

En Viedma, a los 13 días del mes de mayo de dos mil veintiséis, se reúnen en acuerdo quienes integran la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, asistidos por la señora Secretaria del Tribunal, para sentenciar en los autos caratulados: “**TRANCHE, NÉSTOR JAVIER, Y OTROS C/AYRES DE LA PATAGONIA S.A. S/INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO (ORDINARIO)**”, Expte. N° VI-30616-C-0000, en los que, luego de deliberar sobre la temática del fallo a dictar, se decide proyectar y votar, atendiendo el sorteo practicado, la siguiente cuestión:

¿Resulta procedente el medio de impugnación opuesto por la sociedad anónima accionada? Y, en su caso, ¿qué solución corresponde adoptar?

La Dra. **María Luján Ignazi** dijo:

**I.** El 25 de agosto de 2025 el señor Juez titular de la Unidad Jurisdiccional n.º 3 de esta ciudad resolvió rechazar la excepción de prescripción interpuesta por los señores Esteban Tomás Tranche y Néstor Javier Tranche y admitir la deducida por Natalia Benavidez Calvo (v. punto I); desestimó la reconvención articulada por Ayres de la Patagonia S.A. (II); e hizo lugar a la demanda promovida por Natalia Benavidez Calvo, Silvia Marisa Pereyra, Esteban Tomás Tranche y Néstor Javier Tranche, ordenando a la citada firma que, en el plazo de 120 días corridos, les brinde el servicio de agua potable y planta depuradora de efluentes individuales en relación con los lotes originalmente dispuestos en los contratos suscriptos entre las partes y, en el término de 90 días hábiles, otorgue la escritura traslativa de dominio de los lotes que en esa oportunidad identifica, conforme a la Cláusula Quinta de los contratos y a la pretensión planteada, 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 en el art. 969 y 1018 del CCyC con relación a la señora Silvia Marisa Pereyra, bajo

apercibimiento de lo prescripto en el art. 459 y con los alcances del art. 460 del CPCyC en caso de incumplimiento en etapa de ejecución de sentencia (III).

Por último, atendiendo a las previsiones del art. 62 de ese ordenamiento ritual, impuso las costas a la accionada por la acción y la excepción de prescripción que admitió, así como por la reconvención rechazada y, a los oponentes, Esteban Tomás Tranche y Néstor Javier Tranche, las relativas a la defensa desestimada, difiriendo la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas para ello (v. punto IV, todos de la sentencia n.º 2025-D-53; mov. I0079).

**II.** Ante ese pronunciamiento definitivo, el doctor Carlos Walter Fernández, invocando actuar por la demandada reconviniente, con el patrocinio letrado del doctor Armando Andrés Salazar, interpuso recurso de apelación el 2 de septiembre de 2025 (mov. E0067), el cual se concedió libremente y con efecto suspensivo al día siguiente (mov. I0080).

Frente a ese despacho, los actores opusieron revocatoria con apelación en subsidio (v. mov. E0068, E0069 y E0070), mediante escritos por separado, presentados el 5 (por intermedio de apoderado), 7 (por derecho propio con patrocinio letrado) y 9 de septiembre (por gestor procesal cuya actuación fue ratificada en igual fecha), por considerar inexistente la impugnación de su contraparte, al carecer de la firma de quien representa a la accionada.

Corrido el pertinente traslado (mov. I0081) y agregada la respuesta de la demandada, por la que ratifica el planteo ante la irregularidad denunciada (mov. E0073 de fecha 16.09.2025), el Grado rechazó ambas herramientas de control, por Resolución n.º 2025-I-212 del 18 de septiembre, disponiendo la remisión de las actuaciones a este órgano de Alzada.

**III.** Una vez radicado el expediente ante en el Tribunal, y publicado el informe de rigor (v. certificación actuarial del 25 de septiembre de 2025), se colocó en la oficina para que la recurrente exprese agravios con arreglo a

lo prescripto por el art. 232 del Código Procesal Civil y Comercial (CPCyC).

Con ese propósito, quien interviene en juicio en representación de Ayres de la Patagonia S.A., asistido por su letrado patrocinante, expuso el 10 de octubre de 2025 dos ejes concretos de crítica luego de dar cuenta de manera preliminar de los antecedentes de la causa y, en especial, de los alcances de la sentencia que entiende arbitraria y antojadiza.

En esas condiciones, objetó, en primer lugar, el rechazo de la reconvenición articulada y, en definitiva, de su pretensión de que sean los accionantes quienes abonen las mayores erogaciones que fueron probadas como consecuencia de las reformas introducidas al proyecto originario del loteo.

En su sustento, sostiene que tales modificaciones, a la par que generaron un perjuicio a su parte, implicaron un provecho económico directo para los señores Javier y Esteban Tranche, Natalia Benavidez Calvo, quienes se vieron favorecidos al solicitar la subdivisión de sus terrenos, así como también para la señora Silvia Pereyra que habiendo comprado “medio lote” sujeto a subdivisión, concretó la adquisición individual del lote.

Le imputa al *a quo* la omisión de valorar los hechos esgrimidos al ejercer su defensa, indicando que ha logrado acreditar los presupuestos que respaldan la contrademanda presentada. Es decir, el incremento en las erogaciones con el consiguiente menoscabo sufrido por su parte, por un lado, y, por otro, la ventaja obtenida por quienes accionan con la subdivisión de los predios autorizada.

Cuestiona los argumentos esgrimidos por la judicatura, destacando que, si bien no surge ninguna cláusula contractual que contemple la alternativa que se alega en el proceso, ello responde al hecho de que la norma que justifica los nuevos servicios es posterior a la celebración de los contratos de compraventa, por lo que mal pudo preverse. Asimismo, señala como inadmisibles, en vigencia del principio *iura novit curia*, que se haya

rechazado la reconvencción por no haberse recurrido a la teoría de la imprevisión, dado que el juez conoce el derecho y debería haberla aplicado. En segundo lugar, impugna que se haya admitido la demanda, fijando un plazo para la culminación de las prestaciones comprometidas y el otorgamiento de la escritura, sin que deban los actores abonar nada pese al incremento patrimonial alcanzado a partir de las modificaciones urbanísticas acontecidas.

A criterio de la apelante, ello importa desconocer lo que se encuentra probado en el caso. En especial, que los demandantes tienen un débito pendiente con la demandada y que hubo una variación de costos y de tiempo que originó la readecuación total y la ejecución de los nuevos proyectos de infraestructura del barrio, por resultar necesarios para aprobar la subdivisión por ellos solicitada, y de la cual directamente se beneficiaron.

Concluyendo, peticiona que se haga lugar a la reposición de las mayores erogaciones asumidas por su parte y, dejando planteado el caso federal para su eventualidad, define, con arreglo al ritual, los alcances de la revocatoria que por su representada postula.

**IV.** El 24 de octubre de 2025, en observancia de las prescripciones del art. 238 del CPCyC, se corrió traslado a quienes conforman el litisconsorcio facultativo actor, cuyos integrantes contestaron el 30 de ese mes, solicitando se desestime el recurso, con costas, según los fundamentos que aducen.

Sintéticamente, propician su inadmisibilidad tanto formal como sustancial, haciendo notar que la recurrente pretende alterar en esta instancia el fundamento jurídico de su reconvencción, pasando del *ius variandi* invocado en el Grado a la teoría de la imprevisión del art. 1091 del CCyC, y que, de admitirse ello, se vulneraría el principio de congruencia y el derecho de defensa en juicio.

Rematan sus expresiones añadiendo que no existe un ataque concreto a los argumentos de la sentencia.

V. Descritos el segmento dispositivo del fallo, así como los términos de la impugnación opuesta por la demandada en su contra y la defensa que al respecto propicia el litisconsorcio actor, al advertir que el esquema opositor ha sido presentado en tiempo hábil para su ejercicio, según certificación actuarial publicada el 25 de septiembre de 2025, quedo en condiciones de verificar si, con su postulado, se logran sortear las exigencias de crítica concreta y razonada previstas en el art. 238 del CPCyC.

Ese examen se inscribe en las funciones del Tribunal. Pues, aunque pueda ser cierto que el reconocimiento del derecho al recurso encuentra su esencia en la falibilidad de los hombres y, por consiguiente, de los jueces - permitiendo en abstracto conjeturar que las definiciones judiciales pueden contener desaciertos (Midón, Marcelo Sebastián, “Tratado de los Recursos”, T I, pág. 21, edit. Rubinzal Culzoni, ed. 2013)-, quien hizo uso de la vía autorizada por el art. 220 de ese cuerpo normativo tiene la carga de precisar dónde se localizan los errores que esgrime, y la Alzada el deber de constatarlos en los asuntos que demanden su intervención.

Por ese motivo, y estimando adecuado atender las manifestaciones formuladas en procura de rebatir tanto el rechazo de la reconvencción como la condena decretada, concluyo que la apelante ha conseguido satisfacer tal requerimiento.

Declaro lo que antecede desde una mirada preliminar, asumiendo esa solución como la más ajustada a los antecedentes de la causa y por estar persuadida de que la evaluación de las objeciones esbozadas no se advierte realizable mediante un control estrictamente formal.

Además, y principalmente, porque a la luz del régimen legal que rige en la materia, en todo momento he valorado conducente ponderar con cierta tolerancia y flexibilidad el cumplimiento de tales requisitos procesales,

mediante una interpretación amplia que permita darlos por reunidos (cfr. sent. n.º 31/2013 de fecha 18.06.2013, dictada en autos “Silva María Luisa c/ Municipalidad de Viedma y otra s/Daños y Perjuicios (Ordinario)”); sent. n.º 1/2018, recaída en expediente caratulado “Ibargoyen Elva Estela c/ Garro Gustavo Martín y otra y/o quien resulte ocupante s/Desalojo (Sumarísimo)”, de fecha 06.02.2018; sent. n.º 97/2017 en “Rossetti Andrés Italo c/Bondaruk Sebastián Osvaldo y otros s/Ordinario” de fecha 19.12.2017; en consonancia con lo resuelto por la Cám. Nac. Ap. Civ. Sala G, 3/08/1981, LL, 1983-B, 768; LL 1987-B, 288, entre muchos otros).

**VI.** El remedio utilizado por la accionada para someter al conocimiento de este órgano la decisión del Grado ha superado el primer escrutinio relativo a su admisibilidad.

Por lo cual, resulta acorde al trámite en curso compulsar las alegaciones que le sirvieron de apoyo a fin de constatar si, en la disertación perfilada en procura de la revocación total o parcial de la disposición jurisdiccional cuestionada, se encuentra cumplimentado el requisito de fundabilidad o procedencia. Franqueado ese test, el éxito de la aspiración recursiva dependerá de su eficacia sustancial (cfr. Marcelo S. Midón, Tratado de los Recursos T. I, pág. 151).

Concretado ese cometido, queda delimitado el *thema decidendum*, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 238 del CPCyC y lo traído al debate con los escritos que contribuyeron a su conformación en este ámbito de actuación (art. 242 de ese plexo ritual). En consecuencia, esa determinación no es neutra.

Lejos de cualquier suposición en contrario, su señalamiento es esencial para la composición del conflicto, ya que define la labor del Tribunal. El ad quem, aunque no puede abordar una problemática no expuesta por quienes litigan -so riesgo de contravenir el principio dispositivo que rige el procedimiento-, debe responder a las observaciones expuestas, salvo que

estas, a raíz de las definiciones previamente adoptadas por la magistratura, se hayan tornado abstractas.

**VII.** En virtud de ello, del deber de expedirme mediante un pronunciamiento fundado (cfr. art. 200 de la Constitución de la Provincia de Río Negro, art. 3 del Código Civil y Comercial y arts. 32, inc. 4 y 145 inc. 6 del Código Procesal Civil y Comercial), comienzo por resaltar que la demandada contradice tanto el rechazo de la reconvencción promovida como la admisión del pedido de los accionantes, sobre la base de los mayores costos que asumió sin que estos deban abonarlos pese a los beneficios obtenidos.

En consecuencia, se trata de dos agravios sustentados en un único argumento, por lo que su tratamiento conjunto se impone.

Por esa razón, evalúo pertinente recordar que en estos autos el *a quo* se consideró llamado a resolver, bajo las prescripciones del Código Civil (CC), la procedencia o no de la acción de escrituración deducida por el litisconsorcio facultativo actor, así como la mencionada reconvencción -y en ambos casos atendiendo las demás reclamaciones formuladas- en torno a los lotes que, objeto de contrato entre las partes, se encuentran ubicados en el barrio cerrado Sendero del Antú (v. Cons. I y II de la sentencia n.º 2025-D-53; mov. I0079).

En ejercicio de esa encomienda, y en atención a la fecha en la que fueron celebrados los acuerdos -a saber, el 27.08.2012 y el 28.04.2015, por Natalia Benavidez Calvo, y el 13 y 14 de junio de 2013 por los señores Esteban y Néstor Tranche, respectivamente- invocó en cuanto a la acción llevada adelante por estos las prescripciones de los arts. 1185 y 1187 del CC.

Por otra parte, y aunque específicamente no lo advierte, en lo atinente al convenio suscripto el 24 de agosto de 2016 por la señora Silvia Marisa Pereyra aplicó el Código Civil y Comercial. Además, tuvo en cuenta la doctrina elaborada al respecto, trazó un paralelismo entre esas

disposiciones fundales, y completó el esquema normativo con el art. 459 del CPCyC (v. Cons. II.1).

En ese contexto realizó un análisis pormenorizado de las pruebas aportadas y sus resultados (Cons. IV), e incluso despejó las impugnaciones opuestas a los informes periciales (Cons. V), afirmando seguidamente que no se encontraba controvertida la existencia de los contratos de compraventa ni los terrenos adquiridos por quienes accionan.

Entonces, tras declarar cumplido el pago del precio de los predios y definir el objeto del conflicto (Cons. VI), rechazó la falta de legitimación activa interpuesta por los actores ante la reconvenición ejercida por Ayres de la Patagonia S.A., destacando que no es un hecho discutido que esa sociedad ofició como vendedora en los acuerdos que sirven de causa a la demanda promovida (v. Cons. VII).

En segundo lugar, y en lo concerniente a la reclamación realizada por esa firma exigiendo el pago de mayores costos, desestimó la excepción de prescripción planteada por los señores Esteban Tomás Tranche y Néstor Javier Tranche e hizo lugar a igual defensa deducida por la señora Natalia Benavidez Calvo (v. Cons. VIII).

Apreció al efecto, por un lado, la fecha de interposición de la reconvenición (18 de febrero de 2021) y los instrumentos a ella adjuntos por los que Néstor y Esteban Tranche, el 13 de agosto de 2018, solicitan, con fundamento en la Ordenanza n.º 7981/2018, la subdivisión de sus respectivos les de 1800 m<sup>2</sup>, en dos nuevos lotes de 900 m<sup>2</sup> cada uno con denominaciones catastrales y parcelas distintas.

Por otro lado, declaró que se encontraba prescripto el plazo decenal establecido por el art. 4023 del CC en cuanto a dicha contrademanda con relación a Natalia Benavidez Calvo, tras cotejar las fechas de los boletos suscriptos entre las partes -es decir, el 27.08.2012 y el 28.04.2015-, y la entrada en vigencia el 01.08.2015 del Código Civil y Comercial y, en su

marco, del art. 2537, en tanto regula la modificación de los plazos por ley posterior.

Resuelto lo que antecede, examinó los contenidos de los acuerdos, en especial de las cláusulas Cuarta y Quinta, relativas a la posesión y al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio respectivamente, resaltando que, independientemente de lo establecido en la Novena estipulación convencional, todos se encontraban en posesión del bien materia de compraventa.

Con relación a la reconvenición entablada por Ayres de la Patagonia S.A., entendiendo que la pretensión ejercida se sustenta en que el contenido del contrato varió y, con motivo de ello, los compradores accedieron a dos inmuebles en vez de uno cada uno, procedió a su rechazo.

Entre sus conclusiones, sostuvo que no surge de las constancias agregadas a la causa la existencia de alguna obligación sobreviviente a la firma de los convenios originales; objetó el alcance del pedido de “mayores costos”, indicando que es una expresión propia del derecho administrativo, del contrato de obra pública, y señaló que no se comprueba pactada la posibilidad de su reclamo. Agregó que la demandada no invocó la teoría de la imprevisión ni realizó manifestación alguna en el sentido ahora pretendido frente a la aceptación expresa de subdivisión efectuada, únicamente, por los señores Esteban y Néstor Tranche.

Asimismo, añadió que, aun cuando en la demanda no se invocan las prescripciones de la Ley de Defensa del Consumidor, resulta claro que no puede acogerse lo requerido por la vendedora como una obligación que emerge de los propios actos de los compradores, sobre todo cuando aquellos solo expusieron su conformidad al respecto sin consentir ninguna variación en el precio más allá del compromiso asumido respecto de las instalaciones secundarias de agua cruda y potable y Biodigestor.

Por último, se refirió a la acción de escrituración y las demás peticiones

accesorias, subrayando que de la Cláusula Cuarta se sigue que existían dos condiciones para la posesión: que se realice la subdivisión y su aprobación por la autoridad competente, así como que, de acuerdo con lo expresado en la demanda, la tenencia ya habría sido obtenida por parte de los accionantes.

En su marco, acotó que los servicios de infraestructura mínima obligatoria al 7 de junio de 2023 no figuran finalizados no obstante su exigibilidad (v. Ordenanza 7981/2018) y que al dictado del fallo se completó el servicio de provisión de energía eléctrica.

Continuando el examen sobre lo acontecido en el caso, repasó los términos de la Cláusula Quinta afirmando que se previó la escrituración correspondiente una vez efectivizada la entrega de la posesión y aprobado en todas sus facetas el barrio privado.

Seguidamente, hizo notar que los acuerdos fueron firmados por Natalia Benavidez Calvo el 27 de agosto de 2012 y el 28 de abril de 2015, por Silvia Pereyra el 24 de agosto de 2016, por Néstor Tranche el 13 de junio de 2013 y por Esteban Tranche el 14 de junio de 2013, así como la pertinencia de establecer un plazo referencial máximo de treinta y seis (36) meses para la provisión por parte de Ayres de la Patagonia S.A. de los servicios faltantes de agua potable y planta depuradora de efluentes, además, del enripiado según lo informado en la pericia en ingeniería practicada en la causa.

Con esa base, declaró que a la fecha de la demanda su vencimiento había operado, sin que el justificativo invocado en apoyo de la defensa opuesta y también de la reconvenición promovida se erigiera con potencia suficiente para enervar las reclamaciones formuladas por el litisconsorcio demandante consistentes en la escrituración y demás pretensiones anexas al respecto.

Aparte, sostuvo que la frase “todas sus facetas” contenida en la Cláusula Quinta, no obstante su indeterminación, no puede implicar un compromiso

sin final razonable, es decir, *sine die*, en beneficio de la demandada para no escriturar, máxime cuando esta ya fue intimada a hacerlo.

En consecuencia, apreciando acumuladas las peticiones tendientes al cumplimiento de las obligaciones asumidas por la demandada con la de fijación de plazo para escriturar, resolvió hacer lugar a la acción interpuesta bajo apercibimiento de recurrir a las previsiones del art. 459 del CPCyC con los alcances del art. 460 de ese ordenamiento.

**VIII.** He efectuado el recuento que antecede, aun a riesgo de resultar reiterativa, con una doble finalidad: sentar las bases desde las cuales abordar el esquema recursivo delineado al apelar y, simultáneamente, explicar las causas por las que corresponderá rechazar los agravios expuestos por la recurrente frente a lo que constituye el núcleo argumental del fallo traído a revisión.

En primer lugar, el Código Procesal Civil y Comercial -ya sea bajo las prescripciones de la Ley 4.142 o las de la Ley 5.777, actualmente en vigencia- al regular las herramientas de impugnación y, en especial, el recurso de apelación, fija determinadas condiciones para su admisibilidad formal.

La vía autorizada por el art. 242 al momento de su interposición -y hoy por el art. 220 de ese régimen ritual- desde su esencia demanda a quien pretende acceder a una instancia superior para conseguir la revisión de lo resuelto por el Grado, un compromiso extra, un plus. Le exige no solo que se haya determinado de forma clara e inequívoca dónde reside el vicio o error que se recrimina al fallo, sino que las expresiones equivocadas que se le atribuyen a ese resolutorio sean susceptibles de ser confrontadas en su discurso fundacional.

Pues, como suelo poner de resalto, la técnica recursiva no habilita la refutación sustentada en la mera discrepancia con la interpretación realizada por quien juzga, ni la formulación de planteos inoperantes,

entendidos estos como aquellos en los que solo se controvierte alguna de las varias razones vertidas al resolver, dejando, entonces, que las restantes persistan, por lo que el resultado también subsistiría -v., entre otras, sent. n.º 215/2018, recaída en autos “Banco Hipotecario S. A. c/ Wilches Nury Mariel s/ Ejecución Hipotecaria”, el 19.12.2018 y sent. n.º 60/2019 en “Banco Hipotecario S. A. c/Baszkir Jacobo s/ Cobro de pesos (Ordinario)”, el 26.06.2019-.

En mi opinión, en ese desacierto argumentativo incurre quien insta la intervención de esta Cámara cuando para objetar el rechazo de la reconvencción resuelta por el *a quo* alega tener que afrontar mayores costos en beneficio exclusivo de los accionantes.

Es que, llamativamente, su fundamentación desconoce que en estos autos la orden impartida tanto de brindar el servicio de agua potable y planta depuradora de efluentes individuales así como de otorgar la escritura traslativa de dominio se circunscribió a los “lotes originalmente dispuestos en los contratos suscriptos” entre las partes, es decir, sin atender la modificación autorizada conforme a la Ordenanza Municipal n.º 7981/2018 ni considerar subdivisión posterior alguna.

El compromiso originario se mantiene incólume: brindar agua potable, planta de efluentes individuales y otorgar escritura respecto de los inmuebles adquiridos conforme fueron descriptos en la Cláusula Primera de los respectivos boletos de compraventa suscriptos entre las partes. Por consiguiente, no existen mayores erogaciones para la demandada recurrente en lo que atañe a quienes conforman el litisconsorcio demandante.

Si bien no se puede negar la existencia de un incremento de los gastos que demanda el desarrollo urbanístico para quien, como la sociedad anónima accionada, optó por su modificación con la finalidad de aumentar la cantidad de parcelas disponibles para la venta, tampoco puede objetarse que, en lo referente a los predios vendidos y abonados con anterioridad por

los actores, la obligación de aquella se extendió en los términos y alcances fijados en los mencionados boletos de compraventa.

Reforzando esa conclusión, resalto que los actores en su presentación afirman que la demandada no cumplió con su primer y principal obligación legal para emprender la venta de los lotes: su inscripción conforme a los arts. 2 inc. c, 7 y sgtes. de la Ley 3086 y arts. 2 y 3 de la Ley 14.005 y tenerlos libres de gravamen (v. escrito de demanda de fecha 9 de noviembre de 2020).

En segundo término, la obligación de escriturar tiene fuente en los acuerdos acompañados con la demanda, cuya autenticidad y vigencia no fue cuestionada por Ayres de la Patagonia S.A.

En este proceso la citada sociedad no ha negado el pago comprometido por los accionantes con arreglo a los referidos instrumentos convencionales. Por el contrario, requiere una nueva prestación sobre la base de un supuesto beneficio para estos, exigiendo que afronten los mayores costos generados con motivo de la subdivisión de los terrenos que se autorizó a partir del cambio normativo.

Sin embargo, tras analizar el escrito que dio inicio a la acción en curso y la condena en su consecuencia dispuesta, advierto que esa circunstancia no se trasladó a lo exigido por los accionantes; estos solo reclamaron y se les reconocieron derechos conforme fueron originalmente pactados. En consecuencia, ni la reconvención ejercida respecto de ellos ni la demora en la que incurrió la demandada tanto en la prestación de los servicios para la entrega de la posesión (agua potable y planta depuradora de efluentes individuales) como en escriturar, encuentran justificación en los antecedentes de la causa.

Agrego a lo expuesto que Ayres de la Patagonia S.A., ni antes ni durante la marcha del proceso, ha alegado la existencia de obstáculos que impidan establecer un plazo para la ejecución de los compromisos pendientes.

La suscripción del boleto de compraventa obliga a los firmantes a realizar todos los trámites necesarios para el otorgamiento de la escritura pública. De ahí que, para el caso de que uno de ellos no cumpla o se resista a hacerlo, el otro, como en este caso, tiene la posibilidad de exigir el cumplimiento forzado a través del denominado juicio de escrituración, pues la obligación de escriturar constituye la vía instrumental, el modo idóneo de satisfacer la carga primordial contraída por el vendedor de transmitir el dominio de la cosa (cfr. Cám. Nac. de Apelaciones en lo Civil /Sala C, en sentencia del 7 de febrero de 2023 dictada en autos “R., J. J. c/sucesores de D. C. s/ escrituración”).

Tercero, entiendo que resulta abstracto pronunciarme sobre la pretendida aplicación de la teoría de la imprevisión al amparo del *iura novit curia* e incluso si la demandada, al invocarla, intenta variar ostensiblemente su argumento defensivo. Dado que, si no se demandó ni, por ende, se debatió el derecho a la subdivisión de los predios adquiridos por los señores Esteban y Néstor Tranche, aun cuando estos se hubiesen manifestado extrajudicialmente en ese sentido, no existe razón alguna para expedirme sobre si se han o no generado nuevos gastos susceptibles de ser reclamados desde la teoría de la imprevisión, del *ius variandi* o del instituto de los mayores costos.

En autos no se presenta un problema de encuadre jurídico, sino de determinación del alcance de las obligaciones efectivamente asumidas por las partes en los contratos celebrados.

Además, admitida la prescripción opuesta por la señora Natalia Benavidez Calvo contra la contrademanda planteada por Ayres de la Patagonia S. A., tal decisión ha pasado a autoridad de cosa juzgada por falta de ataque oportuno. Por lo tanto, no se mantiene respecto de ella debate alguno en esta instancia.

Por último, resulta manifiesta la sinrazón de la defensa que, formulada por

la demandada frente a la pretensión articulada por la señora Silvia Marisa Pereyra, se sostiene en el recurso en exégesis. A esta, como a los restantes accionantes, solo se le reconoció aquello que concertó sin variación alguna. La sola circunstancia de que originalmente tenía el derecho a 900m<sup>2</sup> indivisos y hoy tiene un lote de esas dimensiones no justifica un cambio en los costos, pues quien vendió en esas condiciones debió preverlo. De lo contrario, ofrecía lotes sin los servicios pertinentes.

Sirva lo que antecede para también dejar expuesta la improcedencia del segundo agravio formulado que, vinculado a la admisión de la demanda y fijación de plazos para el cumplimiento de las prestaciones, se erigió sobre igual presupuesto fáctico. La lógica indica que si la obligación de la demandada se circunscribe a lo originalmente pactado y los actores solo reclamaron aquello que les fue prometido en los boletos de compraventa, la orden de cumplir en los plazos establecidos no hace sino dar eficacia a compromisos asumidos hace más de una década y cuya ejecución fue injustificadamente dilatada.

Por lo expuesto, y conforme lo he venido perfilando, propongo al Acuerdo:

**I.** No hacer lugar al recurso formulado por la accionada contra la sentencia n° 2025-D-53. **II.** Imponer las costas a la demandada perdidosa (art. 62 del CPCyC). **III.** Regular, por razones de economía, celeridad y concentración procesales, y con motivo de la intervención ante este Tribunal, los honorarios profesionales del doctor Favio Martín Igoldi, por su participación por los actores, y los del doctor Armando Andrés Salazar, por su actuación en patrocinio de la sociedad anónima demandada, en la suma equivalente al 30% y 25%, respectivamente, de lo que les sea estipulado en la instancia de Grado (arts. 6, 7 y 15 de la Ley G 2.212). **ASÍ VOTO.**

El doctor **Ariel Gallinger** dijo:

Adhiero a los fundamentos expuestos por la Sra. Juez que me precede en orden de votación, sufragando en igual sentido.

El doctor **Gustavo Bronzetti Nuñez** dijo:

Atento la coincidencia de criterio de los señores Jueces que me preceden en orden de votación, me abstengo de emitir opinión.

Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, en los términos del art. 146 y con los alcances del art. 145 del CPCyC el **TRIBUNAL RESUELVE:**

**I.** No hacer lugar al recurso formulado por la accionada contra la sentencia n° 2025-D-53.

**II.** Imponer las costas a la demandada perdidosa (art. 62 del CPCyC).

**III.** Regular, por razones de economía, celeridad y concentración procesales, y con motivo de la intervención ante este Tribunal, los honorarios profesionales del doctor Favio Martín Igoldi, por su participación por los actores, y los del doctor Armando Andrés Salazar, por su actuación en patrocinio de la sociedad anónima demandada, en la suma equivalente al 30% y 25%, respectivamente, de lo que les sea estipulado en la instancia de Grado (arts. 6, 7 y 15 de la Ley G 2.212).

Regístrese, protocolícese y notifíquese en los términos del art. 120 del CPCyC. Oportunamente bajen los presentes a la Unidad Jurisdiccional de origen.

**GUSTAVO BRONZETTI NUÑEZ-PRESIDENTE, MARIA LUJÁN IGNAZI-JUEZA, ARIEL GALLINGER-JUEZ. ANTE MI: ANA VICTORIA ROWE-SECRETARIA.**