

Compra De Inmueble Obligaciones Del Constructor Deber De Informacion Gastos De Escrituracion

JURISPRUDENCIA

Compra de inmueble. Obligaciones del constructor. Deber de

información. Gastos de escrituración Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por incumplimiento de contrato de compraventa, de entrega de posesión y de otorgamiento de escrituración de una unidad funcional adquirida por los accionantes al demandado.

En la ciudad de Mar del Plata, a los 26 días del mes de junio del año dos mil dieciocho, se reúne la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en acuerdo ordinario, a efectos de dictar sentencia en autos: "FORNILLO MARIA CLAUDIA Y OTRO/A C/ MARQUINEZ JUAN IGNACIO S/DAÑOS Y PERJUICIOS ", en los cuales, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal, resultó que la votación debía ser en el orden siguiente: Dres. Rubén Daniel Gérez y Nélica Isabel Zampini. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes CUESTIONES 1) ¿Es nula la sentencia de fs. 309/ 316 vta.? 2) En caso de dar una respuesta negativa al interrogante anterior, ¿Es justa la sentencia de fs. 309/ 316 vta.? 3) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO: I.-Antecedentes. 1) A fs. 122/ 135 se presentan los Sres. María Claudia Fornillo y Jorge Martini -por derecho propio y con el patrocinio letrado de la Dra. Marcela Cano-promoviendo demanda por daños y perjuicios contra el Sr. Juan Ignacio Marquinez. Relatan que -con fecha 25 de Abril de 2011- suscribieron con el accionado un contrato de compraventa con el fin de adquirir una unidad funcional correspondiente al edificio ubicado en la calle Gijón N°? entre Avda. Acapulco y Viña del Mar, de la localidad de Santa Clara del Mar. Expresan que en dicho instrumento fue convenido que, una vez terminada la construcción de la unidad, les sería entregada la posesión y se otorgaría la escritura traslativa de dominio durante el mes de Noviembre de 2011, libre de ocupantes, aún cuando estén pendientes detalles de obra. Destacan que se convino en favor del vendedor un plazo extraordinario de 90 días corridos, a contar desde la fecha pactada para la entrega de la posesión del inmueble. Agregan que al momento de suscribir el contrato entregaron la suma de u\$s 13.500, comprometiéndose a abonar el saldo restante en 84 cuotas iguales y consecutivas por un valor de u\$s 445, subrayando que estas últimas se fueron depositando -mes a mes- en la cuenta bancaria del demandado. Resaltan que los compradores se obligaban a abonar todos los gastos inherentes a "planos de derecho de construcción y trámites", los que serían actualizados al momento en que el comprador los efectivice. Aseveran que los importes de tales conceptos nunca fueron especificados de antemano por el accionado razón por la cual debe considerarse incumplido el art. 10 de la Ley de Defensa del Consumidor. Expresan que decidieron comprar la unidad funcional con destino de vivienda y con fundamento en prescripción médica ya que al Sr. Martini -por problemas de salud - le recomendaron vivir en un ambiente tranquilo, de allí que eligieran mudarse a la localidad de Santa Clara del Mar. Subrayan que en el mes de noviembre de 2011 no se realizó entrega ni llamado alguno para otorgar la posesión y escritura traslativa de dominio respecto del inmueble adquirido. Destacan que con fecha 31 de Marzo de 2012 (es decir, luego de vencido el plazo acordado para la entrega de la posesión y formal escrituración), los adquirentes de las unidades funcionales del edificio en cuestión recibieron un mail remitido por el accionado, quien les informaba que debía abonarse antes del 10 de Mayo de 2012 la suma de \$18.450, en concepto de "planos municipales, derechos de construcción y planos de subdivisión" (conforme cláusula 4ta del boleto de compraventa) y la suma de \$ 2.662,40; por "derecho de conexión energía eléctrica, gas natural y agua", totalizando así un monto global de \$ 21.112. Comentan que, frente a esa situación, remitieron una carta documento al demandado, solicitándole que rectifique la liquidación practicada en el mail de mención en la inteligencia de que consideraban abusivos sus importes por carecer de fundamento legal y técnico. Expresan que nunca se negaron a abonar las sumar requeridas por el accionado y resaltan que le plantearon la reconsideración de los importes exigidos en la inteligencia de que resultaban excesivos y carentes de fundamento objetivo. Puntualizan que, pese al pedido de explicaciones, no recibieron respuesta alguna de parte del demandado. Afirman que, durante meses posteriores, se efectuaron nuevos intercambios de cartas documento entre las partes, todos de resultado infructuoso. Subrayan que el Sr. Marquinez negó siempre los reclamos efectuados en cuanto a la liquidación de los montos descriptos por planos de obra, derecho de construcción, etc. Resaltan que, incluso, en las posteriores cartas documento remitidas por el vendedor se liquidaban nuevamente los conceptos aludidos aunque por montos mayores. Agregan que, con fecha 15 de diciembre de 2012 el Sr. Marquinez les envía una nueva carta documento en la que intimaba a los compradores a concurrir el día 28 de diciembre de 2012, a las 11 hs., a la escribanía Area para proceder a la escritura traslativa de dominio y toma de posesión. Aclaran que, con motivo de la mentada intimación, los actores le remitieron una carta documento a la escribanía interviniente haciéndole saber que no comparecerían a firmar el acto escriturario en virtud del incumplimiento contractual que atribuían al Sr

Marquinez, quien nunca informó -de modo fundado y objetivo- la razón de los costos a pagar por planos de obra, derecho de construcción, etc. Paralelamente, dentro del acápite denominado "consignación del total del inmueble adquirido" solicitan al Sr. Juez de grado que ordene la apertura de una cuenta judicial a los fines de consignar la totalidad del importe del inmueble de la calle Gijón N°?, de la localidad de Santa Clara del Mar. Argumentan que dicha solicitud tiene por objeto garantizar la procedencia del pedido de escrituración y entrega de posesión del bien adquirido. Piden el resarcimiento de los siguientes rubros indemnizatorios: a) daño moral (\$75.000) y b) daño patrimonial (\$50.000). Finalmente, ofrecen prueba y solicitan que oportunamente se ordene entregar la posesión y escrituración a los accionantes y se admita el reclamo indemnizatorio impetrado. 2) A fs. 139/ vta. se imprime el trámite del proceso sumario a las presentes actuaciones y se ordena correr traslado a la parte contraria por el plazo de ley.

Por otro lado, decide el a quo: "A la consignación solicitada por el accionante a fs. 133, procédase por Secretaría a librar el oficio pertinente por vía electrónica, el que un vez contestado por la citada entidad, se agregará la constancia impresa del informe correspondiente a los presentes autos" (textual, el resaltado me pertenece). Cabe destacar que a fs. 142/ 143 la actora adjunta una boleta por la que acredita haber realizado un depósito judicial -con fecha 10 de mayo de 2013- por la suma de \$172.175. 3) A fs. 149/164 se presenta el Sr. Juan Ignacio Marquinez -por derecho propio y con el patrocinio letrado del Dr. Leonardo Pablo Martínez Bordaisco- contestando la demanda impetrada en su contra. Solicita el rechazo de la acción, con costas. Reconoce la firma del boleto de compraventa que da sustento a la demanda, como así también, el intercambio epistolar que se dice librado entre las partes.

Destaca que la unidad funcional que fue objeto de la operatoria se encontraba claramente individualizada (en lo que respecta a metros cuadrados, cantidad de ambientes, planos del proyecto, etc) en la oferta pública de venta publicada tanto en el edificio de calle Gijón como en el local comercial de su cliente. Afirma que no hubo incumplimiento contractual de su parte pues el departamento adquirido por la contraria estuvo en condiciones de ser escriturada en noviembre del año 2011, esto es dentro del plazo pactado. Comenta que: "en el mes de octubre de 2011 y con la cercanía del vencimiento del plazo para otorgar la escritura, se celebra una reunión organizada por mi patrocinado a la cual acuden los actores (...) En dicha reunión los actores manifestaron la imposibilidad de escriturar en el mes de noviembre de 2011, porque carecían del monto de u\$8.000 y de los gastos cuyo pago debía verificarse como condición de escrituración. Por tanto, no es verdad que la obra estuviera demorada o que mi patrocinado hubiera solicitado adelanto de cuotas. Así es como transcurren los meses de noviembre y diciembre de 2011, enero, febrero y marzo de 2012, sin que los actores realizaran manifestación o intimación alguna" (textual). Reconoce haber remitido la carta documento que refieren los accionantes (exigiendo el pago de gastos necesarios para posibilitar la escrituración), admite también que rechazó de modo fehaciente el pedido de reliquidación de los rubros reclamados, pues tales conceptos eran los legalmente convenidos en el boleto de compraventa. Finalmente, reconoce que les comunicó fehacientemente la fecha para concretar el acto escriturario en la escribanía Area, sin que se hayan presentado los accionantes, ni justificado debidamente su inasistencia. Asevera que los demandantes pretendieron exonerarse de pagar gastos pactados en el boleto, bajo la excusa de que eran abusivos, lo cual resulta a todas luces ilegítimo. Postula la inaplicabilidad de la ley 24.240 con fundamento en que el Sr. Juan Ignacio Marquinez es Maestro Mayor de Obras y se dedica al ejercicio libre de la profesión, no verificándose -en consecuencia- los presupuestos sustanciales para aplicar el estatuto del consumidor. Niega la procedencia de rubros indemnizatorios reclamados, como así también, que los daños cuya reparación se pretende guarden vinculación alguna con los problemas de salud que alega sufrir el Sr. Martini. Ofrece prueba, funda en derecho y solicita que se rechace la demanda con costas. 4) A fs. 211 se abre a prueba el proceso. Los medios probatorios fueron proveídos a fs 225/ 226. 5) A fs. 309/ 316 vta. se dicta sentencia conforme los alcances que se fijan en el punto subsiguiente. II.- La sentencia recurrida. A fs. 309/ 316 vta. el Sr. Juez de primera instancia resuelve: "I) Haciendo lugar a la demanda por incumplimiento de contrato, entrega de posesión y otorgamiento de escrituración entablada por los Sres. MARIA CLAUDIA FORNILLO contra el Sr. JUAN IGNACIO MARQUINEZ, condenando a éste último a disponer todo lo necesario para que se otorgue la posesión y escritura traslativa de dominio con relación al bien inmueble cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción IV, Secc. G, Manzana 228, Parcelas 14 y 15, matrícula 11.506 y 11.507 del Partido de Mar Chiquita, en el término de diez días. Ello bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 510 del C.P.C. A tal fin deberá aprobarse la liquidación que confeccionará el accionado dentro del quinto día de quedar firme la presente, tanto de las cuotas adeudadas como de los gastos acordados en el boleto de compraventa, bajo apercibimiento de efectuar dicho cálculo los actores. ; II) Haciendo lugar al reclamo de daño moral articulado por los actores y condenando al accionado a abonar por este concepto, dentro del plazo de diez días de notificado la suma de Pesos Cincuenta mil (\$ 50.000.-) bajo apercibimiento de ejecución (arts. 497 y sig. del C.P.C.); III) Condenando en costas al demandado perdidoso (art. 68 CPC); IV) Difiriendo la regulación de honorarios profesionales para el momento procesal oportuno (art. 27 ley 8904). REGISTRESE. NOTIFIQUESE" (textual). En cuanto al reclamo de entrega de posesión y otorgamiento de la escritura traslativa de dominio considera el juez a quo que: "Del texto de la carta documento remitida por los actores y reconocido su texto por el accionado, que data del mes de abril de 2012, requiriendo detalle de la liquidación de

gastos a abonar y se especifique fecha de escrituración y entrega de posesión de la unidad surge la mora en que incurre Marquinez, quien ni siquiera respondió esa intimación" (textual). Agrega que: "Ínterin los actores continuaron con el pago de las cuotas acordadas hasta la interposición de la demanda y las que se debían abonar con posterioridad, fueron consignadas judicialmente tal como da cuenta la constancia que luce a fs. 142 y que incluye además la suma de gastos a cargo de los compradores para la escrituración del inmueble" (textual). Sostiene que: "De acuerdo a lo analizado, entiendo que la obligación de otorgar posesión y escriturar resulta exigible a la parte vendedora, y que asimismo, no existen motivos, atento el estado de autos, para no hacer lugar a la condena a cumplir con dicho acto, conforme a lo solicitado por la parte actora" (textual). Explica que: "De las pruebas producidas, resulta destacable la declaración del testigo Schwartz -ofrecido por la parte actora- quien resulta adquirente de un departamento en el mismo edificio y debió intimar al demandado para obtener el acto escriturario (respuesta décima segunda). Agrega que en ese momento, Marquinez pretendió cifras que no eran las consignadas en el boleto de compraventa y finalmente pudo escriturar en Enero de 2013 (respuesta décima cuarta, ver fs. 255/256). La prueba confesional rendida por las dos partes no hace más que ratificar la postura de cada uno de ellos (ver fs. 267 y 269 los actores y fs. 225 vta./226 el demandado) y los restantes medios probatorios ofrecidos fueron desistidos o declarada su caducidad (...) En consecuencia, no habiendo el demandado aportado prueba que permita justificar la omisión en que incurre en otorgar la escritura y entregar la posesión, corresponde admitir la pretensión (art. 384 del C.P.C.)" -textual-. Por otro lado, en lo que atañe al pedido de resarcimiento de daño moral y daño patrimonial puntualiza que: "En el sub lite se ha arrojado prueba suficiente que indica que los actores no obtuvieron ni la posesión ni la escrituración por las omisiones injustificadas del accionado. La orfandad probatoria del demandado resulta evidente: adviértase que ningún elemento aporta que permita justificar su incumplimiento" (textual). Añade que: "quien adquiere mediante boleto de compraventa un inmueble, lo hace con el ánimo de que su dominio le sea transmitido mediante la suscripción de la respectiva escritura pública (arts. 1137, 1184 inc. 1º, 1185 y 1187 y su doct. Cód. Civ.), los avatares sufridos por Fornillo y Martini en pos de obtener posesión y escrituración, debe ser indemnizada" (textual). Sentado lo anterior, sostiene que: "es justo acordar una indemnización por este concepto, resultando este reconocimiento misión de la judicatura de conciliar el derecho del individuo a no sufrir daños injustos y por razones de equidad. Por ende, en ejercicio de prudente arbitrio y en uso de las facultades que emergen del art. 165 del Código de Procedimientos se fija en la suma de \$ 50.000.- el daño moral pretendido, correspondiendo la suma de \$ 25.000.- a cada uno de los actores" (textual). Paralelamente, señala que: "Distinta es la suerte que corre el reclamo del daño patrimonial. Los actores pretenden la suma de \$ 50.000 por este concepto. Sin embargo, no han logrado acreditar acabadamente la integración de este concepto (...) Consecuentemente, se desestima este parcial (arg. y doct. arts. 163, 384 y ccds. del C.P.C.)" -textual-. Finalmente, considera que: "De conformidad con lo dispuesto en el art. 68 del C.P.C., las costas del proceso deberán ser soportadas por el demandado vencido (arg. y doct. arts. 34, 68, 163 y ccds. del Código de Rito) -textual-.

III.- El recurso de apelación. A fs. 319 la demandada interpone recurso de apelación contra la sentencia de fs. 309/ 316 vta. y lo funda a fs. 440/ 457 vta. con argumentos que no merecieron respuesta de la parte contraria.

IV.- El pedido de nulidad de sentencia. Dentro de la base argumental que da sustento al tercer agravio, el accionado desliza la nulidad de la sentencia en la inteligencia de que el sentenciante ha omitido pronunciarse sobre uno de las postulaciones esenciales debatida en el juicio, más concretamente, el pedido de consignación judicial de sumas de dinero que formuló el actor en el escrito de demanda. Afirma que: "En este expediente, esta parte ha expuesto y fundamentado en un acápite independiente dentro del conteste de demanda, el rechazo a la pretendida consignación realizada por los actores. Sin perjuicio de ello, el magistrado ha omitido en absoluto el tratamiento de la cuestión, generando un agravio a esta parte, impidiendo además el correcto desarrollo del debido proceso y el derecho de defensa en juicio establecidos y reconocidos constitucionalmente" (textual). Señala que: "El magistrado no hizo más que una pequeña referencia a ello (ni siquiera influyente o resolutive de la cuestión) omitiendo absolutamente el total tratamiento de lo peticionado" (textual). Expresa que: "La sentencia viola el principio de congruencia procesal pues incurre en omisión del pronunciamiento, dejando algo sin resolver que fue pedido y conducente en este pleito" (textual).

V.- Tratamiento del pedido de nulidad de sentencia. Adelanto que el planteo nuliditivo formulado por la parte demandada no debe prosperar. Expondré, seguidamente, las razones que me conducen hacia dicha conclusión. Según lo establece el ordenamiento ritual bonaerense el recurso de nulidad queda comprendido en el de apelación (art. 253 del C.P.C.) y tiene por objeto lograr que se deje sin efecto un pronunciamiento en virtud de los vicios que adolece y que hacen a su estructura, esto es, cuando se ha dictado en violación o apartamiento de las formas procesales (arts. 161/ 163 del CPC) o con omisión de los requisitos indispensables para su validez conforme las prescripciones de los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires (conf. Juan Carlos Hitters, ?Técnica de los recursos ordinarios?, Ed. Platense, 2004, pág. 517 y ss.; Jurisp. esta sala, Causa N°146.113, RSD-224-13 del 3-12-13, Causa N°149.209, RSD-59-12 del 21-03-12, entre otros). Trasladando los principios precedentes al caso particular considero que no le asiste razón al recurrente cuando afirma que la resolución atacada debe descalificarse como acto jurisdiccional válido en razón de cristalizar una decisión infra petitta. Con el

objeto de garantizar una mejor exposición de los motivos que abonan la solución que propicio, considero conveniente recordar aquí el sentido y alcance de la pretensión formulada en el libelo inicial dentro del acápite denominado: "consignación del total del inmueble adquirido". En efecto, en el contexto argumental del pedido de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, los Sres. María Claudia Fornillo y Jorge Martini solicitaron al Sr. Juez de grado que ordene la apertura de una cuenta judicial que les permita depositar las sumas de dinero que -a juicio de los accionantes- quedaron pendientes para cancelar el saldo total por la compra de la unidad funcional. Puntualmente, argumentaron que: "Esta solicitud se funda en que la parte actora pretende el sólo objeto de escriturar y tomar posesión del bien adquirido" (textual fs. 133). De este modo, cabe colegir que la "consignación judicial de sumas de dinero" no ha sido deducida como una pretensión procesal autónoma pues, a diferencia de la opinión vertida por el recurrente y del alcance pretendido en el recurso, dicho planteo se tradujo en un "ofrecimiento" de cumplir con las prestaciones contractuales a cargo de los actores, para así dar debido sustento al pedido de entrega de la posesión y otorgamiento de la escritura traslativa de dominio (argto. arts. 510, 1201, 1185, 1187, 1188 y conds. del C.Civil; art. 7 del CCYCN; conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída, "Responsabilidad Civil", Ed. Rubinzal-Culzoni, 2007, pág. 153; jurisprud. SCBA, C. 118.459, sent. del 15-VI-16; C. 70.603, RSD-284-15, sent. del 28-X-15, entre otros). De hecho, el requerimiento de los accionantes -en lo que respecta a la apertura de una cuenta judicial- fue proveído por el magistrado de la instancia de origen dentro del primer despacho que ordenó correr traslado de la demanda (conf. fs. 139/ vta.) e incluso, en oportunidad de abordar la procedencia de la pretensión de entrega de posesión y escrituración, el juez a quo hizo referencia del depósito judicial que se acreditara de modo fehaciente en el expediente (conf. fs. 142/ 143; argto. arts. 34 nc. 4to., 163 inc. 6to., 242, 253 y conds. del CPC; art. 168, 171 y conds. de la Const. Prov.). En definitiva, la sentencia no contiene los defectos de omisión que el recurrente le enrostra pues la decisión del juez a quo satisfizo integralmente el principio de congruencia procesal (en el sentido de abordar todas las postulaciones formuladas en el escrito de inicio: indemnización de daños y perjuicios, entrega de posesión y otorgamiento de escritura traslativa de dominio), razón por la cual considero que la declaración de nulidad pretendida debe rechazarse, lo que así propongo (argto. art.163, 242, 253 y conds. del CPC; art. 168, 171 y conds. de la Const. Prov.; Jurisp. Esta Sala, causa N°148.570, RSD-122-11 del 2-8-11). ASI LO VOTO La Sra. Jueza Nélide I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO: Sellada la suerte adversa del primer tópico resolutivo, corresponde avanzar en el tratamiento de la segunda cuestión sometida al acuerdo. Dicho análisis se efectuará en los puntos subsiguientes. I.- Los agravios del recurrente. En su pieza recursiva el apelante critica la resolución dictada por el Sr. Juez a quo por cuanto decide hacer lugar a la demanda en la inteligencia de que habría quedado debidamente acreditado el incumplimiento contractual atribuible a su parte. Afirma que: "el conflicto se suscitó -en realidad- por la negativa de los compradores a abonar los montos correspondientes a sus obligaciones asumidas y que fueron claramente descriptas en el contrato de compraventa (gastos de planos, trámites y derechos de construcción, gastos inherentes a la redacción, protocolización e inscripción del reglamento y escrituración traslativa de dominio, como así también, el impuesto a la transferencia inmueble o ganancias que genere la operación, el 10% del importe total de compra de su unidad a la fecha de la posesión en concepto de garantía por los gastos denunciados al Administrador y el impuesto al Valor Agregado)" (textual). Señala que: "Los compradores sabían claramente que obligaciones y cuáles eran los gastos a los que debían hacer frente (...) llegado el momento de la liquidación de rubros a abonar; los actores entendieron que ello era excesivo y con una absoluta mala fe, obraron elucubrando un incumplimiento de esta parte que nunca existió; una dilación temporal que ellos mismos generaron y un daño que no existe como derivado de un incumplimiento contractual que esta parte haya generado" (textual). Expresa que: "esta parte intentó la mejor solución para los compradores que manifestaron no tener el dinero suficiente para afrontar los gastos al momento de la escrituración, transcurriendo el plazo y el cumplimiento de lo pactado, no hubo más solución que comunicarles que debían escriturar. Nunca esta parte incumplió con sus obligaciones asumidas: el inmueble estaba listo para escriturar en noviembre de 2011. Los montos liquidados vía mail a los compradores eran los adecuados a los establecidos legalmente para esa fecha. Por lo tanto, fueron los mismos actores los que incumplieron con lo pactado" (textual). Subraya que: "El magistrado erró el foco de la cuestión. Se centró en visualizar que Marquinez no dió escrituración a la unidad comprada por los Sres. Fornillo y Martini, cuando el análisis debió puntualizarse en los motivos que llevaron a que ello no se diera" (textual). Destaca que: "El testimonio del Sr. Schwartz se toma como una verdad absoluta sin prueba documental en este expediente y teniendo un claro vinculo parental con los actores. Ninguna otra prueba válida (dado que el magistrado establece que la confesional nada aporta y los restantes medios probatorios fueron desistidos o declarada su caducidad). A dichos del magistrado falta prueba de mi parte que justifique según él la omisión a otorgar la escritura y posesión. Reitero, no se analizó correctamente la prueba aportada por esta parte, principalmente la documental, a la que el juez hace referencia en total contradicción con lo resuelto" (textual). Por otro lado, cuestiona que el sentenciante decida hacer lugar al pedido de indemnización del daño moral. Sostiene que: "no existe de parte del que suscribe un incumplimiento contractual que le sea imputable. Por ello, no existe un nexo de causalidad y un daño

que sea resarcible a los actores" (textual). Destaca que: "si el daño moral procede excepcionalmente debe ser apreciado con criterio restrictivo y la prueba de su existencia resulta clara y concluyente, entonces en esta causa no existe y, por lo tanto, tampoco debe ser resarcido" (textual). Asevera que: "los actores tuvieron múltiples ocasiones para poder acordar una solución y siempre todo se redujo a su negativa a pagar (...) Si aquí hay alguien perturbado en su espíritu es su propio obrar y su propia mala fe, algo que no me es imputable y, por ello, solicito que sea revocada la sentencia en este aspecto" (textual). Agrega que: "tampoco es prudente establecer un monto de \$50.000 (\$25.000 a cada uno de los actores) ...resultado ser Maestro Mayor de Obras y ejerzo mi profesión hace ya unos cuantos años, siempre he actuado con la diligencia suficiente y adecuada. Nunca he tenido este tipo de inconvenientes" (textual). Finalmente, cuestiona la imposición de las costas del proceso. Señala que: "esta parte se agravia de la imposición en costas conforme lo establece el magistrado a quo, atento que comprendo que la condena como perdidoso en este proceso es errónea, peticionando la revocación de la sentencia en este sentido" (textual).

II.- Ley aplicable. Por razones de orden lógico, considero imprescindible aclarar que, analizándose en autos una relación de origen legal (responsabilidad por daños), para el estudio de la constitución, extinción y efectos ya producidos -y en cuanto resulten materia de agravio - me apoyaré en las normas del Código Civil [ley 340] y no el ya vigente Código Civil y Comercial de la República Argentina -ley 26.994- ya que éste no es de aplicación retroactiva (art. 3 del C.Civil, art. 7 del C.C.C.N.; conf. Kemelmajer de Carlucci, "El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme?", La Ley, 22/04/2015, AR/DOC/1330/2015; Junyent Bas, Francisco A., "El derecho transitorio. A propósito del artículo 7 del Código Civil y Comercial?", La Ley, 27/04/2015, AR/DOC/1360/2015). En efecto, más allá del límite acotado de revisión que imponen los agravios formulados por la parte actora, lo cierto es que los casos de responsabilidad civil no pueden ser resueltos sin tener presentes los "presupuestos" del sistema resarcitorio establecidos por la ley de fondo que regía al momento de la producción del evento que dio origen al daño (argto. arts. 3 del C.Civil, art. 7 del CCYCN; conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída, "Responsabilidad Civil", Ed. Rubinzal-Culzoni, 2007, pág. 153; López Mesa, Marcelo J., "Código Civil y Leyes Complementarias", Ed. Lexis Nexis, 2008, pág. 327; Pizarro, Ramón D. - Vallespinos, Carlos G., "Instituciones de Derecho Privado - Obligaciones", T.2, Ed. Hammurabi, 2006, pág. 476; Bustamante Alsina, "Teoría General de la Responsabilidad Civil", Ed. Abeledo-Perrot, 9na. edición ampliada y actualizada, 1997, pág.107/8; jurisprud. SCBA, C. 118.459, sent. del 15-VI-16; C. 70.603, RSD-284-15, sent. del 28-X-15, entre otros). Partiendo de tal premisa, considero que las disposiciones del derogado Código Civil (ley 340) son las aplicables para el estudio de los presupuestos de la responsabilidad civil por estar vigentes al momento en que se dice configurado el incumplimiento contractual (año 2011) y que habría provocado los daños cuya reparación reclama la parte actora (conforme doct. art. 7 del CCYCN, ley 26.994). Hecha esta aclaración, me abocaré en el acápite subsiguiente al estudio de los embates que dan sustento a la apelación deducida por la parte demandada.

III.- Consideración de los agravios. Ingresando en el estudio de la cuestión sometida a consideración de este Tribunal, advierto que el recurso no debe prosperar. Expondré, seguidamente, las razones que me conducen hacia dicha conclusión.

1) La aplicabilidad al caso de autos de la ley 24.240 (texto según ley 26.361 -B.O. 7/04/08-). Liminariamente, y a fin de abastecer la presente propuesta decisoria, estimo necesario formular algunas precisiones en torno al marco normativo que -en mi opinión- debe regir el caso. Concretamente, me refiero a determinar si la cuestión debatida en autos encuadra en la tutela normativa prevista en la Ley de Defensa del Consumidor, cuya operatividad cuestiona el Sr. Juan Ignacio Marquinez en su escrito de responde y resiste -indirectamente- al momento de expresar agravios. Cabe aclarar que me abocaré a esta labor pese a que el Sr. Juez a quo no ha decidido el caso de marras mediante la aplicación del estatuto del consumidor. En efecto, tal como lo ha dicho en reiteradas oportunidades la Suprema Corte provincial, no infringe el principio de congruencia procesal el fallo de Cámara que, en ejercicio de la función propia de la judicatura, resuelve el encuadre jurídico del caso en función de la norma de fondo que rige la materia de que se trata. Ello no implica infracción a las reglas que rigen la competencia funcional del Tribunal de Alzada ni una incorrecta aplicación del principio del "iura novit curia", en tanto no se alteren los hechos, la relación procesal, ni la naturaleza de la acción interpuesta (conf. Jurisp. SCBA, A 70.113 Sent. de 25-IX-2013; C. 103.585 Sent. de 16-III-2011, entre otros). Efectuada esta reseña estoy en condiciones de ingresar en el análisis del régimen legal que, a mi entender, deviene aplicable al subexamen. Si bien no se advierte en nuestro ordenamiento jurídico la existencia de una regulación específica en materia de "consumo inmobiliario" (esto es, cuanto nos encontramos frente a una operación jurídica cuyo objeto es un bien inmueble adquirido con un destino final), lo cierto es que, en el ámbito del Derecho del Consumidor, ha cobrado protagonismo un criterio hermenéutico que, a través del reconocimiento expreso de la relación de consumo, encuadra la situación dentro de dicha normativa y permite que opere como mecanismo de tutela en el terreno de la contratación inmobiliaria (conf. ARIZA, Ariel, "Contratación inmobiliaria y defensa del consumidor", en Stiglitz - Hernández (dirs.), Tratado de Derecho del Consumidor, t. II, La Ley, Buenos Aires, 2015, p. 476; GREGORINI CLUSELLAS, Eduardo, "El consumidor inmobiliario. Su tutela en la ley 24.240 reformada por la ley 26.361", Número Especial Jurisprudencia Argentina, "Régimen de Defensa del Consumidor. Análisis de su reforma", 28/5/2009, p. 57;

VERDURA, Sergio W. "Sobre la protección del consumidor inmobiliario: información y vicios redhibitorios", AP/DOC/1110/2016; ALVAREZ LARRONDO, FEDERICO M., "El impacto procesal y de fondo de la nueva ley 26.361 en el Derecho del Consumo", en Sup. Esp. Reforma de la ley de defensa del consumidor, La Ley 01.01.08, p. 25, y sus citas; ARIZA, ARIEL, "Más que una reforma. Desplazamientos del Derecho del Consumidor en el Derecho Privado", en Sup. Esp. Reforma de la ley de defensa del consumidor, La Ley 01.01.08, p. 49). Efectivamente, en el ámbito del Derecho del Consumo se postula la necesidad de proteger también al "consumidor inmobiliario" y para garantizar ese fin tuitivo se toma como punto de partida el concepto de la relación de consumo, incorporado en un primer momento por la Constitución Nacional en su art. 42 (en la reforma de 1994), receptado posteriormente en la ley 24.240 (art. 3º) y cristalizado actualmente en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (art. 1092). Frente a esta realidad, deviene ineludible dilucidar qué se entiende relación de consumo pues, sólo en la medida que se esclarezca esa concepción, podremos determinar si resulta posible la aplicación de la normativa consumeril al ámbito de las operaciones inmobiliarias. La ley 24.240 nos brinda un concepto de relación de consumo en su art. 3º, entendiendo por tal "el vínculo jurídico ente el proveedor y el consumidor o usuario" (textual). Tomando como referencia esta caracterización, deviene menester avanzar y profundizar en la definición de los términos que la tipifican, a saber: consumidor o usuario y proveedor. Ello es así toda vez que cualquier operación jurídica que se verifique entre éstos permitirá tener por verificada la existencia de una relación susceptible de ser amparada por la normativa consumeril, aún cuando ella se configure en el ámbito inmobiliario. La ley 24.240 establece en su art. 1 que el consumidor o usuario es "toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa, como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social" (textual). La norma admite tanto a las personas humanas como jurídicas, tomando como eje central el acto de adquirir o utilizar bienes o servicios para su consumo final, es decir, para que éstos queden dentro del ámbito personal, familiar o doméstico del consumidor, sin que vuelvan al mercado, insertados en un proceso de producción y/o comercialización (argto. arts. 1 de la ley 24.240, texto según ley 26.361; conf. Juan M. Farina, "Defensa del consumidor y del usuario", Ed. Astrea, 2008, pág. 18 y ss.; Ricardo Luis Lorenzetti, "Consumidores", Ed. Rubinzal Culzoni, 2003, pág. 16 y ss; Tambussi, Carlos E., "Derecho del consumo: Vicios redhibitorios y personas jurídicas", nota pub. en La Ley on line, AR/DOC/1981/2013; Mezio, Eduardo, "El trabajador, el empleador, las ART y la Ley de defensa del Consumidor", nota pub. en La Ley on line, AR/DOC/1050/2014; Jurisp.). Determinado el concepto de consumidor o usuario, resta definir al proveedor para poder tener por configurada la relación de consumo y el ámbito de aplicación de la ley 24.240. Establece el art. 2º de la ley 24.240 que el proveedor "Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley" (textual). La normativa de mención caracteriza al proveedor principalmente en razón de su actuación profesional en el mercado (aún de forma no habitual) disponiendo en el segundo párrafo que no quedan comprendidos en esta noción los servicios de profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se haga de su ofrecimiento (argto. art. 2 de la ley 24.240; conf. Picasso-Vázquez Ferreyra, "Ley de Defensa del Consumidor, comentada y anotada", T.I, Ed. La Ley, 2011, pág. 27 y ss.). Trasladando al caso particular los principios precedentemente expuestos considero que la contratación que unió a las partes en litigio puede calificarse como una "relación de consumo inmobiliaria" que, bajo este encuadre, debe quedar comprendida dentro de la tutela normativa prevista en el estatuto consumeril. Efectivamente, nos encontramos frente al reclamo indemnizatorio (con pedido de entrega de posesión y escritura traslativa de dominio) formulado por dos personas físicas que adquirieron a título oneroso y en beneficio propio un bien inmueble (incluso no está discutido el destino de vivienda de la unidad funcional adquirida), frente a una parte vendedora que admite actuar en el mercado de manera profesional (reconoce su condición de enajenante y constructor o maestro mayor de obra), lo que permite presumir -a mi entender- la existencia de una vinculación jurídica entre un "consumidor inmobiliario" y "proveedor", respectivamente (argto. arts. 163 inc. 5to., segundo párrafo, 354 inc. 1ero., 384, y conds. del CPC; arts. 1, 2, 3, 65 y conds. de la ley 24.240 -texto según ley 26.361-; art. 42 de la C.Nac., art. 38 de la C. Prov.; conf. doctrina citada). Cabe subrayar que no resulta admisible la queja del recurrente en cuanto postula la inaplicabilidad de la ley 24.240 en razón de que el Sr. Juan Ignacio Marquinez ejerce una profesión liberal que impediría calificarlo como "proveedor" a la luz de lo establecido en el art. 2, segundo párrafo, de ley de Defensa del Consumidor. Obsérvese que el ordenamiento consumeril excluye de su ámbito subjetivo a los profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales, lo que no se da en el caso de marras. En efecto, conforme puede verificarse del sitio web oficial del Ministerio de Educación y Deportes de la Nación, la carrera de Maestro Mayor de Obra posee un nivel académico de secundario técnico (no universitario), por lo que dicha circunstancia carece de entidad suficiente para que al Sr. Juan Ignacio Marquinez se lo considere excluido del ámbito normativo que tutela las relaciones de

consumo (consultar sitio web <http://catalogo.inet.edu.ar/titulo/maestro-mayor-de-obras>; arts. 2, 3 y conds. de la Ley 24.240). En definitiva, a mi modo de ver, en el caso concurren los presupuestos que prevén los arts. 1º, 2º y 3º para la aplicación de la ley 24.240, razón por la cual interpreto que las cuestiones aquí debatidas deben juzgarse a la luz del mentado régimen legal.

Despejada de este modo la cuestión referida al marco normativo que debe regir el caso de marras, corresponde avanzar con el estudio de admisibilidad de la apelación deducida por la parte actora. Dicho análisis se efectuará en el punto subsiguiente. 2) La pretensión resarcitoria. Como es sabido, para que opere la responsabilidad por daños (tanto en la órbita contractual como en la extracontractual) es menester que se verifiquen una serie de presupuestos, a saber: a) ilicitud o antijuridicidad; b) la existencia del daño; c) una relación de causalidad entre el hecho imputable y el daño y d) factor de atribución (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída, Responsabilidad Civil, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2007, p. 153; López Mesa, Marcelo J., Código Civil y Leyes Complementarias, Ed. Lexis Nexis, Buenos Aires, 2008, p. 327; Pizarro, Ramón D. - Vallespinos, Carlos G., Instituciones de Derecho Privado - Obligaciones, T.2, Ed. Hammurabi, 2006, p. 476; Bustamante Alsina, Teoría General de la Responsabilidad Civil, Ed. Abeledo-Perrot, 9na. edic. ampliada y actualizada, Bs. As., 1997, pág.107/108; Trigo Represas - López Mesa, Tratado de la Responsabilidad Civil, Ed. La Ley, 2005, 1era. reimp., T.I, pág.387; jurisprud. esta Sala, 144.654, RSD-61-09 del 19-11-09; causa N°150.196, RSD-196-15 del 31-08-15; sala II, causas N° 110.086, RSD-14-03 del 6-02-03; 120.841, RSD-364-03 del 24-06-03, entre otros). El Supremo Tribunal provincial ha dicho, en tal sentido, que: "Para que alguien deba responder por el daño que sufra otro deben concurrir necesariamente varios elementos: antijuridicidad, daño, relación causal entre la actuación antijurídica y el daño, y factores de imputabilidad por culpa o dolo o atribución legal de responsabilidad? (SCBA, C 75.489 sent. del 6-V-09; C 91.325 sent. del 18-XI-08, entre otros, el resaltado me pertenece). En el caso particular, tal como quedó reflejado al momento de relatar los argumentos que dan sustento al memorial, el Sr. Juan Ignacio Marquinez propugna el rechazo de la demanda en la inteligencia de que no se verificarían tres de todos los presupuestos de la responsabilidad descriptos en párrafos anteriores, a saber: a) ilicitud o antijuridicidad, b) existencia del daño y c) relación de causalidad. Por razones de orden expositivo, analizaré de manera independiente cada una de las quejas que desliza el recurrente. a) Ilícitud o antijuridicidad: La defensa del demandado -que se reedita en sus embates- se apoya en la aplicación de la regla non adimpleti contractus, en los términos y con los alcances del 1201 del C.Civil. Así es, en breve síntesis, podemos decir que el accionado esgrime como argumento defensivo lo siguiente: los compradores no cumplieron con lo pactado en el boleto de compraventa en relación a gastos necesarios para posibilitar la escrituración del inmueble (ver cláusulas cuarta y décimo primera, conf. fs. 71/ 72 vta.), en consecuencia, mal pueden exigir el cumplimiento del contrato en lo que se refiere a la entrega de posesión y otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. No comparto la apreciación del recurrente y explicaré, seguidamente, los motivos que dan sustento a mi postura. Para cumplir dicha labor, considero necesario realizar un breve relato de las circunstancias fácticas de lo sucedido en las presentes actuaciones, con la finalidad de facilitar la comprensión de la solución que he anticipado. El demandado no desconoce el intercambio de cartas documento y de emails librado entre las partes en torno a la exigencia de pago de los gastos acordados en el boleto como obligación a cargo de los compradores (argto. arts. 354 inc. 1ero. 421 y conds. del CPC). En efecto, el Sr. Marquinez no niega que -con fecha 31 de marzo de 2012- los adquirentes recibieron un email de su parte por el que les informaba que debían abonar antes del 10 de Mayo de 2012 la suma de \$18.450, en concepto de "planos municipales, derechos de construcción y planos de subdivisión" (conforme cláusula 4ta del boleto de compraventa) y la suma de \$ 2.662,40; por "derecho de conexión energía eléctrica, gas natural y agua", totalizando así un monto global de \$ 21.112 (argto. arts. 354 inc. 1ero. 421 y conds. del CPC). Tampoco desconoce que -con fecha 4 de abril de 2012- los actores le remitieron una carta documento por la que le solicitaban una rendición de cuentas de los conceptos y montos exigidos en dicho email, todo ello en la inteligencia de estimaban abusivos los importes reclamados por el vendedor (conf. fs. 101; arts. 354 inc. 1ero., 384, 385/ 393 y conds. del CPC). El accionado no discute tampoco que, frente al requerimiento formulado por los Sres. María Claudia Fornillo y Jorge Martini, mantuvo inicialmente una actitud de silencio y, posteriormente, de formal rechazo a través de la remisión de la carta documento que data del día 3 de diciembre de 2012 (conf. fs. 104) en la que esgrime: "(...) Niego que las cláusulas del contrato que nos une hayan sido abusivas, impuestas por mi parte y que le causen perjuicio de cualquier tipo. Niego que la erogación de gastos a que debe hacer frente le hayan provocado perjuicios y que sean impuestos en forma maliciosa por mi parte" (textual fs. 105). Es más, durante la expresión de agravios, el demandado insiste en que: "Los compradores sabían claramente que obligaciones y cuáles eran los gastos a los que debían hacer frente (...) llegado el momento de la liquidación de rubros a abonar; los actores entendieron que ello era excesivo y con una absoluta mala fe, obraron elucubrando un incumplimiento de esta parte que nunca existió (...) Los montos liquidados vía mail a los compradores eran los adecuados a los establecidos legalmente para esa fecha" (textual). Entiendo que la actitud asumida por la parte vendedora en el contexto del intercambio epistolar descripto, constituye la piedra basal del obrar antijurídico o ilícito que se le endilga en la sentencia recurrida. Ello así por cuanto -a mi modo de ver- la conducta evasiva y reticente de la parte vendedora en lo que

respecta a facilitar la información requerida, revela una clara violación del deber de información a cargo del proveedor hacia los "consumidores inmobiliarios", según se deriva de lo previsto por el artículo 4 de la ley 24.240. Efectivamente, esta norma le imponía al vendedor desplegar una actitud o actividad concreta en el caso: suministrar de manera clara, precisa, completa, veraz, cierta, objetiva y detallada la información solicitada por los compradores, haciéndoles saber los fundamentos legales y técnicos que respaldaban los conceptos e importes reclamados como *conditio sine qua non* para posibilitar la escrituración (arts. 1, 2, 3, 4, 65 y conds. de la Ley 24.240; Rubén S. Stiglitz "El deber general de información contractual", publicado en RCCyC 2016, AR/DOC/3810/2016; Jurisp. SCBA, C 120.955 S 07/03/2018). Contrariamente a lo sostenido por el apelante, entiendo que el cumplimiento de esta obligación de informar a los compradores no puede calificarse de improcedente bajo el pretexto de no haberse abonado el saldo del precio acordado. Es que la satisfacción del deber de información resulta extremadamente relevante en todo el itinerario de una relación de consumo pues, su omisión o cumplimiento incompleto, puede provocar un vicio en el consentimiento de los adquirente a punto tal que, de conocer de antemano los costos y demás gastos previos a la escrituración del inmueble, hubieran llegado a no celebrar el contrato o a celebrar uno diferente (argto. arts. 2, 3, 4, 10. 65 y conds. de la Ley 24.240; conf. QUAGLIA, MARCELO C., "La relación de consumo en el marco del mercado inmobiliario: algunas pautas de tutela", AR/DOC/689/2017; jurisp. SCBA, C. 117.760, sent. de 1-IV-2015). Es por ello que en el art. 10 de la ley 24.240 se dispone que: "En el documento que se extienda por la venta de cosas muebles o inmuebles, sin perjuicio de la información exigida por otras leyes o normas, deberá constar: (...) f) El precio y condiciones de pago. g) Los costos adicionales, especificando precio final a pagar por el adquirente. La redacción debe ser hecha en idioma castellano, en forma completa, clara y fácilmente legible, sin reenvíos a textos o documentos que no se entreguen previa o simultáneamente" (textual). En suma, ponderando las circunstancias que formaron parte del convenio inmobiliario, la conducta puntual de la parte demandada en cuanto a la falta de suministro de la información requerida por los compradores en lo atañe a costos necesarios para escriturar la unidad funcional a nombre de los Sres. María Claudia Fornillo y Jorge Martini (violación del deber legal de información) considero correcta la decisión del sentenciante en cuanto tiene por acreditado el obrar antijurídico atribuido al Sr. Juan Ignacio Marquinez (arts. 384, 393, 456, 474 y conds. del CPC; arts. 1, 2, 3, 11, 13, 14, 17, 18, 37, 65 y conds. de la ley 24.240; art. 42 de la C.Nac., art. 38 de la C.Prov.). b) La existencia del daño. Si bien constituye doctrina legal de la Suprema Corte de Justicia Provincial que en materia contractual el resarcimiento del daño moral debe ser interpretado con criterio restrictivo, lo cierto es que también el Máximo Tribunal provincial ha dicho que para acreditar tal daño no es necesaria la existencia de prueba directa, pudiendo acreditárselo por medio de indicios que lleven a la convicción del juzgador acerca de la configuración del daño (argto. jurisp. S.C.B.A. en la causa Ac. 89068 "Flores, José Martín y otra c/ Lucio V. López S.A. y otro s/ cobro de pesos", sent. del 18-VII-2007; S.C.B.A. en la causa Ac. 73965 "Massimino, Héctor c/ Gorosito, Hugo s/ resolución de contrato", sent. del 21-03-2001; entre otras). Es así que, en casos excepcionales, se ha tenido por verificado el daño moral mediante presunción hominis, teniendo en consideración que el incumplimiento obligacional fue concretado en el marco de una relación de consumo que -como se dijo- se verifica en el caso bajo estudio (argto. arts. 1, 2, 3, 5, 40, 53 y conds. de la ley 24.240; arts. 522, 1078 y conds. del C.Civil; conf. doct. "El daño moral en la Ley de Defensa del Consumidor", compiladores: Dra. Graciela Ritto-Julián Jalil, 2014, pág. 117 y ss; Jurisp. SCBA, LP 115.486 Sent. del 30-IX-14; Cám.Civ.Com. de Quilmes, Sala II, causa N° 16312 49/15 S 16/04/2015; Cám.Civ. Com. de La Matanza, Causa N° 213, RSD-25-04 del 9-09-04; esta Sala, causa N°160.615, RSD-215-16 del 20-10-16). Efectivamente, en el caso bajo estudio no estamos entonces frente a un contratante más: se trata de la contratación llevada a cabo por "consumidor inmobiliarios" cuyo interés se vió frustrado en el contexto de una relación de consumo. Fueron precisamente los numerosos avatares de esta naturaleza los que tornaron necesaria una protección específica para esta parte más débil de la estructura negocial, lo cual se concretó en la sanción de la Ley de Defensa del Consumidor, que vino a ampliar y profundizar la tutela ya garantizada por el Código Civil y que tiene anclaje en la Constitución nacional y provincial (argto. arts. 953, 1071, 1198 y conds. del C.Civil; art. 42 de la Const. Nac., art. 38 de la CONst. Prov.). Visto así, y tomando en cuenta la presunción judicial como guía estándar, coincido con el juez a quo en que la violación del deber de información por parte del accionado (siendo reticente o evasivo a la hora de suministrar la información requerida por los compradores en cuanto a los fundamentos legales y técnicos que respaldaban los conceptos e importes reclamados como *conditio sine qua non* para posibilitar la escrituración) debe haber generado no sólo una sorpresa en los Sres. María Claudia Fornillo y Jorge Martini (en atención a la esperable profesionalidad del maestro mayo de obra que intervino como constructor y vendedor) sino también sinsabores, angustias, y frustraciones que superan las propias y corrientes del mundo de los negocios, más aún respecto de quien, diligentemente, depositó su confianza en un maestro mayor de obras o constructor empresario del rubro (arts. 163 inc. 5to., segundo párrafo, 384 y conds. del CPC; arts. 902, 953, 1197, 1198 y conds. del C. Civil; conf. Matilde Zavala de González, "Resarcimiento de daños", T°1, Ed. Hammurabi, 2003, pág. 180, Jurisp. esta Sala, causa N°. 145.940 del 29-05-12). La propia experiencia, como consumidor común, nos pone, como parte débil de contrato, frente a la impotencia que genera la falta de cumplimiento por parte de proveedores y

empresarios de aquello que pregonan: garantías de excelencia en el servicio, consentimiento debidamente informado, seguridad jurídica y otras virtudes que se atribuyen a sí mismos (argto. arts. 384 y conds. del CPC; conf. Jorge L. Kielmanovich, "Teoría de la Prueba y Medios Probatorios"; Ed. Rubinzal Culzoni, 2001, pág. 657 y ss.; Jurisp. SCBA LP C 99.783 Sent. del 18-II-09; Ac 90.993 Sent. del 5/04/06, entre otros). Repárese que la frecuencia con que se da el incumplimiento a tales prestaciones no implica que dichas consecuencias puedan calificarse como "avatares y frustraciones propias de la vida en sociedad" (como comúnmente se califica a los sinsabores provocados por un accidente de tránsito sin lesiones físicas), en tanto esa afectación a la esfera espiritual de la víctima desborda -a mi entender- el piso mínimo de indemnizabilidad, ya que no proviene de un ciudadano común, sino de un cocontratante profesional que lucra con el bien que ofrece para la venta en el mercado inmobiliario (argto. arts. 163 inc. 5to., segundo párrafo, 384 y conds. del CPC; arts. 522, 902 y conds. del C.Civil). En efecto, los constructores tienen un mayor conocimiento que los consumidores acerca de los bienes inmuebles que venden y, en base a ese conocimiento calificado, deben asegurar al consumidor un nivel de información para que no tenga que transitar un recorrido sesgado de obstáculos (acudir al vendedor varias veces, requerir la explicación detallada de los rubros a cobrar mediante la remisión de emails, cartas documento, etc) para perfeccionar el dominio de la unidad funcional adquirida. En función de todo lo anterior, comparto la apreciación del sentenciante en cuanto señala que el obrar antijurídico del Sr. Juan Ignacio Marquinez devino suficientemente idóneo para provocar, de acuerdo al curso ordinario y natural de los acontecimientos, los perjuicios morales cuya reparación persiguen aquí los Sres. María Claudia Fornillo y Jorge Martini (argto. arts. 163 inc. 5to., segundo párrafo, 384 y conds. del CPC; arts. 522, 901, 1078 y conds. del C.Civil; arts. 1, 2, 3, 40 y conds. de la ley 24.240; conf. doctrina y jurisp. citada). Confirmada así la decisión del a quo en lo que respecta a la existencia del daño moral, por razones de orden expositivo, cabe aclarar que el análisis del agravio formulado en torno a la "extensión del perjuicio" lo realizaré, posteriormente, en un acápite independiente. c) La relación de causalidad entre el hecho generador del daño y el obrar antijurídico. Sabido es que para establecer la causa de un daño es necesario formular un juicio de probabilidad, determinando que aquél se halla en conexión causal con el acto u omisión al que se imputa su generación, de modo que el efecto dañoso sea el que debe resultar normalmente, según el orden natural y ordinario de las cosas, de dicha acción u omisión (argto. arts. 901/ 906 del C.Civil, conf. Jorge Bustamante Alsina, "Teoría General de la responsabilidad civil", Ed. Abeledo Perrot, 1997, pág. 272 y ss.; Goldemberg Isidoro H., "Indemnización por daños y perjuicios", Ed. Hammurabi, 2000, págs. 222; Jurisp. SCBA, C 100.941, sent. del 4-XI-15; C 116.629, sent. del 1-IV-15, entre otros). Si bien al consumidor le alcanzaría con probar la conducta antijurídica para que nazca una presunción de adecuación causal del daño contra aquellos que integraron la cadena de comercialización, se ha dicho que dicha circunstancia no obsta a la necesidad de que se verifique un "mínimo tamiz de acreditación de la imputación causal" sin el cual, en algunos supuestos, podría derivarse en soluciones arbitrarias (argto. arts. 901/ 906 del C.Civil, conf. Picasso-Vázquez Ferreyra, "La Ley de Defensa del Consumidor, comentada y anotada", T.I, Ed. La Ley, 2009, pág. 522 y ss. ; Jurisp. SCBA, C. 117.760, sent. del 1-04-15, ver voto del Dr. Hitters). Comparto la decisión del sentenciante en cuanto considera que el plexo probatorio obrante en el expediente resulta lo suficientemente idóneo para tener por el presupuesto de responsabilidad bajo estudio. En efecto, en virtud de lo pactado en el boleto de compraventa obrante a fs. 71/ 73 y del contenido de las cartas documentos adunadas a fs. 101/111 (cuya recepción no fue cuestionada) cabe tener por verificado que el daño moral cuya reparación pretende el accionante; se halla en una conexión causal adecuada con el incumplimiento obligacional que se atribuye al demandado, esto es, con la violación al deber de información en lo que respecta a los costos necesarios para posibilitar la escrituración de la unidad funcional adquirida (argto. arts. 901/ 906 del C.Civil, art. 163 inc. 5, segundo párrafo, 375, 384 y conds. del CPC; conf. Jorge Bustamante Alsina, "Teoría General de la responsabilidad civil", Ed. Abeledo Perrot, 1997, pág. 272 y ss.; Ricardo Luis Lorenzetti, "Consumidores", Ed. Rubinzal Culzoni, 2003, pág. 456/57 y ss; Jurisp. SCBA, C. 117.760, sent. del 1-04-15). Efectivamente, el material probatorio valorado permite tener por acreditado el nexo de causalidad adecuado entre el incumplimiento atribuido al Sr. Juan Ignacio Marquinez y los efectos dañosos cuya indemnización piden los accionantes; de allí que la mentada violación al deber de información sea su antecedente (causa, origen, génesis) y el resultado dañoso su consecuencia, de acuerdo al curso ordinario y natural de las cosas (argto. arts. 901/ 906 del C.Civil, art. 163 inc. 5, segundo párrafo, 375, 384 y conds. del CPC; conf. doctrina y jurisprudencia citada). En definitiva, encontrándose desechadas todas las críticas que el accionado formuló respecto de los presupuestos de la responsabilidad bajo examen, considero que debe confirmarse la resolución del sentenciante en cuanto decide hacer lugar a la pretensión resarcitoria formulada por los Sres. María Claudia Fornillo y Jorge Martini, lo que así propongo (argto. arts. 375, 384, 393, 456, 474 y conds del CPC; argto. arts.1067, 1068, 901, 1113 y conds del C.Civil; arts. 1, 2, 3, 11, 13, 14, 17, 18, 37, 40, 65 y conds. de la ley 24.240; art. 42 de la C.Nac., art. 38 de la C.Prov.). d) La cuantificación del daño moral. Habiéndose confirmado la procedencia de la pretensión resarcitoria, me abocaré al examen de la crítica que desliza al accionado en cuanto a la justipreciación del daño moral fijada por el magistrado de la instancia de origen. Como es sabido, el Juzgador cuenta con discrecionalidad para fijar las sumas indemnizatorias, aunque atendiendo a las

circunstancias concretamente acreditadas en la causa, y teniendo en cuenta que ese resarcimiento no debe transformarse en fuente de un enriquecimiento indebido, ni de un beneficio irrazonable (argto. art. 384 y conds. del CPC; arts. 522 y conds. del C.Civil; conf. Bustamante Alsina, Jorge, "Teoría General de la Responsabilidad Civil", Ed. Abeledo Perrot, novena edición, pág. 247; jurisprud. esta Cámara y Sala, en las causas N°154.984 "Colman, Alcira Yolanda c/ Vorrasso, Andrea Fabiana s/ daños y perjuicios", sent. del 19-11-2013 y N° 154.465 "Etchechury, Alejandro Darío c/ Goycoechea, Patricio s/ daños y perjuicios", sent. del 04-10-2013).

Partiendo de tales premisas, y teniendo en cuenta aquí la edad de los actores al momento del hecho generador del daño (64 años el Sr. Jorge Martínez y 52 años la Sra. María Fornillo), el estado de intranquilidad o alteraciones de ánimo a los que -cabe presumir- se habrían expuesto al no tomar posesión y valerse de la escritura traslativa de dominio de la unidad funcional adquirida y, especialmente, las vicisitudes que -como parte débil del contrato- tuvieron que transitar para conocer -en forma detallada y precisa- los costos necesarios para posibilitar el acto de escritura, considero ajustada a derecho la cuantificación del daño moral que efectúa el sentenciante en la suma de pesos cincuenta mil -\$50.000- con más los intereses que se establecen en el pronunciamiento recurrido (arts. 505, 522, 1078 y conds. del C.Civil; arts. 1, 2, 3, 40 y conds. de la ley 24.240; art. 42, Const. Nacional, 38 Const. Prov.; art. 163 inc. 5to., segundo párrafo, del CPC; conf. doctrina y jurisprud. citada).

3) Las costas procesales. Resta finalmente analizar la procedencia del embate que el accionado formula en torno a la imposición de las costas. Adelanto que el agravio no debe ser receptado. En efecto, en nuestro sistema procesal la condena en costas tiene un fundamento objetivo: el vencimiento. De este modo, la parte que resulta perdedora en el proceso debe cargar con los gastos que debió afrontar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho (argto. 68, primer párrafo, del CPC; conf. Roberto G. Loutayf Ranea, "Condena en costas en el proceso civil", Ed. Astrea, 1998, pág. 57; Jurisp. causa N°146.113, RSD-224-13 del 3-12-13; causa N° 149.727, RSI-186-12 del 10-05-12; causa N° 145.150, RSI-82-10 del 2-3-2010, entre otros). El Supremo Tribunal provincial ha dicho, al respecto, que: "El fundamento del principio rector genérico consagrado en el art. 68 1er. párrafo del Código Procesal, reside, básicamente, en el hecho objetivo de la derrota y en la correlativa necesidad de resguardar la integridad del derecho que la sentencia reconoce a la parte vencedora y si no hay razones válidas para apartarse, debe respetarse ese principio objetivo pues, en caso contrario, los gastos realizados para obtener ese reconocimiento se traducirían, en definitiva, en una disminución del derecho judicialmente declarado" (SCBA, L 84.607 S 27-II-2008, el resaltado y subrayado me pertenece).

Trasladando los principios precedentes al caso bajo examen considero que debe confirmarse la resolución del juez a quo en cuanto decide imponer las costas del proceso a la parte demandada en virtud de su condición de litigante vencido. En efecto, si las pretensiones de indemnización de daños y perjuicios, entrega de posesión y escrituración resultaron acogidas por el juez a quo, no cabe sino atribuir la calidad de vencedor a quien fue demandado y vencido, debiendo en consecuencia este último asumir las cargas económicas devengadas por la decisión jurisdiccional que le fue adversa, como un corolario lógico del principio objetivo de la derrota (argto. art. 68 del CPC; conf. doctrina y jurisprudencia citada).

En definitiva, teniendo en consideración que no se verifica en la especie una circunstancia excepcional que amerite soslayar el criterio objetivo de la derrota -como fundamento de la imposición de las costas- considero que debe confirmarse la resolución del a quo en cuanto decide su fijación en cabeza de la parte demandada perdedora, lo que así propongo (argto. arts. 68 y conds. del CPC, conf. doctrina y jurisprudencia citada). Por todo lo expuesto, fundamentos dados, citas doctrinarias y jurisprudenciales, propongo que se rechace el recurso de apelación.

ASI LO VOTO La Sra. Jueza Nélide I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A LA TERCERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO: Corresponde: I) Rechazar el recurso de apelación -que comprende el de nulidad de sentencia- interpuesto a fs. 319 por la parte demandada y, en consecuencia, confirmar la resolución recurrida en lo que ha sido materia de agravio; II) Imponer las costas al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C); III) Diferir la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 y 51 del Dec.Ley 8904).

ASI LO VOTO. La Sra. Jueza Nélide I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. En consecuencia se dicta la siguiente;

SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo: I) Se rechaza el recurso de apelación -que comprende el de nulidad de sentencia- interpuesto a fs. 319 por la parte demandada y, en consecuencia, se confirma la sentencia recurrida en lo que ha sido materia de agravio; II) Se imponen las costas al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C); III) Se difiere la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 y 51 del Dec.Ley 8904). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C.). Devuélvase.-

033202E