

Cipolletti, 24 de febrero de 2026.

Reunidos oportunamente en Acuerdo los Sres. Jueces y Sra. Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, los doctores Alejandro Cabral y Vedia y Marcelo Gutiérrez y la doctora Soledad Peruzzi, con la presencia de la Sra. Secretaria, Guadalupe R. Dorado, para el tratamiento de los autos caratulados “**MAGNAGO ERNESTO Y OTRO C/ GIMENEZ MAGDALENA NOEL Y OTROS S/ DIVISION DE CONDOMINIO (ORDINARIO)**” (*Expte. N° CI-08099-C-0000*) elevados por la Unidad Jurisdiccional N° 1 de esta Circunscripción, deliberaron sobre la temática del fallo a dictar, de lo que da fe la Actuaría. Se transcriben a continuación los votos emitidos, conforme al orden del sorteo previamente practicado, respecto de las siguientes:

CUESTIONES:

1ra.- ¿Es fundado el recurso?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde?

A la primera cuestión el señor Juez, doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijo:

I.- Llegan las presentes actuaciones a esta Alzada en virtud de los recursos de apelación interpuestos en fecha 22/07/2025 por la parte actora y en fecha 26/07/2025 por la parte demandada-reconviniente (Familia Giménez y Luis Otegui) contra la sentencia de fecha 01/07/2025, que fueran concedidos el día 28/07/2025.

II.- Al dictar sentencia, el magistrado de grado rechazó la demanda de división de condominio y hizo lugar parcialmente a la reconvención, declarando extinguido –resuelto el contrato de locación de obra con dación en pago de fecha 09/04/2015, sin culpa o responsabilidad de los contratantes, con efecto retroactivo y restitutorio respecto del 45,45% indiviso transferido a los actores, y rechazando el reclamo de daños.

Para así decidir, precisó que el contrato presentaba desde su origen un obstáculo

estructural: la falta de consentimiento de un condómino (Néstor Mariano Giménez Sánchez) que no suscribió el convenio, extremo que, en un inmueble en condominio, impedía la eficacia funcional del proyecto de fraccionamiento, a lo que se sumó la condición causal esencial de la aprobación administrativa, finalmente denegada por falta de conformidad unánime.

En ese marco, descartó encuadrar el caso en la hipótesis de la cláusula 16 primera parte (voluntad unilateral de los locatarios) y también rechazó la resolución por incumplimiento culpable imputable a los locadores, concluyendo -iura novit curia- que la solución debía subsumirse en la cláusula 16 segunda parte, como frustración del fin contractual por causas no imputables a las partes, sin resarcimiento ('nada tendrán que reclamarse').

En consecuencia, ordenó la restitución del 45,45% a los locatarios mediante el acto notarial correspondiente, con distribución igualitaria de gastos, y fijó costas por su orden (salvo la excepción de falta de legitimación).

III.- Los actores estructuran su memorial a través de la formulación de dos agravios. En primer término atacan la errónea calificación de Néstor Mariano Giménez como tercero ajeno. Sostiene que esta conclusión ignora hechos fundamentales y actos posteriores a la firma del contrato de locación de obra que demuestran su integración al negocio. Expresan que: a) El Sr. Nestor Mariano Gimenez Sanchez suscribió la Escritura N° 228 con posterioridad a la firma del contrato de locación de obra, y que dicha escritura es el medio por el cual los actores adquirieron el 45,45% indiviso en concepto de dación en pago y como retribución por los trabajos encomendados; b) Alegan que, aunque no firmó el contrato original, su firma en la escritura que instrumenta la dación en pago debe interpretarse como un acto concluyente de aceptación tácita o consentimiento de los efectos económicos del negocio, dado que él también aportó el 50% de su participación en el inmueble para tal fin, c) Manifiestan que Mariano Giménez se benefició directamente del trabajo y los gastos de los actores (saneamiento de títulos, levantamiento de embargos, mensuras y planos), los cuales utilizó incluso para construir su casa. Sostienen que su negativa posterior a firmar autorizaciones municipales, tras haber convalidado la dación en pago, contradice sus propios actos y viola el principio de buena fe. Afirman que su conducta posterior es incompatible con la voluntad de desconocer el contrato. Cita los Arts. 9, 971 y 979 del Código Civil y Comercial, señalando que la formación del consentimiento puede darse por una conducta suficiente

para demostrar un acuerdo. Califica la negativa posterior del demandado a firmar la autorización municipal como un acto de mala fe y una contradicción con sus propios actos previos (*venire contra factum proprium*), tras haberse beneficiado del saneamiento dominial. Rebate la "ineficacia genética" declarada por el juez basada en la falta de consentimiento unánime (Arts. 2680 y 3451 Cód. Civil). Explica que, al momento de contratar, los demandados no poseían documentación del inmueble (solo una permuta sin certificar ni sellar) y que fue el trabajo de los actores lo que permitió regularizar el título, por lo que el Sr. Giménez Sánchez no puede ser considerado un tercero ajeno.

En segundo término se agravan de la resolución contractual y la orden de restituir la tierra por considerarla injusta y contraria a la equidad. Exponen que invirtieron cuantioso tiempo y dinero en negociar con terceros, levantar inhibiciones y realizar mensuras de deslinde, llegando incluso a entregar dos lotes propios para obtener la firma de la escritura. Sostienen que el 45,45% indiviso fue un "pago anticipado" por estas tareas. Denuncian que la sentencia permite que los demandados recuperen el inmueble con un "título saneado" (regularizado legalmente) sin haber asumido los costos ni esfuerzos. Afirman que antes de la intervención de los actores, los demandados no tenían elementos legales para fraccionar el lote, y que ahora quedan en condiciones de hacerlo gracias al esfuerzo ajeno. Añaden que, antes de su intervención, los demandados carecían de título saneado y elementos técnicos para avanzar en el fraccionamiento, y que la restitución ordenada los coloca en mejores condiciones que las existentes al momento de contratar. Sostienen que la restitución al estado anterior genera un desequilibrio patrimonial que el fallo no pondera. Solicitan una solución equitativa que contemple una compensación por los beneficios obtenidos por los demandados, evitando que una parte se beneficie del empobrecimiento de la otra a pesar de que el fin último del contrato se frustrara.

IV.- La parte demandada-reconviniente también recurrió el fallo, centrando sus agravios en el rechazo de la pretensión indemnizatoria y en la imposición de costas.

En primer término, cuestionan que el magistrado haya descartado la existencia de culpa en cabeza de los actores. Sostienen que, en su calidad de desarrolladores inmobiliarios profesionales, los Sres. Magnago y Dahir asumieron una obligación técnica que exigía prever la necesidad de unanimidad de los condóminos y la viabilidad administrativa del proyecto. Alegan que la frustración del negocio no fue ajena a las partes, sino consecuencia de la impericia, negligencia -e incluso eventual dolo- de quienes

estructuraron el contrato y avanzaron con un proyecto jurídicamente inviable.

En ese marco, enfatizan la asimetría estructural existente entre un desarrollador profesional y una familia de copropietarios sin conocimientos técnicos, invocando la aplicación del estatuto del consumidor (Ley 24.240) y sosteniendo su condición de parte vulnerable -e incluso hipervulnerable- en la relación negocial. Afirman que la sentencia distribuye indebidamente las responsabilidades en pie de igualdad, sin ponderar la superioridad técnica de la contraparte ni el deber agravado de previsión que le incumbía.

En segundo lugar, se agravan del rechazo de los daños y perjuicios reclamados. Sostienen que la prolongada paralización del inmueble les ocasionó un perjuicio patrimonial y moral relevante, invocando la frustración de expectativas económicas y proyectos familiares, así como la afectación espiritual derivada del incumplimiento contractual.

Finalmente, impugnan la imposición de costas por su orden. Alegan que, al haber prosperado la resolución contractual y rechazarse la demanda de división, la parte actora resultó objetivamente vencida, por lo que no existen fundamentos para apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 62 CPCyC). Invocan jurisprudencia de la Corte Suprema y del Superior Tribunal de Justicia en respaldo de su postura.

Y CONSIDERANDO:

V.- Coincido con el magistrado de grado en que en el presente caso la finalidad del contrato de locación de obra se tornó definitivamente inalcanzable. El objeto central -urbanizar y obtener aprobación de fraccionamiento/loteo- no pudo cumplirse ante la falta de unanimidad de los condóminos, requisito imperativo conforme a los arts. 2680 y 3451 del Código Civil vigente al momento de la celebración, hoy art. 1990 del CCyC.

Con independencia del encuadre técnico que pudiera discutirse -frustración sobreviniente, imposibilidad jurídica o ineficacia estructural- lo decisivo es que el objeto contractual no pudo cumplirse y que el propio contrato previó expresamente esa eventualidad y asignó sus consecuencias en la cláusula 16 segunda parte.

La acción de división de condominio promovida por los actores presupone la existencia de un título dominial subsistente. Sin embargo, la adquisición del 45,45% indiviso tuvo como causa fuente el contrato de locación de obra con dación en pago cuya resolución fue declarada. En tales condiciones, la pretensión real queda necesariamente condicionada por la suerte del vínculo obligacional que le dio origen.

VI.- Dicho ello corresponde adentrarme, en primer término, al tratamiento de los agravios vertidos por los actores.

a) Respecto de la pretendida aceptación tácita del contrato de locación de obra por parte del Sr. Néstor Mariano Giménez Sánchez.

Los actores recurrentes sostuvieron, como eje central de su primer agravio, que el Sr. Néstor Mariano Giménez Sánchez dejó de ser un tercero ajeno al contrato de locación de obra al suscribir la escritura traslativa de dominio y -según su particular visión- haber "aportado el 50% de su participación" para la dación en pago. Sin embargo, el examen minucioso de las constancias de la causa y, fundamentalmente, del título de propiedad (escritura 228) obrante en autos, desmiente tal aseveración.

El análisis de la escritura 228 demuestra que el planteo carece de sustento. Para que exista aceptación tácita deben verificarse actos inequívocos demostrativos de voluntad de obligarse (arts. 971 y 979 CCyC). Aquí, el dato porcentual resulta determinante.

De dicha escritura surge que no se transfirió cuota parte alguna correspondiente al Sr. Néstor Mariano Giménez Sánchez en favor de los actores, manteniendo éste íntegra su participación dominial, lo que excluye la afirmación de que hubiera aportado el 50% de su porción para la dación en pago.

Mientras los hermanos firmantes del contrato de locación de obra redujeron su participación a 1/22 parte, el Sr. Néstor Mariano Giménez Sánchez conserva o recibe 2/22 partes (v. escritura N° 228 agregada con la demanda). No se verifica que haya resignado cuota dominial alguna en favor de los actores. Ello contradice en consecuencia la afirmación vertida en cuanto a que éste último "aportó el 50% de su participación en dicho inmueble", no pudiendo consecuentemente inferirse adhesión al contrato ni aceptación de sus efectos.

Dicho dato entiendo resulta dirimente, ya que si Mariano Gimenez Sanchez mantuvo su participación sin disminución alguna, queda claro que no aportó o resignó nada de su

patrimonio para retribuir las tareas de los actores que emanaban del contrato de locación de obra. Por el contrario, su intervención en la escritura tuvo como único objeto perfeccionar el título sobre su propia cuota hereditaria, pero sin resignar porcentaje alguno en favor de los desarrolladores. No hubo, por tanto, un acto de disposición que permitiera colegir su adhesión ni aceptación al contrato de obra previo.

Por ello, la pretensión de extender los efectos del contrato a quien no lo suscribió colisiona con el principio de relatividad contractual, consagrado en el art. 1195 del Código Civil y hoy en el art. 1021 del CCyC. La buena fe no habilita a suplir un consentimiento inexistente.

Tampoco se configuran los presupuestos de la doctrina de los actos propios, pues no existe conducta previa jurídicamente relevante que permita sostener una expectativa legítima de aceptación contractual.

Asimismo, los agravios relativos al supuesto beneficio obtenido por Mariano resultan meras afirmaciones dogmáticas desprovistas de sustento probatorio. Como bien señala la contestación de agravios, no se ha acreditado que las gestiones de los actores hayan incrementado el valor del patrimonio de Mariano de forma tal que justifique apartarse del principio de relatividad contractual.

La falta de documentación dominial al momento de contratar no elimina el requisito estructural de unanimidad para actos de disposición o modificación sustancial sobre la cosa común; el obstáculo es jurídico, no registral. Aún cuando los condóminos no contaran con título perfecto al tiempo de la suscripción del contrato, la exigencia de consentimiento unánime para comprometer el inmueble o alterar su destino deriva directamente del régimen legal del condominio y no de la regularidad registral del bien.

Su negativa a firmar la autorización municipal no aparece –ni se encuentra acreditado– que resulte ser un acto de mala fe.

En conclusión, al caer el presupuesto fáctico de que Mariano Gimenez Sanchez “pagó con su participación”, se desmorona la teoría de la aceptación tácita, y por otro lado no se advierte en la conducta del Sr. Mariano Giménez Sánchez la concurrencia de los presupuestos de la doctrina de los propios actos, ya que no existe la necesaria “situación jurídica anterior” de aceptación del contrato, ni la posterior “conducta contradictoria”, toda vez que su intervención en la escritura efectivamente se limitó a la consolidación

de su cuota hereditaria sin alteración de su patrimonio en beneficio de los actores.

Esto confirma que la negativa a suscribir el proyecto municipal fue de un tercero ajeno al vínculo, sin que pueda trasladarse a su esfera una obligación que jamás asumió ni expresa ni tácitamente, convirtiéndose dicho impedimento en una causa externa que frustró el objeto contractual.

Por lo tanto, la situación encuadra perfectamente, como lo entendió el Sr. Juez de grado, en el segundo supuesto de la cláusula decimosexta: el proyecto no se llevó a cabo por causas no imputables a las partes firmantes.

En consecuencia, al haberse extinguido el contrato de locación de obra que servía de causa a la dación en pago, debe aplicarse la solución expresamente pactada por los litigantes: las prestaciones deben restituirse, sin que nada tengan que reclamarse entre sí por las tareas desarrolladas, lo que conlleva la obligación de los actores de reintegrar la porción indivisa recibida del inmueble cuya división de condominio han reclamado.

b) En cuanto al agravio relativo al enriquecimiento sin causa, las partes pactaron que si el proyecto no se llevaba a cabo por causas no imputables, nada tendrían que reclamarse. Ese pacto constituye la ley del contrato (art. 1197 CC y art. 959 CCyC).

La dación en pago no constituyó una transmisión autónoma desvinculada del objeto contractual, sino un mecanismo de retribución causalmente condicionado a la ejecución del proyecto de urbanización. No se trató de un negocio jurídico independiente, sino de una modalidad de cumplimiento inserta en el sinalagma propio del contrato de locación de obra, cuya subsistencia dependía de la realización del objeto pactado.

Cabe aclarar que la cláusula no importa una exoneración genérica de responsabilidad por dolo o culpa grave, sino una distribución anticipada del riesgo negocial ante la eventual no aprobación del proyecto.

Las partes contratantes de ese contrato de locación de obra, en ejercicio de la autonomía de la voluntad (art. 958 y 959 del CCyC), previeron específicamente el escenario de frustración del proyecto por causas no imputables a ellas. La segunda parte de la cláusula decimosexta es categórica al establecer que, en tal caso, las partes *"nada tendrán que reclamarse entre sí por todas las tareas que, en conjunto o individualmente, hubieran desarrollado"*.

Los actores, profesionales del rubro, aceptaron este riesgo de pérdida de la inversión

ante la eventual falta de aprobación del proyecto. Por tanto, no pueden ahora pretender apartarse de la ley que ellos mismos se impusieron (Art. 1197 del Cód. Civil y 959 CCyC) para reclamar una compensación que expresamente renunciaron para este supuesto.

Cabe precisar que la diligencia exigible a los actores, en su calidad de profesionales del desarrollo inmobiliario, es superior a la de un ciudadano común (Art. 1725 del CCyC). Al estructurar el negocio mediante un contrato de locación de obra con dación en pago anticipada, los recurrentes asumieron un riesgo empresario cuya frustración queda dentro de su esfera de responsabilidad profesional.

Pero aún soslayando la prohibición contractual de reclamar, lo cierto es que la alegación de haber realizado ingentes gastos (levantamiento de embargos, negociaciones con terceros, entrega de lotes propios) ha quedado en el plano de lo meramente dogmático y argumentativo en tanto, como bien lo sostienen los demandados al contestar los agravios, no existe en el expediente prueba documental ni pericial que acredite fehacientemente tales afirmaciones.

El informe de dominio no refleja las cancelaciones de gravámenes invocadas por la actora. No se han aportado comprobantes de pago de honorarios profesionales ni de los supuestos lotes entregados a terceros (Sr. Helgueta) para obtener la escritura. La pericial técnica no da cuenta de obras de infraestructura iniciadas que hayan incrementado efectivamente el valor del predio.

Luego, ya con relación al argumento del enriquecimiento sin causa, debemos advertir que para que prospere la figura del Art. 1794 del CCyC, debe existir un beneficio patrimonial del demandado a expensas de un empobrecimiento del actor sin causa lícita. Aquí, la “causa” de la restitución es la resolución de un contrato de locación de obra cuya finalidad se frustró. Los demandados no se enriquecen, sino que recuperan el dominio de una tierra que nunca debió salir de su patrimonio, en virtud de la extinción de la causa que justificó el desplazamiento patrimonial, ante un proyecto que jamás se inició y respecto del cual no se ha acreditado en autos el cumplimiento de las prestaciones invocadas por los actores.

Por el contrario, de permitirse que los actores conserven el 45,45% de un inmueble de 6 hectáreas sin haber realizado el loteo ni la infraestructura prometida, se consagraría un enriquecimiento injusto en su favor, quienes recibirían un importante porcentaje del

inmueble a cambio de gestiones no acreditadas.

Finalmente, cabe recordar que los actores no introdujeron en su demanda, ni en su réplica a la reconvencción, una pretensión subsidiaria de cobro de mejoras o reembolso de gastos. Su pretensión fue única, excluyente y concluyente: la división de condominio del inmueble respecto del cual figuran como condóminos por la escritura 228. Ello impide a esta Alzada reconocer compensaciones no pretendidas oportunamente, sin incurrir en violación del principio de congruencia. Amén que no puede dejar de referirse que en autos no se acreditaron gastos o desembolsos con respaldo probatorio suficiente que permitan tener por configurado un empobrecimiento correlativo a un enriquecimiento de la contraparte.

Al confirmarse la extinción del contrato de locación de obra que servía de causa a su cuota parte (tal como ha sido reconocido), la restitución es la consecuencia legal ineludible (conf. art. 1081 inc. c) del CCyC), aclarándose que dicha restitución no es una sanción, sino el efecto natural de la resolución por frustración de la finalidad (Art. 1090 del CCyC). Al desaparecer el negocio jurídico que justificaba el desplazamiento patrimonial, el derecho real invocado carece de sustento, debiendo volver las cosas al estado anterior de forma íntegra, no pudiéndose, por otro lado, otorgar compensaciones que no han sido objeto de la litis, so pena de violar la garantía de defensa en juicio de la contraparte, como así también del principio de congruencia.

En virtud de lo expuesto, al no haberse acreditado un beneficio concreto que exceda la mera regularización del título -la cual, de todos modos, queda alcanzada por la renuncia a reclamar de la cláusula 16-, corresponde rechazar el agravio y confirmar la sentencia de grado en cuanto ordena la restitución total de la porción indivisa, aclarando por otra parte que la restitución ordenada constituye el efecto propio de la resolución y no configura enriquecimiento sin causa en los términos del art. 1794 CCyC.

VII. Corresponde ahora analizar el recurso interpuesto por la parte demandada, quien se agravia por el rechazo de la indemnización por daños y perjuicios y por la imposición de costas por su orden.

Los recurrentes sostienen que la frustración del negocio debe imputarse a la culpa de los actores, basándose en su mayor deber de previsión como desarrolladores inmobiliarios.

Es cierto que el art. 902 del Código Civil, hoy art. 1725 CCyC, intensifica la diligencia

exigible según el deber de obrar con prudencia y conocimiento. Sin embargo, ese estándar no convierte automáticamente este supuesto en incumplimiento indemnizable cuando el contrato previó expresamente la hipótesis de frustración sin reclamos.

No se acreditó que los actores hubieran asumido contractualmente una obligación de resultado consistente en garantizar la firma del tercero o la aprobación administrativa, ni que hayan mediado conductas dolosas o gravemente culposas.

Respecto del pretendido encuadre como relación de consumo, no se verifican en autos los presupuestos típicos que permitan calificar el vínculo en tales términos, ni se advierte asimetría estructural que altere el plano negocial en que las partes contrataron.

La negativa de Néstor Mariano Giménez Sánchez a suscribir la documentación municipal -hecho que, como ya se analizó, proviene de un tercero ajeno al contrato de locación de obra- constituye un obstáculo jurídico que las partes no garantizaron y no previeron (ambas partes).

Para que exista responsabilidad resarcitoria de los actores, debería haberse acreditado que estos asumieron contractualmente una obligación de resultado respecto a la voluntad de dicho tercero, o bien que mediara dolo o una ocultación maliciosa de los requisitos municipales, extremos que no han sido probados en la causa.

Por el contrario, la cláusula decimosexta (segunda parte) revela que ambas partes contemplaron la posibilidad de que el proyecto no se llevara a cabo por causas ajenas, pactando una salida sin reclamos recíprocos.

Pretender ahora encuadrar el caso en una relación de consumo para forzar una responsabilidad objetiva resulta improcedente, no solo por la naturaleza paritaria del convenio original, sino porque el factor de quiebre del contrato fue la conducta de un condómino (hermano de los propios demandados) cuya anuencia era una condición necesaria para la eficacia del objeto.

Sentado que la extinción del vínculo opera bajo el instituto de la frustración de la finalidad (art. 1090 del CCyC), la consecuencia legal es la resolución sin responsabilidad, tal como lo entendió el sentenciante de grado. Al no existir un factor de atribución (culpa o dolo) imputable a los actores, el reclamo por daño moral y daños derivados de la "frustración de proyectos de vida" carece de sustento jurídico.

A mayor abundamiento, debe señalarse que los demandados no han acreditado un

perjuicio patrimonial concreto; por el contrario, como resultado de esta sentencia, recuperan la plenitud del dominio sobre un inmueble que ha pasado de ser una mera posesión hereditaria a contar con un título de propiedad perfecto, saneado de gravámenes y regularizado registralmente, extremo que los actores atribuyen a sus gestiones, circunstancia que, aun de considerarse acreditada, no altera la solución contractual expresamente pactada. Por ello, no habiendo daño acreditado, ni factor de atribución concurrente, el rechazo de la pretensión resarcitoria debe ser confirmado.

En consecuencia, corresponde confirmar el rechazo de los daños pretendidos por los reconvinientes.

Respecto a las costas de primera instancia, los demandados reconvinientes se quejan de su imposición por su orden. Si bien es cierto que el principio general es el resultado objetivo de la derrota (art. 62 del CPCyC), el magistrado de grado hizo uso de la facultad prevista en el segundo párrafo de dicha norma.

Entiendo que tal decisión es ajustada a derecho, pues nos encontramos ante una controversia jurídica de notable complejidad -que motivó incluso un encuadramiento de oficio por parte del juez- y donde ambas partes se consideraron con derecho a litigar basándose en interpretaciones divergentes de un contrato redactado con cierta ambigüedad. Asimismo, al haberse rechazado la pretensión indemnizatoria de la reconviniente, existe un vencimiento parcial y mutuo que justifica el apartamiento del principio general. En consecuencia, he de proponer confirmar la imposición de costas por su orden.

El resultado final del proceso no consagra un vencedor absoluto, sino un éxito parcial y recíproco frente a las pretensiones deducidas por ambas partes. En tal contexto, entiendo que corresponde mantener la imposición en el orden causado.

Nuestro Superior Tribunal de Justicia ha reconocido que cuando existen pretensiones recíprocas deducidas por demanda y reconvención puede configurarse vencimiento parcial y mutuo que justifique la distribución equitativa de las costas (STJ, “Veron...”, Sent. 151, 19/11/2007; “Servicios Globales Bariloche...”, Sent. N° 48, 05/08/2015).

Por ello, corresponde confirmar la imposición de costas por su orden.

ASÍ MI VOTO.

A la misma cuestión el señor Juez, doctor Marcelo A Gutiérrez, dijo:

Adhiero al voto del colega preopinante por compartir los fundamentos que sostienen su postura y la solución que propicia. Sin mengua de ello me permitiré añadir una reflexión adicional.

En el caso, los contratantes hicieron un amplio uso de la libertad de contratación que otorgan los arts. 958, 962, 960 y ccdtes. del CCCN, aunque no todos los aspectos de ese tramado de acuerdos responde a una ortodoxia tradicional. Es así que, debe seguirse, los intervinientes (personas adultas con intención, discernimiento y libertad; amen de la profesionalidad) sabían, o debían saber, el estado jurídico y dominial del bien, o el estado de las cosas, así como los recaudos fácticos, jurídicos y administrativos necesarios para concretar los proyectos que pensaron. Todo ello podía ser considerado antes o en ocasión de contratar, por lo que también debe seguirse que (aun cuando no fuese lo entonces deseado, o se apostase al éxito del proyecto) pudieron prever el abanico de consecuencias posibles de lo que pactaban; y en entre estas la posibilidad de un estado de situación, como el que finalmente se consolidó y que ha resultado frustratorio de aquellos proyectos iniciales.

Se agrega a lo anterior, los línides que imponen a esta Alzada (congruencia mediante) los agravios que ciertamente limitan las opciones decisorias del Tribunal. En ese complejo marco fáctico, la sentencia de grado que ahora se confirma, así como el presente pronunciamiento, procuran enmarcarse en una solución "*posible*" y equilibrada para la atípica situación que las partes edificaron mediante aquellos actos; pero sin exorbitar las realidades materiales, jurídicas y económicas en que se enmarcaron los hechos y el litigio.-

Con esa consideración adicional, reitero mi adhesión al voto precedente.

ASI MI VOTO.-

A la misma cuestión la señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi, dijo:

Atento la coincidencia de los votos precedentes, me abstengo de emitir opinión.

ASÍ MI VOTO.-

A la segunda cuestión el Sr. Juez, doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijo:

Por las razones expresadas al tratar la primera cuestión, propongo al Acuerdo:

1. Rechazar el recurso de apelación de la parte actora, en fecha 22 de julio de 2025, confirmando la sentencia de fecha 1° de julio de 2025 en lo que ha sido materia de recurso.
2. Rechazar el recurso de apelación de la parte demandada-reconviniendo en fecha 26 de julio de 2025, confirmando la sentencia de fecha 1° de julio de 2025 en lo que ha sido materia de recurso.
3. Imponer las costas de esta instancia de Alzada en el orden causado, atento a que ambos recursos han sido desestimados (Art. 62, 2do. párr. del CPCyC).
4. Regular los honorarios del letrado patrocinante de la parte actora, Dr. Javier Alejandro SUHS, en el 27%, y los del letrado patrocinante de la parte demandada, Dr. Roberto Federico Rappazzo, en el 27% de los honorarios que oportunamente se regulen en la instancia de grado (conf. art. 15 de la L.A.).
5. Regístrese, notifíquese y firme vuelvan las actuaciones a Primera Instancia.

Tal es mi voto.

A la misma cuestión el señor Juez, doctor Marcelo A Gutiérrez, dijo:

Compartiendo la propuesta de solución de mi colega, adhiero a ella. Tal es mi voto.

A la misma cuestión la señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi, dijo:

Atento la coincidencia de los votos precedentes, me abstengo de emitir opinión. Tal es mi voto.

Por ello,

LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA,

**DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE LA IV
CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL**

RESUELVE:

PRIMERO: Rechazar el recurso de apelación de la parte actora, en fecha 22 de julio de 2025, confirmando la sentencia de fecha 1° de julio de 2025 en lo que ha sido materia de recurso.

SEGUNDO: Rechazar el recurso de apelación de la parte demandada-reconviniendo en fecha 26 de julio de 2025, confirmando la sentencia de fecha 1° de julio de 2025 en lo que ha sido materia de recurso.

TERCERO: Imponer las costas de esta instancia de Alzada en el orden causado, atento a que ambos recursos han sido desestimados (Art. 62, 2do. párr. del CPCyC).

CUARTO: Regular los honorarios del letrado patrocinante de la parte actora, Dr. Javier Alejandro SUHS, en el 27%, y los del letrado patrocinante de la parte demandada, Dr. Roberto Federico Rappazzo, en el 27% de los honorarios que oportunamente se regulen en la instancia de grado (conf. art. 15 de la L.A.).

QUINTO: Regístrese, notifíquese y firme vuelvan las actuaciones a Primera Instancia.