

Cipolletti, 7 de septiembre de 2026

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: “MONTECINO ROSALIA ISABEL C/ JC BRABEUO S.R.L. S/ ORDINARIO” (Expte. CI-12471-C-0000); y

CONSIDERANDO:

1.- Con fecha 20/04/2026 ([E0028](#)) la Dra. Alexandra Ailén Elizabeth Pezzutti, invocando el carácter de gestora procesal de la actora Rosalía Isabel Montecino —gestión posteriormente ratificada ([E0029](#))—, interpuso recurso de aclaratoria contra la sentencia definitiva de fecha 15/04/2026 ([I0031](#)), con sustento en los arts. 34 inc. 3 y 148 inc. 2 del CPCC, y, sin perjuicio de ello, interpuso recurso de apelación en los términos del art. 220 y ss. del mismo cuerpo legal (este último recurso ya concedido libremente —[I0033](#)—).

El pedido fue deducido dentro del plazo previsto en el art. 148 del CPCC, recayendo exclusivamente sobre el punto II de la parte resolutive del fallo, que remite al considerando 9.

El art. 34 inc. 3 del CPCC faculta a los jueces a "corregir, en la oportunidad establecida en el artículo 148 incisos 1° y 2°, errores materiales, aclarar conceptos oscuros o suplir cualquier omisión de la sentencia definitiva (...) acerca de las pretensiones discutidas en el litigio, siempre que la enmienda, aclaración o agregado no altere lo sustancial de la decisión".

2.- La actora señala oscuridad en el punto II de la parte resolutive —en cuanto dispone que "la demandada deberá acordar con la actora el pago proporcional de las obras de infraestructura ejecutadas y a ejecutarse, el cual se realizará a valores actualizados y mediante los mecanismos de financiación oportunamente ofrecidos"— respecto de tres extremos concretos: a) el quantum y método de cálculo del pago proporcional a su cargo; b) los parámetros temporales y el ámbito en que debe instrumentarse

el acuerdo entre partes, y si la falta de consenso la obliga indirectamente a ejercer la opción resolutoria del art. 1085 CCyC; y c) el punto temporal de referencia para la actualización de los valores.

Examinados dichos planteos a la luz de los fundamentos desarrollados en el considerando 9 de la sentencia, se advierte que la redacción del punto II, en los aspectos señalados, admite efectivamente más de una interpretación posible en punto a su operatividad práctica, lo cual autoriza su aclaración por la presente vía, sin que ello importe alterar lo sustancialmente decidido, esto es: la vigencia del contrato, la obligación de la demandada de entregar la posesión de los lotes (con las obras comprometidas concluidas) y escriturar, y la obligación correlativa de la actora de abonar en forma proporcional y sin recargos sancionatorios la ejecución de las obras de infraestructura o urbanización.

3.- Conforme surge del presupuesto de fecha 04/04/2018 agregado a la causa, por un monto total de \$150.000 (pesos ciento cincuenta mil) por cada uno de los dos lotes adquiridos por la actora, la demandada ofreció tres alternativas de financiación de las obras de urbanización: (i) Primera opción: anticipo o integración inicial de \$70.000 —equivalente al 46,67% del monto total—, con un saldo restante de \$80.000 a cancelar en 12 (doce) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de \$9.870 cada una, lo que representa un monto total a abonar en cuotas de \$118.440, comprensivo de un recargo o interés de financiación del 48,05% sobre el saldo financiado; (ii) Segunda opción: anticipo de \$70.000 —igualmente equivalente al 46,67% del monto total—, con idéntico saldo de \$80.000 a cancelar en 24 (veinticuatro) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de \$6.550 cada una, lo que representa un monto total a abonar en cuotas de \$157.200, comprensivo de un recargo o interés de financiación del 96,50% sobre el saldo financiado; y (iii) Tercera opción: anticipo de \$80.000 —equivalente al 53,33% del monto total—, con un saldo restante de \$70.000 a cancelar

en 12 (doce) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de \$8.640 cada una, lo que representa un monto total a abonar en cuotas de \$103.680, comprensivo de un recargo o interés de financiación del 48,11% sobre el saldo financiado.

Dicho presupuesto fue notificado a la actora en dichos términos (y suscripto por la misma según se determinó por pericia caligráfica), esto es, por la suma de \$150.000 en forma individual por cada uno de los dos terrenos de 360 m² adquiridos, lo que arroja un monto histórico total de \$300.000 (pesos trescientos mil) para ambos lotes, extremo que corresponde dejar expresamente aclarado a fin de disipar toda duda sobre el quantum de la obligación y evitar que se reproduzca, en la instancia de ejecución, la misma imprecisión que dio origen a la presente aclaratoria.

4.- Con relación a la determinación de la base de cálculo y del mecanismo de actualización (planteos "a" y "c"), cabe remarcar que de los propios términos del considerando 9 de la sentencia definitiva, surge que la obligación de la actora debe cumplirse "con los mismos mecanismos de financiación en cuotas ofrecidos anteriormente por la demandada —16/07/2015 y 04/04/2018—, y sin imposición de multas por mora o recargos sancionatorios indebidos fundados en aspectos de este proceso".

Ello remite inequívocamente a los presupuestos concretos que la propia demandada puso oportunamente en conocimiento de la actora, y no a un mecanismo abstracto de determinación a definir unilateralmente por cualquiera de las partes.

En consecuencia, corresponde precisar que la base de cálculo del pago proporcional a cargo de la actora es el monto histórico total de \$300.000, conforme lo expuesto en el considerando 3 que antecede, monto que deberá actualizarse desde el 04/04/2018, sin adición de intereses compensatorios, moratorios o punitivos de cualquier naturaleza ajenos a los propios de la modalidad de financiación en cuotas que la actora eventualmente elija, en

tanto ello importaría aplicar, por vía indirecta, el incremento que el considerando 9 expresamente excluyó.

En materia de obligaciones vinculadas a operaciones y obras inmobiliarias, resultan de uso corriente en la práctica y en la jurisprudencia tanto la referencia a la cotización del dólar estadounidense como la actualización mediante índices representativos del costo de la construcción, siendo ambos mecanismos idóneos, según las circunstancias del caso, para preservar el valor real de la prestación debida.

En consecuencia, corresponde reconocer a la actora, en su condición de parte protegida por el estatuto consumeril y en aplicación del principio de interpretación más favorable a su respecto (art. 3, Ley 24.240; arts. 1094 y 1095 CCyC), la facultad de optar, al momento de cancelar la obligación o definir su forma de pago (v.gr. anticipo y cuotas), entre los siguientes mecanismos de actualización del monto histórico total de \$300.000:

a) Su equivalencia en dólares estadounidenses, tomando como referencia que la suma de \$150.000 por la urbanización de cada lote de 360 m² equivalía, según cotización tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente al 04/04/2018, a U\$S 7.335 (U\$S 1 = \$20,45). De ese modo, el costo total de las obras por los dos lotes equivalía a U\$S 14.670, debiendo reconvertirse dicho monto a pesos según la cotización tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina vigente a la fecha de efectivo pago (o del momento en que se opte por su forma de cancelación); o

b) La actualización del monto histórico total (\$300.000) mediante el índice de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC), que es el más usual en la práctica contractual privada, según su variación o acumulación entre el 04/04/2018 y la fecha de pago (o el momento en que se defina, a opción de la actora, su modalidad de cumplimiento).

Lo opciones antes fijadas, son plenamente compatibles con los límites de la aclaratoria, en tanto no modifican el objeto de la obligación en cuestión: sigue siendo el pago proporcional del costo de las obras de infraestructura fijado en el considerando 9, solo se precisa el mecanismo aritmético para llevarlo a valor actual, que es justamente la "oscuridad"

señalada por la actora.

5.- Respecto a la modalidad de financiación (planteo "b", en cuanto a los parámetros de instrumentación del acuerdo), se debe precisar que el "acuerdo" al que remite el punto II de la parte resolutive de la sentencia definitiva no importa dejar librada a la voluntad discrecional de la demandada, ni supeditar a una negociación de resultado incierto, la determinación de la modalidad de pago a cargo de la actora.

En rigor, se circunscribe a que esta última ejerza la opción entre las modalidades de financiación ya ofrecidas por la propia demandada en el presupuesto de fecha 04/04/2018, descriptas en el considerando 3 de esta resolución, trasladando su misma estructura porcentual al monto actualizado (en adelante, "M") que en definitiva resulte del mecanismo de actualización elegido conforme el considerando 4.

En tal sentido, la actora Montecino podrá optar por cualquiera de las siguientes alternativas, calculadas sobre el monto actualizado M: (i) Primera opción : anticipo equivalente al 46,67% de M, con el saldo resultante financiado en 12 (doce) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, que incluirán un recargo (interés de financiación) del 48,05% sobre dicho saldo; (ii) Segunda opción: anticipo equivalente al 46,67% de M, con el saldo resultante financiado en 24 (veinticuatro) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, que incluirán un recargo del 96,50% sobre dicho saldo; (iii) Tercera opción: anticipo equivalente al 53,33% de M, con el saldo resultante financiado en 12 (doce) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, que incluirán un recargo del 48,11% sobre dicho saldo.

Dicha traslación porcentual permite preservar exactamente las condiciones de financiación propuestas por la demandada en el año 2018, sin crear condiciones nuevas ni ajenas a lo oportunamente ofrecido, correspondiendo a la actora la elección de la alternativa que estime más

conveniente a sus intereses, sin que resulte aplicable ningún recargo, interés o multa adicional a los aquí expresamente indicados.

Siendo ello así, el "acuerdo" cuya indeterminación motivó el presente planteo queda esclarecido en el sentido de que se reduce, exclusivamente, al ejercicio por la actora de la opción de pago entre las tres alternativas precedentemente descriptas, sin que subsista escenario alguno de negociación bilateral de resultado incierto entre las partes.

6.- En cuanto al parámetro temporal, corresponde establecer que el cumplimiento de la obligación de pago a cargo de la actora (o el ejercicio de la opción de pago financiado: anticipo y cuotas), deberá efectivizarse, como indica la sentencia, en forma simultánea con el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la demandada de entrega de la posesión y otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

Siendo procedente aclarar que, en tanto los demás plazos contractuales se encuentran vencidos (ejecución y finalización de obras, declarativa de mensura, entrega de posesión), tales obligaciones deberán cumplirse dentro del plazo de noventa (90) días previsto en la cláusula SÉPTIMA de los boletos de compraventa, el que se comenzará a correr desde que la presente adquiera firmeza, bajo apercibimiento de lo dispuesto en los arts. 1018 del Código Civil y Comercial y 459 del Código Procesal Civil y Comercial.

7.- En otro aspecto, la recurrente plantea si la falta de consenso entre las partes respecto del pago proporcional de las obras podría obligarla, indirectamente, a ejercer la opción resolutoria que el considerando 9 de la sentencia dejó a salvo en los términos del art. 1085 del CCyC.

Sin embargo, conforme lo expuesto en el considerando 5 que antecede, el "acuerdo" al que alude el punto II de la parte resolutive se limita al ejercicio, por la actora, de la opción de pago entre las tres modalidades de financiación allí descriptas, extremo que depende

exclusivamente de su propia voluntad y no requiere de un consenso o negociación bilateral con la demandada. En consecuencia, no se configura en el caso un escenario de "falta de consenso" que pueda proyectarse sobre el ejercicio de la opción resolutoria, por lo que la inquietud de la recurrente sobre este punto queda superada por la propia aclaración efectuada precedentemente.

Por ende, no corresponde efectuar pronunciamiento adicional alguno respecto del alcance o las condiciones de ejercicio de la opción resolutoria prevista en el art. 1085 del CCyC, la que permanece subsistente en los términos generales y con los alcances que la ley le asigna, debiendo estarse, en su caso, a las circunstancias concretas que llegado el momento se presenten, sin que sea menester —ni corresponda por esta vía— anticipar un juicio sobre supuestos no planteados en autos.

Por todo lo expuesto, **RESUELVO:**

I.- Hacer lugar parcialmente a la aclaratoria deducida por la parte actora y, en consecuencia, aclarar el punto II de la parte resolutoria de la sentencia definitiva de fecha 15/04/2026, en el sentido de que la obligación de la actora Rosalía Isabel Montecino relativa al pago proporcional de las obras de infraestructura se determinará tomando como base de cálculo el presupuesto de fecha 04/04/2018, por la suma de \$150.000 (pesos ciento cincuenta mil) por cada uno de los dos lotes adquiridos, lo que arroja un monto histórico total de \$300.000 (pesos trescientos mil).

II.- Precisar que dicho monto histórico total debe ser actualizado, a su exclusiva opción de la actora, mediante: a) su equivalencia en dólares estadounidenses, equivalente a U\$S 7.335 por cada lote (U\$S 14.670 en total) según cotización tipo vendedor Banco de la Nación Argentina al 04/04/2018, reconvertida a pesos a la cotización tipo vendedor BNA vigente a la fecha de pago (o aquella en la que defina su modalidad de pago, en caso de financiación de saldo); o b) la actualización del monto

histórico mediante el índice del costo de la construcción publicado por la Cámara Argentina de la Construcción (CAC) para igual período; sin adición en ningún caso de intereses compensatorios, moratorios o punitivos ajenos a los propios de la modalidad de financiación elegida conforme el punto III siguiente.

III.- Aclarar que la actora Montecino deberá optar por alguna de las siguientes modalidades de financiación, calculadas sobre el monto actualizado (M) que resulte conforme el punto II, sin que dicha elección requiera de acuerdo o negociación bilateral con la demandada: (i) Primera opción: anticipo equivalente al 46,67% de M, con el saldo financiado en 12 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, con un recargo (interés de financiación) del 48,05% sobre dicho saldo; (ii) Segunda opción: anticipo equivalente al 46,67% de M, con el saldo financiado en 24 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, con un recargo del 96,50% sobre dicho saldo; (iii) Tercera opción: anticipo equivalente al 53,33% de M, con el saldo financiado en 12 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, con un recargo del 48,11% sobre dicho saldo.

IV.- Aclarar también que el cumplimiento de dicha obligación por parte de la actora deberá efectivizarse en forma simultánea con las obligaciones a cargo de la demandada de entrega de la posesión y otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, dentro del plazo de noventa (90) días previsto en la cláusula SÉPTIMA de los boletos de compraventa, contados desde que adquiera firmeza la sentencia.

En lo que respecta a la obligación de escriturar, bajo apercibimiento de que si la obligada no cumpliera (y ser material y jurídicamente posible), ser otorgada la escritura por el suscripto, por ella —como vendedora— y a su costa (cfr. art. 1018 CCyC y art. 459 CPCC).

V.- La presente se registra en protocolo digital y quedará notificada a través de su publicación en el sistema de gestión judicial PUMA (arts. 38,

120 y 138 CPCC).

Diego De Vergilio
Juez