

En la ciudad de Viedma, a los 6 días del mes de marzo de 2026, se reúnen en Acuerdo quienes integran la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, de Familia, Minería y Contencioso Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial, con asiento en esta localidad, asistidos por la señora Secretaria, para sentenciar en estos autos caratulados: “**CORIA JULIANA ANDREA C/ LINARES FLAVIO ANDRES S/ ORINARIO**”, Expte. N° VI-15391-C-0000, en los que, previo debate sobre el fallo a dictar, se decide proyectar y votar en el orden del sorteo practicado, la siguiente cuestión:

¿Resultan procedentes los recursos de apelación interpuestos el 1 de julio de 2025 tanto por la actora (E0099) como por la demandada (E0100)? En su caso, ¿qué solución corresponde adoptar?

La **Dra. María Luján Ignazi** dijo:

**I.** El día 19 de junio de 2025, la señora Jueza titular de la Unidad Jurisdiccional N° 1 de esta localidad resolvió hacer lugar a la demanda promovida por la señora Juliana Andrea Coria y condenar al señor Flavio Andrés Linares, a transferir a aquella dos unidades funcionales, conforme el plano de Propiedad Horizontal sobre los lotes ubicados en calle Del Tala N° 1505 de la ciudad de Viedma, y a abonarle como indemnización por incumplimiento contractual la suma que resulte de su cuantificación en la etapa de ejecución de sentencia por los alquileres dejados de percibir, siguiendo los parámetros indicados en el Considerando respectivo. Asimismo, estableció que, fijado dicho monto en la referida etapa y practicada liquidación, hasta su efectivo pago devengará intereses según la tasa dispuesta por el STJRN en autos “Machín” y empleando la calculadora del PJRN (v. punto I); e impuso las costas al demandado vencido (art. 62 del CPCC), y difirió la regulación de honorarios hasta tanto se encuentre íntegramente determinado el monto base (punto II, ambos de la Sent. 2025-D-45).

**II.** Ante ese pronunciamiento definitivo de la magistratura, se alzaron tanto la actora como el demandado y, la primera por derecho propio con patrocinio letrado y el segundo mediante apoderado designado en juicio, dedujeron recurso de apelación el 01 de julio del 2025, los que fueron concedidos libremente y con efecto suspensivo el día 2 de julio y en la misma fecha, respectivamente.

**III.** Recibidas las actuaciones en las condiciones certificadas por Secretaría el 29 de julio de 2025 y puestas en la oficina para que los recurrentes expresen agravios en función de lo prescripto por el art. 232 del Código Procesal Civil y Comercial (CPCyC), la señora Juliana Coria, por derecho propio y con patrocinio letrado, el 12 de agosto de 2025 expuso las razones por las cuales solicita que se revoque la decisión adoptada respecto al daño declarado indemnizable.

Entre sus fundamentos sostiene que se ha omitido considerar íntegramente el lucro cesante reclamado, pues aun cuando se admite, se limita erróneamente el comienzo y fin de los períodos en los que debe calcularse.

En específico, impugna que, frente a la pretensión ejercida tomando el valor mensual de alquiler de cada departamento objeto del contrato desde la fecha de la mora (03.08.2019) hasta que el condenado dé cumplimiento a la transmisión dominial objeto de la litis, se ha reconocido el rubro a partir de la interposición de la demanda -03.12.2020- hasta la fecha del dictado de la sentencia.

En lo que respecta al punto de partida, señala que según lo acordado por las partes el 3 de agosto de 2017, la obligación a cargo del señor Linares estaba sujeta a un plazo determinado (dos años), y que conforme lo prescribe el art. 886 del Código Civil y Comercial, en estos supuestos, la mora del deudor se produce por el solo transcurso del tiempo fijado para su cumplimiento.

Concluye, entonces, que el daño comienza a producirse con la mora y no

con la interposición de la acción reclamativa.

Cuestiona también el fin del cómputo establecido por el grado, tras alegar que los perjuicios continúan con posterioridad al fallo y hasta tanto el demandado cumpla con la obligación contractualmente asumida, máxime cuando se ha juzgado que mediante este ítem indemnizatorio deben atenderse las ganancias que se han dejado de percibir o que con certeza dejarán de percibirse.

Hace notar, a todo evento, que sobre el monto resultante deberán indicarse intereses conforme está ordenado y que la solución que pretende es la que mejor se concilia con el principio constitucional de reparación integral de los daños sufridos.

Deja planteado para su eventualidad el Caso Federal y despliega de manera breve y concreta, atendiendo el régimen ritual, la petición revocatoria que formula.

**IV.** El 21 de agosto de 2025 el señor Flavio A. Linares, mediante apoderado y con patrocinio letrado, en cumplimiento de las disposiciones del mencionado art. 232 del CPCyC, desarrolla sus críticas contra el fallo en revisión en cinco puntos.

Así, en primer lugar, quienes asisten técnicamente al señor Flavio Linares observan una contradicción insalvable en la calificación contractual realizada al sentenciar, toda vez que, si bien se anuncia celebrado un contrato que debe ser considerado unilateral -ya que no tiene contraprestación ni obligación a cargo de la actora-, al mismo tiempo no se admite que haya constituido una liberación o donación, negando la aplicación del art. 1552 del CCyC y la consecuente nulidad que de allí se deriva.

Afirman que el convenio erigido en causa de la acción en curso no es un contrato innominado y dan cuenta de las particularidades propias de la donación para finalmente concluir que los presupuestos para su

configuración se verifican en el caso, al igual que la nulidad absoluta alegada por no haberse instrumentado en escritura pública, pese a tratarse de la transmisión de inmuebles.

Descartan el razonamiento de la a quo, tachando de débil y erróneo el argumento brindado por esta para alejarse de la tipificación legal que corresponde al negocio jurídico en el que se apoya el reclamo, y hacen notar las falacias en las que el mismo se sustenta.

En segundo término, se oponen a la onerosidad decretada en la sentencia y, con base en las prescripciones del art. 967 del CCyC, destacan que no existe en nuestro derecho un contrato oneroso completamente unilateral. Esgrimen además que la ausencia de contraprestación impide la exigibilidad de la obligación que se persigue en autos.

Como tercer elemento crítico refieren no atendidas las cláusulas segunda y tercera del instrumento traído en aval del planteo, no obstante ser claras y contestes y tener entidad para operar una mutación del objeto contractual para el supuesto de que no se lograra cumplir este en el plazo de dos años, siempre que, en su mérito y de darse esa circunstancia, la actora recibiría un departamento ubicado en la calle Ministro Jofré, de mayor calidad y metraje.

En concreto, arguyen que esta última estipulación es una cláusula penal y que, si bien no se cumplió, de ningún modo puede pensarse que la penalidad pactada carece de peso conminatorio o que su representado sea un moroso recalcitrante, debido a que, en virtud de la nulidad invocada sobre el convenio, ha obrado con el convencimiento de que no le correspondía cumplirla y de que resultaba injusta su exigencia.

En el carácter de cuarto agravio denuncian que yerra la jueza actuante al declarar la presencia de una obligación pura en cabeza del accionado, sin valorar que el compromiso asumido era condicional, al encontrarse supeditado su cumplimiento a un suceso que aún no se han producido.

En quinto y último lugar, embisten contra la imposición de costas exclusivamente a su parte, resaltando que en el proceso ha mediado un vencimiento recíproco, puesto que, frente al reclamo de tres (3) departamentos, la acción ha prosperado solo con relación a dos unidades funcionales, por lo que piden su modificación atendiendo el rechazo de, al menos, el 33% de lo demandado.

Manifiestan mantener el planteo del caso federal, y exponen brevemente, conforme al régimen ritual, la expresión revocatoria que en nombre de su mandante y patrocinado instan.

V. Ante la existencia de recursos entrecruzados y para un mejor conocimiento de la temática en debate, estimo conducente apuntar que de la prédica presentada por la actora, se corrió traslado a la contraria por providencia del 19 de agosto de 2025, el que fue contestado por el accionado el 6 de septiembre de 2025, oportunidad en la que solicitó el rechazo con costas del recurso que responde.

A su turno, los agravios deducidos por el señor Flavio Linares fueron sustanciados con la accionante, conforme lo dispuesto el 22 de agosto de 2025, los que fueron replicados por esta el 5 de septiembre de ese año, ocasión en la que pidió su desestimación con costas.

VI. Una vez descrita la decisión recaída en los presentes, así como también las impugnaciones deducidas por las partes contra ella y el respaldo que de esta hicieron quienes en cada supuesto revisten la calidad de contraparte, en la advertencia de que los planteos opositores han sido presentado en tiempo hábil para su ejercicio -conforme certificación actuarial publicada el 29 de julio de 2025-, quedo en situación de verificar si, con sus respectivos postulados, han logrado sortear las exigencias previstas en el art. 238 del CPCyC.

La pertinencia de este examen se inscribe en el marco de las funciones del Tribunal. En efecto, aunque pueda ser cierto que el reconocimiento del

derecho al recurso encuentra sostén en la falibilidad de los hombres y, por consiguiente, de los jueces -lo que permite conjeturar en abstracto 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 ordenamiento tiene la carga de precisar dónde se localizan los errores que invoca, y la Alzada el deber de constatarlos en cada situación que se presenta a su análisis.

Consecuentemente, y evaluando válido atender con ese propósito las manifestaciones articuladas tanto por la actora como por el demandado en refutación del pronunciamiento en crisis, concluyo que ambos recurrentes han cumplido con el requerimiento en estudio.

Declaro lo que antecede desde una mirada preliminar del conflicto, por estar persuadida de que la indagación y esclarecimiento de las objeciones desarrolladas no pueden realizarse mediante una exploración estrictamente formal.

Además, y principalmente, porque a la luz del régimen legal que rige la materia, en todo momento he considerado conducente ponderar con cierta tolerancia y flexibilidad el cumplimiento de estos requisitos procesales, mediante una interpretación amplia que los tenga por satisfechos (cfr. sent. 31/2013 de fecha 18.06.13, dictada en autos “Silva María Luisa c/ Municipalidad de Viedma y otra s/Daños y Perjuicios (Ordinario)”); sent. N° 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 06.02.18; sent. 97/2017 en “Rossetti Andrés Italo c/Bondaruk Sebastián Osvaldo y otros s/Ordinario” el 19.12.17; en consonancia con lo resuelto por la Cám. Nac. Ap. Civ. Sala G, 3/08/81, LL, 1983-B, 768; íd. 10/02/87, LL 1987, LL 1987-B, 288, entre muchos otros).

**VII.** La herramienta utilizada tanto por la actora, Juliana A. Coria como por

el demandado, Flavio A. Linares, para provocar la intervención de este órgano de control ha superado así el primer escrutinio relativo a su admisibilidad.

Por lo cual, resulta acorde al trámite en curso iniciar el examen de las alegaciones que les sirvieran de apoyo a fin de constatar si en las disertaciones perfiladas en pos de la revisión parcial o integral del resolutorio impugnado, se encuentra cumplimentado el requisito de fundabilidad o procedencia. Pues, franqueado aquel test, el triunfo de la aspiración recursiva dependerá de su eficacia sustancial -cfr. Marcelo S. Midón, Tratado de los Recursos T. I, pág. 151-.

Al concretarse ese cometido, queda demarcado el *thema in decidendum* de la mano de lo dispuesto por el Grado y de lo traído al debate mediante los escritos que contribuyeron a su configuración en este escenario de actuación (art. 242 del CPCyC). En consecuencia, dicha delimitación no es neutra.

Lejos de cualquier suposición en contrario, su fijación es esencial para la causa, ya que define la labor del Tribunal. Este órgano *ad quem*, aunque no puede abordar una problemática no planteada por quienes litigan -bajo riesgo de contravenir el principio dispositivo que rige el procedimiento de revisión-, debe responder a las observaciones realizadas, salvo que estas, a raíz de las decisiones previamente adoptadas, se hayan tornado abstractas.

**VIII.** En virtud de ello, y en función del deber de resolver mediante una decisión debidamente fundada (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), atendiendo a que el demandado cuestiona tanto el sustento medular del fallo como los alcances de la condena, y que la actora solo reprocha lo decidido respecto del lucro cesante, estimo adecuado efectuar un examen particularizado de cada aspecto del fallo, al abordar los agravios deducidos por ambas partes, a fin

de evitar reiteraciones innecesarias.

En este caso, y a instancia del señor Flavio A. Linares, la conflictiva a dirimir por esta Alzada se circunscribe, en primer lugar, a evaluar la calificación otorgada al contrato en la sentencia.

Al tal efecto, debe tenerse en cuenta que, según el recurrente, la jueza incurre en una contradicción insalvable al descartar que el acuerdo en estudio configure una liberalidad o una donación, contradicción que -a su entender- se acentúa cuando, al mismo tiempo, le atribuye el carácter de unilateral y oneroso (v. presentación del 21 de agosto de 2025, puntos 2.1 y 2.2).

La contraparte, en el momento procesal oportuno, alega la insuficiencia del recurso por ausencia de crítica concreta y razonada; plantea la improcedencia de la nulidad opuesta con base en el art. 387 del CCyC, y defiende la interpretación del contrato efectuada por la a quo (v. contestación de fecha 5 de septiembre de 2025).

Expuesta la controversia a dirimir, pongo de relieve que la señora Jueza, al considerarse llamada a determinar si resultaba exigible -en los términos propuestos por la actora- el cumplimiento del contrato acompañado al proceso, declaró necesario examinar si, con base en sus cláusulas contractuales, el demandado se encontraba obligado a transferir a la accionante dos unidades funcionales bajo el régimen de propiedad horizontal sobre los lotes ubicados en calle Del Tala N° 1505 de la ciudad de Viedma, conforme fue delimitado el objeto de la acción en la audiencia preliminar, así como también expedirse sobre la procedencia de la indemnización reclamada por incumplimiento contractual y la operatividad de la cláusula tercera del contrato invocada por el accionado (v. Cons. I).

Con tal propósito emprendió su análisis conforme a las prescripciones del Código Civil y Comercial (v. Consid. II), con perspectiva de género de acuerdo con los lineamientos de la Acordada N° 6/2023 del Superior

Tribunal de Justicia y la normativa supranacional, nacional y provincial vigente en materia de protección de la mujer contra todo tipo de discriminación o violencia, dejando establecido que la existencia del contrato no se encuentra controvertida (Cons. III).

De la lectura del instrumento acompañado a la demanda, concluyó que el señor Flavio A. Linares se obligó a transferir a favor de la señora Juliana A. Coria dos unidades funcionales correspondientes a una futura construcción sobre lotes ubicados en la calle Del Tala N° 1505, sin que se hubiera previsto contraprestación u obligación alguna a cargo de esta última; y que de este no surge condición o modalidad cierta que supedite su exigibilidad, más allá del plazo de veinticuatro (24) meses previsto desde la suscripción para el cumplimiento del compromiso asumido.

Afirmó, entonces, que la ausencia de precio o retribución a cargo de la actora no habilita a calificar el convenio como una liberalidad del accionado ni como una donación que deba ser declarada nula por no haberse instrumentado en escritura pública, tal como lo invocara al contestar demanda y reiterara al apelar.

Entre sus fundamentos, destacó que la existencia de una unión convivencial permite presumir la presencia de una comunidad de intereses y que, cuando -como en el supuesto en tratamiento- los bienes son puestos en común bajo la creencia de que pertenecen a ambos convivientes, no resulta lógico suponer que el obligado hubiera querido únicamente beneficiar a la otra parte mediante una liberalidad.

Seguidamente, sostuvo que reconocida la configuración de una sociedad de hecho y de derecho entre las partes, el pacto en examen se insertó en el marco de las relaciones patrimoniales que estas mantenían, entre las cuales se desarrollaba la actividad de alquiler diario de inmuebles.

Asimismo, tras descartar la celebración de una compraventa pese a los términos en que se encuentra documentado el instrumento traído en

sustento de la acción, señaló que la circunstancia de no haberse estipulado una obligación a cargo de la señora Juliana A. Coria o un precio a pagar por ella no implica que el compromiso de transferir los bienes inmuebles referidos, asumido por Flavio A. Linares, no pueda ser exigido una vez vencido el plazo acordado, en la medida en que, tratándose de un contrato unilateral (art. 966 del CCyC), no resulta aplicable la posibilidad de suspensión prevista para las convenciones bilaterales en el art. 1.031 de ese ordenamiento.

Rechazó el descargo formulado por el accionado, indicando que de lo expresado en aquel no surge condicionamiento alguno sujeto a la vigencia de la relación sentimental o amorosa que uniera a los litigantes, ni que la ruptura de la pareja pueda traducirse en la nulidad o caducidad del acuerdo celebrado.

Con sustento en tales apreciaciones, tuvo por acreditada la existencia de un contrato innominado conforme al art. 970 del CCyC y la necesidad de atenerse, prioritariamente, a lo que surge de la voluntad de las partes. Añadió que, de las cláusulas insertas, resulta evidente el carácter oneroso de la operación y que la alegada gratuidad y nulidad no puede ser oponible a la actora en beneficio del obligado.

Sirva el recuento que antecede no solo para sentar las bases sobre las cuales deberá analizarse el reproche efectuado por el señor Flavio A. Linares, sino también para anticipar las razones por las que considero inconducentes los dos primeros agravios expuestos en sustento del recurso intentado. Me explico.

En primer lugar, quien recurre no cuestiona de manera idónea los fundamentos de la sentencia impugnada, desde que parte de aseveraciones inconsistentes, desvinculadas de las constancias de la causa.

Conforme al ordenamiento que nos gobierna, los casos deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables (art. 1 del CCyC) y de conformidad

con las pretensiones deducidas en el juicio calificadas según corresponda por ley (art. 145, inc. 6 del CPCyC).

De ahí la importancia de tener en cuenta que, en el discurso desarrollado por el recurrente en pos de demostrar las supuestas falacias fácticas en las que entiende incurrió el Grado al resolver, el propio dicente es quien comete el yerro que le imputa a la judicatura al sostener que es “FALSO” que existiera una sociedad de hecho, que esta se encuentra reconocida, e incluso cuando niega que existieran relaciones patrimoniales mantenidas (v. primer agravio, punto C, de 1 presentación de fecha 21 de agosto de 2025).

En el asunto traído a análisis, no se encuentra controvertida la conformación de un contrato que constituye, por definición normativa (art. 957 del CCyC), un acto jurídico mediante el cual la señora Juliana A. Coria y el señor Flavio A. Linares manifestaron su consentimiento para crear y regular relaciones jurídicas patrimoniales respecto de las unidades funcionales a construir sobre los lotes 18-1-A-758-12 y 18-1-A-758-13 ubicados en el ejido urbano de esta ciudad.

En consecuencia, y siempre que quienes se encuentran en litigio apoyan sus respectivas posiciones si bien en un mismo negocio jurídico, “el compromiso de venta de inmueble a construir” que celebrasen el 3 de agosto de 2017, en una dispar visión acerca de su alcance y finalidad, la resolución de tal controversia exige recordar que las convenciones hechas en los contratos son obligatorias para las partes. Su contenido no puede ser modificado o extinguido unilateralmente, sino por acuerdo de los firmantes (art. 959 del CCyC).

Siguiendo este razonamiento, resulta pertinente subrayar que su contenido no es una voluntad cualquiera, vacía o incolora, sino un precepto de autonomía privada con el que las partes se disponen a regular intereses propios en las relaciones entre ellas o con terceros (cfr. “Código Civil y

Comercial de la Nación y leyes especiales”, directoras Marisa Herrera - Natalia de la Torre, T. 7, pág. 30, Editores del Sur, edic. 2022).

Por consiguiente, lo declarado en su marco, en tanto fuente de obligaciones y de responsabilidad civil, debe observarse como un todo integral, lo que permite adoptar un criterio armónico que concilie las cláusulas interpretando las oscuras a la luz de aquellas que surjan claras y precisas (cfr. esta Cámara en sent. 34/2015, dictada el 24.06.2015 en autos: “Krezdorn Lukas Franz Alfons c/Mañana Amaro Armengol s/Escrituración (Ordinario)”, manteniendo los lineamientos del Sumario N° 16479 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil - Boletín N°12/2005).

En función de lo que antecede, y al igual que en la instancia de grado, corresponde comenzar por destacar que, según lo manifestaron los contratantes, el señor Flavio Linares, asumiendo el carácter de vendedor y “en retribución de los servicios profesionales que se encuentra prestando en los lotes designados catastralmente como 18-1-A-758-12 y 18-1-A-758-13, cuyo plano de unificación y distribución predial se encuentra en trámite para luego someter al derecho Real de Propiedad Horizontal (en construcción), del que surge DOCE UNIDADES FUNCIONALES, percibirá en propiedad tres unidades funcionales. En consecuencia, EL VENDEDOR se obliga a transferir al comprador dos unidades funcionales que resulten del Plano de PH” (v. Cláusula Primera del documento adjunto a la demanda el 3 de diciembre de 2020, según registro SEÓN).

Esa expresión contractual, aunque hubiese tenido lugar al amparo de la relación sentimental que unió a las partes, conforme se sostiene al apelar, o de los diversos “proyectos” que existieron entre estas, según el relato de los hechos efectuado por el recurrente al comparecer a juicio (v. contestación de demanda de fecha 24.08.2022), no traduce una simple aspiración, ni un compromiso unilateral de este susceptible de ser enmarcado como

donación. En el contexto vincular, tal como lo ilustró el propio demandado, se presenta como la forma en la que determinaron sus respectivas participaciones respecto del emprendimiento en cuestión, dada la existencia previa de una contratación laboral “como administrativa de la sociedad Patagónica SRL (integrada por el señor Linares)” y, a su vez, como partícipe de una sociedad entre los firmantes “Alta Patagonia SRL”.

Además, forzar la clasificación de esas disposiciones dentro de uno de los contratos nominados por el ordenamiento no se condice con la finalidad diseñada por este, que, buscando respetar la libertad de contratación (art. 958 del CCyC), prevé la existencia de contratos innominados (art. 970), considerando las necesidades y particularidades que las partes quisieron imprimir a un negocio específico para concretar sus intereses.

Sostener, como se pretende al recurrir, que hay donación por el solo hecho de que se generan obligaciones únicamente para el señor Flavio A. Linares, implica -cuando menos- desconocer que, en palabras del propio apelante, existía una relación preexistente de carácter laboral y societario, y, por ende, de naturaleza patrimonial entre las partes que, como tal, no puede presumirse gratuita, máxime frente al contenido del acuerdo concertado.

Fue su defensa, quien, ante la demanda de incumplimiento de contrato orientada a la ejecución de lo oportunamente convenido, y al exponer la veracidad de los hechos acontecidos, sostuvo que Linares y Coria en 2017, mantenían una pública relación sentimental que motivó que ella abandonara sus labores como empleada de comercio para ser contratada como administrativa de la sociedad Patagónica SRL, que el primero gerenciaba, y que, a su vez, ambos integraron una segunda sociedad “Alta Patagonia SRL”.

Por lo tanto, y en virtud del principio de que quien alega debe probar los hechos que invoca como fundamento de su pretensión, defensa o excepción (cfr. art. 377 del CPCyC, texto ley 4.142, vigente a la traba de la litis, o art.

348, t. Ley 5.777, en vigor), correspondía a su parte demostrar que lo convenido constituía una liberalidad y no guardaba conexión alguna con los vínculos preexistentes que lo unieran con la accionante, para poder descartar la condición de onerosidad juzgada.

No es la circunstancia de que exista un único obligado, ni que se trate de un contrato, por ende, unilateral en los términos indicados por el art. 966 del CCyC lo que define la donación y determina la posibilidad de exigir la forma prevista por el art. 1.552 del CCyC bajo pena de nulidad, es decir, escritura pública, sino la transferencia gratuita que, como requisito condicionante de esta figura contractual, no se ha acreditado en el proceso en curso.

Aparte, la postulación defensiva y recursiva del demandado, en tanto pretende haber expresado en el contrato una voluntad significativamente distinta a la tenida en miras al celebrarlo, no se condice con quien, al presentarse en este juicio, se asume como un próspero arquitecto e inversor, partícipe en incontables proyectos inmobiliarios a lo largo y ancho de la provincia.

Además, ese planteo no puede ser efectuado por el único comprometido por el contrato firmado, pues equivaldría a argumentar su torpeza y quebrantar la doctrina de los actos propios, según la cual “no es posible convalidar una conducta contradictoria con otra anterior y jurídicamente relevante” (cfr. esta Cámara en la sent. N° 10/2014, dictada el 23.04.2014, en autos “Schuby Carina c/Campos Gladis Haydee y otra s/nulidad (Ordinario)”, en sent. N° 351/2025 en autos “Melgarejo, Mariana Raquel s/Ejecución de Honorarios en autos: “Arias López, Samanta María c/Rial, Mario Daniel S/Ordinario -Daños Y Perjuicios-”, de fecha 23.09.2025).

Ello, fundamentalmente, al imperio del deber impuesto a los jueces de realizar un abordaje judicial con “Perspectiva de Géneros” en las situaciones que involucren, entre otros, los derechos de mujeres con el

objeto de garantizar la igualdad y el acceso a justicia y de evitar análisis que pueden resultar estandarizados, simplificados y/o sesgados por prejuicios o estereotipos de género (art. 32, inc. 8 del CPCyC), así como por la circunstancia de que el propio demandado se asuma como titular formal del negocio en el que ambos prestaban servicios.

A lo que se añade que, conforme Acordada 6/2023 del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro en garantía de la tutela judicial efectiva (III), debe realizarse la “valoración de la prueba en clave de género” -v. Capítulo II, bajo el título “Principios o pautas rectoras”-, lo que exige prestar especial atención a los principios de libertad, amplitud, flexibilidad, carga dinámica y adquisición de la prueba, conforme al fuero y la normativa aplicable, llevando a cabo una evaluación integral y conjunta de los medios probatorios (v. apartado f de la Acordada 6/2023), tal como lo indicase esta Cámara en sent. 91/2024, de fecha 4 de diciembre de 2024.

**IX.** El agravio formulado por el demandado contra lo decidido por el órgano *a quo* en orden a que no reviste el carácter de cláusula penal compensatoria lo estipulado en el contrato respecto del inmueble dado en garantía, ubicado en la calle Ministro Jofré N° 1.505 de Viedma, no tiene chance alguna de prosperar.

Pues, habiendo la judicatura indicado en su sustento que lo estipulado por las partes carece de las características establecidas por el ordenamiento para la configuración de esa figura jurídica y cuya disposición resulta más beneficiosa para el deudor, además de concluir que no ha operado una mutación del objeto del contrato (v. Cons. III B de la sentencia 2025-D-45), el recurrente incurre en un evidente error argumentativo.

Esto se debe a que, aun cuando haya realizado un esfuerzo denodado para quebrantar los argumentos de la resolución adoptada, se erige sobre un razonamiento falaz y, por ende, insuficiente para el fin pretendido. Nuevamente, me explico.

En primer lugar y en su esencia, es oportuno recordar que la técnica recursiva no permite la expresión de un mero disconformismo con lo resuelto. No basta con guardar silencio, o incluso prescindir intencionalmente de los elementos acreditados en la causa para tener razón, ni con la presentación de planteos inoperantes -entendidos como aquellos en los que se critica solo una o algunas de las razones expuestas en la sentencia, dejando que las restantes permanezcan-, lo que permitiría que el resultado subsista (v. voto de la suscripta en sent. 38/2021, de fecha 10.08.2021, expresado en autos “Rébora Karina Andrea c/ Báez Enrique Arnaldo y/o quien resulte ocupante s/desalojo”).

El apelante en refutación de lo resuelto, arguye que se descarta indebidamente la valoración realizada al contratar y que, adicionalmente, se cae en el yerro de comparar las prestaciones varios años después, con la certeza del resultado constructivo y el avance edilicio de la ciudad. En su visión, se examina lo pactado “con el diario del lunes”, con información inexistente en 2017, por lo que, de manera absoluta e infundada, se priva de los efectos de la automática mutación del objeto contractual concertada (v. presentación del 21 de agosto de 2025, 2.2 A).

Sin embargo, en la diatriba empleada olvida que, según se enunció al sentenciar, las cláusulas penales son, en esencia, accesorias a una obligación principal, y que el deudor no puede eximirse del cumplimiento de aquella pagando simplemente la penalización estipulada si no hubo una expresa reserva en ese sentido en su disposición, conforme lo indica el art. 796 del CCyC. Máxime cuando en juicio la actora claramente manifiesta que pretende el cumplimiento de la obligación principal comprometida.

Por lo tanto, esas conclusiones del órgano a quo mantienen su vigencia.

La advertida falencia motivacional en la expresión de este agravio se refuerza cuando, al tratar de contrarrestar el señalado incumplimiento de entrega oportuna del referido inmueble, alega que no es un moroso

recalcitrante y que está convencido de la nulidad invocada, y de que no correspondía cumplir la cláusula Tercera por considerarla injusta. Ello habida cuenta que esa postulación resulta contradictoria e incoherente, en tanto que un párrafo antes había sostenido que dicha estipulación no era potencial ni condicional, sino “expresa”.

En segundo lugar, no puede obviarse que la cláusula penal ha sido definida como una convención o estipulación accesorio. En virtud de ella, una persona, a fin de reforzar el cumplimiento de una obligación, se compromete a satisfacer cierta prestación indemnizatoria si no cumple lo debido o lo hace tardía o irregularmente (cfr. Kemelmajer de Carlucci, Aída, La cláusula penal, Depalma, Buenos Aires, 1981, pág. 17).

Por consiguiente, además de una función resarcitoria, se le atribuye asimismo un efecto compulsivo, siempre que incorpora un estímulo que impulsa psicológicamente al deudor a cumplir la prestación principal para eludir la pena (CNCom, Sala B, 19/05/21, "Línea Barbizon SA c/ Chevrolet SA de Ahorro para Fines Determinados y otros", y sus citas).

En consecuencia, la cláusula penal no tiene, en principio, es decir, sin una disposición particular y concreta en contrario (art. 796 del CCyC), carácter alternativo ni sustitutivo de la obligación principal. En su génesis, se limita a reparar los daños posibles, ya que, conforme al art. 793, viene a suplir la indemnización de los perjuicios cuando el deudor se constituyó en mora.

En el proceso en curso, ha quedado acreditado que, según lo pactado, el señor Flavio Linares se obligó a ceder a la actora dos unidades funcionales que resulten del plano de PH a ejecutarse sobre los lotes 18-1-A-758-12 y 18-1-A-758-13 (cláusula Primera del compromiso celebrado el 3 de agosto de 2017). Además, “en garantía y hasta tanto se logre la escrituración del Reglamento de Propiedad Horizontal”, el nombrado se comprometió a transferir a aquella un inmueble ubicado en calle Ministro Jofré 1.505 de Viedma (v. Cláusula Segunda). Respecto de esto último, fijado el plazo

máximo para el cumplimiento de lo pactado de veinticuatro (24) meses, se dispuso que en caso contrario aquel transferirá a la señora Juliana A. Coria el bien otorgado en garantía (Cláusula Tercera).

De ello se sigue que no se instituyó una obligación sustitutiva, toda vez que no medió una reserva expresa al efecto en los términos del art. 796 del CCyC.

Al postular esta conclusión expreso mi convicción de que, si en la ley la primera fuente de interpretación es su letra y las palabras han de entenderse empleadas en su verdadero significado, tratando de evitar que el excesivo rigor de los razonamientos desnaturalice el espíritu que ha inspirado su sanción -cfr. doctrina de la CSJN en autos “Astra Compañía Argentina de Petróleo c/ Yacimientos Petrolíferos Fiscales s/Proceso de Conocimiento.”, Fallos: 331:2550 de fecha 18.11.2008, y hoy plasmada en el art. 2 del CCyC-, en los contratos debe aplicarse el mismo patrón interpretativo. Fundamentalmente porque, como pauta general, las convenciones contractuales conforman para los firmantes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma -del voto de la suscripta en sent. N° 97/2017, dictada en el expediente caratulado “Catedral Alta Patagonia SA. s/ Acción Meramente Declarativa (medida cautelar).”, el 17.11.2017-.

Con ese enfoque exegético, si el intérprete debe otorgar a los términos empleados el sentido que les otorga el "uso general" o vulgar de los vocablos (cfr. esta Cámara en autos “Alusa S.A. y otros c/ Mr. Jonhny S.A. s/ Ordinario.”, sent. del 27.12.13), y si, además, cuando las cláusulas son claras e inequívocas ha de entenderse que traducen la voluntad de las partes, corresponde limitarse a su aplicación sin necesidad de una labor hermenéutica adicional (CSJN, Fallos 307:2216; 314:363; 319:3395;322:1546) (...), y esta Cámara en sentencia 214/2021, dictada el 9 de diciembre de 2021, en autos “González Gabriel Guillermo y Otros c/ Banco Hipotecario S.A. y Otro s/ Ordinario”).

Cabe agregar que, tratándose de cláusulas penales, ese método de análisis viene imbuido de una naturaleza restrictiva, por lo que no puede extenderse a supuestos no previstos expresamente en el contrato -cfr. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D(CNCiv) (SalaD), de fecha 30.12.2024, en autos “Vital Cristales S.R.L. c. Aleste Construcciones S.R.L. y otros/Escrituración”; Cita: TR LALEY AR/JUR/205692/2024-.

Por las razones expuestas -en especial por el contenido del contrato y la ley aplicable (art. 796 del CCyC)-, en el asunto traído a revisión no puede considerarse liberado el demandado con la entrega del inmueble ubicado en la calle Ministro Jofré N° 1.505 de Viedma, ni entenderse prevista una mutación automática del objeto contractual, como se argumenta al apelar. En consecuencia, corresponde desestimar el tercer agravio expuesto por el accionado.

**X.** La cuarta objeción formulada al resolutorio por el recurrente Flavio A. Linares, se dirige a cuestionar el origen temporal de la supuesta mora y de los daños indemnizables a la actora.

Su trazo argumental se construye asumiendo que se equivoca el Grado al declarar la presencia de una obligación pura en cabeza del nombrado, por cuanto se desconoce que su configuración estaba textualmente supeditada a la existencia del bien futuro -la recepción de tres departamentos como pago de sus honorarios- y que esa prestación fue asumida “en consecuencia de lo anterior” (v. 2.4 de la presentación de fecha 21 de agosto de 2025).

Por otra parte, la controversia en esos términos a dirimir se concatena con la única observación expuesta por la accionante, quien sostiene que se ha limitado, de manera improcedente, el comienzo y fin de los períodos en los que se debe calcular el lucro cesante ordenado indemnizar (v. exposición del 12 de agosto de 2025 (mov. E0103). Con lo cual, su tratamiento conjunto se impone.

En función de esa organización expositiva vale comenzar por señalar que el

planteo de ambas partes gira en torno a la determinación del lucro cesante reclamado con fundamento en que, mediante el contrato incumplido, la señora Juliana A. Coria pretendía dotarse de dos unidades funcionales para alquilarlas por día.

En su resolución la señora Jueza *a quo* no obstante tener por acreditado que la nombrada se dedicaba a administrar inmuebles con destino a obtener una renta y que los departamentos en litigio eran susceptibles de ese destino, estimó que no era presumible que efectivamente el arrendamiento de estos se efectuase en la modalidad de temporarios, máxime cuando esta es una actividad comercial especial y no se encuentra probado el ingreso mensual en tal sentido.

Entonces, basada en lo anterior, consideró pertinente hacer lugar a la indemnización reclamada por la pérdida de posibilidades de ingresos y, en ese marco, razonable calcular su monto tomando el valor mensual de alquiler de cada propiedad inmueble, vigente al momento de la ejecución de la sentencia, a computarse desde la fecha de la interposición de la demanda (03.12.2020) hasta el dictado de dicha resolución (v. Cons. VI).

Ahora bien, independientemente de su ubicación expositiva, el punto en análisis requiere tener presente que, si bien previamente se descartó que la carta documento librada el 16 de agosto de 2019 -por la que se intimara al demandado el cumplimiento de lo acordado- pueda considerarse notificación fehaciente, se sostuvo que no resulta necesaria la constitución en mora ante el incumplimiento verificado, en tanto esta opera automáticamente, tal como lo dispone el art. 886 del CCyC, al establecer que se produce por el solo transcurso del tiempo fijado para su cumplimiento (v. Cons. III b).

Además, entre sus reflexiones, dedujo que la obligación a cargo del demandado no se encontraba sujeta a condición o modalidad alguna que supeditara su exigibilidad, más allá de los veinticuatro meses otorgados

desde su suscripción para su cumplimiento (v. Cons. III b).

Expuestos en esos términos los fundamentos en los que se edifica este aspecto del fallo en revisión, mientras la impertinencia del agravio proyectado por el demandado surge de modo manifiesto, la conducencia de la crítica esgrimida por la actora se erige con igual nitidez. Una vez más me explico.

En primer lugar, una disposición contractual que de manera determinante fija como plazo máximo para el cumplimiento de lo pactado el término de veinticuatro (24) meses (v. Cláusula Tercera en el compromiso celebrado el 3 de agosto de 2017), no se encuentra supeditada a ningún otro condicionante.

No es posible poner énfasis en el conector consecutivo empleado en la cláusula Primera, cuando, tras indicar que el demandado recibirá en propiedad tres unidades funcionales, reza “en consecuencia el vendedor se obliga a transferir al comprador dos unidades funcionales que resulten del plano de PH”, si ello importa desvirtuar o dejar sin efecto el contenido de aquella tercera disposición contractual.

El contrato debe considerarse como un todo coherente, no constituye regla de hermenéutica tomar una frase suelta, aislándola del resto de las cláusulas, con desmedro de la integridad de una de ellas, pues, tal método, conduce forzosamente a una inexactitud. Un acto jurídico celebrado al amparo del art. 957 del CCyC no es una suma de frases desconectadas entre sí, sino que sus expresiones deben interpretarse en correlación armónica, atendiendo a cada una en función de las demás, como un conjunto orgánico de disposiciones.

En consecuencia, resulta lógico concluir, a partir de la ubicación de la cláusula Tercera del compromiso acordado el 3 de agosto de 2017, que con su instrumentación las partes quisieron establecer un límite temporal a la obligación contraída por el demandado.

En segundo lugar, el lucro cesante, como el beneficio esperado de acuerdo con la probabilidad objetiva de su obtención (art. 1738 del CCyC), importa el quebranto patrimonial representativo de las ganancias efectivamente dejadas de percibir como causa directa del incumplimiento contractual verificado.

En su esencia, puede ser tanto actual como futuro. Los daños actuales son los anteriores al litigio, mientras que los futuros son los que se proyectan más allá de la duración del juicio.

En consecuencia, a los fines de su indemnización -y conforme fuera solicitado en la demanda-, respecto del rubro en cuestión (actual o pasado), debe computarse toda pérdida de ganancias ya ocurrida, dado que el crédito pertinente nació y fue exigible a partir de cada momento de frustración de los ingresos, y debe extenderse hasta el cumplimiento de la transferencia dominial de las dos unidades funcionales comprometidas, en concepto de lucro cesante futuro, en tanto nada permite conjeturar que pueda alterarse el destino previsto para ellas.

Por lo tanto, en el caso y en función de la naturaleza continua que le es propia a la percepción de alquileres, corresponde su cómputo a partir del mes de agosto de 2019 y hasta que el señor Flavio Linares satisfaga la obligación principal asumida.

Con motivo de lo expuesto, en atención al ajuste de la pretensión reclamativa efectuada por la actora en el marco de la audiencia preliminar y, en especial, porque ante una demanda que, como en el caso, prospera sustancialmente, el demandado reviste la calidad de vencido en los términos del art. 62 del CPCyC, en el marco del art. 146 y con los alcances del art. 149, propongo al Acuerdo: **I.** Rechazar el recurso de apelación articulado por el demandado el 1 de julio de 2025 (mov. E0100). **II.** Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la actora (E0099) y, en consecuencia, modificar la indemnización por incumplimiento contractual

determinada en la instancia anterior, estableciendo su cuantificación en la etapa de ejecución de sentencia teniendo en cuenta los alquileres dejados de percibir desde el mes de agosto de 2019 y hasta tanto el señor Flavio Linares cumpla con la orden de transferencia dominial comprometida y reconocida en el fallo en revisión. **III.** Imponer las costas relativas a los medios de impugnación examinados y resueltos, al demandado por vigencia del principio general de la derrota (art. 62 del CPCyC); **IV.** Regular sin perjuicio del diferimiento dispuesto por el Grado, por razones de economía y concentración procesal, los honorarios profesionales del doctor Federico G. Rosbaco, por su intervención por la actora, en el 30% y los relativos a los doctores Pedro Francisco Casariego y Román Denari, en forma conjunta y por su participación en asistencia del demandado, en el 25%; en ambos casos, de lo que les sea regulado en la instancia anterior (arts. 2 y 15 Ley G 2.212). **MI VOTO.**

El doctor **Ariel Gallinger**, dijo:

Adhiero a la solución propuesta por compartir los fundamentos expresados por quien me precede en orden de votación, sufragando en igual sentido.

**ASÍ VOTO.**

El Dr. **Gustavo Bronzetti Nuñez** dijo:

Atento la coincidencia de criterio de los Sres. 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.** Rechazar el recurso de apelación articulado por el demandado el 1 de julio de 2025 (mov. E0100).

**II.** Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la actora (E0099) y, en consecuencia, modificar la indemnización por incumplimiento contractual determinada en la instancia anterior, estableciendo su cuantificación en la etapa de ejecución de sentencia teniendo en cuenta los

alquileres dejados de percibir desde el mes de agosto de 2019 y hasta tanto el señor Flavio Linares cumpla con la orden de transferencia dominial comprometida y reconocida en el fallo en revisión.

**III.** Imponer las costas relativas a los medios de impugnación examinados y resueltos, al demandado por vigencia del principio general de la derrota (art. 62 del CPCyC);

**IV.** Regular sin perjuicio del diferimiento dispuesto por el Grado, por razones de economía y concentración procesal, los honorarios profesionales del doctor Federico G. Rosbaco, por su intervención por la actora, en el 30% y los relativos a los doctores Pedro Francisco Casariego y Román Denari, en forma conjunta y por su participación en asistencia del demandado, en el 25%; en ambos casos, de lo que les sea regulado en la instancia anterior (arts. 2 y 15 Ley G 2.212).

**V.** Regístrese, protocolícese y notifíquese de conformidad al CPCC. Cumplido bajen.

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