ruina total en los términos de otra norma propia de la locación de obra (artículo 1646 del CC), amén de que las unidades no han sido construidas de acuerdo con los planos aprobados, ni se ha informado esa circunstancia al comprador; **d)** también se ha demostrado la existencia de otros defectos no equiparables a ruina total, por los cuales el comprador demandante ha incurrido en gastos de reparación; **e)** el demandante Baloira tiene derecho a reclamar por los vicios redhibitorios como comprador de las unidades (artículo 2164 del CC), y también por la ruina total como sucesor singular del comitente de la obra (artículo 1646 y nota al 2096 del CC); **f)** los demandados Sirvent y Muñoz Soto son responsables concurrentes de esos vicios redhibitorios como vendedores y constructores de las viviendas; mientras el demandado Martín es responsable concurrente como calculista y director de la obra; **g)** corresponde -por todo lo anterior- acceder a las pretensiones indemnizatorias y resolutoria -esgrimida a todo evento-, y condenar a los demandados a indemnizar al demandante y restituirle el precio actual de plaza de las unidades (artículos 2174 del CC, y artículos 10 bis -inciso c- y 17 -inciso b- de la Ley 24240 -LDC-), quien debe devolver lo comprado; **h)** debe adoptarse como precio actual en plaza -*valor del inmueble*- el informado por el peritaje de tasación (u\$s 300.075) convertido en moneda de curso legal (\$ 294.502.6507) según el tipo de cambio vigente el 09/04/2024 (día previo a la sentencia) en el mercado electrónico de pagos -MEP- (u\$s 1 = \$ 981,43); **i)** debe admitirse un daño emergente por los gastos de escrituración calculados en función de la tasación (\$ 17.670.156) y los gastos de reparación acreditados (\$ 55.362); i.1) también debe admitirse un lucro cesante por los arriendos frustrados de las viviendas hasta el monto invocado en la demanda (\$ 171.300); **j)** corresponde reconocer asimismo los intereses moratorios de todo lo adeudado, en los siguientes términos: j.1) sobre el *valor del inmueble* y los gastos de escrituración, a la tasa del 8 % anual entre la notificación de la demanda y el 03/10/2022 (fecha del peritaje de tasación), y a la tasa de la doctrina legal entre esa fecha y el efectivo pago (STJRN-S3, "Fleitas", 03/07/2018, 062/18), y j.2) sobre los gastos de reparaciones y el lucro cesante, a la tasa de la doctrina citada desde cada gasto y cada

lucro devengado, hasta el efectivo pago; **k**) no corresponde, en cambio, admitir la multa civil reclamada *-daño punitivo-* (artículo 52 bis de la LDC) por no concurrir estrictamente los supuestos de procedencia (STJRN-S1, "Cofre c/ Federación Patronal Seguros", 04/03/2021, 009/21); y **l**) los demandados deben abonar concurrentemente las costas del juicio en virtud del principio general del resultado (artículo 68 del CPCC, Ley 4142).

III) Que los agravios de los demandados Sirvent y Muñoz (E0082) pueden resumirse así: **a**) no es aplicable solamente el Código Civil (Ley 340 y sus modificatorias) sino también el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26994) en cuanto al plazo de caducidad decenal de la responsabilidad por ruina de la obra (artículo 1275) contado desde la recepción, que en este caso tuvo lugar el 21/11/2012; **b**) ese plazo de caducidad venció por ende el 22/11/2022 sin que se consumara una ruina material o funcional; **c**) la sentencia ha efectuado una valoración arbitraria de los peritajes y ha omitido el que válidamente demostraba que el inmueble se había construido de acuerdo con lo proyectado y aprobado por la autoridad, sin vicios que lo tornaran impropio para su destino; mientras los restantes informes periciales han sido practicados por peritos designados irregularmente, con intervención de un asistente no autorizado, inspección de sectores edilicios manipulados por el actor, con fundamento en normas de construcción no vigentes ni obligatorias en la ciudad, y alusión a vicios ya prescriptos que no fueron denunciados en la demanda, lo que afecta el derecho de defensa; **d**) no ha existido la relación de consumo indicada en la sentencia *-ni es aplicable el régimen respectivo ni la inversión de la carga probatoria-* por no haberse demostrado su condición de proveedores *-particularmente su habitualidad-* ni el rol de consumidor por parte del demandante *-quien admitió haber comprado para lucrar con el alquiler del bien-*; y **e**) la suma de la condena ha sido arbitraria por incluir incorrectamente la devolución del valor actual del inmueble en vez del precio, con adición contradictoria de intereses retroactivos y lucro cesante pese a tratarse de un valor actual, el que además fue mal establecido por un peritaje de tasación cuyas impugnaciones no han sido consideradas.

IV. Que los agravios del demandado Martin (E0084) pueden resumirse así: **a**) no es aplicable solamente el Código Civil (Ley 340 y sus modificatorias) sino también el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26994) en cuanto al plazo de caducidad decenal de la responsabilidad por ruina de la obra (artículo 1275) contado desde la recepción, que en este caso tuvo lugar el 21/11/2012; **b**) no se ha demostrado que el

inmueble se encontrara en ruinas sino lo contrario, ya que ha resistido todo tipo de climas y eventos desde 2012 -particularmente un movimiento sísmico en 2016- y, de acuerdo con los peritajes, demuestra buen funcionamiento estructural, sin grietas, fisuras, ni signos externos de patologías, ni errores de cálculos o proyectos, amén de que la autoridad administrativa ya aprobó la obra; **c)** tampoco se ha demostrado que la estructura fuera insegura, ni que existiera la incertidumbre o riesgo latente mencionados en el pronunciamiento; **d)** la sentencia se ha fundado en conclusiones periciales que a la vez se basan en normas técnicas inaplicables en la ciudad; **e)** se ha extendido indebidamente al director la responsabilidad de ejecución de un obra simple a cargo del constructor, cuando tales sujetos no tienen responsabilidades concurrentes o superpuestas; amén de que ha realizado el servicio para el comitente constructor y no para el actor; **f)** se ha admitido un daño emergente por gastos no acreditados; **g)** la suma de la condena ha sido arbitraria por incluir incorrectamente la devolución del valor actual del inmueble en vez del precio, con adición contradictoria de intereses; a lo que se añade la imprecisión con que se impuso al actor la devolución del bien.

V. Que los agravios del demandante Balaira (E0083), quien ha apelado ante el rechazo de su aclaratoria en la instancia de origen (E0075 e I0062), pueden resumirse así: **a)** el lucro cesante debe admitirse hasta el efectivo pago del valor del bien y no hasta la demanda; **b)** el tipo de cambio aplicado en la sentencia para establecer el valor del inmueble debió ser de \$ 1.000,69 en vez de \$ 981,43, de modo que el monto total de condena debe ascender a \$ 318.354.337 en vez de \$ 312.399.425; **c)** en caso de no admitirse lo anterior, debe aclararse -para evitar planteos al momento de la ejecución- que la suma de todos los rubros admitidos asciende a un total de \$ 312.228.125 en vez de \$ 312.399.425; y **d)** las tasas de intereses moratorios por los gastos de reparaciones y el lucro cesante deben ajustarse a toda la doctrina del Superior Tribunal de Justicia en vez de limitarse a la indicada en el fallo (STJRN-S3, "Fleitas", 03/07/2018, 062/18).

VI. Que conviene tratar a los recursos en conjunto por versar en gran parte sobre puntos comunes.

VII. Que la causa de la pretensión invocada en la demanda ha sido una compraventa celebrada entre Sirvent y Muñoz Soto por un lado (vendedores) con Balaira por otro (comprador), instrumentada el 24/01/2013 (fs. 432/436) con previa tradición del 21/11/2012 (fs. 424/425) y reserva por boleto del 31/07/2012 (fs. 455/459).

No obstante, el demandante ha invocado en su demanda algunas normas de la locación de obra, pero sin expresar en ningún pasaje que haya celebrado ese contrato, ni

exponer circunstancias de las cuales se lo pueda presumir. Al contrario, ha expuesto claramente que su derecho *"se origina en el incumplimiento del contrato de compraventa celebrado con los demandados"* (fs. 140, punto II). Únicamente a ese contrato ha aludido reiteradas veces a lo largo de su demanda. Solamente al pasar adujo en vano haber contratado *"servicios de construcción"* (fs. 164); pero eso no es compatible con el resto de su exposición, ni surge en absoluto de la abultada causa, amén de que el contrato de obra no es jurídicamente de servicio, ni la responsabilidad por ruina presume obligaciones de medios incumplidas -típica de los servicios- sino de resultados. Con otras palabras, es inconsistente fundar una pretensión -o una condena- en normas de la locación de obra si hubo locación de *"servicios"*.

Tanto el boleto de la reserva con que el demandante señó las viviendas (fs. 455/459) como la escritura pública donde se instrumentó finalmente el contrato (fs. 422/423) son por demás elocuentes de una compraventa. Reiteradas veces aluden explícitamente a ese negocio, y ni una sola vez se refieren a un contrato de obra o de locación de obra. Al contrario, quedó por demás claro que el actor hacía *"una propuesta de compra"* de las viviendas en construcción (fs. 455) y que la seña implicaba un *"principio de ejecución del contrato de compraventa"* (fs. 456). También quedó expresamente aclarado que los demandados Sirvent y Muñoz Soto participaban como *"vendedores"* (434) y en carácter de *"propietarios del lote y dueños de la obra"* (fs. 455).

Es verdad que en ciertos casos de ventas de inmuebles con edificios en construcción o por construirse puede sospecharse la existencia de un contrato de obra en vez de una compraventa de cosa futura. Ello ocurría particularmente bajo la vigencia del anterior Código Civil (Ley 340), justamente aplicable al caso por razón del tiempo, ante la ambigüedad de la norma definitoria del contrato de obra (artículo 1629). Pero se ha interpretado tradicionalmente que en esos casos hay compraventa inequívoca cuando el interés del adquirente es *"la obra terminada"* y el acuerdo de voluntades se perfecciona al finalizar la construcción, como en este caso. Aquí concurren además otros indicios típicos de compraventa, como haberse producido la oferta y la negociación cuando la obra ya estaba empezada (en este caso estaba incluso avanzada: fs. 455, cláusula segunda), sin que el adquirente haya decidido los planos, ni aportado materiales, ni tenido facultades de comitente durante la ejecución. Justamente la norma sobreviniente vino a consagrar esa interpretación (artículo 1125 del CCCN) al establecer que se aplican las reglas de la compraventa cuando una de las partes se compromete a entregar

cosas por un precio, aunque éstas hayan de ser manufacturadas o producidas, a menos que de las circunstancias resulte que la principal de las obligaciones consiste en suministrar mano de obra o prestar otros servicios. En cambio, si la parte que encarga la manufactura o producción de las cosas asume la obligación de proporcionar una porción substancial de los materiales necesarios, se aplican las reglas del contrato de obra, algo que aquí no ha ocurrido (ver, por ejemplo: Wayar, Ernesto, en "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", dirigido por Lorenzetti, tomo VI, página 328). En este caso, a partir de la reserva el demandante sólo estaba autorizado a concurrir a la obra para comprobar el cumplimiento de las etapas, y "*sugerir cambios o mejoras sin que las propuestas sean vinculantes para la parte vendedora*" (fs. 458, cláusula novena), términos que descartan rotundamente un contrato de obra.

En definitiva, el actor sólo ha participado de una compraventa. Es el único contrato invocado expresamente en la demanda y el único donde ha sido parte de acuerdo con los hechos que expuso y el resultado de la prueba. He ahí la causa de su pretensión.

Por lo tanto, las normas relativas a la locación de obra invocadas tanto en la demanda como en la sentencia resultan impertinentes e inaplicables; y han generado un debate estéril y gran confusión.

La sentencia ha recurrido a las normas de la locación de obra con el argumento de que el demandante (comprador) contaba también con la acción de responsabilidad por ruina al ser sucesor singular de un supuesto comitente o locador (artículo 1646 y nota al 2096 del CC). Pero eso vulnera la congruencia por ser incompatible con la exposición del actor y las circunstancias del caso; amén de no identificar quién sería concretamente el comitente o locador antecesor de sus derechos, sencillamente porque no lo hay.

Al margen de que la nota genérica del codificador citada en el pronunciamiento carece de fuerza normativa, la norma concretamente anotada versa sobre la facultad del comprador de accionar por evicción (no por ruina en la locación de obra ni por vicios redhibitorios en la compraventa) sin necesidad de demandar primeramente al vendedor inmediato, lo cual significa que la acción puede ejercerse "*omisso medio*" (artículo 2096 del CC). Fuera de eso, ninguna otra norma del código aplicado por la sentencia -vigente al momento del contrato- daba expresamente derecho al comprador de ejercer una acción de responsabilidad por ruina como sucesor singular.

No obstante, es verdad que una parte de la doctrina y la jurisprudencia han reconocido al sucesor singular -por ejemplo un comprador- la acción por ruina acaecida

después de su adquisición (ver, por ejemplo: Spota, Alberto G, "Tratado de Locación de Obra", tomo II, parágrafo 307, Depalma, 3° edición; Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil. Contratos", tomo II, párrafos 1132 a 1134, La Ley, 9° edición actualizada por Alejandro Borda; etcétera).

Pero eso es inadmisibles en este caso por varias razones.

Por lo pronto, el demandante no ha expuesto clara y precisamente en su demanda que estuviera ejerciendo una acción por ruina en calidad de sucesor singular (artículo 330 del CPCC, -Ley 4142-). Esa omisión ha dejado a los demandados sin posibilidad de defenderse en tiempo oportuno sobre esa hipotética acción; muestra de lo cual es que recién al alegar atinaron a plantear la caducidad del derecho emanado de una supuesta relación de obra (E0072 y E0073). Por lo mismo, tampoco la sentencia podía considerar esa hipotética acción sin vulnerar la congruencia. Para ser congruente, el pronunciamiento debe guardar estricta correspondencia con lo pretendido, resistido y regularmente probado por las partes (Alvarado Velloso, "Introducción al Estudio del Derecho Procesal", página 273 y siguientes). Así, la congruencia se rompe -entre otros supuestos- cuando el fallo se pronuncia sobre materia extraña a la que fue objeto de pretensión o de oposición ("extra petita"), concediendo o negando lo que ninguna de las partes reclamó (Lino Palacio y Alvarado Velloso, "Código", tomo II, páginas 137 a 140, Rubinzal Culzoni, y sus citas). La congruencia es la regla técnica de juzgamiento más importante porque su incumplimiento afecta dos requisitos esenciales del debido proceso (artículo 18 de la CN): la imparcialidad de quien juzga (el juzgador altera u omite elementos de la pretensión por su propio arbitrio) y el derecho de defensa (las partes se defienden y prueban exclusivamente sobre lo pretendido y resistido, no sobre otra cosa).

Asimismo, si la sentencia ha interpretado que la ruina ya estaba consumada cuando el demandante compró las viviendas, entonces ya ni siquiera se trataba de la hipótesis pretoriana de un sucesor singular anterior a la ruina; es decir, de un adquirente sin ruina consumada. El reconocimiento de la acción a quien ha adquirido el inmueble después de la ruina ha sido mucho más dudoso y restrictivo en la doctrina (ver, por ejemplo: Borda, obra citada, parágrafo 1133), pese a lo cual el pronunciamiento no ha dado justificación alguna.

Y lo que rotundamente descarta la aplicación de las normas relativas a la locación de obra material invocadas por el demandante y por la sentencia -además de que lo anterior ya es suficiente-, es que no hubo locación de obra ni siquiera antes de la

compraventa. Véase que los dueños anteriores eran justamente los demandados Sirvent y Muñoz Soto de acuerdo con la escritura de venta (fs. 434), y que ellos mismos edificaron en terreno propio, algo implícito en todo el debate y la prueba. Tal como el mismo actor indica, se trató de una típica obra *por economía* o *administración* (el mismo actor lo reconoce) donde el propio dueño de la obra es a la vez el empresario. La obra por economía o administración se realiza sin contrato de locación de obra material. Consiste en la ejecución por el propio dueño, quien organiza los factores de producción y es el empresario de su propia obra, quien a lo sumo celebra una locación de obra intelectual con el proyectista, el calculista y el director, amén de los contratos de trabajo con los obreros (ver, por ejemplo: Spota, obra citada., tomo I, parágrafo 189; Molina Quiroga y Viggiola, "Código Civil Anotado", Astrea, tomo 8, página 67; etcétera). Por lo tanto, el actor de este caso no es sucesor singular de ningún comitente porque, sencillamente, no hubo comitente alguno. Es sucesor singular de los propios empresarios, Sirvent y Muñoz Soto, quienes obviamente no tienen acciones contra sí mismos. Eso viene a corroborar la enorme confusión que ha provocado la aplicación de normas relativas a un contrato inexistente, naufragando en discusiones impertinentes como el concepto jurídico de ruina o la aplicación de plazos de caducidad.

En conclusión, el tema por decidir ("thema decidendum") de acuerdo con las pretensiones esgrimidas y la relación procesal entablada ha sido en todo momento si hubo incumplimiento perjudicial de la compraventa (pretensión principal) o, en su caso, vicios redhibitorios -es decir *resolutorios*- (pretensión eventual). La responsabilidad por ruina es ajena a la cuestión.

VIII. Que la compraventa en cuestión ha implicado a la vez una relación de consumo tal como indica la sentencia, razón por la cual corresponde aplicar también el régimen respectivo (artículo 42 de la CNC, Ley 24240 -LDC- y normas modificatorias complementarias).

Los demandados Sirvent y Muñoz Soto se agravian porque no se habría demostrado su condición de proveedores. Según ellos, no se habría probado particularmente su habitualidad en la producción y venta profesional de viviendas. En ese punto es verdad que el fundamento de la sentencia basado en la testimonial resulta efectivamente endeble, ya que el testigo en cuestión (Catalán) dijo que había trabajado en otras construcciones pero sin conocer a los dueños y a las órdenes de un tercero. Sin embargo, la sentencia ha dado en el punto justo al advertir que los mismos recurrentes habían reconocido la construcción de otros tres complejos (fs. 382 vta., medida

cautelar), en coincidencia con lo expuesto por el actor. Allí dijeron expresamente para justificar su solvencia: "*construimos los complejos Patagonia I, II y III*", lo cual descarta que se hubieran referido exclusivamente al dominio, como ahora argumentan al criticar la sentencia. Eso además es compatible con la carpeta denominada "*Complejo Patagonia I. El sueño de un hogar a su alcance*" (reservada en sobre 30180) que sugiere un emprendimiento propio de desarrollador comercial ofertado públicamente a personas indeterminadas. Ya se ha dicho que el constructor que vende unidades de un edificio construidas, o quien se dedica a la comercialización de un edificio o barrio privado de viviendas, aunque no sean nuevas, podrá ser calificado como proveedor, y que sólo la compraventa aislada de un inmueble está excluida del estatuto del consumo (CACC, Azul, Sala II, "*Paniego c/ ZYA*", 16/10/2020, SAIJ: FA20010105, y su cita: Ariza, "*Contratación Inmobiliaria y defensa del consumidor*", en "*Tratado de Derecho del Consumidor*" dirigido por Stiglitz y Hernández, tomo II, páginas 479/480). Con ello alcanza para tener por cierto el rol de proveedores de los vendedores demandados, aunque -fuera de la actividad y negocio aquí ventilados- uno de ellos sea además contador y otro haya trabajado en un estudio contable.

Los recurrentes también se agravan porque el demandante no sería un consumidor al haber adquirido las viviendas para lucrar con su locación en vez de usarlas personal o familiarmente. Pero el alquiler de un inmueble es en principio un mero acto de administración del patrimonio -no de disposición en favor de terceros- y de goce civil -no comercial- de la cosa en "beneficio propio". Es decir, quien compra un inmueble y lo alquila para beneficiarse simplemente con ese goce no pierde su condición de "destinatario final" (artículo 1 de la LDC). El hecho de que inmueble del caso cuente con cinco viviendas afectadas a propiedad horizontal no es motivo relevante para modificar esa interpretación. Además, tal como indica el actor al contestar los agravios (E0085), los recurrentes fundan su crítica en un párrafo de la norma respectiva ya suprimido y carente de vigencia al momento del contrato (texto original del citado artículo 1, modificado en 2008 por la Ley 26361). En cualquier caso, ni siquiera bajo la vigencia de una norma como esa podría interpretarse que la mera locación implique afectar la cosa a un servicio, ni a un proceso de producción, ni a una red de comercialización, ni mucho menos convertirla en insumo directo de otro producto. En tal supuesto, no se ha invocado ni probado otra circunstancia que quite al demandante su condición de consumidor, o que permita al menos ponerla en duda (por ejemplo, que se trate de un adquirente profesional y habitual de inmuebles para afectarlos a una

empresa con fines locativos, o a un complejo hotelero, etcétera).

En definitiva, resulta aplicable tanto el estatuto del consumo como las normas civiles. La relación de consumo es un vínculo jurídico entre proveedor y consumidor que puede surgir de diversas fuentes (STJRN-S1, "ABN c/ Esteban", 09/10/2014, 072/14, y sus citas). Así, puede presentarse en diversos vínculos contractuales sin borrar sus características definitorias típicas (compraventas, transportes, mutuos, locaciones de obra, locaciones de servicio, etcétera) ni excluir la aplicación de sus propias normas legales supletorias, las que sólo ceden ante las normas de orden público relativas al consumo que resulten incompatibles. Con otras palabras, es un vínculo contractual que no se desnaturaliza por las medidas proteccionistas favorables al usuario (STJRN-S1, "Fundación Sara María Furman s/ queja", 05/04/2017, 020/17).

Por lo demás, al ampliarse considerablemente la tutela del consumidor en materia inmobiliaria por imperio de la reforma introducida por la Ley 26361, cabe interpretar que todas las normas originalmente previstas por la LDC son también aplicables a las relaciones de consumo sobre inmuebles. En tal sentido se ha dicho que *"con la sanción de la Ley 26361 desapareció todo tipo de restricción en materia inmobiliaria y se le da a las relaciones de consumo que versan sobre ella el mismo tratamiento otorgado a bienes muebles y servicios"* (Chamatropulos, Demetrio Alejandro, "Estatuto del Consumidor Comentado", La Ley, segunda edición, tomo I, páginas 255/256, citado en CACC, Azul, Sala II, "Paniego c/ ZYA", 16/10/2020, SAIJ: FA20010105).

IX. Que, al ser inaplicables las reglas de la locación de obra o contrato de obra, resulta inconducente y abstracta toda la discusión suscitada en esta instancia sobre la existencia o inexistencia de ruina, como así también sobre la caducidad relativa a ésta y las normas aplicables al respecto en razón del tiempo (artículos 1646 del CC o 1273 a 1275 del CCCN, y concordantes).

Se reitera que el actor no participó en ningún contrato de obra, ni es titular de la acción de responsabilidad por ruina, ni la ha ejercido claramente.

Una vez más, el tema por decidir es si hubo incumplimiento perjudicial de la compraventa (pretensión principal) o, en su caso, vicios redhibitorios (pretensión eventual).

Con otras palabras, es innecesario e impertinente determinar si hubo ruina en el contexto de una locación de obra, con las exigencias propias de ese ámbito. En su lugar, alcanza con determinar si hubo incumplimientos o vicios ocultos y redhibitorios, para lo cual basta con que la cosa sea inidónea para su destino (en el caso, la habitabilidad en

condiciones básicas de seguridad), sin que resulte necesaria la consumación actual de su ruina.

Dicho eso, está de todos modos fuera de discusión que el contrato de compraventa y los vicios concomitantes denunciados por el comprador demandante (hechos constitutivos y causales de su pretensión) se rigen por el Código Civil (Ley 340 y sus modificaciones) vigente al momento de entablarse la relación contractual (artículo 7 del CCCN), amén del régimen del consumo ya mencionado (artículo 42 de la CNC, LDC y normas modificatorias complementarias).

X. Que, por lo mismo, resulta desde ya manifiesta la falta de legitimación pasiva del demandado Martin, quien no ha entablado relación contractual alguna con el demandante Baloira ni puede ser considerado como proveedor en la relación de consumo (esto último fue señalado por la misma sentencia y consentido por las partes).

Tal como el demandado en cuestión ha expuesto en sus agravios, su desempeño ha sido en todo caso *"para el comitente constructor y no para el actor"* (E0084). Es decir, para los dueños de entonces -Sirvent y Muñoz Soto- y no para el comprador -Baloira-.

Como ya se dijo, no hubo locación de obra material ni antes ni después de la compraventa, ya que los vendedores demandados (Sirvent y Muñoz Soto) realizaron la obra por administración. Y aunque hayan celebrado una locación de obra intelectual con el demandado Martin por el proyecto, cálculo y dirección, lo decisivo es que -contrariamente a lo presumido por la sentencia- el actor Baloira no ha ejercido claramente contra este último una acción de responsabilidad por ruina como sucesor singular de aquéllos (artículo 1646 del CC y nota al artículo 2096). Baloira se limitó a demandar en virtud de la compraventa, como ya se ha dicho en párrafos anteriores a los que cabe remitir.

La rebeldía transitoria del demandado Martin y su silencio ante el traslado de la demanda no implican conformidad con la pretensión (artículo 150 del CPCC, Ley 4142) ni impiden por lo tanto admitir su agravio. Esas circunstancias permiten en todo caso tener por ciertos los hechos invocados por el pretendiente (artículos 59 y 356 -inciso 1- del CPCC), pero de esos hechos no se infiere en este caso la legitimación pasiva que se le atribuye.

Por lo demás, la legitimación es un requisito esencial de la pretensión que puede juzgarse incluso de oficio sin que ello viole el principio de congruencia, tal como lo señala una abundante doctrina y jurisprudencia (ver, por ejemplo, Loutayf Ranea,

Roberto, "Legitimación para obrar y falta de legitimación para obrar (*sine actione agit*)", publicado en "Excepciones procesales, sustanciales y otras defensas", 2009, páginas 351 y siguientes; y sus numerosas citas).

Por consiguiente, debe rechazarse la demanda respecto del codemandado en cuestión.

XI. Que se ha demostrado cabalmente la existencia de vicios ocultos que tornan a las viviendas vendidas impropias para su destino habitacional en condiciones básicas de seguridad (artículo 2164 del CC).

Después de entregada la cosa al comprador subsisten tres garantías que el vendedor le debe, de acuerdo con las normas aplicables al caso en razón del tiempo (CC): **a)** que su propia conducta no lo perturbará en el goce de la cosa (garantía contra hechos personales, en cuyo ejercicio el comprador puede demandar el cumplimiento del deber, o la indemnización por incumplimiento, o la ineficacia de los actos perturbadores, u oponer la excepción de garantía, según sea el caso); **b)** que nadie más lo perturbará invocando mejor derecho sobre la cosa por título anterior a la venta (garantía de evicción, en cuyo ejercicio el comprador podrá demandar una indemnización por privación de la cosa), y **c)** que la cosa no tendrá vicios ocultos (garantía de vicios redhibitorios, en cuyo ejercicio el comprador podrá dejar sin efecto el contrato o demandar la disminución del precio) (ver por ejemplo Guillermo A. Borda, "Tratado de Derecho Civil. Contratos", tomos II, párrafos 144 a 259, 9ª edición actualizada por Alejandro Borda, La Ley, 2008).

Esas garantías resultan agravadas para los vendedores que, además, actúan como proveedores en una relación de consumo, ya que: **a)** debe presumirse que conocían o debían conocer el defecto desde el principio (artículo 2176 del CC aplicable de pleno derecho en virtud del artículo 18 de la LDC); **b)** en ningún caso puede imputarse al consumidor que conocía o debía conocer el vicio (artículo 2170 del CC, inaplicable en virtud del mismo artículo 18); **c)** la responsabilidad emergente será siempre objetiva (artículo 10 bis de la LDC introducido por la ley 24787) y solidaria (artículo 13 de la LDC introducido por la ley 24999); y **d)** los plazos de prescripción nunca serán inferiores a tres años (artículo 50 de la LDC).

Al margen de la prescripción no opuesta en este caso (artículo 50 de la LDC, que prevalece sobre el artículo 4041 del CC) y siempre en el sistema normativo aquí aplicable por razón del tiempo, la garantía de vicios redhibitorios del derecho común no está sujeta a un plazo de caducidad, salvo que las partes lo pacten limitando esa garantía

(artículo 2166 del CC). Sin embargo, esa limitación jamás puede pactarse válidamente cuando se trata de una relación de consumo, porque en tal supuesto debe presumirse de pleno derecho la mala fe de los proveedores (es decir, su conocimiento acerca de los vicios: artículo 2176 del CC, inexorablemente aplicable en virtud del artículo 18 de la LDC) y no es factible alegar la mala fe del consumidor (artículo 2170 del CC, definitivamente inaplicable en virtud del mismo artículo 18), todo lo cual impide entonces limitar aquella garantía del derecho común (artículos 2166 y 2169 del CC; ver, por ejemplo, Guillermo A. Borda, “Tratado de Derecho Civil. Obligaciones”, tomo I, 9ª edición actualizada, La Ley, 2008, parágrafo 253 y su cita).

Con menos palabras, cuando el contrato oneroso (civil o comercial) implica una relación de consumo, los proveedores jamás pueden oponer la caducidad de la garantía ni cualquier otra limitación ante vicios graves, ocultos y contemporáneos al negocio, porque siempre se presume que los conocían o que por lo menos debían conocerlos, y nunca puede alegarse que el consumidor también los conociera. Por supuesto, debe tratarse de un contrato oneroso y de un vicio que reúna estrictamente esas características debidamente probadas.

Dicho eso, se observa que la sentencia en crisis ha efectuado una adecuada valoración de la prueba sobre la existencia de esos vicios, sin que los recurrentes logren desvirtuarla convincentemente.

Es verdad que la sentencia ha omitido toda referencia al primero de los tres peritajes de ingeniería realizados sobre las viviendas vendidas (fs. 175/185, 245/251 y 402/437 del expediente sobre prueba anticipada). Ahora bien, ante las serias y abundantes impugnaciones recibidas, incluso con planteos de nulidad y asistencia de un consultor técnico (fs. 278/340, 341/345, 358/382, 445/464, 465, 466/476 y 477/490, prueba anticipada), el juez de grado dispuso la realización de nuevos peritajes a cargo de otros peritos (primero en la prueba anticipada -fs. 491- y después en el principal -SEON: 28/05/2021-), en ejercicio regular de una potestad expresamente prevista por la ley (artículo 473 -cuarto párrafo- del CPCC, Ley 4142), confirmada por esta Cámara (fs. 555/556, prueba anticipada). Luego, aunque el primer peritaje sea procesalmente válido, pierde toda fuerza de convicción al quedar claramente superado y en contradicción con los posteriores, mayormente armónicos entre sí (fs. 699/754, 818/824, 895/907, 959/963, 1012/1013, 1060/1065 de la prueba anticipada; y E0011, E0019, E0028, E0037 y E0043 del principal); amén de advertirse que las respuestas originales de aquél habían sido predominantemente lacónicas, sin desarrollos o explicaciones

suficientes, omisivas en los puntos donde hubo "picados" o remociones de revoque sin su presencia, excesivamente dogmáticas en sus remisiones a las aprobaciones administrativas, etcétera. En ese contexto, resulta plausible que la sentencia soslayara el primer peritaje y se atuviera a los demás, con lo cual es inatendible el agravio de los demandados formulado al respecto.

Por lo mismo, tampoco son atendibles los agravios de los recurrentes basados en el primer peritaje, en tanto resultan superados por los estudios posteriores.

A su vez, está precluido todo lo relativo a la validez del procedimiento seguido para la designación de los nuevos peritos y la práctica de sus peritajes, ya que no se ha dispuesto nulidad alguna en la etapa probatoria, al margen de no apreciarse ninguna irregularidad trascendente. De modo que los agravios formulados en tal sentido tampoco son admisibles.

Asimismo, con los exhaustivos y destacables peritajes de los ingenieros José Luis Goin (fs. 699/754, 818/824, 895/907, 959/963, 1012/1013 y 1060/1065 de la prueba anticipada) y Pedro Artus (E0011, E0019, E0028, E0037 y E0043 del principal) quedaron rotundamente demostrados diversos defectos graves de construcción que comprometen la estabilidad del edificio en caso de sismos no descartables en la región, aunque hasta el momento de los estudios la estructura se haya comportado bien ante las cargas habituales de uso, sin presentar fisuras u otros signos de inestabilidad.

Lo cierto es que, amén de diversos problemas de filtraciones, desperfectos en el suministro de agua y vestigios de humedad, la edificación no es antisísmica en virtud de diversos vicios. Así, por ejemplo, se ha certificado con los peritajes que los mojinetes carecen de vigas oblicuas y ladrillos portantes; las vigas donde apoyan los mojinetes tienen hierros a la vista; los cabios del techo apoyan sobre una solera asentada en una hilada de bloques cerámicos no portantes, y no están debidamente atados a dicha solera, ni ésta está correctamente atada a la viga de encadenado superior; la cumbrera está apoyada sobre mampostería no portante y carece de vinculación suficiente a una estructura que le dé estabilidad; las vigas de encadenado no cumplen con las especificaciones técnicas del calculista, ni se encuentran correctamente vinculadas a las columnas, ni cuentan con suficiente protección de las armaduras para evitar su oxidación; las vigas de fundación no tienen el tamaño, ni la armadura, ni la densificación que figura en los planos, y se apoyan sobre una hilada de bloques cerámicos en vez de hormigón ciclópeo como indica el plano de estructura; etcétera. Además, la memoria de cálculo se realizó sobre la base de mampostería portante, pero

los planos no contemplaron ese material y la ejecución se ha hecho con bloques no portantes, lo cual incumple con el Código de Edificación.

No existen motivos para sospechar que los graves vicios detectados fueran introducidos o "manipulados" por el actor cuando hizo despejar revoques o realizar excavaciones en algunos puntos "testigos" poner de manifiesto los defectos de construcción. Es una conjetura que cabe descartar radicalmente. Ninguna de las pruebas rendidas alimenta la sospecha de manipulaciones que el actor "*pudo llevar adelante a fines de justificar su pretensión*", como indican de modo potencial los vendedores recurrentes en sus agravios, sin indicar en qué se basan para esa hipótesis. Es impensable que las anomalías sintetizadas en el párrafo anterior sean el producto de una manipulación.

Asimismo, a diferencia de lo sugerido por los recurrentes, la existencia de falencias estructurales que comprometen la estabilidad del edificio en caso de sismo fue concretamente denunciada en la demanda (fs. 167 y siguientes), y eso era suficiente para asegurar el derecho de defensa. Las pruebas no hicieron otra cosa que desmenuzar y poner en evidencia esas falencias que claramente formaban parte de la cuestión litigiosa, sin que se advierta al respecto vulneración alguna del derecho de defensa.

Los recurrentes también cuestionan las normas técnicas invocadas por los peritos al fundar sus informes. Pero ambos expertos coinciden en que los vicios constructivos detectados lo son bajo cualquier reglamento o norma que se quiera invocar (fs. 1060), y que la obra no cumple la condición de antisísmica ni por las normas CONCAR 70, ni por las CIRSOC, ni por el Código de Edificación (E0011). En cualquier caso, de acuerdo con lo informado por los peritos cabe concluir que las normas CIRSOC (versión 1991 al tiempo de la obra) son las que reflejan en definitiva las reglas actuales del buen arte, aunque el Municipio no las haya incorporado formalmente a su normativa, a tal punto que las normas CONCAR 70 invocadas por los demandados han caído en virtual desuetudo desde hace cuatro décadas aproximadamente (fs. 895). Además, sin perjuicio de ello, algunos de los graves vicios detectados como la incorrecta ejecución de los nudos vulnera incluso a las normas CONCAR 70. Se trata en definitiva de reproches insostenibles.

A su vez, es obvio que los vicios en cuestión existían al tiempo de la adquisición y era casi todos insusceptibles de apreciación a simple vista, razón por la cual deben reputarse ocultos. De acuerdo con la pericial rendida, se trata de vicios que pasan desapercibidos incluso en las inspecciones municipales. Por la misma razón, la

aprobación administrativa de la obra no necesariamente excluye la existencia de vicios redhibitorios. De todos modos y como ya se dijo, el supuesto conocimiento de los vicios es inoponible al consumidor (artículo 18 -inciso b- de la LDC).

La trascendencia de los vicios también es incuestionable. Al estar comprometida la seguridad en una zona sísmica como ésta cabe reputar que la cosa resulta impropia para su destino a causa de los defectos aludidos. Como ya se dijo, el destino de las viviendas era su habitación en condiciones básicas de seguridad, y ha quedado demostrado que el inmueble del caso no debería habitarse en las condiciones actuales (fs. 739, prueba anticipada). De acuerdo con la pericial, el movimiento telúrico del 25/12/2016 está muy por debajo de la máxima situación esperable para esta zona (fs. 819, prueba anticipada), al margen de que los sismos no actúan de manera homogénea (fs. 818 vta.). Por ende, la superación de ese evento no implica que la cosa sea propia para su destino; es decir, para una habitación segura dentro del parámetro sísmico de la región.

Por lo demás, es verdad que los vicios en cuestión podrían subsanarse de acuerdo con la prueba pericial, pero la magnitud de la corrección es evidentemente cuantiosa (fs. 822 y 900 y siguientes, prueba anticipada) e inoponible al comprador, quien tiene la opción de dejar sin efecto el contrato, devolver la cosa, y reclamar el precio actual en plaza junto con la indemnización de los perjuicios (artículos 2174 y 2176 del CC, y artículos 10 bis -inciso c- y 17 -inciso b- de la LDC).

En conclusión, la sentencia en crisis ha hecho lugar acertadamente a la resolución contractual por vicios redhibitorios.

XII. Que, en virtud de esa resolución contractual, los vendedores adeudan al comprador *el precio actual en plaza de la cosa*, por tratarse de una compraventa que simultáneamente ha implicado una relación de consumo (artículo 17, inciso b, de la LDC, aplicable incluso a las operaciones inmobiliarias).

Con tras palabras, la resolución contractual lleva implícita la indemnización de los perjuicios. Ello desvirtúa el agravio de los demandados Sirvent y Muñoz Soto, quienes argumentan que la condena indemnizatoria vulnera la congruencia y que, en cualquier caso, el precio por devolver es el percibido y no el valor presente.

Además, los vendedores estarían igualmente obligados a restituir el valor actual del bien aunque no se aplicara el régimen del consumo, porque en virtud del derecho común aplicable en razón del tiempo sólo estarían obligados a restituir el *precio pagado* (artículo 2174 del CC) si ellos fueran de buena fe; es decir, si hubiesen ignorado

la existencia de los vicios. Pero, al conocer obviamente esos vicios por ser los constructores, deben responder por todos los perjuicios causados como vendedores de mala fe (artículo 2176 del CC y artículo 18 -inciso a- de la LDC), entre los cuales se encuentra naturalmente la insuficiencia del precio anterior para adquirir otro bien de iguales o semejantes características. Con otras palabras, la diferencia entre ambos precios es el daño emergente provocado por la frustración del negocio resuelto.

Luego, el valor actual del bien ha sido correctamente determinado en función del peritaje de tasación (u\$s 300.075: E0018, E0025, E0027, E0029 y E0033), sobre lo cual tampoco se han formulado agravios atendibles.

Esa tasación pericial también ha sido exhaustiva y puntillosa, y las impugnaciones formuladas en su contra fueron contestadas con solvencia por la experta. Contrariamente a lo expuesto por los vendedores recurrentes, la sentencia ha tratado debidamente el punto. En particular, la perita ha explicado satisfactoriamente que, al no obtener valores del año 2013 pese a consultar a decenas de corredores y martilleros matriculados en la ciudad, adoptó como pauta comparable la tasación de 2016 presentada por el actor, y la redujo al tercio de acuerdo con la evolución del valor venal de la zona entre 2013 y 2016, dando varias precisiones sobre ese punto. También ha explicado satisfactoriamente que el barrio en cuestión se desarrolló vertiginosamente durante los últimos diez años en virtud del mejoramiento de los servicios, y el crecimiento poblacional e inmobiliario, con aumento de demanda y escasez de oferta, lo cual explicaba que el valor al tiempo de la tasación superara en más del doble al valor vigente al tiempo del contrato. Asimismo, para calcular el valor venal actualizado ha seguido el método comparativo de mercado sobre valores "ciertos y de cierre" (no de publicaciones como suponían los impugnantes) correspondientes a unidades individuales (no a conjuntos de unidades, indisponibles en la actualidad), sobre lo cual ha efectuado la homogeneización, calculado el precio unitario en zona y obtenido finalmente el valor venal buscado. En fin, se observa que el peritaje en cuestión ha cumplido adecuadamente con los recaudos de validez y eficacia del caso respecto de la colección de información, exámenes, fundamentos y conclusiones (artículo 472 del CPCC, Ley 4142), lo cual permite formar convicción a través de la sana crítica (artículo 386 del código citado).

Como se ve, el valor actual se ha incrementado en la misma moneda del contrato no por desvalorización monetaria sino por variaciones del mercado. Y el único modo de dejar indemne al comprador es con una suma que reemplace en su patrimonio actual al

bien que emerge por la frustración del contrato. Si ese bien no hubiese tenido vicios ocultos, el comprador tendría actualmente en su patrimonio un valor como el que la sentencia manda indemnizar en concepto de capital. Y no ha de caerse en la confusión que proponen los vendedores recurrentes en sus agravios al introducir en los cálculos los intereses para demostrar una supuesta desproporción, porque esos accesorios obedecen al daño moratorio (demora en el resarcimiento del capital) y no al daño compensatorio que ahora importa (valor propiamente dicho del bien que emerge).

En cambio, asiste razón al comprador demandante respecto del tipo de cambio vigente el 09/04/2024 en el mercado electrónico de pagos -MEP-, ya que fue el indicado por él (u\$s 1 = \$ 1000,69) en vez del aplicado por la sentencia (u\$s 1 = \$ 981,43), de acuerdo con la fuente citada por el mismo pronunciamiento.

Por lo tanto, el valor en cuestión de establecerse en \$ 300.282.052 con ajuste de decimales y en concepto de capital (300.075 x 1.000,69).

XIII. Que también corresponde indemnizar al comprador con los gastos que deberá soportar para comprar otro bien como el perdido, lo que equivale al 6 % de su valor de acuerdo con el peritaje de tasación (E0018).

Es una consecuencia perjudicial necesaria de la compraventa resuelta, porque son los gastos que el actor deberá desembolsar al margen del precio para adquirir otro bien semejante al anterior. Los vendedores recurrentes no logran desvirtuar con sus agravios la obvia procedencia de este rubro.

Por consiguiente, la partida en cuestión debe establecerse en \$ 18.016.923 con ajuste de decimales (6 % de 300.282.052).

XIV. Que también procede la indemnización por gastos de reparaciones reconocida en la sentencia.

Ya se dijo que hubo vicios en la edificación que se manifestaron en la provisión del agua, en las filtraciones y en la humedad de las paredes. En virtud de ello el comprador demandante ha incurrido en diversos gastos de reparación cuyos comprobantes acompañó con la demanda (recibos, tickets y facturas).

Además de que los gastos en mano de obra fueron acreditados con la testimonial como indica el pronunciamiento sin una crítica eficaz de los recurrentes, alcanza para lo restante con presumir que los materiales necesarios no han sido obviamente gratuitos.

Como sea, una vez acreditada la existencia misma del perjuicio puede estimarse prudencialmente la extensión del resarcimiento (artículo 165 del CPCC, Ley 4142), tal como se ha hecho en la sentencia apelada.

Por lo tanto, corresponde confirmar la suma de \$55.362 como capital indemnizatorio del rubro.

XV. Que es igualmente procedente la indemnización del lucro cesante por la suma de \$ 171.300, tal como fue reclamada y establecida en la sentencia.

Ninguna de las partes ha formulado críticas atendibles sobre este punto.

Contrariamente a lo expuesto por los demandados recurrentes, desde que el comprador constató la inseguridad sísmica del bien se vio privado del goce de los frutos civiles del inmueble, con el consiguiente lucro cesante. Obviamente no era necesaria ninguna clausura o prohibición de la autoridad -como aquéllos argumentan- para que el actor se viera privado de ese disfrute.

Pero tampoco es admisible el agravio del demandante, quien ahora pretende un resarcimiento mayor por un lucro cesante futuro que no indicó claramente al esgrimir su pretensión. El pretendiente debe indicar la cosa demandada, "*designándola con toda exactitud*" (artículo 330 -inciso 3- del CPCC, Ley 4142); y en este caso el actor sólo mencionó un período determinado de lucro cesante por el monto indemnizatorio que ya le fue reconocido (fs. 140/181).

Por lo tanto, se debe confirmar la suma de \$ 171.300 como capital indemnizatorio de la partida en cuestión.

XVI. Que, de acuerdo con lo expuesto hasta aquí, el capital de condena debe ascender a \$ 318.525.637 (300.282.052 + 18.016.923 + 55.362 + 171.300).

Con ello y al modificarse la suma total, deviene abstracto el agravio del demandante referido al supuesto error aritmético del fallo en la parte resolutive; sin perjuicio de advertir que el error está en el propio apelante, porque es evidente que en su cálculo ha omitido considerar el lucro cesante.

XVII. Que al capital indicado corresponde añadirle los intereses moratorios respectivos (artículos 622 del CC y 768 del CCCN).

En este punto son inadmisibles los agravios de los demandados recurrentes porque, como ya se dijo, los accesorios en cuestión indemnizan el daño moratorio que ahora importa, distinto del daño compensatorio ya tratado. Aquéllos confunden ambos rubros.

Además, el criterio adoptado por la sentencia apelada se ajusta a la doctrina del Superior Tribunal de Justicia.

En efecto, según esa doctrina, los intereses moratorios de una deuda de valor deben calcularse a la tasa pura (8% anual) entre la mora y la fecha en que el valor fue

estimado (en este caso el peritaje), y a las tasas activas (e impuras) entre esa fecha y el efectivo pago (STJRN-S1, "Harina c/ Municipalidad de Villa Regina", 24/10/2016, 080/16; STJRN-S1, "Torres c/ Ministerio de Salud", 20/12/2016, 100/16; STJRN-S1, "Garrido c/ Provincia de Río Negro", 15/11/2017, 089/17; STJRN-S1, "Tambone c/ Maidana", 21/02/2018, 004/18; STJRN-S1, "De Barba c/ Loureyro", 06/07/2021, 046/21; etcétera).

No obstante, cabe acceder al agravio del actor, ya que el fallo apelado ha omitido considerar íntegramente la doctrina relativa a las tasas de interés respecto de los gastos de reparación y del lucro cesante. Además de las tasas adoptadas en el caso citado por el fallo (STJRN-S3, "Fleitas", 03/07/2018, 062/18) corresponde aplicar las establecidas en casos precedentes (STJRN-S3, "Jerez", 23/11/2015, 105/15; y STJRN-S3, "Guichaqueo", 01/09/2016, 076/16), e incluso la adoptada con posterioridad a la sentencia apelada (STJRN-S3, "Machín", 24/06/2024, 104/24).

XVIII. Que, concluyendo con los agravios, es atendible el formulado por los demandados sobre la imprecisión relativa a la devolución del inmueble por parte del actor, algo que debió solucionarse en la instancia de origen ante las aclaratorias instadas por las partes (E0075 y E0076).

Al respecto, debe procurarse una restitución recíproca y simultánea (artículo 1081, inciso a, del CCCN, aplicable por tratarse de una consecuencia sobreviviente), con lo recaudos que corresponda adoptar en la etapa de cumplimiento o ejecución.

Por consiguiente, una vez cumplida íntegramente la condena dineraria deberá fijarse en la instancia de origen un plazo y las demás modalidades y apercibimientos que fueran necesarios (artículos 455 y 458 del CPCC, Ley 5777), sin perjuicio de las cautelares que puedan instarse, para que el actor restituya la posesión y escribure el dominio en favor de los vendedores demandados a costa de estos y por medio del escribano que designen, quien deberá dejar constancia en la escritura de lo resuelto en la causa.

XIX. Que lo dicho es suficiente para resolver los recursos del caso, 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).

XX. Que, de acuerdo con el resultado del juicio, las costas de las dos instancias deben imponerse a los demandados Sirvent y Muñoz Soto, excepto las causadas por la

defensa del demandado Martin que se imponen al demandante Balaira (artículo 68 del CPCC, Ley 4142).

Si bien el actor no ha obtenido un resultado favorable en esta instancia sobre el lucro cesante, ello no justifica una imposición distinta por tratarse de una cuestión prácticamente insignificante en el conjunto del debate y los costos del pleito.

XXI. Que los honorarios de segunda instancia del Dr. Daniel Alfredo Balaira por un lado (actor y abogado en causa propia), de los Dres. Marcos Luis Botbol y Juan Manuel Ruggli por otro (abogados de los demandados Sirvent y Muñoz Soto), y de la Dra. Paula Romera por otro (abogada del demandado Martin), deben regularse respectivamente en el 30 %, el 25 % y el 35 % de lo que a cada uno se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

XXII. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Modificar la sentencia del 10/04/2024 (I0061) en virtud de las apelaciones interpuestas (E0076, E0077 y E0078) al solo efecto de: **a)** rechazar la demanda respecto del demandado Fernando Martin; **b)** elevar el capital de condena de los demandados Eduardo Yamil Sirvent y Víctor Manuel Muñoz Soto a la suma de \$ 318.525.637; **c)** establecer que los intereses moratorios relativos a los gastos de reparaciones y al lucro cesante deberán calcularse con las tasas establecidas por la sucesiva doctrina del Superior Tribunal de Justicia según los respectivos períodos (STJRN-S3, "Jerez", 23/11/2015, 105/15; STJRN-S3, "Guichaqueo", 01/09/2016, 076/16; STJRN-S3, "Fleitas", 03/07/2018, 062/18; y STJRN-S3, "Machín", 24/06/2024, 104/24); **d)** hacer saber que, una vez cumplida en su totalidad la condena dineraria, se fijará en la instancia de origen un plazo y las demás modalidades y apercibimientos que correspondan (artículos 455 y 458 del CPCC, Ley 5777), sin perjuicio de las cautelares que puedan instarse, para que el actor restituya la posesión y escriture el dominio en favor de los vendedores demandados, a costa de estos y por medio del escribano que designen, quien deberá dejar constancia en la escritura de lo resuelto en la causa; y **e)** imponer las costas de primera instancia a los demandados Eduardo Yamil Sirvent y Víctor Manuel Muñoz Soto, excepto las causadas por la defensa del demandado Fernando Martin que se imponen al demandante Daniel Alfredo Balaira. **Segundo:** Imponer las costas de segunda instancia a los demandados Eduardo Yamil Sirvent y Víctor Manuel Muñoz

Soto, excepto las causadas por la defensa del demandado Fernando Martin que se imponen al demandante Daniel Alfredo Baloiira. **Tercero:** Regular los honorarios de segunda instancia del Dr. Daniel Alfredo Baloiira (abogado en causa propia) en el 30 % de lo que oportunamente se le regule por los trabajos de primera instancia. **Cuarto:** Regular los honorarios de segunda instancia de los Dres. Marcos Luis Botbol y Juan Manuel Ruggli (abogados de los demandados Sirvent y Muñoz Soto) en el 25 % de lo que oportunamente se le regule por los trabajos de primera instancia. **Quinto:** Regular los honorarios de segunda instancia de la Dra. Paula Romera (abogada del demandado Martin) en el 35 % de lo que oportunamente se le regule por los trabajos de primera instancia. **Sexto:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC, Ley 5777). **Séptimo:** Devolver oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión, el Dr. CORSIGLIA dijo:

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

A igual cuestión, la Dra. PAJARO 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: Modificar la sentencia del 10/04/2024 (I0061) en virtud de las apelaciones interpuestas (E0076, E0077 y E0078) al solo efecto de: **a)** rechazar la demanda respecto del demandado Fernando Martin; **b)** elevar el capital de condena de los demandados Eduardo Yamil Sirvent y Víctor Manuel Muñoz Soto a la suma de \$ 318.525.637; **c)** establecer que los intereses moratorios relativos a los gastos de reparaciones y al lucro cesante deberán calcularse con las tasas establecidas por la sucesiva doctrina del Superior Tribunal de Justicia según los respectivos períodos (STJRN-S3, "Jerez", 23/11/2015, 105/15; STJRN-S3, "Guichaqueo", 01/09/2016, 076/16; STJRN-S3, "Fleitas", 03/07/2018, 062/18; y STJRN-S3, "Machín", 24/06/2024, 104/24); **d)** hacer saber que, una vez cumplida en su totalidad la condena dineraria, se fijará en la instancia de origen un plazo y las demás modalidades y apercibimientos que correspondan (artículos 455 y 458 del CPCC, Ley 5777), sin perjuicio de las cautelares

que puedan instarse, para que el actor restituya la posesión y escriture el dominio en favor de los vendedores demandados, a costa de estos y por medio del escribano que designen, quien deberá dejar constancia en la escritura de lo resuelto en la causa; y e) imponer las costas de primera instancia a los demandados Eduardo Yamil Sirvent y Víctor Manuel Muñoz Soto, excepto las causadas por la defensa del demandado Fernando Martín que se imponen al demandante Daniel Alfredo Balóira.

Segundo: Imponer las costas de segunda instancia a los demandados Eduardo Yamil Sirvent y Víctor Manuel Muñoz Soto, excepto las causadas por la defensa del demandado Fernando Martín que se imponen al demandante Daniel Alfredo Balóira.

Tercero: Regular los honorarios de segunda instancia del Dr. Daniel Alfredo Balóira (abogado en causa propia) en el 30 % de lo que oportunamente se le regule por los trabajos de primera instancia.

Cuarto: Regular los honorarios de segunda instancia de los Dres. Marcos Luis Botbol y Juan Manuel Ruggli (abogados de los demandados Sirvent y Muñoz Soto) en el 25 % de lo que oportunamente se le regule por los trabajos de primera instancia.

Quinto: Regular los honorarios de segunda instancia de la Dra. Paula Romera (abogada del demandado Martín) en el 35 % de lo que oportunamente se le regule por los trabajos de primera instancia.

Sexto: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC, Ley 5777).

Séptimo: Devolver oportunamente las actuaciones.

Se deja constancia de que el Señor Juez Dr. Emilio Riat no suscribe la presente, no obstante haber participado del Acuerdo, por encontrarse en uso de licencia.