

Contrato De Tiempo Compartido Alcances Resarcimiento Por Danos Y Perjuicios Desestimacion

JURISPRUDENCIA

Contrato de tiempo compartido. Alcances. Resarcimiento por daños y

perjuicios. Desestimación Se revoca la sentencia apelada, disponiendo el rechazo íntegro de la demanda en un contrato de consumo pues, la actora dejó de abonar las expensas ordinarias a su cargo y, en consecuencia, la administradora demandada se hallaba facultada para suspender el derecho al uso y goce de la semana del inmueble adquirido como tiempo compartido

En Buenos Aires, a los 28 días del mes de diciembre de dos mil quince, se reúnen los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, con la asistencia del Señor Prosecretario Letrado de Cámara, para entender en los autos caratulados ?CANTARELLA LIDIA JUANA y otro c/ HOSTERÍA DEL CERRO S.A. y otro s/ Ordinario? (Expediente N° 7.047/2011), originarios del Juzgado del Fuero N° 6, Secretaría N° 12, en los cuales, como consecuencia del sorteo practicado de acuerdo con lo establecido por el art. 268 del CPCCN, resultó que debían votar en el siguiente orden: Dra. Isabel Míguez, Dra. María Elsa Uzal y Dr. Alfredo Arturo Kölliker Frers. Estudiados los autos, la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? A la cuestión propuesta, la Señora Juez de Cámara Doctora Isabel Míguez dijo: I.- ANTECEDENTES DEL CASO. En la sentencia de fs. 207/214, la Sra. Magistrado de grado hizo lugar parcialmente a la demanda deducida por Lidia Juana Cantarella y Roberto Eduardo Lariño contra Hostería del Cerro S.A. y Brenna y Asociados S.A., condenando: i) a Hostería del Cerro S.A. a poner a disposición de los actores sus registros contables, con los documentos que los respaldan; y ii) a Hostería del Cerro S.A. y Brenna y Asociados S.A. a abonar a los accionantes en forma solidaria, en el término de cinco días, la suma de pesos tres mil (\$ 3.000) en concepto de resarcimiento del ?daño moral?, con más sus correspondientes intereses y costas. Los hechos del sub examine han sido sintetizados en el fallo indicado en lo que la Juez a quo estimó razonable consignar y a esa referencia cabe remitirse, brevitatis causae. II.- LOS RECURSOS. El pronunciamiento de la anterior instancia fue apelado tanto por la parte actora -a fs. 217- como por las codemandadas Hostería del Cerro -a fs. 222- y Brenna -a fs. 215-, recursos que fueron fundados con las expresiones de agravios que corren agregadas a fs. 236/250, fs. 260/266 y fs. 231/233, respectivamente. El memorial de la accionante fue replicado por la emplazada Hostería del Cerro a fs. 300/303, en tanto que la expresión de agravios de esta última fue respondida por la primera mediante la presentación de fs. 296/298. 1) Los agravios de la parte actora: i) Esta parte se agravio porque la Juez de grado habría errado al encuadrar la relación contractual de marras como ?comercial? y al aplicar -en consecuencia- la Ley 19.550 de Sociedades Comerciales, cuando -en realidad- se trataría de un contrato de consumo, motivo por el cual debería ser analizado a la luz de la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor y la ley 26.356 que regula los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, tal como habría sido reconocido por la Sala B en los autos caratulados ?Cantarella Lidia Juana y otro c/ Brenna y Asociados S.A. y otro s/ Sumarísimo? (Expte. N° 37.932/2007), que tramitó por ante el Juzgado del Fuero N° 25, Secretaría N° 49. Sostuvo que ese erróneo encuadre habría llevado a la a quo a rechazar su pedido de rendición de cuentas con fundamento en que los administradores u órganos de fiscalización de sociedades regulares -como las codemandadas- no están obligados a rendir cuentas en los términos del art. 68 del Código de Comercio, contradiciendo de esta manera la resolución dictada en autos -a fs. 120/121- por esta Sala A, en la que se habría discutido y reconocido el derecho de la actora a exigir la rendición de cuentas reclamada. Agregó subsidiariamente que ese derecho se encontraría contemplado en el reglamento elaborado por las contrarias. ii) Se quejó por cuanto la sentenciante rechazó el reconocimiento de una compensación por la indisponibilidad de la suma de U\$S 2.000 depositada como contracautela en el expediente ?Cantarella Lidia Juana y otro c/ Brenna y Asociados S.A. y otro s/ Sumarísimo? para obtener una medida cautelar tendiente a suspender el remate de su acción por parte de la codemandada Brenna, con fundamento en que la colocación de ese importe a plazo fijo evitó la desvalorización del dinero. Argumentó que el ?mínimo rédito? generado por la colocación de dicha suma no habría compensado el desmedro que le habría ocasionado la imposibilidad de disponer y/o utilizar ese monto y el tener que adicionar igual cantidad para cubrir otras necesidades. Dijo también que la suma de \$ 600 reclamada por este concepto resultaría irrisoria dada la depreciación de nuestra moneda. iii) Criticó que la Juez no hubiera admitido su reclamo por el ?lucro cesante? padecido, argumentando que la improcedencia de las expensas extraordinarias no autoriza a dejar de abonar las ordinarias, por lo que debió seguir abonando las expensas no cuestionadas, o, en su caso, consignarlas. Indicó que nunca cuestionó su obligación de pagar las cargas comunes, pero que ello siempre estuvo condicionado al efectivo uso y goce de la semana en cuestión. Sostuvo que, por esa razón, al momento de negarse a pagar las expensas extraordinarias, ofreció a las contrarias abonar las ordinarias contra entrega del voucher correspondiente, recibiendo una respuesta negativa, motivo por el cual y conforme a los términos del art. 1201 del Código Civil, ante

el incumplimiento de las codemandadas, éstas no podrían exigir válidamente el pago de las expensas ordinarias. Por último, objetó que la a quo hubiera rechazado este rubro por no hallar acreditado el quantum del lucro cesante. Si bien reconoció la falta de pruebas en ese sentido, adujo que el monto reclamado de \$ 36.000 resultaría ?realista y ajustado? teniendo en consideración las características del complejo y que la semana contratada correspondía a la temporada alta. 2) Los agravios de la codemandada Hostería del Cerro S.A.: i) Se agravio, en primer término, por cuanto la sentenciante de grado habría incurrido en contradicción al condenar a su parte a poner sus libros contables y documentación respaldatoria a disposición de la actora, condicionada a la existencia de hostilidad en ese sentido atribuible a Hostería del Cerro S.A., pese a establecer que la rendición de cuentas pretendida por la accionante resultaba improcedente, dado que los administradores societarios no están obligados a rendir cuentas a los socios en los términos del art. 68 del Código de Comercio. Destacó la falta de evidencia acerca de una supuesta negativa de su parte a exhibir documentación y/o registros contables a los demandantes y negó que hubiera actuado con ?hostilidad? hacia la contraria. ii) Objetó, asimismo, que la a quo hubiera reconocido la suma de \$ 3.000 en concepto de resarcimiento del ?daño moral?, a pesar de señalar que los coactores no lograron acreditar haber sufrido una afectación en la ?esfera emocional? y determinar que aquéllos incumplieron el pago de las expensas ordinarias debidas a su parte. iii) Finalmente, cuestionó la imposición de las costas a cargo de las codemandadas, aun cuando la demanda fue admitida tan solo en un 5,88% de la suma reclamada, lo cual configuraría el supuesto de plus petición inexcusable previsto por el art. 72 CPCCN y determinaría que las accesorias deban ser soportadas íntegramente por la parte actora. Subsidiariamente, solicitó que las costas sean distribuidas de acuerdo al éxito obtenido por las partes en el proceso, imponiendo el 94,12% a cargo de la actora y el 5,88% restante en cabeza de las codemandadas. 3) Los agravios de la codemandada Brenna y Asociados S.A.: Se agravio, únicamente, por cuanto la Juez admitió una indemnización por el ?daño moral? supuestamente padecido por la parte actora, pese a haber reconocido no sólo la falta de prueba en ese sentido, sino también que en casos análogos había resuelto rechazar el resarcimiento pretendido por este concepto. III.- LA SOLUCIÓN PROPUESTA. 1) Aclaración preliminar. En primer lugar señalo que es criterio de esta Sala, que estimo aplicable en autos, aquél que conduce a dejar sentado que el caso habrá de decidirse conforme a las disposiciones del Código Civil (ley 340 y sus modificaciones), en lo pertinente, por entender que resultan inaplicables las disposiciones del nuevo Código Civil y Comercial sancionado por la ley 26.994 que entrara en vigor el 01/08/2015. Por otro lado, es de remarcar que la resolución de los problemas inherentes a los conflictos inter-temporales provocados por el cambio legislativo que introduce el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación exige ahondar en los alcances del nuevo art. 7 CCCN en aquellos casos en los que quepa plantearse la pertinencia de la aplicación del nuevo ordenamiento legal a las relaciones y situaciones jurídicas ya existentes y sus consecuencias. Para ello, se observa que de la comparación entre los anteriores artículos 2 y 3 del Código Civil y los actuales artículos 5 y 7 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación surge que, salvo por la inclusión en este último de la referencia al principio de la favorabilidad respecto de las relaciones de consumo, las reglas conservan un paralelismo en su redacción, que torna vigente la rica elaboración doctrinaria y jurisprudencial civilista existente desde la reforma introducida por la ley 17.711 (conf. Uzal, María Elsa, ?Nuevo Código Civil y Comercial: la vigencia temporal con especial referencia al Derecho Internacional Privado?, Revista Código Civil y Comercial (Director: Dr. Héctor Alegría), ed. La Ley, N° 1, julio 2015, págs. 50/60). Es de destacar que el art. 5 establece que las leyes rigen después del octavo día de su publicación oficial, o desde el día que ellas determinen. En el caso del nuevo Código Civil y Comercial, el art. 7 de la ley 26.694 (sustituido por el art. 1 de la ley 27.077), dispuso que dicho cuerpo entrara en vigencia el 01/08/2015. De otro lado, el art. 7, indica la manera en que han de efectivizarse los efectos de las leyes que se dicten con relación al tiempo y a las relaciones preexistentes. Dicha norma establece, textualmente, que ?a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?. Esta última alternativa, impone ahondar en los alcances del mentado art. 7 CCCN en aquellos casos en los que, como en el que nos ocupa, se plantee alguna duda o controversia sobre la debida aplicación del nuevo ordenamiento legal a las relaciones y situaciones jurídicas ya existentes y sus consecuencias. Debe repararse en que la interpretación de la norma de aplicación tiene como pilares dos principios fundamentales: la irretroactividad de la ley -salvo disposición en contrario, que en ningún caso podrá afectar derechos amparados con garantías constitucionales- y su aplicación inmediata, a partir de su entrada en vigencia ?aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes?. Cabe profundizar aquí en el primero de esos principios, esto es, aquél que veda toda posible aplicación retroactiva no prevista expresamente y que lleva de la mano a precisar cuándo una ley es retroactiva, lo que presenta particulares dificultades si se trata de hechos in fieri, es decir, en curso de desarrollo. Ello, a fin de apreciar si la aplicación de la reforma en el caso, puede implicar una indebida aplicación retroactiva. Debe recordarse que se ha dicho que se configurará una aplicación retroactiva de la ley: a)

cuando se vuelva sobre la constitución o extinción de una relación o situación jurídica anteriormente constituida o extinguida; b) cuando se refiera a los efectos de una relación jurídica ya producidos antes de que la nueva ley se halle en vigencia; c) cuando se atribuyan efectos que antes no tenían a hechos o actos jurídicos, si estos efectos se atribuyen por la vinculación de esos hechos o actos con un período de tiempo anterior a la vigencia de la ley; d) cuando se refiera a las condiciones de validez o efectos en curso de ejecución que resulten ser consecuencias posteriores de hechos ya cumplidos, con valor jurídico propio, en el pasado y que derivan exclusivamente de ellos, sin conexión con otros factores sobrevenientes; e) cuando se trata de situaciones jurídicas concurrentes que resultan de fuentes de derecho diferentes que entran en conflicto y pueden suscitar desigualdades entre los titulares de esas relaciones, precisamente, porque dado que cada una de ellas nace de causas diferentes, cada una debe soportar la competencia de la ley que corresponde al momento de su constitución, de sus efectos o de su extinción, según el caso (conf. Roubier, P., ¿Les conflicts des lois dans le temps?, T° 1, págs. 376 y sigs.; Borda, G., ¿La reforma del Código Civil. Efectos de la ley con relación al tiempo?, E.D., T° 28, pág.809; Coviello y Busso, citados por LLambías, J.J., ¿Tratado de Derecho Civil. Parte General?, T° 1, págs. 144/5, en nota 68 bis; Uzal, ob. cit., nota 1). Así, si la modificación legal sobreviene estando en curso la constitución, adquisición, modificación o extinción de un derecho, la nueva ley modificará esas condiciones de constitución, adquisición, modificación o extinción del derecho de que se trate, en tanto esas relaciones no se hallen ya consumidas con efectos jurídicos propios en el pasado, de modo que revistan el carácter de derechos adquiridos, debiendo el juzgador examinar las circunstancias de cada caso concreto atendiendo con ese sentido a la directiva legal (conf. Uzal, ob. cit.). Ya se ha destacado que la determinación de si se está frente a una aplicación retroactiva presenta particulares dificultades cuando se trata de hechos *in fieri*, es decir, en curso de desarrollo y que es imprescindible distinguir si se trata de situaciones que se encuentran en lo que puede describirse como una fase dinámica de la relación, en la que ésta nace o muta (su constitución o extinción) o si, en cambio, se capta esa relación en una fase estática, cual sería aquella que concierne a sus efectos ya producidos y/o con valor jurídico propio, a fin de apreciar si la aplicación de la reforma en el caso concreto, puede implicar una indebida aplicación retroactiva, sobre hechos o situaciones jurídicas del pasado. En el marco fáctico legal del sub iudice las circunstancias de hecho del caso permiten concluir en que la aplicación de las nuevas modificaciones que pudiera haber introducido el Código Civil y Comercial de la Nación en la materia no resultan de aplicación. Ello así toda vez que, de aplicarse las disposiciones contenidas en ese Código se vería afectado el principio de irretroactividad de las leyes consagrado por el art. 7 del mismo cuerpo legal, pues de otro modo se alterarían los efectos de una relación jurídica, ya producidos antes de que el nuevo Código se hallase en vigencia, volviendo sobre una relación o situación jurídica ya constituida anteriormente con efectos jurídicos propios en el pasado, atribuyendo efectos que antes no tenían a actos jurídicos, por la vinculación de esos actos con un período de tiempo anterior a la vigencia de la ley. En consecuencia, déjase establecido que en autos se resolverán los recursos traídos a conocimiento de este Tribunal conforme las normas que se encontraban vigentes al tiempo en que fue dictado el fallo apelado. 2) El tema a decidir. Ello establecido y descriptos del modo expuesto ut supra los reproches de los apelantes, se aprecia que el tema a decidir en la especie reside en determinar si fue acertada o no la decisión de la Sentenciante de grado en punto a: i) condenar a Hostería del Cerro S.A. a poner a disposición de la parte actora sus libros contables y documentación respaldatoria, para el caso que aquélla hubiera mostrado hostilidad para hacerlo; y ii) responsabilizar a ambas codemandadas por la ilegítima imposición a la actora de expensas extraordinarias. Eventualmente, para el caso de que ello hubiera sido así, corresponderá abordar los agravios relativos al tratamiento brindado por la Juez tanto a los distintos rubros invocados como base del reclamo, como a la imposición de las costas. De tal forma y por cuestiones de orden metodológico, lo primero que debe abordarse es la cuestión relativa al encuadre jurídico del caso sub examine. 3) El encuadre jurídico. Esta Sala tiene dicho que el contrato de tiempo compartido es, en su concepción más amplia, un sistema de comercialización por el cual una persona (desarrollador) concede a distintas personas (usuarios) el uso de una misma cosa, estableciéndose períodos determinados de tiempo para el uso de la cosa por cada usuario en forma exclusiva (conf. Di Filippo, María Isabel, ¿Tiempo compartido: un condominio especial?, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1987, pág. 179; Fariña, Juan, ¿Contratos comerciales modernos?, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1993, pág. 779; Coppoletta, Sebastián, ¿Contrato de tiempo compartido?, en ¿Código de Comercio - Comentado y Anotado?, T° II, LA LEY, Buenos Aires, 2005, pág. 842) (conf. esta CNCom., esta Sala A, 15/02/2007, in re: ¿Morganti, Alberto c/ Club House San Bernardo S.A. y otro s/ Ordinario?, publicado en LL Online, AR/JUR/940/2007). Precisamente, la versión más conocida y difundida de esta modalidad contractual es la utilizada en el alojamiento vacacional (conf. Puerta de Chacón, Alicia, ¿Tiempo compartido ¿un producto turístico?, en ¿Turismo, derecho y economía regional?, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, pág. 129). En éste, el objeto del contrato es el uso en forma exclusiva por un período de tiempo determinado de una unidad habitacional de un inmueble ubicado en una zona turística, más los bienes muebles que integran la unidad habitacional, los espacios comunes del inmueble y los servicios que en él se proporcionan al usuario (conf. esta CNCom., esta Sala A, 15/02/2007, in re: ¿Morganti..., cit. supra). Definida la modalidad contractual pactada, interesa

reparar en dos de sus caracteres predominantes: i) es un contrato comercial, carácter otorgado por la realización de la actividad con carácter empresario por el sujeto desarrollista -quien asume los riesgos jurídicos y económicos de su actividad (conf. art. 8, inc. 5, del Cód. de Com.); y ii) es indudablemente un contrato de consumo, siéndole por ende aplicable la legislación del sistema de defensa del consumidor (ley 24.240 y ce.; conf. Lorenzetti, Ricardo, Luis, "Tratado de los contratos", T° II, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, pág. 461) (conf. esta CNCom., esta Sala A, 15/02/2007, in re: "Morganti...", cit. ut supra). Ese fue, en efecto, el encuadre jurídico finalmente receptado tanto por el Juez de grado como por el Tribunal de Alzada en los autos caratulados "Cantarella Lidia Juana y otro c/ Brenna y Asociados S.A. y otro s/ Sumarísimo" (expediente N° 37.932/2007), que tramitó por ante el Juzgado del Fuero N° 25, Secretaría N° 49, citándose en ambas instancias el precedente "Morganti" dictado por este Tribunal y que fuera refenciado ut supra. En este sentido, cuadra destacar que en el proceso referido precedentemente -venido "ad effectum videndi et probandi" y que en este acto tengo a la vista-, Lidia Juana Cantarella y Roberto Eduardo Lariño promovieron demanda -con fecha 14/08/2007- contra la administradora -Hostería del Cerro S.A.- y contra la propietaria -Brenna y Asociados S.A.- del complejo turístico "Hostería del Cerro", ubicado en la Villa del Cerro Catedral, Parque Nacional Nahuel Huapi, Departamento Bariloche, Provincia de Río Negro, a efectos de que cesara la incertidumbre provocada por la interpretación que las emplazadas realizaban de las facultades que les conferiría el reglamento de uso y administración relativas a imponer a los accionistas cargas económicas extraordinarias sin previa discusión y conformidad, invocando la aplicación al caso de la Ley de Defensa del Consumidor (véanse fs. 27/31 de dichos obrados). Los codemandados Hostería del Cerro S.A. y Brenna y Asociados S.A. contestaron en forma conjunta, solicitando el rechazo de la acción promovida en su contra, argumentando que el administrador se hallaba facultado para establecer expensas extraordinarias. Sustentaron su defensa en la ley 19.550 y argumentaron que resultaría inaplicable al caso la ley 24.240 invocada por los demandantes (véanse fs.104/111). En la sentencia de fecha 16/02/2009 dictada a fs. 202/217 de dichos obrados, el Juez de grado interviniente sostuvo que "...la pretendida dicotomía que postula la defensa entre la normativa societaria y la Ley de Defensa del Consumidor, en el caso puntual aquí analizado, no es tal?, dado que "...el esquema societario adoptado para encuadrar el producto turístico de que trata es utilizado para facilitar la comercialización del tiempo compartido. Pero una vez adquirido el derecho a uso de la unidad correspondiente, el usuario queda amparado por la normativa de la Ley de Defensa del Consumidor, pues el vínculo entre el usuario y el proveedor del servicio inherente al tiempo compartido encuadra en una relación de consumo, según era sostenido por autorizada doctrina con anterioridad a la ley 26.356, y de conformidad con este último plexo normativo a partir de la remisión que efectúa a aquella ley...?. En ese marco, hizo lugar a la demanda promovida mediante la acción meramente declarativa, declarando que "...el administrador no se encuentra facultado para imponer por sí y ante sí a los actores expensas extraordinarias como las que motivan el presente pleito, sin conocimiento previo, anuencia y ratificación por parte de los usuarios demandantes?. La Sala B confirmó ese decisorio, juzgando que el de marras "...es indudablemente un contrato de consumo, siéndole aplicable la legislación del sistema de defensa del consumidor...?, sobre cuya base resolvió que "...el administrador no se encuentra facultado para imponer a los demandantes expensas extraordinarias, sin previo conocimiento, anuencia o, en su caso, ratificación por los usuarios accionantes? (véanse fs. 251/259). En definitiva, por las razones expuestas, no puede sino concluirse en que -en lo que aquí interesa- el de tiempo compartido es un contrato de consumo y, por ende, debe ser analizado a la luz de la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor. 4) La rendición de cuentas reclamada. La Juez de grado señaló que, tratándose de sociedades regulares, como las codemandadas, los administradores u órganos de fiscalización no están obligados a rendir cuentas en los términos del art. 68 del Código de Comercio, sino que éstas y los resultados de la gestión de los administradores deben expresarse a los socios mediante los ejercicios sociales y la documentación pertinente. Con base en ese fundamento, rechazó el reclamo de rendición de cuentas formulado por la actora en los términos en que fue planteado, sin perjuicio de lo cual y conforme al principio "iura novit curia", readecuó el reclamo y ordenó a Hostería del Cerro S.A. "...poner a disposición de los actores sus registros contables, con los documentos que los respaldan, si es que hasta el momento han mostrado hostilidad para hacerlo?. Dicha decisión, se recuerda, fue objetada tanto por los demandantes, como por la emplazada Hostería del Cerro. Se ha dicho que la rendición de cuentas es la presentación que hace toda persona que haya administrado bienes o gestionado negocios total o parcialmente ajenos, dando razón de su cometido con el detalle de los saldos y operaciones debidamente justificados. Toda persona que se haya desempeñado como gestor o mandatario o que haya realizado hechos que impliquen el manejo de fondos que no sean de su propiedad exclusiva tiene que rendir cuentas sobre el resultado de la operación (conf. Fenochietto, Carlos Eduardo - Arazí, Roland, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Comentado y Concordado?", Ed. Astrea, Bs. As., 1987, T° 3, págs. 306/307). Es decir, la rendición de cuentas supone como antecedente necesario un acto o un conjunto de actos que importen el gobierno o el cuidado de bienes ajenos, en todo o en parte (conf. Colombo, Carlos J. - Kiper, Claudio M., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Anotado y Comentado?", Ed. La Ley, Buenos Aires, 2006, T° VI, pág. 252) (conf. esta CNCom., esta Sala A, 12/04/2011, mi voto, in re: "Tavolaro Ortiz Carlos Alberto c/ Tavolaro Ortiz Eduardo

Luis s/ Ordinario?). En ese marco, cabe comenzar aclarando que no es cierto lo afirmado por los coactores respecto a que esta Sala A, en su resolución de fs. 120/121, ya habría ?discutido y reconocido? a aquéllos el ?objetivo derecho de rendición de cuentas? (véase fs. 241, segundo párrafo, del memorial). En efecto, en dicho pronunciamiento, este Tribunal advirtió que si bien al ordenarse a fs. 32 correr traslado de la demanda por rendición de cuentas, no se incluyó el apercibimiento dispuesto por la segunda parte del art. 652 CPCCN, dicha omisión se vio luego subsanada por los términos de la contestación de demanda de fs. 57/61, en la cual las emplazadas negaron -entre otros puntos- que deban rendir cuentas a la parte actora (véase fs. 120 vta., in fine). Sobre esa base fue que se concluyó que ?...no se aprecia que esa omisión haya ocasionado perjuicio a la quejosa (la codemandada Hostería del Cerro S.A.), habida cuenta que oportunamente deberá establecerse si existe, o no, obligación en cabeza de las accionadas de rendir las cuentas requeridas por la actora para luego, en su caso y de corresponder, avanzar a la etapa siguiente en lo que toca a esta pretensión? -el destacado no es del original- (véanse fs. 120 vta/121). Se advierte con claridad, pues, que si bien en la resolución en cuestión se destacó que las accionadas, al contestar demanda, negaron que debieran rendir cuentas a la parte actora, ello fue así al único efecto de tener por subsanada la omisión incurrida en el proveído de fs. 32, en tanto ordenó correr traslado de la acción por rendición de cuentas sin el apercibimiento que prevé el art. 652 CPCCN, pero en modo alguno esa mención importó un pronunciamiento acerca de la procedencia, o no, de dicho reclamo, sino que, por el contrario, se indicó expresamente que ello debía ser determinado ?oportunamente? -esto es, al momento del dictado de la sentencia-, como finalmente aconteció. Efectuada dicha aclaración, cuadra advertir que el párrafo primero del artículo octavo del ?Reglamento de uso y administración del tiempo compartido Club del Cerro? -cuya copia obra agregada a fs. 51/55- estipula que, ?dentro de los 60 (sesenta) días de finalizado cada período trimestral, bajo la forma de una liquidación de ingresos y egresos, el administrador practicará la rendición de cuentas correspondiente a dicho período trimestral. Las liquidaciones correspondientes al cuarto período trimestral contendrán, asimismo, las cuentas de ingresos y egresos correspondientes a todo el año cubierto por los cuatro períodos trimestrales. Un resumen de dichas liquidaciones le será remitido por vía postal a los respectivos titulares de uso cuyo ejercicio de derecho a uso se encontrase fijado dentro del período trimestral liquidado, salvo aquellas correspondientes a la del último período trimestral de cada año, caso este último en el cual le habrán de ser remitidas a la totalidad de los titulares del derecho a uso. Sin perjuicio de la remisión de las informaciones precedentes, en la sede del administrador quedará disponible por el plazo de 30 (treinta) días la correspondiente rendición de cuentas debidamente instruida y documentada para su consulta por parte de los titulares de uso? -el destacado no es del original- (véase fs. 53). De la norma transcripta surge que el administrador del tiempo compartido se hallaba contractualmente obligado a remitir por correo a los usuarios/consumidores -entre los que se encontraban los coactores-, en forma periódica, rendiciones de cuentas de los ingresos y egresos del centro vacacional, como así también a poner a disposición de aquéllos la documentación respaldatoria pertinente. Así, pues, la codemandada Hostería del Cerro -en su condición de administradora del tiempo compartido homónimo- se encontraba obligada por contrato a rendir cuentas periódicamente a los coaccionantes Cantarella y Lariño -en su calidad de usuarios- de los ingresos -entre los cuales, en caso de existir, debían incluirse los ingresos por alquiler de la semana contratada por los coactores que eventualmente hubieran percibido los codemandados en los términos del artículo décimo- y egresos que registrara el centro vacacional y a poner la documentación respaldatoria correspondiente a disposición de estos últimos, en sus oficinas ubicadas en la Avenida Córdoba 363, piso 4º, de esta Ciudad (véase fs. 51, artículo primero, séptimo párrafo). En ese marco, se advierte que la parte actora no cuestionó la validez del artículo octavo analizado -por el contrario, reconoció su vigencia al expresar agravios (véase fs. 241, segundo párrafo)-, ni tampoco alegó -ni mucho menos acreditó- que la administradora hubiera incumplido su obligación contractual de rendir cuentas o poner a su disposición la documentación respaldatoria, ni que hubiera impugnado los resultados presentados en dichos instrumentos. En ese sentido, la codemandada Hostería del Cerro negó expresamente que hubiera actuado con ?hostilidad? hacia la parte actora (véase fs. 261, anteúltimo párrafo). En definitiva, existiendo un proceso de rendición de cuentas válidamente acordado entre las partes y toda vez que la actora no invocó -ni acreditó- que el administrador hubiera incumplido su obligación de presentar periódicamente los resultados de su gestión, ni tampoco que hubiera impugnado los datos volcados por este último en los informes correspondientes, ello pone en evidencia la improcedencia tanto de la acción de rendición de cuentas incoada en autos, como así también de la condena impuesta a Hostería del Cerro S.A. a poner a disposición de los actores sus registros contables, con los documentos que los respaldan, ?si es que hasta el momento han mostrado hostilidad para hacerlo?. Por las razones expuestas, no cabe sino rechazar el agravio de la actora bajo análisis, admitir el de la codemandada Hostería del Cerro y, en consecuencia, revocar lo decidido en la sentencia apelada sobre este puntual aspecto, disponiéndose el rechazo de la rendición de cuentas reclamada en autos. 5) La cuestión suscitada en torno a la privación de uso y goce de la semana contratada. La actora manifestó que interpuso la presente acción con el objeto de procurar ?...la reparación económica integral de los daños materiales y morales...? que ambas codemandadas le habrían ocasionado ?...al impedir, ilegítimamente, el uso y goce personal o por cesión a terceros de la unidad ?C' 6, denominada 'Los Alerces', del establecimiento

vacacional temporario 'Hostería del Cerro', ubicado en Villa del Cerro Catedral, Parque Nacional Nahuel Huapi, Departamento Bariloche, Provincia de Río Negro, por el período semanal fijo N° 30 (durante) los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010? (véase fs. 26, punto II, primer párrafo). En ese sentido, las coaccionadas contestaron demanda en forma conjunta, explicando que en el 'Reglamento de Uso y Administración' se previó expresamente que, para que los coactores pudieran acceder a su 'derecho a uso' de la unidad habitacional contratada del tiempo compartido, era requisito que, 'antes de la semana fija destinada a su uso?', se encontraran al día con el pago de contribuciones, no obstante lo cual, aquéllos incurrieron en mora al no abonar las expensas ordinarias por cinco períodos consecutivos (véase fs. 59, primer a sexto párrafos), motivo por el cual resultaría de aplicación en la especie la excepción de incumplimiento contractual y, en virtud de ello, su parte no se habría encontrado obligada a conceder el uso y goce de la semana ante la falta de cumplimiento de los accionantes de la obligación a su cargo (véase fs. 59 vta., anteúltimo párrafo). En ese marco, se impone en primer lugar determinar si los codemandados actuaron -o no- legítimamente al impedir a la actora el uso y goce de la semana N° 30 contratada en el tiempo compartido. En ese sentido, el 'Reglamento de Uso y Administración del tiempo compartido Club del Cerro' dispone: i) que 'expensas' son '...todos los gastos que alcanzan al tiempo compartido Club del Cerro, incluido el porcentual correspondiente al tiempo compartido Club del Cerro en lo concerniente a los gastos mancomunados, presupuestados y/o liquidados por el administrador?', en tanto que 'contribuciones' son '...los aportes para el pago de las expensas a cargo de cada titular de derecho a uso con referencia a una unidad en particular y determinados en función de la relación porcentual y del período trimestral respecto del cual se establezcan tales aportes' (véase fs. 51 vta., artículo primero); ii) que por 'períodos trimestrales' se entiende '...cada uno de los 4 (cuatro) tramos de cada año calendario y que abarcan 13 (trece) períodos semanales cada uno respecto del total de 52 (cincuenta y dos) períodos semanales que integran cada año' (véase fs. 51 vta., artículo primero); iii) que 'bajo la forma de presupuestos, el administrador deberá calcular, por vía de su correspondiente proyección, los montos requeridos para atender las expensas durante los 4 (cuatro) períodos trimestrales de cada año y la consecutiva determinación del monto de las contribuciones en función de la relación porcentual' (véase fs. 52 vta., artículo séptimo, primer párrafo) y que dichos presupuestos '...deberán encontrarse confeccionados y puestos a disposición de los titulares de derecho a uso en la sede del administrador con una antelación mínima de 30 (treinta) días al inicio de cada uno de tales períodos trimestrales' (véase fs. 53, primer párrafo); iv) que '...el administrador deberá comunicar por escrito a los interesados el monto de las contribuciones a cargo de los titulares de uso cuyo ejercicio del derecho a uso se encuentre fijado dentro del período trimestral presupuestado...', quienes '...deben abonar la contribución a su cargo con una antelación mínima que no podrá ir más allá de los 5 (cinco) días hábiles previos al inicio del respectivo período trimestral comprensivo del período semanal fijado para el ejercicio del derecho a uso. La falta de pago de la contribución al término del plazo de pago aquí previsto hará incurrir en mora de pleno derecho por el mero transcurso de tal plazo al titular del derecho a uso que hubiese omitido abonarla...' -el destacado no es del original- (véase fs. 53, artículo noveno); y v) que 'el ejercicio del derecho a uso quedará automáticamente suspendido para todos aquellos titulares de derecho a uso que se encontrasen incursos en mora en el pago de las contribuciones a su cargo?' -el destacado no es del original- (véase fs. 53, artículo décimo, primer párrafo). De las normas transcritas del reglamento de uso y administración -cuya validez no fue objetada por la accionante- se desprende que la semana N° 30 contratada por la actora se hallaba comprendida dentro del tercer período trimestral -el cual comenzaba en la semana N° 27- y que, a más tardar, 5 días antes del inicio de dicho trimestre -en la especie, aproximadamente un mes antes del período semanal fijado para el ejercicio del derecho a uso-, aquélla debía cancelar las expensas ordinarias a su cargo, pues, en caso de no hacerlo, quedaría incurso en mora de pleno derecho y perdería el derecho a uso de su departamento. En otros términos, la obligación de pagar las contribuciones ordinarias a cargo del usuario y la obligación del administrador de poner a disposición de aquél la unidad contratada durante la semana N° 30, no resultaban contraprestaciones de cumplimiento simultáneo, sino que esta última estaba supeditada al previo y efectivo cumplimiento de la primera. De modo que, para poder exigir el reconocimiento de su derecho al uso y goce del departamento, la actora no debía estar incurso en mora, por lo cual debía previamente haber cumplido, u ofrecido cumplir, la obligación a su cargo de cancelar el pago de las expensas ordinarias (arg. art. 1201 del Código Civil). Ello establecido, cabe señalar que si bien la accionante describió en su demanda el intercambio epistolar que habría mantenido con las codemandadas y acompañó en autos las cartas documento correspondientes, las emplazadas desconocieron expresamente las epístolas que les habría remitido la actora (véase fs. 58, punto IV). Ello imponía en cabeza de esta última la carga de acreditar la autenticidad de esa documentación, mas no produjo prueba alguna en ese sentido, motivo por el cual dichas cartas documento carecen de eficacia probatoria. Efectuada esa aclaración, cuadra advertir que de las cartas documento remitidas por las codemandadas a la actora -cuya autenticidad no se halla cuestionada en autos- se desprende que la suspensión del derecho a uso de la semana N° 30 contratada por la actora estuvo motivada por la mora incurrida por esta última en el pago de las expensas, no sólo las extraordinarias, sino también las ordinarias. En efecto, en las epístolas de fecha 10/12/2009, ambas emplazadas respondieron una carta documento de Roberto Lariño del 04/12/2009, en las que manifestaron

que ?...no solo se encontraban adeudadas las expensas extraordinarias, sino también las ordinarias y que hasta el día de hoy, estas últimas se encuentran impagas. Es por ello que, encontrándose incurso en mora en el pago de las contribuciones a su cargo, el ejercicio del derecho a uso resultó suspendido?. Finalizaron invitando a aquél ?...a acercarse a nuestras oficinas a fin de saldar la deuda mantenida? (véanse copias obrantes a fs. 36 y fs. 37). En esa misma línea de ideas, en la carta documento del 28/12/2009, Hostería del Cerro S.A. contestó la misiva de Roberto Lariño del día 15/12/2009, reiterando que éste ?...no sólo adeudaba las expensas extraordinarias, sino también las ordinarias y que hasta el día de hoy las mismas se encuentran impagas, siendo ello condición del ejercicio del derecho de uso de la semana?, señalando asimismo que ?no es cierto que mi parte hubiera rechazado el pago de las expensas ordinarias, siendo que siempre lo invitamos a fin de cancelar su deuda? (véase copia glosada a fs. 40). En ese marco y habiendo la actora cuestionado únicamente la imposición de las expensas extraordinarias -cuya improcedencia fue declarada en el expediente venido ?ad effectum videndi et probandi?, se mantuvo vigente su obligación de abonar las expensas ordinarias a su cargo en forma previa -un mes antes, aproximadamente- a la semana N° 30. En ese sentido, los accionantes manifestaron que ?en ningún momento estuvo en discusión que era nuestra obligación pagar las cargas comunes?, aunque condicionaron esa carga al ?uso y goce de la semana en cuestión? (véase fs. 246 vta., tercer párrafo, de la expresión de agravios). Idéntica tónica posee la presentación efectuada por Cantarella y Lariño a fs. 175/181 de los referidos autos ?Cantarella Lidia Juana y otro c/ Brenna y Asociados S.A. y otro s/ Sumarísimo?, en los que, habiéndose frustrado la utilización de la semana N° 30 durante los años 2006 y 2007 y encontrándose próxima la del año 2008, solicitaron que se decrete como medida precautoria que se imponga a las accionadas la obligación de autorizar el uso de la unidad a aquéllos, o a quienes designaran a tal efecto, ofreciendo como contracautela depositar el importe correspondiente a las expensas ordinarias de ese año, una vez que la contraria autorizara la ?oportuna utilización habitacional? (véase fs. 181, punto II). Se advierte así, pues, que si bien los actores reconocieron que se encontraban obligados al pago de las expensas ordinarias, supeditaron en todo momento dicha erogación al reconocimiento por parte de las codemandadas del derecho al uso y goce de la semana N° 30 contratada y que, en el año 2008, ofrecieron pagar sólo las contribuciones ordinarias de ese año, pero se desentendieron por completo de la deuda que por ese concepto mantenían por los dos años anteriores (2006 y 2007). Sin embargo, aquéllos debían cancelar el importe de la deuda por expensas ordinarias en su totalidad -no sólo la correspondiente al año 2008- aproximadamente un mes antes de la semana N° 30, a resultas de lo cual no podían legítimamente condicionar el cumplimiento de esa carga al otorgamiento del uso y goce de la unidad durante la semana contratada. En función de ello y toda vez que no se encuentra controvertido en autos que, a partir del año 2006, la actora dejó de abonar las expensas ordinarias a su cargo, cabe concluir que esta última incurrió en mora y, en consecuencia, la administradora demandada se hallaba facultada para suspender el derecho al uso y goce de la semana N° 30 de aquélla de la forma en que lo hizo. No paso por alto que la accionante adujo que mediante nota del 21/06/2006 ofreció a Brenna y Asociados S.A. pagar las expensas ordinarias. Empero, ese supuesto ofrecimiento no se encuentra debidamente probado, toda vez que el mencionado documento -agregado a fs. 50 del expediente venido ?ad effectum videndi et probandi?- fue expresamente desconocido por las allí codemandadas (véase fs. 105 vta., punto IV del proceso referido) y su autenticidad no resultó acreditada. Pero aún obviado esa falencia probatoria, lo cierto es que tampoco obran en autos elementos que permitan siquiera inferir que las accionadas se hubieran negado a recibir el pago de las expensas ordinarias, sino que, por el contrario -conforme se vio ut supra-, aquéllas ?invitaron? a la actora en más de una ocasión a saldar esa deuda (véanse cartas documento de fs. 36, fs. 37 y fs. 40). Y aún si por vía de hipótesis se tuviera por demostrado que las emplazadas se habían opuesto a recibir personalmente el pago de las contribuciones ordinarias en cuestión, la accionante de todos modos podría haber cancelado esa deuda mediante transferencia o depósito de los importes pertinentes en las cuentas bancarias destinadas por aquéllas a tales efectos (véanse en ese sentido la caja de ahorro y la cuenta corriente informadas por Hostería del Cerro en la documentación aportada por la propia actora que obra agregada a fs. 177 de la causa venida ?ad effectum videndi et probandi?), mas no lo hizo. En definitiva, toda vez que la parte actora incumplió la obligación a su cargo de abonar las contribuciones ordinarias a partir del año 2006, las codemandadas actuaron legítimamente al suspender a aquélla el derecho al uso y goce durante la semana N° 30 de la unidad C 6, denominada Los Alerces, del tiempo compartido Hostería del Cerro, de conformidad con el art. 1201 del Código Civil y con lo expresamente previsto en el ?Reglamento de Uso y Administración? que regía el vínculo entre las partes. Ello establecido, corresponde pasar a analizar los planteos formulados por las partes en relación a la procedencia y cuantía de los distintos rubros indemnizatorios reclamados. 6) El daño emergente. La actora se agravio de que la Juez de grado hubiera rechazado conceder una compensación por la indisponibilidad de la suma de U\$S 2.000 depositada por su parte como contracautela en el expediente ?Cantarella Lidia Juana y otro c/ Brenna y Asociados S.A. y otro s/ Sumarísimo? a fin de obtener una medida cautelar tendiente a suspender el remate de su acción por parte de la codemandada Brenna, con sustento en que la colocación de ese monto a plazo fijo evitó la desvalorización del dinero, pasando por alto que el ?mínimo rédito? obtenido por esa colocación no habría compensado el desmedro que le habría sido ocasionado por la imposibilidad de disponer y/o utilizar ese monto y por tener

que adicionar igual cantidad para cubrir otras necesidades. En ese sentido, de los antecedentes del citado expediente surge: i) que Cantarella y Lariño denunciaron que el día 27/08/2007 recibieron una carta documento de Brenna y Asociados S.A. -agregada a fs. 54- intimándolos a pagar en el plazo de 30 días corridos el importe de \$ 9.620 en concepto de expensas adeudadas e intereses, bajo apercibimiento de subastar la acción que les confería el derecho a uso de la semana N° 30, motivo por el cual solicitaron que se dicte como medida cautelar la prohibición de innovar, hasta tanto se resolviera en forma definitiva si correspondía, o no, el pago del canon extraordinario impuesto por la administradora del tiempo compartido (véanse fs. 55/57); ii) que el 21/09/2007 se hizo lugar a la medida cautelar peticionada, previa caución real de la actora hasta la suma de \$ 5.000 (véase fs. 58); iii) que a fs. 59/61 la accionante adujo que ofrecer un inmueble a embargo para dar cumplimiento a la contracautela fijada insumiría un tiempo con el cual no contaba debido a la ?inminencia? de la subasta de la acción, motivo por el cual ofreció como caución real dineraria la suma de U\$S 2.000 a efectos de evitar la pérdida de valor que traería aparejado un depósito en moneda nacional, propuesta que fue acogida favorablemente en la resolución de fs. 62; iv) que el día 11/10/2007 la actora efectuó un depósito U\$S 2.000 en el Banco Ciudad (véase fs. 64), frente a lo cual se ordenó la inversión de ese importe a plazo fijo renovable automáticamente cada 30 días (véase fs. 66); v) que, con fecha 21/10/2009, la Sala B confirmó la decisión del Juez de grado, determinando que el administrador no se encuentra facultado para imponer a los demandantes expensas extraordinarias, sin previo conocimiento, anuencia, o, en su caso, ratificación de los usuarios accionantes (véanse fs. 251/259); vi) que el 02/12/2009 se ordenó la devolución a la actora de la contracautela de U\$S 2.000, con más su correspondientes intereses (véase fs.264); y vii) que, con fecha 16/02/2010, el Banco Ciudad informó que el saldo disponible de la cuenta ascendía a la suma de U\$S 2.022 (véase fs. 273). De lo descripto precedentemente se desprende que la actora, con fecha 11/10/2007, depositó como contracautela de la medida cautelar de no innovar que le fuera concedida un monto de U\$S 2.000, el que fue invertido a plazo fijo renovable automáticamente cada 30 días, y que poco más de dos años después se ordenó su devolución, con más los correspondientes intereses, ascendiendo el saldo disponible al 16/02/2010 a la suma de U\$S 2.022. Se advierte de esta manera que la caución real fue cumplida mediante un depósito que no sólo fue efectuado en dólares estadounidenses, moneda que -es de público y notorio conocimiento- se apreció en relación a nuestra moneda, sino que además generó intereses como consecuencia de haber sido invertido a plazo fijo renovable automáticamente. La apelante argumentó que esos réditos habrían sido mínimos y que no compensarían el ?desmedro? ocasionado por la imposibilidad de disponer y/o utilizar la suma depositada, mas no produjo prueba alguna que acredite la existencia del daño invocado. En ese marco, estimo que la percepción por parte de la actora de los intereses devengados compensó en forma adecuada a aquélla la indisponibilidad del importe de U\$S 2.000 mientras estuvo depositado como contracautela. Sin perjuicio de ello, y sólo a mayor abundamiento, cabe destacar que, si bien originariamente se fijó una caución real hasta la suma de \$ 5.000 y que fue la propia actora quien ofreció depositar por ese concepto un monto de U\$S 2.000, argumentando que ofrecer un inmueble a embargo para dar cumplimiento a la contracautela fijada insumiría un tiempo con el cual no contaba debido a la ?inminencia? de la subasta de la acción, una vez obtenida la medida cautelar, nada impedía a aquélla solicitar la sustitución de la caución real por un embargo sobre un inmueble a efectos de evitar el supuesto ?desmedro? ocasionado por el depósito de U\$S 2.000, no obstante lo cual, nada hizo en ese sentido. En virtud de las razones expuestas, no cabe sino desestimar el agravio bajo análisis y confirmar el rechazo del rubro ?daño emergente? decidido en la sentencia apelada. 7) El lucro cesante. La Juez de grado manifestó que la improcedencia de las expensas ordinarias impuestas por el administrador del tiempo compartido no autorizaba a la actora a incumplir su obligación de abonar las contribuciones ordinarias, por lo que debió seguir abonando estas últimas, o, en su caso, consignarlas. En ese entendimiento, señaló que no existían constancias del pago de las expensas comunes correspondientes a 2006 y los años sucesivos y que todo indicaría que los accionantes no habrían cumplido en tiempo y forma con las obligaciones no cuestionadas. Dijo también que no se encontraba acreditado el quantum de las pérdidas invocadas. Sobre esa base, desestimó el reclamo por el ?lucro cesante? invocado. La actora se agravio de esa decisión, argumentando que nunca cuestionó su obligación de pagar las contribuciones ordinarias, pero que ello siempre estuvo condicionado al efectivo uso y goce de la semana en cuestión, razón por la cual, al momento de negarse a pagar las expensas extraordinarias, ofreció a las codemandadas abonar las ordinarias contra entrega del voucher correspondiente, recibiendo una respuesta negativa, por lo que aquéllas, de acuerdo a los términos del art. 1201 del Código Civil, no podrían exigir válidamente el pago de las expensas ordinarias. Toda vez que -conforme fuera establecido ut supra- las codemandadas actuaron legítimamente al suspender a la actora el derecho a uso y goce de la unidad vacacional durante de la semana N° 30 por no haber cumplido esta última la obligación a su cargo de abonar las contribuciones ordinarias a partir del año 2006, no cabe responsabilizar a aquéllas por el ?lucro cesante? supuestamente ocasionado a la contraria por la indisponibilidad del alojamiento derivada de su estado de mora. Por esa razón, corresponde desestimar el agravio bajo análisis y, por ende, confirmar el rechazo del presente rubro decidido en la sentencia de grado. 8) El daño moral. La sentenciante indicó que los accionantes no acreditaron en autos la existencia de daños efectivos en la esfera emocional, no obstante lo cual, consideró que todo lo acontecido

como consecuencia del obrar ilegítimo de las accionadas que motivó la acción declarativa que dispuso la validez de la pretensión de Cantarella y Lariño en los autos caratulados ?Cantarella Lidia Juana y otro c/ Brenna y Asociados S.A. y otro s/ Sumarísimo? (Expte. N° 37.932/2007), que tramitó por ante el Juzgado del Fuero N° 25, Secretaría N° 49, ha generado en ellos un perjuicio en la esfera espiritual que ha de ser reparado, reconociendo como resarcimiento por este concepto la suma de \$ 3.000. Esa decisión -se recuerda- fue objetada por ambas codemandadas. En ese marco, cuadra destacar que en su escrito de inicio, en el punto II, titulado ?Exordio?, los coactores especificaron que demandaban ?...la reparación económica integral de los daños materiales y morales...? que ambas codemandadas les habrían irrogado ?...al impedir, ilegítimamente, el uso y goce personal o por cesión a terceros...? de la unidad vacacional contratada en el período semanal fijo N° 30, durante los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 -el destacado no es del original- (véase fs. 26). Por su parte, dentro de los rubros indemnizatorios reclamados, incluyeron el ?daño moral?, aunque sin especificar en qué habría consistido, ni cómo se habría manifestado, limitándose a señalar que estimaban que debía ser establecido en el orden aproximado al 8% del monto reclamado, en virtud de lo cual lo cuantificaron en la suma de \$ 3.240 (véase fs. 28 vta., punto c). De todo ello se desprende con claridad que el objeto de la parte actora al incoar la presente demanda fue obtener el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados únicamente de la decisión de las codemandadas de impedir a aquélla el uso y goce del departamento ubicado en la Hostería del Cerro durante la semana N° 30, mas no así los que podrían haberle sido irrogados a raíz de la indebida imposición de expensas extraordinarias. En ese marco y habiéndose determinado ut supra que las codemandadas actuaron legítimamente al suspender a la actora el derecho a uso y goce de la unidad vacacional como consecuencia de la mora de esta última en el pago de las expensas ordinarias a su cargo, no cabe sino la desestimación de la indemnización pretendida por este concepto. Sin perjuicio de ello y sólo a mayor abundamiento, cabe poner de relieve la orfandad probatoria evidenciada por la accionante en lo concerniente a este rubro, circunstancia que también determinaría su rechazo. En virtud de los fundamentos expuestos, corresponde acoger los agravios en cuestión y, por ende, revocar lo decidido en la sentencia apelada sobre este puntual aspecto, disponiéndose el rechazo de la indemnización por ?daño moral? reclamada. 9) Las costas del proceso. Habida cuenta que lo hasta aquí expuesto determina la revocación de la sentencia de grado, tal circunstancia determina la pérdida de virtualidad de la distribución de costas efectuada en la anterior instancia, debiendo este Tribunal expedirse nuevamente sobre este particular, en orden a lo previsto por el art. 279 CPCCN. Pues bien, sabido es que en nuestro sistema procesal, los gastos del juicio deben ser satisfechos -como regla- por la parte que ha resultado vencida en aquél. Ello así en la medida que las costas son en nuestro régimen procesal corolario del vencimiento (arts. 68, 69 y 558 CPCCN) y se imponen no como una sanción sino como resarcimiento de los gastos provocados por el litigio, gastos que deben ser reembolsados por el vencido. Es cierto que ésa es la regla general y que la ley también faculta al Juez a eximir de las costas al vencido, en todo o en parte, siempre que encuentre mérito para ello (arts. 68 y ss. CPCCN). Pero ello, esto es, la imposición de las costas en el orden causado o su eximición -en su caso-, sólo procede en los casos en que por la naturaleza de la acción deducida, la forma como se trabó la litis, su resultado o en atención a la conducta de las partes su regulación requiere un apartamiento de la regla general (conf. Colombo, Carlos - Kiper, Claudio, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?, T° I, pág. 491). En ese marco, ponderando tales parámetros, entiendo que de los antecedentes de este litigio -donde la demanda ha sido íntegramente rechazada-, no se advierte fundamento que se aprecie suficiente a los fines de desvirtuar el principio general antes apuntado, por lo que estimo que las costas de ambas instancias, conforme al criterio expuesto en los considerandos anteriores, deben ser impuestas íntegramente a cargo de la parte actora, dada su calidad de vencida (arts. 68 y 279 CPCCN). IV. CONCLUSIÓN. Por los fundamentos del Acuerdo precedente, se resuelve: Desestimar el recurso de apelación incoado por los accionantes Lidia Juana Cantarella y Roberto Eduardo Lariño, y admitir los recursos deducidos por las codemandadas Hostería del Cerro S.A. y Brenna y Asociados S.A. y, en consecuencia, revocar la sentencia apelada, disponiéndose el rechazo íntegro de la demanda, con costas de ambas instancias a cargo de la accionante, en su condición de parte vencida (arts. 68 y 279 CPCCN). Así expido mi voto. Por análogas razones, los Señores Jueces de Cámara Dra. María Elsa Uzal y Dr. Alfredo Arturo Kölliker Frers adhieren al voto precedente. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los Señores Jueces de Cámara Doctores: Alfredo Arturo Kölliker Frers, Isabel Míguez y María Elsa Uzal. Ante mí, Jorge Ariel Cardama. Es copia del original que corre a fs. del libro N° 125 de Acuerdos Comerciales - Sala A. Jorge Ariel Cardama

Prosecretario de Cámara Buenos Aires, 28 de diciembre de 2015. Y VISTOS: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, se resuelve: i.) Desestimar el recurso de apelación incoado por los accionantes Lidia Juana Cantarella y Roberto Eduardo Lariño, y admitir los recursos deducidos por las codemandadas Hostería del Cerro S.A. y Brenna y Asociados S.A. y, en consecuencia, revocar la sentencia apelada, disponiéndose el rechazo íntegro de la demanda, con costas de ambas instancias a cargo de la accionante, en su condición de parte vencida (arts. 68 y 279 CPCCN); ii.) Notifíquese a las partes y devuélvase a primera instancia; y iii.) A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1° de la ley 25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN y con el objeto de implementar esa medida evitando obstaculizar la normal circulación de la

causa, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará, mediante la pertinente notificación al CIJ, una vez transcurridos treinta (30) días desde su dictado, plazo durante el cual razonablemente cabe presumir que las partes ya habrán sido notificadas.

Alfredo A. Kölliker Frers Isabel Míguez María Elsa Uzal Jorge Ariel Cardama

Prosecretario de Cámara

Correlaciones: [Ley 24240](#) - BO: 15/10/1993

Cantarella, Lidia c/Brenna

y Asociados SA s/ordinario - Cám. Nac. Com. - Sala B - 21/10/2009

Morganti, Alberto c. Club House San Bernardo S.A. y

otro - Cám. Nac. Com. - 15/02/ 2007

007119E