

Viedma, 25 de agosto de 2025.

**EXPEDIENTE: "TRANCHE NESTOR JAVIER Y OTROS C/ AYRES DE LA PATAGONIA S.A. S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (Ordinario)"  
Receptoría A-1VI-963-C2020, Expte. PUMA VI-30616-C-0000.**

**ANTECEDENTES:**

1.- En fecha 09/11/2020 se presentan Néstor Javier Tranche y Esteban Tomás Tranche, representados mediante apoderado, Natalia Benavidez Calvo y Silvia Marisa Pereyra, con patrocinio letrado, promoviendo demanda por cumplimiento contractual contra la sociedad Ayres de la Patagonia SA.

Los actores manifiestan que el objeto principal de la acción radica en obtener la escrituración definitiva de los contratos de compraventa celebrados respecto de lotes inmuebles, junto con la prestación efectiva de los servicios comprometidos: agua potable, planta depuradora de efluentes individuales y electricidad domiciliaria conforme a las normas reglamentarias vigentes. Solicitan además la imposición de astreintes ante el eventual incumplimiento de la sentencia.

Expresan que adquirieron los lotes de Ayres de la Patagonia SA, representada al momento de las operaciones por su presidente, Carlos Walter Fernández. Indican que los inmuebles se encuentran ubicados en el barrio privado denominado "Senderos del Antú", situado sobre la Ruta Provincial N° 1, kilómetro 10.5, en la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro. Los lotes corresponden a las parcelas NC 18-2-562676 y NC 18-2-562677 (matrículas 18-21821 y 18-18381 respectivamente), en el marco regulatorio establecido por la Ley E 3085 o el régimen jurídico aplicable.

Refieren que el Sr. Fernández exhibió planos de mensura donde quedaron individualizados claramente los lotes adquiridos y sus respectivas dimensiones, entregando asimismo folletería donde se aseguraba la pronta entrega física y jurídica de los mismos. Los actores destacan que abonaron íntegramente el precio pactado y que el vendedor entregó la posesión efectiva con la promesa de escrituración y provisión inmediata de los servicios comprometidos, lo cual no sucedió.

En virtud de lo anterior, varios actores comenzaron la construcción de sus viviendas familiares. A pesar de reiterados reclamos realizados de diversas maneras (verbalmente, por carta documento, intervención notarial, notas formales y mediación), la demandada no cumplió con ninguna de sus obligaciones.

Cada actor describe brevemente sus circunstancias particulares:

- **Silvia Marisa Pereyra** señala que adquirió su lote el día 24/08/2016, identificado

como Lote 6, NC Mza. 041, Parcela N° 12, con una superficie aproximada de 964 m<sup>2</sup> (correspondiente a la mitad del lote, siendo la otra mitad adquirida por un tercero). Destaca que el 28/08/2016 firmó un acuerdo complementario realizando un pago adicional. Comenzó la construcción de su vivienda en 2018, finalizándola en mayo de 2019 y mudándose con su familia. Indica que nunca recibió los servicios comprometidos.

- **Natalia Benavidez Calvo** manifiesta que adquirió el lote el 27/08/2012 (Lote 20, NC Mza. 045, Parcela N° 14, superficie aproximada 1820 m<sup>2</sup>). Debido a la falta de certificación de firmas, se suscribió un nuevo boleto con firmas certificadas por escribano público el 28/04/2015. La posesión se le otorgó con la firma del primer boleto y se comprometieron los servicios a breve plazo, sin que se hayan cumplido. Comenzó su vivienda en 2018, encontrándose al momento de la demanda al 70% de avance y con dudas sobre continuar por la falta de servicios.
- **Néstor Javier Tranche** adquirió su lote (Lote 78, NC Mza. 044, Parcela N° 5, superficie aproximada 1815 m<sup>2</sup>) mediante contrato celebrado el 13/06/2013, recibiendo la posesión casi de inmediato con la promesa de que en 24 meses contarían con los servicios comprometidos. En 2014, obtuvo permiso precario del Sr. Fernández para construir, aprobó planos realizados por el agrimensor Battisti y obtuvo autorización municipal en septiembre de 2014. Con un 95% de ejecución de la obra en noviembre de 2015, reiteró reclamos por los servicios domiciliarios sin respuesta favorable, acumulándose ya 5 años de incumplimiento.
- **Esteban Tomás Tranche** adquirió el lote (Lote 77, NC Mza. 044, Parcela N° 4, superficie aproximada 1867 m<sup>2</sup>) en la misma fecha y condiciones que su hermano Néstor Javier. Obtuvo posesión inmediata con idéntica promesa de servicios a 24 meses, realizando reiterados reclamos infructuosos. Debido a los incumplimientos sufridos por su hermano, decidió no iniciar construcción alguna.

Como corolario, los actores precisan cuáles cláusulas contractuales fueron incumplidas por Ayres de la Patagonia SA, destacando la mora persistente y reiterada por parte de la demandada respecto de sus obligaciones legales y convencionales.

Finalmente, ofrecen la prueba pertinente, fundan su pretensión en derecho, solicitan eximición de copias y formulan su petitorio en forma concreta.

2.- En fecha 13/11/2020 se tiene por presentada a la parte actora, se imprime el trámite ordinario al proceso y se ordena el traslado de la demanda.

3.- En fecha 18/02/2021, se presenta Ayres de la Patagonia SA, representada por su presidente, Carlos Walter Fernández, denunciando domicilio legal en Tucumán 2190, 4° piso, oficina 41, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y constituyendo domicilio procesal en la ciudad de Viedma.

La demandada **contesta la acción interpuesta en su contra y formula reconvenición** conforme a lo dispuesto por el art. 357 del CPCC (Ley P 4142 vigente al momento de interposición), mediante la cual reclama económicamente a los actores los mayores costos derivados de obras adicionales y gastos de mantenimiento de los lotes. Asimismo, plantea la falta de mediación previa conforme exige la Ley 3847 (actual Ley 5450), solicitando se declare dicho incumplimiento.

En primer lugar, niega categóricamente y rechaza en todos sus términos los hechos expuestos por la parte actora, sosteniendo que los relatos particulares de cada uno de los demandantes resultan parciales, falaces y maliciosos. Argumenta, asimismo, que resulta aplicable la doctrina de los actos propios, en tanto los actores expresaron oportunamente y en forma inequívoca su aceptación y adaptación a la nueva legislación vigente, beneficiándose con ella.

En segundo lugar, detalla el contexto del nacimiento y desarrollo del barrio privado "Senderos del Antú", destacando la necesidad de adecuar los proyectos iniciales a las modificaciones introducidas por el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y la normativa municipal pertinente. Como consecuencia de estas adecuaciones legales, se produjo una modificación sustancial en el objeto original del contrato celebrado con los actores, quienes pasaron de poseer un lote a tener dos terrenos cada uno.

En este marco, señala que la operación inicial configuraba una compraventa en etapa de "pozo", circunstancia que generó un notable beneficio económico para los actores en detrimento de la empresa demandada. Alega específicamente que los lotes adquiridos incrementaron considerablemente su valor en dólares, desde la fecha original de compra hasta la actualidad.

Asimismo, invoca la aplicación del "ius variandi" contractual, dado que el objeto principal y los plazos originalmente pactados fueron modificados por decisión conjunta de las partes, adaptándose a las nuevas condiciones del proyecto.

La demandada destaca que la entrega definitiva de las escrituras a favor de los actores se encuentra supeditada al cumplimiento de la condición consistente en la aprobación

final de las obras por parte de los organismos públicos competentes: Municipio de Viedma, Edersa, Vialidad Rionegrina y Departamento Provincial de Aguas. Hasta tanto no se cumpla esta condición, sostiene, no existe exigibilidad jurídica respecto de la escrituración pretendida.

En cuanto a la **reconvención** formulada, reclama a los actores el pago de los mayores costos generados por la subdivisión de los terrenos, autorizada por la Ordenanza Municipal N° 7918/2018, que permitió a cada actor obtener dos lotes a partir de uno original. En particular, detalla la situación específica de cada actor:

- Los hermanos Néstor Javier y Esteban Tomás Tranche adquirieron originalmente dos terrenos, teniendo en la actualidad cuatro.
- La Sra. Natalia Benavidez Calvo adquirió un terreno junto con su pareja y actualmente posee dos lotes.
- La Sra. Silvia Marisa Pereyra adquirió inicialmente un terreno en condominio y, tras la subdivisión autorizada por la mencionada ordenanza, es ahora titular de un lote independiente.

Explica que el precio originariamente pactado por cada lote incluía únicamente la provisión de servicios (energía eléctrica subterránea, agua potable, agua cruda y planta depuradora individual) para un solo terreno. Sin embargo, ante la subdivisión autorizada, debieron ejecutarse obras adicionales para proveer de servicios individuales a cada nuevo lote generado, situación no prevista contractual ni económicamente en el precio original.

En consecuencia, reclama que los actores afronten proporcionalmente los costos adicionales generados por subdivisión, los cuales comprenden obras de infraestructura eléctrica subterránea, agua potable y cruda, obra intelectual, mano de obra y materiales, según se determinará en la correspondiente prueba pericial ofrecida.

Adicionalmente, la demandada solicita que se reconozcan y reintegren los gastos incurridos por el mantenimiento general de los terrenos, provisión de energía eléctrica y vigilancia continua las 24 horas.

Por último, la demandada expresa que la escrituración definitiva quedará suspendida hasta que los actores cumplan con sus obligaciones contractuales, especialmente el pago

de los montos reclamados por mayores costos y mejoras efectuadas.

Finalmente, ofrece prueba, fundamenta jurídicamente su reconvencción, formula reserva del Caso Federal y concreta el correspondiente petitorio.

4.- En fecha 21/04/2021, la parte actora contesta el traslado de la reconvencción formulada por Ayres de la Patagonia SA, rechazando expresamente los argumentos planteados por la demandada y solicitando su íntegro rechazo.

En primer término, los actores destacan que la adquisición de sus lotes se efectuó bajo el régimen establecido por las Leyes 14005 y 3086. Aclaran que, conforme a esas normativas, a la ordenanza posterior y a los contratos suscriptos, no se ha formalizado ningún Reglamento Interno ni se han constituido órganos de administración que permitan identificar jurídicamente al emprendimiento como un "Barrio Privado", condición invocada por la demandada.

En este contexto, sostienen que ni Ayres de la Patagonia SA ni su representante legal, el Sr. Carlos Walter Fernández, han acreditado la existencia efectiva de reglamentos internos ni han probado su calidad de propietarios o administradores del pretendido barrio privado. Consideran, en consecuencia, que la actuación del Sr. Fernández resulta meramente voluntarista y carente de sustento jurídico, configurándose así una falta de legitimación activa como defensa de fondo que solicitan sea tenida en cuenta para rechazar los reclamos interpuestos por la reconviniendo.

En segundo lugar, los actores solicitan expresamente el rechazo del reclamo de "mayores costos" planteado por la demandada. Argumentan que nunca se suscribió entre las partes un contrato específico de "Obras y Servicios", regulado por los artículos 1251 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, circunstancia que impide jurídicamente atribuirles obligaciones adicionales no pactadas expresa ni oportunamente asumidas. En virtud de ello, califican al reclamo económico de la demandada como infundado y carente de sustento normativo.

Subsidiariamente, dejan planteada la prescripción como defensa de fondo, expresamente indicada en el último párrafo del punto IV.1 del escrito presentado.

Asimismo, desconocen categóricamente los gastos alegados por Ayres de la Patagonia SA relativos al mantenimiento del predio, provisión de energía eléctrica y vigilancia. En tal sentido, rechazan la existencia y procedencia de dichos gastos debido a la falta de precisión, detalle y fundamentación por parte de la demandada.

Finalmente, los actores concretan el correspondiente petitorio.

5.- Mediante providencia de fecha 28/04/21 se tiene por contestado el traslado y se fija

la audiencia del art. 361 del CPCC para el día 5/08/21. En esa fecha la demandada reconviniente observa que no se encuentra resuelto el planteo referido a incumplimiento de mediación previa ni el de prescripción introducido por la actora reconvenida. Ante esa advertencia, se suspende la continuidad de la audiencia y se corre traslado a la demandada reconviniente de la prescripción introducida como defensa de fondo.

6.- En fecha 12/08/21 la demandada Ayres de la Patagonia SA contesta el traslado conferido respecto de la prescripción y peticiona que sea resuelta como de previo y especial pronunciamiento por entender que se trata de una cuestión de puro derecho lo que así prevé el art. 346 del CPCC (Ley P 4142 vigente al momento de su contestación) atento al modo en que se ha introducido.

7.- En fecha 08/09/2021 se emite la Sentencia interlocutoria N° 138, en la que se resuelve rechazar el planteo de incumplimiento de Ley de Mediación 3847 - hoy Ley 5450- y diferir el tratamiento y resolución de la prescripción como defensa de fondo para el momento de dictar sentencia definitiva.

8.- En fecha 16/09/2021 la demandada, Ayres de la Patagonia SA interpone recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria.

Sustanciado, en fecha 30/03/2022, mediante Sentencia Interlocutoria N° 33 la Cámara resolvió rechazar el recurso de apelación interpuesto con costas a la demandada.

9.- En fecha 01/07/2022 se celebró la audiencia prevista en el art. 361 del CPCC (Ley P 4142 vigente en el momento de su dictado), de la que da cuenta el acta y ante la imposibilidad de avenimiento, se fija el objeto de la prueba.

10.- En fecha 26/03/2025 se ordena certificar respecto al vencimiento y resultado del término probatorio, se decreta la clausura y se ponen los autos para alegar, por lo que en fecha 31/03/2025 la actora presenta su alegato, haciendo lo propio la demandada en fecha 15/04/2025.

11.- En fecha 20/05/2025 se llama a autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

#### **ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:**

I.- De acuerdo con el modo en que la presente litis quedara trabada conforme a los escritos introductorios del proceso, la cuestión a decidir consiste en determinar la procedencia o no de la acción escrituración y demás pretensiones de demanda como así también la reconvenición invocada por la demandada -mayores costos- y demás pretensiones respecto de los inmuebles que han sido objeto de contrato entre las partes y que se encuentran situados en el barrio cerrado Senderos del Antú.

II.- Corresponde precisar entonces qué normas aplicaré para resolver la cuestión traída a examen. Así, la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci ha planteado dos reglas para determinar la ley aplicable conforme a las previsiones del art. 7 del CC y C y las enseñanzas de Roubier. La primera de ellas consiste en la de aplicación inmediata de la nueva ley, pero según como se encuentren la situación, relación o las consecuencias, al momento de entrada en vigencia de la misma.

La segunda regla es que la ley es irretroactiva, sea o no de orden público. Regla que está dirigida al juzgador, no al legislador que puede establecer carácter retroactivo de la norma de modo expreso. (Kemelmajer de Carlucci, Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a Las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Rubinzal Culzoni. 1era edición. Santa Fe.2015).

En orden a esa determinación se observa que los contratos aquí discutidos se celebraron en distintas fechas. Así, el día 24/08/2016 se celebró el correspondiente a Silvia Marisa Pereyra, el día 27/08/2012 el Natalia Benavidez Calvo, el día 13/06/2013 el de Néstor Javier Tranche y en igual fecha el de Estaban Tomás Tranche.

Como consecuencia de ello, en primer término, he de aplicar las reglas propias de los contratos mediante los cuales las partes se ha unido, y con posterioridad las reglas del ordenamiento civil vigente al momento de su celebración en función de las previsiones del art. 962 del CCyC y en tanto “La regla es que el CCyC no es aplicable a los contratos constituidos, modificados o extinguidos conforme al CC, o al Código de Comercio, pues se trata de normas supletorias”. (Kemelmajer de Carlucci, Aída. Obra citada. Pág. 148).

De todos modos, observo que las partes en sus escritos postulatorios han invocado el CCyC.

Agrego a ello que, de todos modos, luego de aplicar las normas propias de las fechas de celebración de los contratos por los cuales las partes se rigen, la solución al caso, más allá del ordenamiento civil que se aplique, de todos modos, será el mismo.

II.1.- Debe recordarse que el CC de Vélez la obligación de escriturar surge del art. 1185 al establecer que los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes, o que fuesen hechos por instrumento particular en el que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública. Por su parte el art. 1187 del mismo código completa esta norma al indicar que

dicha obligación será juzgada como "de hacer" (arts. 629 y 630 CC) y la parte que se resistiere a ello podrá ser demandada para que otorgue la escritura pública bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses.

Se ha dicho también que la obligación de escriturar es accesoria de las obligaciones contraídas principales que el boleto de compraventa impone a las partes y constituye la vía instrumental de satisfacer la obligación primordial, contraída por el vendedor, de transmitir el dominio de la cosa vendida (conf. Llambías Obligaciones, Tomo II p. 295, núm. 970).

Todo ello, a su vez encuentra previsión en el CCyC en los artículos 1123 a 1171, surgiendo los efectos del boleto de compraventa en los arts. 1170 a 1171

El art. 459 del CPCC completa el esquema normativo cuando establece que la sentencia que condenare al otorgamiento de la escritura pública contendrá el apercibimiento de que si el obligado al pago no cumpliere en el plazo que se establezca la suscribirá por él el juez a su costa.

La jurisprudencia por su parte ha establecido que dicha posibilidad se admite siempre y cuando sea posible y no si por alguna circunstancia material o jurídica no lo fuera y en este último caso, la obligación se convierte en la de daños y perjuicios. (conf. Santos Cifuentes - Fernando A. Sagarna, Código Civil, Comentado y Anotado, T II, pág. 44, Ed. La Ley, Ed. 2005).

III.- Entonces, de conformidad a las circunstancias bajo las que el proceso discurriera, corresponde acudir al esquema probatorio y así debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, T° 1, pág. 15).

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció; en particular, los hechos constitutivos debe probarlos quien los invoca como base de su pretensión y los hechos extintivos e impeditivos, quien los invoca como base de su resistencia. Devis Echandía sostiene que corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición -pretensión o excepción- lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable, o, dicho de otro modo, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal. La alegación es requisito para que el hecho sea puesto como fundamento de la sentencia

si aparece probado, mas no para que en principio la parte soporte la carga de la prueba. (Devis Echandía Hernando, Teoría general de la prueba judicial, Buenos Aires, Ed. Zavalía, T 1, pág. 490 y ss.).

Ahora bien, este principio, como toda regla general, no es absoluto. Así la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal (CSJN in re "Baiadera, Víctor F.", LL, 1.996 E, 679).

Por ello, no resulta un dato menor recordar en este apartado que conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica -entre las que incluyo la inmediatez del juez de primera instancia-. No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa. (conf. art. 356 CPCC titulado apreciación de la prueba). A ello se debe agregar, aunque parezca redundante, que tampoco existe la obligación de fundar la razón por la cual descarta o no alude de manera específica a otros medios probatorios. No cabe entonces sino concluir que la primera regla interpretativa al hacer mérito de la valoración probatoria efectuada por el magistrado -sin eludir la posibilidad del error- es que la prueba soslayada no conducía, a su entender, a la averiguación de la verdad objetiva del caso.

Y con relación a la verdad objetiva, debo aclarar que en función de las reglas de interpretación de la prueba basadas en la sana crítica hay una ligazón inescindible entre verdad objetiva y convicción judicial, de modo tal que ambas confluyen para la solución de todo caso traído al examen de los jueces.

IV.- Efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y valoraré a la misma conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 356 del CPCC y en definitiva fundaré mi decisión conforme art. 200 de la Constitución Provincial.

Conforme a la prueba producida en autos y que permanece en el proceso surge:

**IV.1.- Documental:**

**IV.1.1.- Documental acompañada por la actora -obrante en SEON, presentaciones en fecha 09/11/2021 y originales reservados-:** Formulario N° 5 de mediación agotada; Acta de Constatación de fecha 05/04/2017, Escritura N° 232 pasada por ante la Escribana Adscripta Araceli Denise Majo Registro N° 3; dos propagandas de venta de lotes en dos fojas; un acta de reunión entre propietarios e informe de situación suscripto por Carlos W. Fernández de fecha 14/01/2020.

**Néstor Javier Tranche:** Poder General para juicios: Boleto de Compraventa a nombre de Ayres de la Patagonia SA y el actor; CD 963043316 de fecha 05/10/2020 enviada a la demandada; un acuerdo complementario con dos recibos de pagos suscriptos por el actor y “Ayres”; 8 planos de obra con aprobación municipal y de Colegio de Arquitectos de Río Negro, suscriptos por el Sr. Tranche y la directora técnica de la Obra, arquitecta María Dolores Foghini.

**Esteban Tomás Tranche:** Poder general para Juicios; CD681934302 de fecha 05/10/2020 enviada por el actor a la demandada; CD 681934302 de fecha 05/10/2020 enviada a la demandada; CD 032106997 de fecha 20/10/2020 enviada por la demandada al actor; Boleto de Compraventa a nombre de Ayres de la Patagonia SA con firma certificada; un acuerdo complementario de boleto de compraventa; factura N° 0002-00000041 de fecha 09/11/2013 emitida por Ayres de la Patagonia SA al actor;

**Silvia Marisa Pereyra:** Boleto de Compraventa a nombre de Ayres de la Patagonia SA y Silvia Marisa Pereyra; plano de construcción de la vivienda de la actora; 4 recibos de pago emitidos por Carlos Walter Fernández a la Sra. Pereyra; un acuerdo complementario de boleto de compraventa entre “Ayres y la Sra. Pereyra; una solicitud de permiso de edificación (2 fs.) suscripto por Ezequiel Dimodica y la Sra. Pereyra; un plano de construcción de vivienda propiedad de Silvia Pereyra y Patrick Mills visado por CPIT; CD Correo Andreani N° +00000034974610 remitida por la actora de fecha 01/10/2020; CD N° 032107003 de correo Argentino remitido por la demandada a la actora en fecha 20/10/2020.

**Natalia Benavidez Calvo:** Boleto de Compraventa a nombre de Ayres de la Patagonia SA y Natalia Benavidez Calvo en el año 2012; Boleto de Compraventa a nombre de Ayres de la Patagonia SA 2015 con autorización de venta y cesión de boleto; un contrato de cesión de derechos entre Natalia Benavidez Calvo y el Sr. Martín Federico Oscos Hirsch; 14 recibos de pago emitidos por Carlos W. Fernández a nombre Ayres de la Patagonia SA; dos informes de dominio emitidos por el Registro de la Propiedad

Inmueble de Río Negro; una CD Correo Andreani N° +00000034978780 suscripta por la Sra. Benavidez Calvo de fecha 01/10/2020;

**IVI.1.2.- Documental acompañada por la demandada -obrante en SEON, presentaciones en fecha 18/02/2021-:** Constancia de la AFIP de la firma Ayres de la Patagonia SA; Contrato social de constitución de la sociedad; Acta de Directorio con cargo vigente; Notas de recepción de posesión suscriptas por los accionantes Javier Tranche y otro con fecha 07 de mayo de 2015; Notas de pedido de los Sres. Tranche Javier y otro de fecha 13/08/2018 solicitando subdivisión de su lote, Plano del loteo originario (83 lotes) visado por el municipio de la ciudad de Viedma; Plano del lote actual y visado del municipio de la ciudad de Viedma de fecha 28 de diciembre de 2018; Proyecto de luz Senderos del Antu de 83 lotes del año 2013 aprobado por Edersa SA; Proyecto de luz Senderos del Antu de 161 lotes aprobado por Edersa; Facturas de servicios de luz mensuales Edersa SA; Acta de inspección de secretaria de Trabajo de mes de abril de 2020.

**IV.1.3.- Documental en poder de terceros:**

**Municipalidad de Viedma, Departamento de Obras Públicas -en fecha 19/03/2025 se reserva Expte Administrativo Expte. N° 201.730-A-2011-:** Constancia de planos correspondientes al Barrio Senderos del Antu, reglamento de construcción del barrio privado Senderos del Antu (fs. 38/47); se solicita intervención al Fiscal Municipal de fecha 10/11/2017 relativa a la aprobación de planos presentados por distintos propietarios para la construcción de sus viviendas (fs. 48/49); nota de Senderos del Antu, de fecha 11/12/2017, informando la ejecución de la obra de infraestructura eléctrica (fs. 50); proyecto de infraestructura eléctrica con planos (fs. 59/147); copia de la resolución N° 1801/2018, de fecha 11/12/2018, del Departamento Provincial de Aguas (fs. 148/149) con plano de mensura particular para división para someter al derecho real de Propiedad Horizontal suscripto por el Agrimensor Miguel A. Battisti (fs. 150); plano de mensura con visado geométrico (fs. 153); pedido de informes de fecha 28/12/2019 dirigida a Ayres de la Patagonia SA sobre el avance y ejecución de las obras en el loteo (fs. 156); informe de fecha 22/12/2020 al Departamento de Obras Públicas efectuado por Ayres de la Patagonia SA sobre el avance y la ejecución de las obras (fs. 157/158); proyecto de desagües cloacales loteo Senderos del Antu (fs. 159/187) agua cruda (fs 188/233); ejecución de red de agua cruda (fs. 234/280); agua potable, red interna (fs. 281/320); proyecto de red eléctrica con planos (fs. 321/382); nota N° 69/23 dirigida al Sr. Marcelo Luis Molini donde se brinda información respecto

del avance de obra del loteo Senderos del Antu (fs 383/384).

**Concejo Deliberante de la Ciudad de Viedma -agregado a Puma en fecha 17/09/24-**

: Acompaña normativa vigente.

**EDERSA -agregado a Puma en fecha 29/08/2024-:** Informa el resumen de cuenta de los suministros consultados NIS: 14507590001, NIS: 24507590002 y NIS: 4450759000004, cuyo titular resulta ser Ayres de la Patagonia SA. Asimismo acompaña copia de proyectos presentados por Ayres de la Patagonia SA.

**Ministerio de Trabajo de Río Negro -agregado a Puma en fecha 14/10/2024-:**

Informa que no es de su incumbencia el Registro de Convenios Colectivos de Trabajo del Sector Privado, sino que tal competencia es de resorte exclusivo de la Dirección Nacional de Asociaciones Sindicales de la Secretaría de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación dependiente del Ministerio de Capital Humano, en los términos de Ley N° 14.250 y Ley N° 23.546.

**IV.2.- Informativa:**

**Área de Catastro de la Municipalidad de Viedma -agregado a Puma en fecha**

**29/08/2022-:** Refiere que el Sr. Néstor Javier Tranche cuenta con permiso de construcción N° 108-16, con fecha 12/06/2015. Los señores Esteban Tomás Tranche, Natalia Benavidez Calvo y Silvia Marisa Pereyra no cuentan con dicho permiso.

**Gerencia de Catastro Provincial -agregado a Puma en fecha 09/09/2022 y**

**14/09/2022-:** Refiere que, con respecto a los datos parcelarios, la parcela 18-2-\*562-677-0 fue determinada por plano característica CO 1049/2005, registrado con carácter definitivo con fecha 08/05/2006. Asimismo, respecto de los datos parcelarios, la parcela 18-2-\*562-676-0 fue determinada por plano característica CO 423/2011, registrado con carácter definitivo con fecha 08-07-2011. Plano 423-11,m de fecha 08/07/2011.

**EDERSA -agregado a Puma en fecha 29/08/2022-:** Refiere que "existe un suministro

a nombre de Ayres de la Patagonia identificado como cuenta 700-450759-4 un suministro T2 con una potencia contratada de 18 Kw. El mismo se encuentra ubicado debajo de nuestras Redes de ?T. El loteador está desarrollando las Redes de BT internas; con proyecto aprobado por EdERSA y está próximo a la transferencia de las mismas. Faltaba que se le aprobara el plano catastral en la Provincia para recepcionar toda la documentación y realizar el convenio de Transferencia. Una vez efectuada dicha transferencia, podrá cada particular propietario de cada lote que compone el Loteo solicitar el suministro a su nombre".

**Municipalidad de Viedma -agregado a Puma en fecha 24/08/2022-:** Informa que, sobre los inmuebles identificados con nomenclatura catastral 18-2-562676 y 18-2-562677 de propiedad de Ayres de la Patagonia SA, en fecha 28/07/2022 el Agrimensor Miguel Battisti dio inicio al expediente caratulado bajo número 3122-B-2022. Agrega que se presentó copia de Plano de Mensura Particular de Unificación y División para Someter al Derecho Real de Propiedad Horizontal Especial PHE 9/18 y nota solicitando visación. Expresa que esa reserva está a la espera de la presentación de la Certificación del Departamento de Inspecciones que las construcciones emplazadas en el predio, tienen pianos visados por ese Departamento; Plano con faz geométrica visada por la Dirección de Planificación Urbana y Certificación de la finalización de las obras exigidas por el Código Urbano.

**Aguas Rionegrinas (ARSA) -agregado a Puma en fecha 03/10/2022-:** Refiere que, según sus registros, no hay ningún pedido de factibilidad de agua. Asimismo, destaca que el sector se encuentra fuera del radio servido de agua.

**Escribana Marcela Gaitán -agregado a Puma en fecha a 25/08/2022-:** Refiere que no ha citado a persona alguna a formalizar las escrituras traslativas de dominio de las parcelas correspondientes al Barrio Privado conocido como “Senderos del Antu”.

#### **IV.2.1.- Informativa Subsidiaria:**

**Andreani -agregado a Puma en fecha 14/09/2022-:** Adjunta copia del duplicado y el correspondiente Acuse de Recibo de los siguientes Documentos Andreani: E00000034978780, E00000034974610, cuyas copias se corresponden con los obrantes en sus archivos.

#### **IV.3.- Informes Periciales:**

##### **IV.3.1.- Informe pericial de Ingeniería con especialidad en electricidad -agregado a Puma en fecha 15/08/2023-:**

El informe fue el elaborado por el perito Ingeniero Marcelo Luis Molini. Responde los puntos de pericia propuestos por las partes y explica que (...) “Las parcelas denominadas catastralmente como 18-2-562676 y 18-2-562677 cuentan con proyecto visado para el desarrollo de un conjunto inmobiliario para someter al derecho real de propiedad horizontal especial (P.H.E) mediante expediente N 201730-A-11 originalmente con fecha 18-01-12 y renovado con fechas 20/12/2018, 27/06/2019 y 25/07/2022”. Aclara que la información fue brindada por la Dirección de Planeamiento y Gestión Urbana de la Municipalidad de Viedma. (ver anexo).

Manifiesta que “Solo existe cordón cuneta en el boulevard de acceso principal a

Senderos del Antu, en el resto de las calles del complejo no existe cordón cuneta. Se adjunta fotos en Anexo I Fotos =F1 –F12 –F17 –F26 –F28 –F29 –F30 donde se aprecia parte del cordón cuneta construido". Aclara que el Municipio de Viedma no exige cordón cuneta para este tipo de desarrollo.

Conceptualiza y describe, previo a realizar la evaluación, el enripiado existente. Detalla sus componentes. Expresa que “se constató la existencia de enripiado en tramos parciales de la red de calles. En algunos sectores con espesores insuficientes, cota de rasante inferior a la cota de cuneta y falta de abovedamiento. Esto hace que las aguas de lluvia permanezcan en la superficie de la calzada. El relevamiento se realizó durante días despejados y días de lluvia, donde se pudo apreciar la dificultad de circulación por las calles, debido al barro y acumulación de agua de lluvia en la superficie del camino. Al no tener la capa de ripio el espesor suficiente y no poder conformar el abovedado correcto con pendientes hacia las cunetas, el agua se queda en la superficie del camino, tornándose muy dificultosa la circulación por las calles del complejo". Aclara que de los 4000 mts de calles internas, solo el 50% posee el enripiado adecuado por lo que deberá ser reforzado. (ver fotografías descriptivas del Anexo I, Foto F29). Acompaña en Anexo I- Croquis de calles del Loteo Senderos del Antú (fotos F1 a F30), con indicación de donde fueron tomadas las fotografías. Destaca que una de las condiciones para aprobar el loteo es que las calles estén todas enripiadas de conformidad a los niveles adecuados del proyecto. El enripiado del loteo aún no cuenta con el final de obra.

Refiere que recorrió el loteo con el plano final de mensura confeccionado por el Agr. Miguel Ángel Battisti. Comprobó existencia de 162 lotes o unidades funcionales. Aclara que “según lo expresado por el profesional, el plano de mensura (ya confeccionado), podrá presentarse para ser visado y aprobado, cuando la empresa Ayres de la Patagonia tenga todas las obras de infraestructura exigidas por el Municipio concluidas y aprobadas por este (Agua, Luz y Enripiado). Posteriormente, cada frentista deberá presentar al Municipio los planos de relevamiento de su vivienda para luego escriturar su unidad funcional”.

Constató, al relevar el barrio la existencia de 24 viviendas terminadas y 16 etapas de ejecución. Se expide específicamente sobre las obras relativas a los actores e indica que en el Anexo I acompaña un croquis del barrio y sus calles donde se ubican los correspondientes lotes pertenecientes a ellos.

Silvia Marisa Pereyra: Lote o Unidad Funcional N 023 (Ex lote 6). En Anexo I - foto F3, observa que se puede apreciar vivienda totalmente construida habitada por la familia

Pereyra.

Natalia del Carmen Benavidez Calvo: Lote o Unidad Funcional N 063 y 064 (Ex lote 20). En Anexo I – foto F10 observa vivienda totalmente construida habitada por la familia Benavidez Calvo.

Néstor Tranche: Lote o unidad Funcional N 086 y N 087 (Ex lote 78). En ANEXO I – foto F2, observa vivienda totalmente construida sin que esté habitada.

Esteban Tomas Tranche: Lote o unidad Funcional N 85 y N88 (Ex lote 77): Observa que no tiene ninguna vivienda construida.

Aclara que los números de las nuevas unidades funcionales fueron obtenidos del plano de mensura confeccionado por el Agr. Battisti, aun sin aprobar.

En lo que respecta a los servicios destaca que no cuentan con servicio de electricidad (al momento del informe). Las viviendas de la Sra. Benavidez Calvo y Pereyra se encuentran sin conexión domiciliaria. Refiere que están conectadas a un servicio provisorio inestable lo que implica cortes de luz y baja tensión. Tal circunstancia ha sido comprobada por el técnico electromecánico Cesar Caballieri. Destaca que en el caso del “Señor Tranche no vive en la zona y decidió no habitar su vivienda hasta tener los servicios de energía. Expresando que es imposible habitar dicha vivienda sin un servicio de energía estable”.

Agrega que las mediciones fueron realizadas durante periodo nocturno, corroborando la baja tensión provista durante la noche.

Destaca como dato relevante que, al momento de realizar el informe, la red de energía estaba siendo recepcionada por EdERSA lo que indica que en breve cada lote tendrá la energía necesaria y cada frentista podrá solicitar el medidor correspondiente a EdERSA.

En lo que respecta al servicio de agua potable, los predios no cuentan con ese servicio. En el caso de la Sra. Benavidez Calvo, la Sra. Pereyra y el Sr. Néstor Tranche todos cuentan con una cisterna instalado por sus dueños, que es alimentado por un camión de agua privado que abonan los propietarios.

Asimismo, respecto del servicio de tratamiento de efluentes individual. Para tratamiento de efluentes posee un biodigestor reglamentario, comprado e instalado por Natalia Benavidez Calvo, se comprobó funcionando correctamente. En el caso de la Sra. Pereyra, “con servicio de tratamiento de efluentes individual. Para tratamiento de efluentes posee un biodigestor reglamentario, provisto por la empresa Ayres de La Patagonia e instalado por Silvia Pereyra, se comprobó funcionando correctamente”.

Finalmente, el Sr. Néstor Tranche posee, para el tratamiento de efluentes, un biodigestor reglamentario, comprado e instalado por propietario. En el caso del lote de Estaban Tomás Tranche, se trata de un lote cercado sin construcción alguna.

Manifiesta que se efectuó un relevamiento de red de baja transformación, la que describe en detalle y destaca que “se pudo constatar en el terreno la existencia de infraestructura de Red de baja, Transformación y Red de Media. Durante el mes de julio 2023, EdERSA estaba realizando las inspecciones finales para la recepción de la red. Según lo informado dicha recepción se estaría realizando a mediados de agosto 2023. A la fecha de presentación de este informe, EdERSA estaba realizando la recepción definitiva de la infraestructura de energía eléctrica. Con la recepción definitiva de la red, los frentistas podrán solicitar los medidores y conexión respectiva a la red de energía de distribución interna (Red de Baja)”.

Agrega que para la conexión cada frentista deberá presentar en EdERSA un documento que avale la tenencia de la unidad funcional correspondiente. Esa documentación podrá ser boleto de compraventa sellado o adenda del boleto inicial ya firmado por los actores donde deberá aclararse la nomenclatura de las nuevas unidades funcionales.

Indica que, respecto si en el loteo existe una planta potabilizadora de agua, “Para proveer de agua potable a todos los lotes, se pudo apreciar la instalación de una Planta Potabilizadora de agua provista por la empresa Neuquina Ecolit. Dicha planta potabilizadora de agua es del tipo compacta con cuatro tanques de almacenamiento de agua potable la cual su instalación, puesta en marcha y funcionamiento aún no se ha realizado. (Ver Anexo II-Foto 1: Disposición en planta y Foto 2: Módulo compacto de potabilización). Se constató que la obra de toma es un pozo realizado en las cercanías de la planta potabilizadora con un sistema de bombeo, la cual no se pudo probar que cuente con aprobación por el ente regulador de la provincia. La misma cuenta con un alto grado de inseguridad ya que no se encuentra debidamente señalizada, ni vallada, de fácil acceso para cualquier individuo dentro del loteo. Desde el punto de vista sanitario no se realiza ninguna toma de muestra para determinar su calidad mediante análisis en laboratorio, lo cual es sumamente peligroso ya que dicha agua es la disponible por cada frentista. (Ver Anexo II- Foto 3, 4, 5, 6 y 7). Se pudo constatar un tanque del tipo australiano que sería la fuente de abastecimiento de la planta potable, siendo este una reserva de agua cruda (Ver Anexo II-Foto 8,9 y 10. A su vez, se observó la existencia de una red de distribución precaria, compuesta por manguera negra del tipo de polietileno; cuya función es la de distribuir actualmente agua cruda, desde la toma, por

todo el predio; abasteciendo actualmente a cada lote con dicha agua (Ver Anexo II-Foto 11 y 12). No se cuenta con red de distribución interna de agua potable de PVC. La misma deberá ser diseñada con las disposiciones establecidas por el Ente Nacional de Obras Hídricas de Saneamiento (ENOHSA)”.

Asimismo, efectúa 3 opciones de recomendación como variantes (ver fs. 10 y 11 del informe).

Indica que la falta de agua potable tiene como consecuencia que deba ser afrontada por los dueños determinando que el valor de la obra de la red de agua potable puede llegar a alcanzar la suma de U\$S 120.000.

Indica que (...) “Este peritaje ha intentado en sus conclusiones resumir el estado de las obras y valorizar estimativamente lo faltante con el solo objetivo de ubicarnos y dimensionar la magnitud del problema. A nuestro entender con un esfuerzo final la empresa podría cumplir en breve con la infraestructura faltante. No conocemos la situación económica de la empresa desarrolladora Ayres de la Patagonia y tampoco es de nuestra incumbencia, pero si podemos estimar que quizás con la venta de 8 a 10 lotes aprox. se podría culminar con todas las obras faltantes de infraestructura y así solucionar una problemática de larga data que hoy debe interesar y preocupar a desarrolladores y dueños de lotes”.

**Informe de ingeniería con especialidad en electricidad:** Bajo este título responde las consultas efectuadas por la demandada y refiere con relación a los materiales totales necesarios para ejecutar las obras en los lotes que no cuenta con información necesaria para evaluarlos. No obstante, expresa que puede establecer según la configuración del barrio y frentes de lotes anterior y actual, que las mayores modificaciones se realizaron en la red de media con el agregado de un transformador más y en menor escala sobre la red baja que alimenta al barrio. En costos, observa que ello implica un incremento de inversión en un 35%, tomando en consideración el incremento de 83 a 161 lotes.

Al responder sobre la incidencia de los costos que tuvo la creación de lotes expresa que “Al pasar de los lotes originarios 77 y 78 a los actuales 85, 86, 87 y 88 se pudo constatar el agregado de un pilar más para la colocación de los medidores de los 2 terrenos resultantes de la subdivisión que quedaron como contra frente (UF085 y UF086) con el respectivo kit monofásico. Se comprobó que hubo que realizar un zanjeo de aproximadamente 120 mts para el posterior tendido de cables desde el pilar existente en el frente y hasta el nuevo pilar ubicado en el contra frente. Los costos aproximados de esta ampliación de red a la fecha (15/08/2023) serian: Obra Civil Pilar (Materiales y

Mano de Obra) \$ 250.000; Kit Materiales eléctricos para 2 medidores: \$ 95.000; Zanjeo 120 mts: \$ 120.000; Cable (3x 95 + 1x70) Cantidad: 120 mts, al momento de finalizar este informe no logramos cotización del mismo. Como dato importante este es el material de mayor incidencia en los costos, con valores que pueden oscilar entre los 70 a 100 U\$S el metro lineal. Costo Subdivisión: Deberá consultarse al Agrimensor Ángel Battisti encargado de realizar dicha subdivisión”.

Destaca que, a fin de responder el punto tres de pericia propuesto, efectuó un relevamiento en la vivienda de la Sra. Pereyra, constató los dispositivos que consumen energía eléctrica (ver tabla anexa de fs. 15); de la tabla surge que el consumo de la actora (bimestral) asciende a 1.581,14 kwh.

Explica (...) “el consumo estimado bimestral es de 1.581 kwh. Debido a la falta de tensión continua en la red y los cortes de luz intermitentes que se producían en muchos casos durante toda la noche, según lo conversado con los damnificados, deberá reducirse dicho valor de consumo. Es lógico que, al no preverse en principio, que esta situación se complicara en el tiempo, los frentistas no llevaran un control diario de dichos cortes. Es opinión de este peritaje que ha dicho consumo se le aplique una reducción del 20 %, quedando como valor razonable de consumo bimestral 1.250 kwh para el periodo de falta de medidor, que pueda corroborar dicho consumo. El costo del kwh de una factura de luz, valor final, aplicándole cargo fijo, contribuciones, tasas, impuestos, etc, para el tercer bimestre de 2023 para una vivienda residencial urbana era de 44,2 \$/kwh, resultando estimativamente para la vivienda de Silvia Pereyra, un consumo bimestral de 1.250 kwh x 44,2 \$/kwh = \$ 55.250 o sea un consumo mensual de \$ 27.625”.

Manifiesta que para tener cabal conocimiento del valor del consumo de la actora (1250 kwh) deberá consultarse a Edersa. Agrega que los consumos volcados en la planilla son datos obtenidos teóricamente de conformidad a la potencia de cada artefacto eléctrico y la estimación de uso diario lo que permite lograr un valor de consumo aproximado a la realidad. Sugiere que, ante la inminente conexión, se solicite la información a Edersa.

**Impugnación de Ayres de la Patagonia SA -fecha 28/08/2023-:**

Plantea que el perito no ha sido imparcial y que su tarea ha sido realizada extra petita. Sostiene que no se le requirió un análisis financiero del proyecto inmobiliario relacionado entre obras de infraestructura y ventas de terrenos. Agrega que no se entrevistó con los desarrolladores del emprendimiento lo que le hubiera permitido conocer hechos relevantes como por ejemplo una obra de distribución de agua bajo la

dirección del Ingeniero Civil Darío García con la que se distribuye agua cruda. Destaca “(...) que bajo la normativa de Conjuntos Inmobiliarios Decreto Municipal 7981/2018, para la aprobación del Conjunto Inmobiliario no se requiere distribución de agua cruda, siendo este un servicio anexo ofrecido por la empresa”.

Adiciona que resulta falso el comentario del perito respecto de que la distribución del agua cruda se haga a través de una manguera negra. Explica que “El agua cruda a cada lote del Barrio es distribuido bajo una red de distribución ejecutada ya en el año 2015 como fuera señalada y bajo norma de calidad ISO”. Indica que esa manguera negra es para el riego de plantas, pero no para distribución de agua a cada terreno, además que debería haber tomado contacto con el responsable quien le hubiera indicado el plan para abastecer de agua potable a cada terreno.

Asimismo, refiere que ha omitido dar respuesta al punto de pericia solicitado por su parte y sus argumentos son falsos, en particular a brindar información del valor de la obra eléctrica respecto de 83 terrenos o 161 terrenos. Transcribe los correos electrónicos remitidos al Sr. Caballieri, del equipo del perito. Indicó, además que el perito no dio cabal cumplimiento con lo que le fue encomendado.

Finalmente sostiene que el perito efectuó una tarea que no fue la pretendida, por lo que impugnó la pericia y solicitó que diera expreso cumplimiento a lo ordenado, rectificara la información brindada acerca de la red de agua ya ejecutada y en uso para la distribución actual de agua cruda, todo ello bajo apercibimiento de remoción. Todo ello con expresa reserva del Caso Federal.

**Contestación del perito a la impugnación formulada por la demandada -fecha 14/09/2023-:**

En primer término, ratifica todos lo dictaminado y además, sostiene que el informe se basó en la evaluación técnica de campo de la infraestructura del loteo siguiendo los puntos establecidos por parte del Juez. Se expide respecto de las enunciaciones del demandado, y dice que “(...) se pudo determinar en obra la falta de servicios esenciales como la provisión de agua potable (12 años después de iniciado el emprendimiento, aun el loteo no cuenta con la provisión del esencial fluido), la falta de enripiado de las calles, produciéndose los inconvenientes expresado en mi pericia y la falta de provisión de energía eléctrica adecuada y tarifada que al momento de realización de la pericia se estaba finalizando y aprobando dicha infraestructura por el ente regulador Edersa. Todos servicios esenciales en un desarrollo inmobiliario, comprometidos por la desarrolladora, exigidos por el área de urbanización del Municipio de Viedma y motivo

de esta pericia. A tal efecto, es que se realizó un detalle técnico de lo que actualmente cuenta el loteo y su estado de funcionamiento; agregándose a modo estimativo (lo cual fue aclarado) valores de obra para culminar el loteo en virtud de lo comprometido por el desarrollador. Cabe destacar que los valores detallados son a los efectos únicamente de orientar a Ud. Indicando que la mayor inversión se había realizado y que con un nivel de inversión relativamente bajo al ya realizado y a la jerarquía del emprendimiento, se podría completar por parte del desarrollador lo comprometido; no buscando en ningún momento que dicho valor se tome como presupuesto oficial. Todos estos comentarios se agregaron con el objeto de reconocer el esfuerzo realizado por el Dr. Carlos Walter Fernández en el desarrollo llevado por Ayres de la Patagonia SA, entendiendo la dimensión que el loteo cuenta; situación que lo favorece y que en ningún momento se buscó algún perjuicio a dicha persona. Queda claro que el Dr. Carlos Walter Fernández, no interpreto lo expuesto”.

Argumenta que la imparcialidad de su labor se demuestra toda vez que “si bien el plazo por parte del desarrollador es evidente que se ha vencido por completo, se ejecutaron avances significativos que hacen a la resolución del problema en litigio” y cita que se ha realizado la obra de electricidad la que está pronta a ser recepcionada por Edersa.

Destaca que los vecinos, al momento de contestar la impugnación, ya cuentan con su propio medidor y flujo energético adecuado proveído por Edersa.

Respecto de los precios solicitados por el demandado, indica que se comunicaron con el Sr. Carlos Walter Fernández y refiere “al haber recibido los correos electrónicos nos abocamos a solicitar precios; tarea que fue imposible en esa época valorizar lo solicitado debido a situación de público conocimiento (precios inestables, dolarizados y falta de stock). Es debido a esto que se colocó que si el Sr. Juez requería se intentaría nuevamente solicitar precios, aunque como será de su conocimiento, aún hay inestabilidad en los precios, falta de insumos para que alguna proveedora informe valores”.

Manifiesta que su tarea ha sido imparcial y realizada con buena fe, se brindó respuesta a todas las preguntas efectuadas por la parte demandada.

Destaca, al responder el punto b, que (...) “como perito pude constatar que los lotes se abastecen de agua cruda mediante una red, la cual se encuentra obviamente bajo tierra. Según sus dichos esta fue ejecutada con final de obra el 2015, la cual no es en teoría la abastecida por mangueras negras; según lo que informa en el punto en cuestión. Es importante destacar que la red de distribución de agua potable no era un punto

fundamental en la pericia, pero da lugar a que si es como el Dr. Walter Fernández establece, que la misma es una red de distribución que cumple con los requisitos que establece el Ente Regulador de la Provincia de Río Negro (DPA), las condiciones de diseño y ejecución con las acometidas domiciliarias según la empresa prestadora de servicios de la provincia, Aguas Rionegrinas SA (ARSA) y por sobre todo lo establecido en los manuales del Ente Nacional de Obras Hídricas y de Saneamiento (ENOHSA); es importante reconocer que aún con más razón no se entiende porque los dueños de los lotes no cuentan con agua potable desde la culminación de la obra hasta el presente (8 años después de haber sido ejecutada dicha red). Actualmente los dueños de los lotes siguen proveyéndose agua potable ellos mismos, contratando camiones de agua potable para consumo y la Planta Potabilizadora aun sin funcionar, concluyendo que el loteo aún no posee agua potable para el consumo”. (...) “Es de público conocimiento, la existencia del Plan Director de Agua Potable de la localidad de Viedma. Esto es un punto a favor del desarrollador ya que el mismo puede realizar el trámite correspondiente en Aguas Rionegrinas SA, con el objeto de solucionar en el corto plazo el tema de agua potable”.

Asimismo, refirió (...) “En mi carácter de auxiliar de la justicia solicité un informe a la Municipalidad de Viedma, en donde por nota N° 69/23 la cual adjunto, la Arq. Florencia Massaccesi (Directora de Planeamiento y Gestión Urbana) me informa el estado completo de situación del P.H.E denominado Senderos del Antú”.

Indica que de conformidad a la nota N° 69/23 “la Municipalidad de Viedma exige el enripiado de todas las calles y aún en dicha entidad no se cuenta con final de obra; constatando que aún a la fecha se están realizando trabajos y falta enripiado y mejora de varias calles. (Debidamente y técnicamente explicado en informe pericial con las incomodidades y problemas que esto significa para circular por el predio)”.

Agrega que por nota N° 69/23 “la Municipalidad de Viedma consta de proyecto de red de agua potable sin final de obra. Según expresiones del Dr. Carlos Walter Fernández la red fue finalizada a fines del 2015, pero desde esa fecha hasta el presente, 8 años después, los habitantes del loteo no tienen agua potable. Asimismo el proyecto consta de red de agua cruda sin visado, de red de desagües cloacales sin visado. En este punto debemos decir que la empresa desarrolladora cumplió en entregar digestores correspondientes a cada lote y esta pericia corroboro su buen funcionamiento”.

Argumenta que (...) “este peritaje entiende que el reclamo principal está dado por la falta de entrega de la infraestructura de cada servicio en tiempo y forma, lo que

lógicamente ha producido situaciones de incomodidad en la convivencia diaria para los dueños que están actualmente viviendo en el loteo. Al no contar con agua potable, deben proveérsela a través de transportes privados llenando las cisternas que colocaron para tal fin, algo que también ocasiona molestias y gastos innecesarios”.

Entiende que el demandado ha enfocado su defensa en demostrar que las mejoras se deben a mayor tarea en la subdivisión e infraestructura, que tiene como consecuencia mayores costos al pasar de 81 lotes a 162. No obstante, declara que “el incremento de duplicar las unidades funcionales beneficio mayormente al Desarrollador, algo también inobjetable y lógico, el Desarrollador nunca hubiera realizado algo que lo perjudique económicamente. Entendemos entonces que realizó dicha subdivisión asumiendo los riesgos que esto pudiera significar. Es de suponer que el desarrollador cuando tomó la decisión de realizar la subdivisión tenía previsto los costos que ello significaría y el tiempo que demoraría realizar la subdivisión e infraestructura para dicha ampliación. Como así también asegurarse de no resentir todos los servicios de los dueños que ya tenían lotes en construcción o estaban viviendo, con la condición inicial de venta del loteo (81 lotes). Esto sin duda influyó en los plazos de entrega de infraestructura, que debieran encontrarse en un plazo razonable, no 12 años después del primer loteo o 5 años después de haberse realizado la subdivisión de los 162 lotes y que aún están sin completar y sin aprobar por el Municipio, provisión de agua potable y enripiado de calles. Como consecuencia de lo antedicho los habitantes del loteo no pueden aun muñirse de sus escrituras y presentar los planos de relevamiento de sus viviendas para que de esta forma queden declaradas sus propiedades, que construyeron con la buena fe de contar con los servicios esenciales exigidos en tiempo y forma”.

Manifiesta que “Pasaron más de 12 años del inicio del emprendimiento, durante ese periodo se podría haber realizado el enripiado de todo el loteo y abastecido de agua potable al mismo y no hubiera influido en nada el aumento de 81 lotes a 162 lotes. Decimos esto porque la infraestructura de enripiado es la misma para 81 lotes que para 162 lotes, a lo sumo si se abrieron algunas calles, estamos hablando de una obra mínima de rápida ejecución. Y la red de agua exigida por el ente regulador, para 81 lotes, sirve también para abastecer los 162 lotes lógicamente quizás con algún refuerzo en algún tramo de cañería. Esto es porque los diámetros mínimos exigidos por el ente regulador siempre están sobre dimensionados atendiendo a posibles ampliaciones de red. En este caso tampoco se entiende porque aún el loteo no posee agua potable, asumiendo que la obra se terminó en el 2015”. Es por ello que el perito indica haberse

enfocado en comprobar en el terreno la infraestructura exigida que ha sido motivo de demanda.

Aclara que le consta que su tarea se encuentra encomendada de conformidad a las solicitudes de los actores y la parte demandada por lo su tarea ha sido realizada con objetividad.

**Incidencias posteriores relacionadas con el informe pericial:**

Reiteración de solicitud efectuada por la parte demandada, Ayres de la Patagonia -fecha 23/09/2023-: Reitera en detalle lo planteado en su presentación de fecha 28/08/2023.

Mediante providencia de fecha 03/10/2023 se solicitó a la demandada que aclarara su petición, lo cual fue respondido mediante presentación de fecha 11/10/2023.

Asimismo, mediante providencia de fecha 20/10/2023 se constató que “de las constancias del proceso surge que en fecha 15/08/2023 el perito ingeniero designado en autos presenta el informe pericial en base a los puntos solicitados por las partes, a saber, actora reconvenida, escrito presentado en fecha 09/11/2020, punto VI inc d) y demandada reconviniente, minuta presentada en fecha 28/07/2021, punto 4. Corrido el traslado correspondiente la parte demandada en fecha 28/08/2023 impugna el informe pericial y de dicha impugnación en fecha 06/09/2023 se ordena el traslado la perito, quien en fecha 14/09/2023 responde dichas impugnaciones, dando razones de ello. En consecuencia, atento a que se encuentran cumplidas las previsiones del art. 473, último párrafo del CPCC, a la intimación peticionada no ha lugar, debiendo estarse en su caso a lo previsto en el art. 473 CPCC 3° párrafo última parte”.

En fecha 25/10/2023 la demandada Ayres de la Patagonia SA interpone recurso de apelación contra la providencia de fecha 20/10/2023 por gravamen irreparable. El cual le fue denegado mediante providencia de fecha 26/10/2023.

**Planteo de nulidad interpuesto por la demandada Ayres de la Patagonia SA y su resolución:**

En fecha 04/11/2023 la demandada, Ayres de la Patagonia SA plantea la nulidad de las resoluciones de fechas 20/10/2023 y 26/10/2023.

Mediante providencia de fecha 15/11/2023 se ordena el traslado a la parte actora en fecha 21/11/2023, quien solicita su rechazo.

En fecha 01/02/2024 se resolvió rechazar el planteo de nulidad introducido por la demandada en fecha 04/11/23 respecto del informe pericial presentado por el perito Ing. Marcelo Molini, como así también de las providencias de fecha 20/10/23 y 26/10/23.

Asimismo, ordenó al perito Ing. Marcelo Molini a dar cumplimiento con los Puntos 5.1,

5.2, 5.3, 5.4 y 5.5 con el apercibimiento de lo establecido en el art. 470 del CPCC (Ley 4142, vigente al momento de su dictado).

**Ampliación de informe pericial de acuerdo con lo ordenado mediante sentencia interlocutoria de fecha 01/02/2024 -fecha 30/05/2024-:**

Se acompaña cuadro con datos volcados de conformidad a los gastos efectuados por la demandada para la subdivisión de los terrenos. En el Anexo I se detalla la cantidad de materiales utilizados para el loteo original (83 lotes) y la cantidad resultante para la ampliación (78 lotes más). Asimismo, refirió que (...) “la incidencia de materiales, mano de obra y honorarios para ejecutar la red de baja y media tensión para abastecer los 161 lotes. Se desprende una inversión total de \$ 841.345.087 (U\$S 911.533). Distribuyendo dicha inversión en los 161 lotes ejecutados, se obtiene una incidencia de infraestructura eléctrica por lote de \$ 5.225.746 (U\$S 5.662)”.

Destaca que la subdivisión de los lotes implicó que de un lote de 1800 m<sup>2</sup> se obtuvieran 2 lotes. Como consecuencia de eso, explica que se realizaron: “Tareas de medición y materialización de los 161 lotes: Trabajos realizados por el Agrimensor Battisti Miguel Ángel. Consultado el mismo; los honorarios, gastos y aranceles para materializar los 161 lotes en el terreno con sus respectivas calles fue estimado en \$ 48.000.000 (U\$S 52.000). Incidencia de los trabajos de subdivisión por lote: \$ 300.000 ( U\$S 325)”.

Ampliación de la red Eléctrica: “Planificada inicialmente para dar energía a 83 lotes, fue ampliada para abastecer los 161 lotes materializados luego de la subdivisión. Esta red sin duda y según se desprende del Anexo I, en el cuadro de resumen de inversiones para la ejecución de 161 lotes fue la de mayor costo y mayor incidencia por lote. Incidencia de Inversión de Estructura de Energía eléctrica por lote: \$ 5.225.746 (U\$S 5.662)”.

Refiere que efectuó visita en el lugar, juntamente con la demandada y pudo comprobar la existencia de red de agua ejecutada por donde al momento de realizar la pericia circula agua cruda para riego. Los terrenos no cuentan con provisión de agua potable por lo que debe ser procurada por cada vecino.

Finalmente señala que a la fecha de la presentación se encuentra recepcionada la red de infraestructura de eléctrica brindada a través de Edersa quien emite las respectivas facturas de consumo.

**IV.3.2.- Informe pericial contable -agregado a Puma-:** Elaborado por el Contador Juan Antonio Larrañaga:

**Presentación de fecha 14/09/2022 -Parte actora-:** Informa que, de acuerdo

información de Ayres de la Patagonia SA los actores no registran deudas con la demandada. Asimismo, señala que la empresa tiene registrado gastos de servicios eléctricos en relación al predio o loteo “Senderos de Antú”, y posee servicios de suministro de Luz eléctrica trifásica (2 líneas), como también monofásica (1 línea) en el predio donde se encuentra ubicado el Barrio Privado denominado “Senderos del Antu”, siendo el proveedor del servicio Edersa y el usuario la firma Ayres de la Patagonia SA. Aclara que los Actores no registran deuda puntual con la empresa prestataria.

Manifiesta que, de conformidad a la documentación que se le facilitó, “la firma Ayres de la Patagonia SA, no verifico que la misma realice administración de Barrios Privados, ni Senderos de Antu”.

Agrega que a fin de dar respuestas a las preguntas de la demandada, necesita el informe del Ingeniero Civil designado, insumo con el cual efectuará el prorrateo que pudiera corresponder.

**Presentación de fecha 29/08/2023:** Reitera su dictamen de fecha 14/09/2023 con las consideraciones pertinentes respecto de las preguntas propuestas por la demandada.

**Impugnación de la demandada Ayres de la Patagonia SA -fecha 10/09/2023-:**

Solicita que “Se dé respuesta objetiva y completa a los puntos de pericia de esta parte, el cual transcribimos nuevamente lo que deberá evacuar informativamente “...Efectuando un prorrateo de la diferencia económica entre uno y otro proyecto, informe el prorrateo o diferencia resultante para la ejecución del proyecto sobre 161 lotes y para la creación de los actuales lotes 23 / 63 y 64 / 85 y 88 / y 86 y 87”.

**Contestación del Perito Contable -fecha 13/09/2023-:** El experto ratifica sus dichos.

**Reiteración de formulación de impugnación -fecha 20/09/2023-:** La demandada, Ayres de la Patagonia SA solicita se intime al perito contador a brindar las respuestas solicitadas oportunamente en fecha 10/09/2023.

**Contestación del Perito Contable - fecha 22/09/2023-:**

Explica que, de conformidad al informe del perito Ingeniero, la infraestructura de energía eléctrica, al momento del peritaje estaba 100 % realizada.

Agrega que, con respecto al enripiado, “se requerirá 4.000 m<sup>3</sup> a un costo de u\$s 18.000 a u\$s 20.000 aproximadamente, más el costo de ejecución o distribución. Como no tienen agua de red, deberían proveérsela a través de transportes privados llenando las cisternas. El valor de dicha red de agua puede rondar en los U\$S 120.000”.

Refiere que el ingeniero explicó que no cuenta con información para volcar el costo de ejecutar la obra de electricidad correspondiente a 81 lotes o 161 lotes. Por tal razón no

tiene los montos para poder cotizar sus valores. En lo que respecta al cálculo del valor de los servicios entiende que no es de su incumbencia profesional.

Explica que “Luego en la respuesta 1.2 el Perito ingeniero no tiene precios de plaza y no cuenta con el listado de materiales del proyecto 83. Al pasar de los lotes originarios 77 y 78 a los actuales 85, 86, 87 y 88 se pudo constatar el agregado de un pilar más para la colocación de los medidores de los 2 terrenos resultantes de la subdivisión que quedaron como contra frente (UF085 y UF086) con el respectivo kit monofásico. Se comprobó que hubo que realizar un zanjeo de aproximadamente 120 mts para el posterior tendido de cables desde el pilar existente en el frente y hasta el nuevo pilar ubicado en el contra frente. Los costos aproximados de esta ampliación de red a la fecha (15/08/2023) serian: .-Obra Civil Pilar (Materiales y Mano de Obra) : \$ 250.000 .-Kit Materiales eléctricos para 2 medidores : \$ 95.000 .-Zanjeo 120 mts : \$ 120.000 .-Cable (3x 95 + 1x70) Cantidad: 120 mts . El material de mayor incidencia en los costos, con valores que pueden oscilar entre los 70 a 100 U\$S el metro lineal”.

Concluye que expone en forma breve el análisis del perito ingeniero, indicando que no puede hacer una comparación por falta de documentación para efectuar el cuadro comparativo.

#### **Ampliación de informe del perito contable -fecha 12/08/2024-:**

El perito completa su informe. Efectúa un cuadro comparativo que anexa en una tabla. Aclara que ha tomado en consideración para su Anexo 1 un dólar oficial de \$ 923,00.

En tal sentido responde que, de conformidad a lo informado por el perito Ingeniero, para el desarrollo de un proyecto total de 161 lotes la suma total es de \$ 1.018.027.554,06 y en U\$S 1.102.955,10. Y la incidencia por lote entre U\$S 12.431.327,59 y en U\$S 13.468,39.

Aclara (...) “la diferencia entre hacer los 161 lotes y los 78 restantes, sería la suma total de \$ 214.853.122,44 y en U\$S 232.776,95. Y la incidencia por lote en S 2.754.527,21 y en U\$S 2.984,32. O sea si hiciese los 161 lotes, los 78 lotes representa un 22% del gasto total.

#### **V.- Resolución de impugnaciones respecto de informes periciales:**

En orden a resolver los planteos impugnatorios se ha dicho que "(...) La impugnación debe constituir una "contrapericia" y, por ende, contener también como aquella una adecuada explicación de los principios científicos o técnicos en los que se la funde y no una mera alegación de pareceres subjetivos o simples generalizaciones, sin sustento en otros elementos de juicio ciertos y serios arrimados al proceso" CN Civ, Sala B,

15/12/05, "Mazzera, Ricardo H. c/Peralta, Fernando G. s/ daños y perjuicios".

Por otro lado "(...) la sana crítica aconseja seguir el dictamen pericial (conf. Cám. Nac. Civ., Sala K en autos "Cenicola, Ana Amelia c/ Snaidas, Lázaro y otros s/Daños y Perjuicios" sent. del 13.07.11), asumo que esa sugerencia lo es bajo la condición de que éste goce de una exposición razonable y no se opongan al mismo argumentos científicos y técnicos, legalmente fundados. A este fin no se trata de exigir el ejercicio de un despliegue impugnatorio necesariamente exacto o preciso, solo quizás alcanzable a través del apoyo de un consultor técnico, sino de poner de manifiesto qué circunstancia de hecho o fáctica haría variar la apreciación técnica expuesta". Conf. "Aman Joana c/ Dagfal Mario Osvaldo y Otra s/Ordinario. (Expte N° 1175/10/J1), en trámite por Expte. N° 7838/2014 Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro.

He de destacar aquí que, considerando que la actividad desplegada por el perito en ingeniería Civil y el perito Contador resultan ser un medio conducente relacionado con cuestiones controvertidas entre las partes.

Por ello la tarea que se le encomendó a los expertos cobra relevancia fundamental para resolver el conflicto de autos.

Es así que, toda vez que se trata de profesionales calificados para emitir cada uno su respectivo dictamen sin que pueda sospecharse de su independencia e imparcialidad, entiendo conducente otorgar a su opinión experta valor probatorio conforme art. 356 y 424 del CPCC.

**VI.- Cuestiones a resolver en base a los hechos controvertidos:** Corresponde entonces determinar los hechos controvertidos por las partes de aquellos que no lo están.

En ese sentido hay acuerdo entre ellas, en lo que aquí interesa, respecto de la existencia de los contratos de compraventa que las han unido.

Precisamente, los inmuebles objeto de contrato se identifican con Nomenclatura Catastral 18-2-562676 y 18-2-562677 (matrículas 18-21821 y 18-18381).

Asimismo, los lotes adquiridos por los actores han sido identificados de la siguiente manera:

50 % de Lote 6, Mza. 041, Parcela N° 12 adquirido por Silvia Marisa Pereyra.

100 % Lote 20, Mza. 045, Parcela N° 14 adquirido por Natalia Benavidez Calvo.

100 % Lote 78, Mza. 044, Parcela N° 05 adquirido por Néstor Javier Tranche.

100 % Lote 77, Mza. 044, Parcela N° 04 adquirido por Esteban Tomás Tranche.

Para las actoras, en base al cumplimiento del pago del precio de los lotes por parte de ellas es que corresponde que se les otorguen las escrituras traslativas de dominio correspondientes y demás prestaciones incumplidas en el contrato, mientras que para la demandada reconviniente ello no es posible en base a los “mayores costos” introducidos en la reconvenición y que fueran generados por la ampliación de lotes de la cantidad original de 83 a actuales 161 -entre los cuales se encuentran los actores- con base en modificaciones normativas generadas por la vigencia del CCyC y Ordenanza 7981/2018 respecto de los “Conjuntos inmobiliarios”.

Esos son los planteos para resolver, siendo que a su vez la reconvenición se intenta repeler por parte de los actores, no solo por su argumentación de fondo sino por la introducción de la defensa de falta de legitimación activa de Ayres de la Patagonia SA como reconviniente, como así también la defensa de prescripción exclusivamente interpuesta por Esteban Tomás Tranche, Néstor Javier Tranche y Natalia Benavidez Calvo

Como consecuencia de lo antes expuesto a continuación trataré en primer orden las defensas planteadas.

#### **VII.- La falta de legitimación activa de Ayres de la Patagonia SA en su carácter de reconviniente:**

Se ha enunciado que "la legitimación procesal denota la posición subjetiva de las partes frente al debate judicial, desde el momento en que no es suficiente alegar un derecho, sino, además, afirmar su pertenencia a quien lo hace valer y contra quién se deduce, de tal modo que la causa trámite entre los sujetos que, en relación con la sentencia, puedan ser útilmente los destinatarios de los efectos del proceso y, por consiguiente, de tutela jurisdiccional" (conf. Fenochietto, Carlos Eduardo, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado - Anotado y Concordado", Ed. Astrea, 2001, T. II, pág. 382). En este sentido, también se ha expresado que la legitimatio ad causam es "...aquél requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender -legitimación activa- y para contradecir -legitimación pasiva- respecto de la materia sobre la cual el proceso versa." (Palacio, Lino Enrique, "Derecho Procesal Civil", Abeledo Perrot, 5ta. Reimpresión, 1991, T. I, pag. 406).-

En conclusión, hay falta de legitimación para obrar cuando el actor o el demandado no son las personas habilitadas por la ley para asumir tales cualidades, con referencia a la concreta materia sobre la cual versa el proceso (Fenochietto, ob. cit, pág. 386).

Aplicadas estas definiciones al planteo de autos, observo que sin perjuicio de lo que se resuelva respecto de la pretensión de fondo introducida por el demandado reconviniente, en tanto no es un hecho controvertido el consistente en que en los contratos bajo debate ha oficiado como vendedor, no caben dudas de que se encuentra legitimado para efectuar los reclamos que correspondan en el marco del contrato que los ha ligado a los actores.

Es por ello que la defensa, sintéticamente introducida en el antepenúltimo párrafo de Punto IV “Hechos- Rechazo de Reconvención” de escrito de los actores de contestación de reconvención, debe ser rechazada. Sin costas, en tanto no hubo sustanciación al respecto.

**VIII.- La defensa de prescripción:** La defensa en cuestión es introducida al contestar la reconvención bajo el Punto IV.1 exclusivamente por Esteban Tomás Tranche, Néstor Javier Tranche y Natalia Benavidez Calvo. Asimismo, conforme a Sentencia Interlocutoria N° 138 – 8/9/2021- se resolvió diferir la resolución de ese planteo para esta oportunidad.

Sabido es que el instituto de la prescripción tiene por finalidad otorgar certeza en cuanto a la vigencia de los derechos y en este sentido, es antesala de la seguridad jurídica. En dicho marco la prescripción liberatoria -cuyas posibilidades procesales de interposición son como defensa, como excepción o como acción declarativa- permite repeler una acción por el sólo hecho de que quien la entabla, ha dejado durante un período de tiempo de intentarla o de ejercer el derecho al cual ella se refiere. De esta forma, aparece como razonable que la demora del accionante a iniciar el juicio genere daños al deudor, quien, por su parte, también tiene derecho a obtener su liberación, ello atento razones de conveniencia social que imponen la necesidad de dar certeza a los derechos.

De lo expuesto se desprende que los elementos de la prescripción liberatoria son: a) el transcurso del tiempo y b) la inactividad del titular del derecho. El primero de ellos es un elemento común a todas las prescripciones, aunque su duración varía según los distintos supuestos contemplados por la ley. La pasividad del acreedor es el otro elemento fundamental, y de ahí que el ejercicio del derecho o de su acción, obstene a que la prescripción liberatoria se concrete y produzca sus efectos propios.

Corresponde determinar entonces -sin adelantar la procedencia o no del planteo de fondo del demandado reconviniente- cuándo habría comenzado el cómputo del tiempo para ejercer ese eventual derecho consistente en reclamar “mayores costos” devenidos por la ejecución contractual.

En función del relato de la reconvención introducida por Ayres de la Patagonia SA el proyecto original de 83 lotes varió a 161 en función de la posibilidad jurídica que un cambio normativo otorgó al desarrollador.

Así, de la superficie mínima original de 1.800 m<sup>2</sup> para cada lote comercializado con base armonizada en la Ley 3086 y Ordenanza 347/08 se pasa a un mínimo de 900 m<sup>2</sup> con la vigencia de la Ordenanza 7981/2018 de mayo de ese año armonizada con las previsiones del CCyC respecto de la figura de conjuntos inmobiliarios.

Al respecto surgen acompañados en contestación de demanda -Seon fecha 18/02/2021- dos instrumentos firmados por Esteban Tomás Tranche y Néstor Javier Tranche en el que solicitan con base en la normativa antes referida la subdivisión del terreno que en su origen era de 1800 m<sup>2</sup>, entendiéndose ello armonizado con el relato de contestación de demanda que serían dos nuevos lotes de 900 m<sup>2</sup> cada uno con denominaciones catastrales y parcelarias distintas.

Las consecuencias de ello consistieron en que la instalación para el pilar de luz que surgiera del nuevo lote sería a cargo del vendedor mientras que quedan a cargo de los compradores las instalaciones secundarias de agua cruda y potable y Bio Digestor.

No obstante lo antes expresado no existen constancias similares de pedido de subdivisión respecto de la actora Natalia Benavidez Calvo -se excluye a Pereyra pues no ha invocado la defensa bajo tratamiento-, aunque en contestación de demanda se enuncia que todos los actores efectuaron ese pedido de subdivisión.

En función de ello observo que la nota de los actores Tranche corresponde al 13 de agosto de 2018 siendo que lo que da origen a esta innovación consistente en la subdivisión de los lotes originalmente planeados acontecen con la Ordenanza 7981/2018 de mayo de 2018.

Es así que de corresponder el plazo para exigir “mayores costos” ha comenzado desde el concreto pedido de subdivisión, sin dudas posterior a la ordenanza aludida.

Es por ello por lo que si el reclamo relacionado con este aspecto se introdujo por parte de la demandada reconviniendo con la contestación de demanda y específicamente con la reconvención el 18/02/2021, el reclamo no se encuentra prescripto para los actores Tranche por aplicación de los plazos de la prescripción liberatoria cualquiera sea el marco normativo aplicable.

Con relación a la actora Natalia Benavidez Calvo el modo de resolverlo tiene distinta solución, pues no se ha aportado ningún instrumento que innove respecto del contrato originalmente suscripto entre las partes el 27/8/2012 y el del 28/4/2015, siendo que en

ambos casos al entrar en vigencia el CCyC el 1/8/2015 y por aplicación del art. 2537 del CCyC al momento de contestar demanda y reconvenir el plazo de 10 años del art. 4023 del CC se encontraba expirado por un año, dos meses y diecisiete días.

Como consecuencia de lo antes expuesto corresponde rechazar la defensa de prescripción respecto de Esteban Tomás Tranche y Néstor Javier Tranche y hacer lugar respecto de la planteada por Natalia Benavidez Calvo. Con costas.

**IX.- El contrato observado a la luz de las pretensiones de demanda y reconvenición:**

En tanto la letra de los contratos que ha unido a las partes no es una prueba controvertida en estas actuaciones, tengo presente que respecto de la cláusula Tercera “Precio y Forma de Pago” todos los actores han cumplido con su prestación en tanto obligación emergente de las compraventas en cuestión. Ese extremo surge acreditado conforme a la prueba adquirida en el proceso como documental aportada en demanda por las actoras -todo ello sin perjuicio del reclamo de “mayores costos del demandado reconviniente en punto 4 inciso dos de contestación de demanda-.

Por otro lado, en lo que aquí interesa la cláusula Cuarta de todos los contratos ha previsto que la posesión del lote -en algunos casos se denomina directamente bien inmueble-, sería otorgada por Ayres de la Patagonia SA en su carácter de vendedor una vez que se encuentre efectuada la subdivisión y mensura (aprobada o en proceso de aprobación por la autoridad competente), de manera que permita la determinación y ubicación exacta del lote objeto de venta.

Por otro lado, esa cláusula también previó que debería encontrarse aprobado por la autoridad de control respectivo el plano de distribución interno y las obras materiales realizadas para la provisión de servicios de luz eléctrica y agua en cada uno de los lotes.

Asimismo, esta cláusula establecía el tiempo en el cual se pautaba el cumplimiento de la condición para la entrega de la posesión desde la firma del correspondiente contrato - boleto de compraventa-. Así, en el caso de la Sra. Pereyra el plazo era de 8 a 12 meses. En el caso de la Sra. Benavidez Calvo era de 24 a 36 en el contrato primigenio y un plazo de 6 a 12 meses (boleto de fecha 28/04/2015); en el caso de Néstor Javier Tranche y Esteban Tomás Tranche, un plazo de 18 a 24 meses.

Como dato de relevancia para el objeto del presente caso, la misma cláusula establece que “La posesión del lote se entregará con los servicios de luz eléctrica, planta depurada de efluentes individual y servicio de agua potable (...)”.

En lo que respecta a la cláusula Quinta, ella prevé que “La escritura traslativa de

Dominio se otorgará con posterioridad a la entrega de la posesión y una vez que se encuentre aprobado en todas sus facetas EL BARRIO PRIVADO por la autoridad provincial y/o municipal y/o autoridad competente que corresponda y se requiera de manera que permita la determinación y adjudicación individual y exacta del lote en venta y el acto traslativo de dominio. Encontrándose en condiciones de escriturar, la misma deberá realizarse en el plazo máximo de 90 días hábiles a contar desde la comunicación que se refiere seguidamente. La Escritura de Dominio se hará sobre la base de títulos perfectos libre de todo gravamen, inhibición y/o cualquier otra afectación que pudiera existir sobre el dominio a excepción de los que pudieran resultar de la afectación al Régimen de Consorcio Parcelario Ley 3826 o el régimen legal que finalmente se aplique, con todos los impuestos, tasas y contribuciones pagas por cuenta de “EL VENDEDOR” hasta el día de la entrega de la posesión y/o escritura si resultaren actos simultáneos (...).”

Por otro lado, y no obstante lo pautado en cláusula Novena, surge como hecho probado en autos que todos los actores en estas actuaciones se encuentran en posesión del bien objeto de compraventa.

Por último, no surge ninguna cláusula que previera la posibilidad de reclamar por parte del vendedor “mayores costos” como surge de la reconvención.

**IX.1.- La reconvención – mayores costos-:** Encuadrada la cuestión, corresponderá ahora abordar el planteo surgido de la reconvención consistente en la denominación “mayores costos” que Ayres de la Patagonia SA da a la cuestión.

Respecto del término, puede observarse primero que esa forma de describir la temática es utilizada en el derecho administrativo y en especial en el contrato de obra pública.

Por caso, en Río Negro la Ley J 286 - art. 57-.

No obstante, resulta evidente que el régimen de derecho administrativo es ajeno a este caso de derecho privado, siendo que más allá de la denominación dada por la demandada reconviniente, en sustancia a lo que hace referencia al esgrimir la reconvención es que el objeto del contrato varió y en vez de uno los compradores accedieron a dos lotes.

Y ello así, pues los lotes originales, debido a un cambio legislativo se podían ahora subdividir con causa en que la normativa disminuyó la superficie mínima de cada uno de ellos. En consecuencia, para la demandada reconviniente esos costos deben estar a cargo de los compradores.

Como referí en último párrafo de punto anterior, no surge de ninguna cláusula del

contrato esa cuestión, siendo que Ayres de la Patagonia SA tampoco invoca la teoría de la imprevisión al respecto, hoy con recepción normativa expresa en el art. 1091 del CCyC.

Así, la firma vendedora refiere directamente que al haber aceptado los compradores la subdivisión en cuestión por sus propios actos deviene exigible el cobro de prestaciones generadas por ese evento sobreviniente -subdivisión de lotes-.

En cuanto a la prueba de la instrumentación de esa aceptación solo surgen las notas de aceptación de los compradores Sres. Tranche en donde no se establecen obligaciones sobrevinientes que varíen el contrato original en cuanto al precio del contrato, siendo esa la oportunidad que tenía la vendedora en tanto firma especializada en esta temática para exigirlo sin que lo hubiera explicitado de modo alguno.

Y si bien las actoras no invocan la ley de defensa del consumidor, y sin acudir a ese régimen al que las partes no han recurrido, resulta claro que en el marco de interpretación contractual en base a la intención que las partes tuvieron y la buena fe exigible en su ejecución no puede establecerse lo pretendido por la vendedora como una obligación que emerge de los propios actos de los compradores.

Precisamente, de los instrumentos de aceptación de la subdivisión respecto de los que solo surgen los de los Sres. Tranche no se observa variación del precio del contrato.

Como referí en Punto VIII al tratar la defensa de prescripción es que en contestación de demanda -Seon fecha 18/02/2021- los dos instrumentos firmados por Esteban Tomás Tranche y Néstor Javier Tranche solo asumen que quedan a cargo de ello -los compradores- las instalaciones secundarias de agua cruda y potable y Bio Digestor. Nada más que eso.

Por otro lado, para los actores Pereyra y Benavidez Calvo no surge aportada instrumentación alguna, siendo coherente que en base una interpretación contextual ellos también asuman esas únicas obligaciones y de ningún otro modo, los denominados “mayores costos” pretendidos por la vendedora.

Como consecuencia de lo antes expuesto y en tanto no surge ninguna obligación contractual sobreviniente a la firma de los contratos originales que avale la pretensión esgrimida como sustancia de la reconvencción por parte de Ayres de la Patagonia SA, es que, a la luz de una interpretación de los contratos basada en la intención de las partes, el contexto y la buena fe contractual – 1198 del CC y 1061 y cc del CCyC, la reconvencción debe ser rechazada. Con costas.

**IX.2.- La acción de escrituración y pretensiones accesorias:** Del análisis de los textos

de los contratos de compraventa ya citados en Punto IX, se observa que conforme a cláusula Cuarta existían dos condiciones que debían producirse para entregar la posesión:

a.- Realización de la subdivisión.

b.- Aprobación por la “autoridad de control” del plano de distribución interno y las obras materiales para la provisión de servicios de luz eléctrica y agua en cada lote.

En base a las pretensiones de las actoras, surge que con conformidad de la demandada algunas de ellas no solo han entrado en posesión de los lotes sin que las condiciones antes detalladas estuvieran cumplidas, sino que también han construido y edificado en ellos.

Asimismo, se encuentra probado que, mediante nota N° 69/23, obrante en el Expte Administrativo Expte. N° 201.730-A-2011, del Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad de Viedma (fs.383/384) -reservado en fecha 19/03/2025- los servicios de infraestructura mínima obligatoria, al 07/06/2023, no figuraban finalizados siendo que ellos son exigibles de manera obligatoria conforme la Ordenanza Municipal N° 7981/2018.

Por otro lado, durante el transcurso de desarrollo del proceso la demandada finalizó el servicio de provisión de energía eléctrica, extremo asumido por las actoras.

En lo referido específicamente a la escrituración se previó en cláusula Quinta que la escritura traslativa de dominio se otorgaría con posterioridad a la entrega de la posesión y “una vez que se encuentre aprobado en todas sus facetas el Barrio Privado (...)”.

Tengo presente que los contratos se celebraron el 27/8/2012 y 28/4/2015 -Benavidez Calvo-, 24/8/2016 -Pereyra-, 14/6/2016 -Esteban Tomás Tranche- y 15/6/2013 -Néstor Javier Tranche- y tomando como plazo referencial máximo de 36 meses -más allá de que ese no es el plazo máximo de todos los contratos- observo que ese era el que Ayres de la Patagonia SA en tanto vendedor especializado en la materia pautó para cumplir con la realización del servicio de provisión eléctrica, planta depuradora de efluentes y agua potable, a lo que se agrega otro elemento que ha surgido de informe pericial en ingeniería consistente en enripiado.

Asimismo, ese plazo máximo referencial de 36 meses a la fecha de inicio de demanda ya se encontraba expirado sin que el justificativo enarbolado como defensa y también reconvencción se erija con potencia jurídica suficiente para enervar las pretensiones de las actoras consistente en la escrituración y demás pretensiones anexas al respecto.

Enunciado todo lo anterior y en tanto los plazos de contrato para la concreción de

servicios han expirado, e incluso advierto que por imperio de cláusula Quinta la frase “todas sus facetas” por su indeterminación no puede implicar un término sin final razonable -sine die- en beneficio de la demandada para no escriturar y despejada ya la improcedencia de la reconvencción.

Por otro lado, tengo presente que la demandada fue intimada a cumplir con la debida escrituración.

Ello surge de las Cartas documento remitidas por la Sra. Pereyra en fecha 01/10/2020 - Correo Andreani N° +00000034974610- y la Sra. Benavidez Calvo en de fecha 01/10/2020 -Correo Andreani N° +00000034978780- como así también el Acta de Constatación de fecha 05/04/2017, Escritura N° 232 pasada por ante la Escribana Adscripta Araceli Denise Majo Registro N° 3. Asimismo, en fecha 05/10/2020 el Sr. Esteban Tomás Tranche -CD 681934302 de correo Argentino- la cual si bien fue desconocida por la demandada fue respondida en fecha 2010/2020 mediante carta documento -CD 032106997 de correo Argentino-. En ellas se intimó a la demandada a dar cumplimiento con la Escritura (Cláusula Quinta). Finalmente, conforme el acta de Mediación obrante en autos se intimó a la demandada a la suscripción de la Escritura Pública.

Se encuentra probado también, conforme informe de la Escribana Gaitán -agregado Puma en fecha 25/08/2022- que no ha citado a ninguno de los actores a fin de que suscriban la escritura pública correspondiente a sus lotes.

Tengo presente por otro lado, que la propia pretensión de escrituración de demanda contiene expresamente el pedido de fijación de plazo para ello.

Al respecto se ha dicho que “(...) Es que, con arreglo a reiterado principio, la obligación de escriturar debe juzgarse como obligación de hacer, que pesa indistinta y recíprocamente sobre comprador y vendedor, y uno y otro pueden exigir su cumplimiento, así como colaborar en mira a obtener la ejecución de la obligación, debiendo cooperar en la realización de los trámites previos necesarios a tal fin (conf. Llambías, Obligación de escriturar, en E.D. 2-1065 cap. III, Morello, El boleto de compraventa inmobiliaria, 2a. ed., pág. 308; Borda, Tratado de Derecho Civil – Contratos, 7a. ed., t. I pág. 319 n° 464 h]; CNCiv. Sala «A» en E.D. 1-191; Sala «B» en E.D.68-189; Sala «C» en E.D. 68317; Sala «F» en E.D. 76-580; Sala «G» en E.D. 112-319; esta Sala en E.D. 71-251 y mi voto en causa 108.758 del 8-5-92). Ahora bien, como resaltara con anterioridad, en el caso de autos las partes no habían establecido un plazo cierto para entregarse la posesión de los respectivos inmuebles y otorgar la

respectiva escritura y ni siquiera habían designado escribano a tales fines. En estos supuestos en los que el plazo es incierto o indeterminado debe pedirse su fijación judicial o, en otras palabras, no se puede exigir el cumplimiento de una obligación antes de que haya vencido su plazo o ante la inexistencia de éste, la jurisprudencia, en una solución que abrevia los plazos y evita la promoción de dos pleitos entre las mismas partes -uno por fijación de plazo y el otro por escrituración-, ha decidido que puede acumularse ambas acciones en un mismo proceso y, más aún, ha resuelto que la demanda por escrituración en los supuestos de plazo incierto, lleva implícito el pedido de fijación de plazo (conf. Borda, op. y loc. cit., pág. 321 n° 5 y precedentes citados en notas 947 y 948; Morello, El boleto de compraventa inmobiliaria, 2a. ed., pág. 810 y fallos citados en nota 1193; CNCiv. esta Sala, votos del Dr. Mirás en causa 95.092 del 6-9-91 y mi voto en causa 184.679 del 15-12-95). En la especie, con el requerimiento efectuado por los actores a través de la carta-documento del 8-6-10 (ver fs. 577/78), cuya recepción por parte del demandado está debidamente demostrada pese a la negativa formulada a fs. 362 vta. (ver informe de fs. 584), este último ha quedado constituido en mora (...)” “R. G. E. y otro c/ T. M. J. s/ Escrituración” Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Sala E. Sentencia de 8/11/2017. Cita: MJ-JU-M-107835-AR | MJJ107835 | MJJ107835.

Es por ello que con mayor razón si en demanda se ha acumulado la pretensión de fijación de plazo, y observado ello conforme a fechas pautadas en contrato para la finalización de servicios, visto a su vez desde el plazo razonable al respecto para que el emprendimiento inmobiliario de la demandada se finalice en “todas sus facetas”, y puesto oportunamente en mora Ayres de la Patagonia SA no caben dudas de que la pretensión de fijación de plazo para escriturar deviene procedente, como así también lleva ínsita el cumplimiento de de las demás pretensiones.

Todo ello, en tanto los contratos examinados se califican de compraventa de inmuebles conforme art. 1344 a 1348 del Código Civil de Vélez, actual art. 1123 a 1128 del CCyC, siendo que la obligación de hacer ahí comprendida encuentra recepción en las previsiones del art. 1185 del Código Civil de Vélez y 1008 del CCyC

En ese orden entiendo razonable que a los fines de la finalización de las obras requeridas en demanda se dé a Ayres de la Patagonia SA un plazo de 120 días corridos a partir de la firmeza del presente decisorio.

Por último, y conforme a la Cláusula Quinta, la escrituración deberá formalizarse con intervención de la escribana designada en el contrato (Marcela Gaitán, Registro N° 73

de la ciudad de Viedma), en el plazo máximo de 90 días hábiles de cumplido el plazo anterior, bajo apercibimiento de las previsiones del art. 459 del CPCC y con los alcances del art. 460 del mismo cuerpo procesal en caso de incumplimiento en etapa de ejecución de sentencia.

**X.- Conclusiones:** Conforme a lo antes expuesto tengo para mí que las discrepancias planteadas en escritos de demanda y reconvenición han sido saldadas con la prueba producida, por lo que he formado convicción respecto de la existencia de los contratos, su calificación como compraventa, su objeto -lotes originales que con posterioridad se subdividieron-, sus obligaciones -pago del precio, por parte de los compradores y concreción de servicios, entrega de posesión y escrituración por parte de la demandada-, como así también que Natalia Benavidez Calvo, Silvia Marisa Pereyra, Esteban Tomás Tranche y Néstor Javier Tranche lo han cumplido en su totalidad sin que surjan obligaciones en cabeza de los actores como consecuencia de la posibilidad jurídica de subdividir los lotes ofrecida por la demandada, cuestión que así no ha ocurrido por parte de Ayres de la Patagonia SA respecto de la cláusula Quinta de contrato en tanto, no obstante haber entregado la posesión a los actores no ha puesto el emprendimiento inmobiliario denominado Senderos de Antú y en particular los lotes objeto de discusión en estado de escriturar.

Por lo expuesto hasta aquí, y en orden a la resolución concreta de las pretensiones de las partes conforme a los fundamentos ya expuestos en este decisorio es que corresponde respecto de la reconvenición el rechazo de la excepción de prescripción interpuesta por Esteban Tomás Tranche y Néstor Javier Tranche y hacer lugar respecto de la planteada por Natalia Benavidez Calvo conforme fundamentos dados Punto VIII.

Por otro lado, corresponde rechazar la reconvenición interpuesta por Ayres de la Patagonia SA conforme a los fundamentos del Punto IX.1.

Por último corresponde hacer lugar a la demanda interpuesta por Natalia Benavidez Calvo, Silvia Marisa Pereyra, Esteban Tomás Tranche y Néstor Javier Tranche en fecha 09/11/2020 y ordenar a la demandada Ayres de la Patagonia SA a que en el plazo de 120 días corridos brinde a los actores el servicio de agua potable y planta depuradora de efluentes individuales respecto de los lotes originalmente dispuestos en contratos suscriptos entre las partes como así también en el plazo posterior de 90 días hábiles otorgue la escritura traslativa de dominio de los lotes identificados de la siguiente manera: Para Silvia Marisa Pereyra, 50 % de Lote 6, Mza. 041, Parcela N° 12; para Natalia Benavidez Calvo Lote 20, Mza. 045, Parcela N° 14; Néstor Javier Tranche Lote

78, Mza. 044, Parcela N° 05 y Esteban Tomás Tranche Lote 77, Mza. 044, Parcela N° 04, conforme Cláusula Quinta del Contrato y en los términos de la pretensión de demanda, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1185 del Código Civil de Vélez respecto de los señores Tranche y Benavidez Calvo; y art. 969 y 1018 del CCyC respecto de la actora Silvia Marisa Pereyra y los fundamentos dados en los Puntos IX. IX.1 y IX.2, bajo apercibimiento de las previsiones del art. 459 del CPCC y con los alcances del art. 460 del mismo cuerpo procesal en caso de incumplimiento en etapa de ejecución de sentencia.

**XI.- Costas y Honorarios:** Imponer las costas por la acción que prospera, por la reconvencción que se rechaza y por la defensa de prescripción que prospera interpuesta por Natalia Benavidez Calvo a la demandada Ayres de la Patagonia SA y por la excepción de prescripción rechazada a Esteban Tomás Tranche y Néstor Javier Tranche (art. 62 del CPCC Ley 5777). Diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas para ello.

**RESOLUCIÓN:**

I.- Rechazar la excepción de prescripción interpuesta por Esteban Tomás Tranche y Néstor Javier Tranche y hacer lugar respecto de la planteada por Natalia Benavidez Calvo conforme fundamentos dados Punto VIII.

II.- Rechazar la reconvencción interpuesta por Ayres de la Patagonia SA conforme a los fundamentos del Punto IX.1

III.- Hacer lugar a la demanda interpuesta por Natalia Benavidez Calvo, Silvia Marisa Pereyra, Esteban Tomás Tranche y Néstor Javier Tranche en fecha 09/11/2020 y ordenar a la demandada Ayres de la Patagonia SA a que en el plazo de 120 días corridos brinde a los actores el servicio de agua potable y planta depuradora de efluentes individuales respecto de los lotes originalmente dispuestos en contratos suscriptos entre las partes como así también en el plazo posterior de 90 días hábiles otorgue la escritura traslativa de dominio de los lotes identificados de la siguiente manera: Para Silvia Marisa Pereyra, 50 % de Lote 6, Mza. 041, Parcela N° 12; para Natalia Benavidez Calvo Lote 20, Mza. 045, Parcela N° 14; Néstor Javier Tranche Lote 78, Mza. 044, Parcela N° 05 y Esteban Tomás Tranche Lote 77, Mza. 044, Parcela N° 04, conforme Cláusula Quinta del Contrato y en los términos de la pretensión de demanda, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1185 del Código Civil de Vélez respecto de los señores Tranche y Benavidez Calvo; y art. 969 y 1018 del CCyC respecto de la actora Silvia Marisa Pereyra y los fundamentos dados en los Puntos IX. IX.1 y IX.2, bajo

apercibimiento de las previsiones del art. 459 del CPCC y con los alcances del art. 460 del mismo cuerpo procesal en caso de incumplimiento en etapa de ejecución de sentencia.

IV.- Imponer las costas por la acción que prospera, por la reconvención que se rechaza y por la defensa de prescripción que prospera interpuesta por Natalia Benavidez Calvo a la demandada Ayres de la Patagonia SA y por la excepción de prescripción rechazada a Esteban Tomás Tranche y Néstor Javier Tranche (art. 62 del CPCC Ley 5777). Diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas para ello.

V.- Registrar, protocolizar y notificar conforme art. 120 y 128 del CPCC Ley 5777.

**Leandro Javier Oyola**

**Juez**