



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

CAMARA APEL CIV. Y COM 8a

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 211

Año: 2021 Tomo: 6 Folio: 1786-1798

EXPEDIENTE SAC: 8643104 -  - **CHIANALINO, LUCIANO ANDRES C/ HOUSING CURAQUEN 2 - SOCIEDAD CIVIL - ORDINARIO - CUMPLIMIENTO / RESOLUCION DE CONTRATO**

SENTENCIA NUMERO: 211.

En la Ciudad de Córdoba, a los cinco días del mes de noviembre de dos mil veintiuno se reunió la Excma. Cámara Octava de Apelaciones en lo Civil y Comercial integrada por los Sres. Vocales Doctores Gabriela Lorena Eslava y Héctor Hugo Liendo, con asistencia de la actuario, en el marco del servicio de justicia en la emergencia por razones sanitarias y conforme la reglamentación dictada a tal efecto por el Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba, con el objeto de dictar sentencia en los autos " **CHIANALINO, LUCIANO ANDRES C/ HOUSING CURAQUEN 2 - SOCIEDAD CIVIL - ORDINARIO - CUMPLIMIENTO / RESOLUCION DE CONTRATO EXPEDIENTE SAC: 8643104** ", con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora CHIANALINO, LUCIANO ANDRES en contra de la Sentencia N°48, dictada por la jueza Civil y Comercial de 48° Nominación de esta ciudad con fecha nueve de abril de dos mil veintiuno, por el que resolvía: "*1º) Hacer lugar parcialmente a la demanda y condenar a la Sociedad Civil Housing Curaquén 2 (CUIT 30-71226538-4) a entregar y escriturar a favor del actor, Sr. Luciano Andrés Chianalino (DNI 25.455.879) las dos unidades de vivienda tipo dúplex a construir en el Housing Curaquén II sito calle Curaquén 5860/62 de esta ciudad de Córdoba, que le fueron preadjudicadas a su favor mediante escritura número quince del nueve de enero del año dos mil catorce, labrada por el Escribano Adrián Benelbas, adscripto al*

Registro n° 600, con los números diecisiete y treinta y dos, en el término de veinte días, oportunidad en la que el actor deberá completar el pago del precio conforme a los valores establecidos supra, bajo de otorgarla el tribunal en su nombre y a su costa, si fuera jurídicamente posible o de declarar resuelto el contrato con la consiguiente devolución de los valores recibidos, con más daños y perjuicios a determinarse en la etapa de ejecución de sentencia; rechazándose la pretensión de conminar a la demandada a comprar dos unidades equivalentes a las prometidas en sustitución del cumplimiento de la obligación principal, por las razones expuestas en el considerando.

2°) Admitir parcialmente asimismo, la demanda por daños y perjuicios incoada por el actor, condenando a la sociedad civil demandada a abonarle en el término de veinte días la suma de pesos trescientos cincuenta y dos mil (\$ 352.000) en calidad de el lucro cesante con más los intereses fijados en el considerando, rechazando la pretensión de indemnización por daño moral y daño punitivo.

3°) Imponer las costas a la demandada, a cuyo fin regulo los honorarios de los Dres. Agustín Martínez Plinio y Pablo Marcelo Davil de manera definitiva en la suma de pesos cuatro millones setecientos veinte mil trescientos treinta y uno con setenta y dos centavos (\$ 4.720.331,72), en conjunto y proporción de ley.-

Protocolícese y hágase saber.

El tribunal se planteó las siguientes cuestiones a resolver:

A la Primera Cuestión: ¿Procede el recurso de apelación?

A la Segunda Cuestión: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

De conformidad con el orden establecido por el sorteo para la emisión de los votos, **A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA, LA SRA. VOCAL DRA. GABRIELA LORENA ESLAVA, DIJO:** 1) Contra la sentencia nro. 48, dictada por la Sra. Jueza en lo Civil y Comercial de 48° Nom. de esta ciudad el nueve de abril de dos mil

veintiuno, la parte actora interpuso recurso de apelación con fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno, el cual fue concedido mediante proveído de igual fecha. Radicados los autos en la alzada, se dio trámite al recurso, la parte actora expresó agravios con fecha 18/6/2021, mediante proveído de fecha 08/07/2021 se le da por decaído el derecho dejado de usar por la parte demandada al no evacuar el traslado que le fuera corrido de los agravios expresados por la actora. Con fecha 10/08/2021 acompaña su dictamen la Sra. Fiscal de Cámaras Civiles. Firme el decreto de autos de fecha 19/08/2021, queda la causa en estado de ser resuelta.

2) La parte actora expresa en síntesis los siguientes agravios:

Se agravia de que se haya rechazado parcialmente la demanda incoada, imponiéndosele a su parte una obligación que no corresponde y excluyendo rubros de daños reclamados.

Solicita se modifique y/o revoque la sentencia apelada en sus partes pertinentes, con expresa imposición de las costas a la parte contraria en ambas instancias, declarando el cumplimiento de su parte y no parcialmente ya que sus efectos son diversos a la pretensión esgrimida.-

Como primer agravio señala que la Judicante se ha apartado de las constancias documentales de la causa, y ha confundido la transcripción de los documentos en la sentencia. Que yerra el Tribunal al tomar un verbo de manera futura, incorporando el acento al final y transcribiendo parcialmente una frase cuya interpretación no se corresponde con el verdadero hecho. Se refiere a la siguiente frase del considerando IV: *“Continúa diciendo el Sr. Marieschi que “acepta el ingreso del NUEVO SOCIO quien orgánicamente pasa a adquirir el status social de socio de la sociedad civil, con el cúmulo de derechos y obligaciones contenidos en el estatuto fundacional de la misma....”*. Agrega que el actor en esa calidad *“integrará el capital social como establece el Contrato Social”... ”*.

Afirma que el verbo integrara va sin tilde, que lo que está manifestando el administrador es que el comprador integró el capital social (precio) Y ES POR ELLO que se lo “incorpora”. Afirma que “integrara” es un pretérito imperfecto del verbo integrar, es decir “que usted integrara”, pasado. “integrará”, como lo modifica la transcripción en el resolutorio, sería un tiempo verbal distinto, FUTURO y así lo funda posteriormente. Todo sin perjuicio de existir futuras cuotas a integrar.

Que el recibo de fs. 29 cuya fecha reza “01/09/14” también es erróneamente interpretado. Que la sentenciante señala “... *el recibo agregado a fs. 30 se consigna que el 1° de septiembre de 2014 recibió* ”, pero del documento surge que el desembolso se realizó el nueve de enero de 2014 (es decir el día de la suscripción de la escritura) siendo dicho recibo un mero formalismo donde se señala primero el mes. Afirma que sería demasiada casualidad que el mismo día (pero invertido) se haya abonado la cuota inicial, motivo de la escrituración. Se pregunta sino por qué motivo Marieschi suscribiría el instrumento público sin ningún desembolso. Debe tenerse en cuenta que así fue mencionado en la demanda y no fue discutido por la demandada en su momento, ya que decidió no contestar la demanda.-

Que esta cuestión es relevante a los fines de los cálculos judiciales (fecha de entrega del dinero) que unilateralmente en el decisorio se ha decidido DOLARIZAR y para la fecha que se toma para el cambio, que debe ser enero y no septiembre. Insiste que se ha abonado el 100% de las unidades.

Como segundo agravio sostiene la ilogicidad e incongruencia de la sentencia, la cual se aparta de la verdad jurídica objetiva, por cuanto se ha confundido el reclamo de dos (2) unidades con un reclamo de tres (3) unidades, lo que utiliza para fundar todos los apartados de la sentencia en crisis.

Que nuevamente, respecto al instrumento acompañado, que claramente el Sr. Marieschi utilizaba con términos confusos para concretar sus maniobras fraudulentas,

dice en el reverso de su primera foja ENTRE LÍNEAS (cuatro, diecisiete, treinta y dos). y a los pies de la escritura aclara E/L (Cuatro, diecisiete, treinta y dos) vale. EDO: 17,32 VALE. Es decir se quiso significar que se adquieren las unidades 17 y 32. Que ello fue motivo del embargo preventivo, objeto de mediación, objeto de la demanda especialmente aclarado.

Que en la sentencia se designa que se adquirirían “... *unidades que se iban a construir en el complejo habitacional de que se trata, eran las que había adquirido el Sr. Chianalino (la n° 4, la n° 17 y la n° 32). Esta individualización conforme a un plano a través de esa preadjudicación constituye la determinación necesaria y esencial para considerar que la voluntad de ambas partes se enderezaba a concretar un contrato de compraventa...*” Pero resulta que el plano No **reconoce la unidad 4**, ni la marca, ni es señalada por el Sr. Marieschi ni por su parte (vide plano fs.28.-)

Cuestiona lo afirmado en cuanto a que “...*No consta que el actor haya realizado algún pago por la Unidad 4 que refiere la escritura...*”. Al punto X directamente refiere “...*resulta inverosímil que una persona invierta la magnitud de las sumas que dan cuenta los pagos realizados, incluso se comprometa a abonar tres unidades que le fueran adjudicadas y no conozca...cuál fue el precio que debía abonar por ellas....*” Pues dichas cuestiones jamás fueron manifestadas por su parte.

Que el perjuicio consiste en que la jueza se ha apoyado en el hecho de adquirir 3 unidades como un basamento troncal para NEGAR LA CALIDAD DE CONSUMIDOR. Vide punto XVI donde dice “... ***La adquisición de tres unidades, contando ya con una vivienda propia, (estimo que en el Housing Curaquén I, a estar al domicilio denunciado en la demanda: Curaquén 5863 Casa I), no permite a la suscripta subsumir al actor en la definición de consumidor que contiene el art. 2° de la L.D.C.. Los testimonios rendidos sobre la probable mudanza a una de las unidades son bastante imprecisos, escuetos y poco circunstanciados al respecto...***” que es un

equivoco que se base en la INEXISTENTE tercera unidad para luego SUPONER (ya que dice estima) que el actor tiene vivienda propia CIRCUNSTANCIA QUE NO FUE NI PLANTEADA NI ACREDITADA EN AUTOS.

Como tercer agravio cuestiona que se le haya negado la calidad de CONSUMIDOR pese a reconocerse en la sentencia que adquirió unidades con fines de vivienda y que la demandada “ofrecía públicamente las unidades a construir” y que se trataría de una “proveedora”. Que la interpretación expresada la ha colocado en un carácter distinto al de todos y cada uno de los damnificados por la sociedad demandada, lo que la perjudica pues implica desechar la aplicación de los principios de derecho del consumidor en materia probatoria, presuncional y lleva al rechazo de plano del daño punitivo.

Cita una causa análoga donde la actora reclamaba sobre DOS unidades de otro emprendimiento dirigido por el administrador Marieschi *“Encuadre Jurídico – Aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor. Del análisis de la causa, se advierte que la presente controversia se encuentra enmarcada dentro de las relaciones de consumo, en tanto y en cuanto el acto jurídico que fundamenta la pretensión esgrimida, constituye una relación de consumo. En efecto, el art. 3 de la ley 24.240 dispone que la relación de consumo es todo “vínculo jurídico entre el proveedor y el consumidor o usuario”, siendo las partes de esta relación, aquellas que la propia ley define como consumidor o usuario (art.1) y proveedor (art.2). ...”*(Expediente: 7154879 - - Perez, Juan Sebastian C/ Housing Manantial De Torres Y Otro - Ordinario - Cumplimiento / Resolución De Contrato Sentencia Número: 81 Córdoba, 14/09/2020.)

Que en los mismos autos, sostuvo la fiscalía interviniente:

“A ello, podemos agregar –siguiendo a la doctrina especializada- que en el vínculo sub examine se verifican configuradas las condiciones o elementos que caracterizan a

la relación de consumo en los términos del art. 3 de la LDC, toda vez que: a) No se trata de una relación paritaria singular entre particulares; b) El carácter de destinatario final del inmueble por parte del consumidor; c) La profesionalidad de los proveedores y d) la prescindencia de la naturaleza del inmueble...” lo cual aplica textualmente en el caso de marras y es que en ningún momento las unidades adquiridas tuvieron otro destino que no sea para uso propio y familiar.

En concordancia, **la fiscalía interviniente en las presentes actuaciones** dijo *“...Siendo ello así, cabe tener por configurada, sin dudas una relación de consumo en los términos del arts. 3 de la ley 24.240. En efecto, el accionante es una persona física o jurídica que adquirió en forma onerosa dos bienes (unidades de vivienda) como destinatario final, en beneficio propio, de modo que debe considerarse consumidor (art. 1, ib.); en tanto que la sociedad demandada es una persona jurídica privada, que desarrolla de manera profesional actividades de construcción y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios, es decir es un proveedor (art. 2)...”.-*

En cuarto lugar se agravia de que el resolutorio sea incongruente manifestando que reconoce que la relación contractual que lo une a la demandada se trataría de un mero contrato de compraventa con elementos de locación de obra y al mismo tiempo sostiene su calidad de socio de una sociedad civil. Que existe una violación al principio de no contradicción por cuanto no se puede ser socio y no socio al mismo tiempo. Que su parte solicitó se tenga por no escrita la adhesión a una persona jurídica por los motivos que ya fueron expresados en la demanda y a los que remitimos en honor a la brevedad.

Critica que con un párrafo de diferencia se afirme que la relación real no era de carácter societario pero que ello no puede devenir en “irresponsabilidad del socio”. Reitera, que no se puede ser socio y no socio.

En quinto lugar se agravia del error consistente en basarse en un FOLLETO incorporado por su parte y que REFIERE A OTRO COMPLEJO INMOBILIARIO ya concluido y entregado “HOUSING CURAQUEN I”, lo cual ha sido utilizado como fundamento para plantear un supuesto incumplimiento de su parte. Que las constancias de fs. 96 a 98 refieren al HOUSING CURAQUEN I y el de fs. 90 a 96, al HOUSING CURAQUEN IV, acompañados con fines de acreditar que CURAQUEN es un grupo económico y no una sociedad civil donde se unieron inversores con un fin común y así demostrar aún más su carácter de consumidor.

Destaca que el HOUSING CURAQUEN I se encuentra terminado y entregado siendo su valor de mercado totalmente distinto al de una unidad de vivienda que se adquiere en “pozo”.-

Critica que en el punto IX del considerando, señale que *“habida cuenta que a estar a esta propaganda las unidades tendrían las mismas comodidades...prima facie el actor habría cumplido parcialmente ... ”* insiste que el folleto refiere a OTRO COMPLEJO con viviendas terminadas, que dice “20 unidades de vivienda” por lo que sería imposible que su parte hubiese adquirido la N°32. A ello agrega el hecho de que como el folleto expresa un valor en dólares, la resolución transforma su obligación en pesos a una obligación en dólares y así lo afirma en el apartado X, sin pedido de su parte ni de la contraria, decide de oficio TASAR la unidad basándose en el precio de venta de una unidad de vivienda ya construida, en otro complejo, en dólares y sin que la misma conste de fecha cierta. Que dicho razonamiento debe ser desechado.

En **sexto lugar** reitera el perjuicio derivado de los errores de cálculos matemáticos y cotizaciones oficiales utilizadas en fechas que no corresponden. Cuestiona el razonamiento utilizado para concluir en un incumplimiento de su parte, contrario a la documentación acompañada en autos, lo que ha definido la forma de cálculo de los daños y perjuicios ocurridos, la postura decidida respecto al lucro cesante, la negativa

del daño moral y de los daños punitivos.-

Critica que la resolución ha partido de una falsa premisa, que se habrían adquirido tres unidades, y achaca, luego de complicados cálculos matemáticos, que no ha abonado el total del precio concertado de las tres (3) unidades, llegando a la conclusión que debo abonar la diferencia. Que incluso aunque considerara la compra de dos unidades, el error radica también en la folletería utilizada como base de calculo.

Aduce que lo sostenido por su parte surge de los testimonios y profusa documental (punto IX de los considerandos).

Que su parte saldó totalmente el precio, las unidades no fueron entregadas, por lo que la mora ex re es aplicable, haciendo lugar al lucro cesante acreditado, al daño emergente, moral y punitivo requerido, como así también a la condena de la entrega de las unidades, su escrituración o en caso de ser imposible, al valor de 2 unidades de similares características por vía de ejecutoria.

Insiste que su parte abonó el precio inicial como primer desembolso, con fecha nueve de enero de 2014 y se convirtió en uno de los tantos damnificados de la asociación ilícita conducida con el Sr. Marieschi. Allí, en la escribanía del Sr. Benelbas (hoy privado de su libertad), en vez de suscribirse boleto de compraventa donde constaran sus verdaderos derechos, se suscribió una pre adjudicación y una supuesta adhesión a una persona jurídica.-

El verdadero acto jurídico era una compra venta de dos unidades de vivienda para habitar con su familia. Que dichas cuestiones se encuentran acabadamente acreditadas en autos (actas notariales del estado de la obra, el pago del cien por ciento del precio de ambas unidades, folletería relativa a TODO el grupo Curaquen, planos, especificaciones técnicas, se realizó inspección con oficial de justicia).

Que la sentencia impugnada hace lugar “parcialmente” a la demanda partiendo de la falsa premisa de que las unidades fueron tres y no dos, la folletería que se utiliza como

base de manera equivocada y los erróneos cálculos respecto a los pagos realizados y termina por exigir a esta parte que abone lo ya abonado.

4) Corresponde resolver el recurso de apelación incoado por la parte actora en contra de la sentencia que hace parcialmente lugar a la demanda, cuya parte resolutive ha sido transcripta anteriormente. Adelantamos que el recurso **es parcialmente de recibo**. Damos razones.

Por una cuestión de orden lógico, nos avocamos en **primer lugar al agravio** referido a la invocada ***calidad de consumidor del apelante***. Sostiene el actor que yerra el sentenciante en fundar el rechazo de la aplicabilidad del régimen tuitivo pese a reconocer el carácter de proveedor del demandado y que en otras causas, damnificados como él, fueron reconocidos como consumidores, critica el fundamento brindado por la jueza en cuanto a que el actor adquirió tres inmuebles y el consistente en la presunción de que su parte contaría con vivienda propia.

Al respecto, cabe señalar que no es obstáculo para que se desconozca la existencia de relación de consumo el sólo hecho de que se haya reconocido la **calidad de proveedor del demandado** ni el hecho de que haya sido reconocida como relación de consumo la existente entre el aquí demandado y otros adquirentes de derechos análogos al aquí controvertido. Es que relación de consumo ha sido conceptualizada por nuestra ley como "el vínculo jurídico ente el proveedor y el consumidor o usuario" (art. 42 CN, art. 3 ley 24.240 y art. 1092 CCCN), por lo que resulta decisivo poder encasillar a ambos protagonistas en los roles necesarios para la existencia de este particular vínculo, es decir, no basta con advertir que uno de los sujetos engasta en el concepto de proveedor (art. 2 LDC), extremo que no se encuentra controvertido en autos, sino también es necesario que el otro sujeto engaste en el concepto de consumidor o usuario. De lo contrario, ***nos encontraremos en otro tipo de relación jurídica entre un proveedor y un sujeto que no es consumidor*** (sea porque se trata de otro proveedor, o

simplemente de un particular no pasible de esta especial protección).

En consecuencia, resulta de gran relevancia el análisis de si el actor en estos autos puede ser considerado o no como un adquirente de los inmuebles en cuestión “*como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social*” (conf. art. 1 ley 24.240). Y, lo cierto es que existen numerosos indicios que plantean importantes dudas que, por su gravedad, ***entendemos que no pueden ser resuelta a favor del supuesto consumidor, sino que nos persuaden de la inaplicabilidad del régimen en cuestión.***

Por un lado, tenemos los argumentos señalados por la sentenciante: 1) La compra de más de una unidad habitacional. Si bien es cierto que el actor ha reclamado la entrega de dos unidades y no tres como se señala en la sentencia impugnada, lo relevante resulta ser que se adquiere más de una (sin perjuicio de que no puede soslayarse que del instrumento de fs. 23/24 surge con claridad que también se adquiría la Unidad N° 4, por así dejarlo sentado la enmienda de fs. 24). Por supuesto que nada impide que un consumidor le de un destino final a *más de una vivienda, pero no puede soslayarse que se trata de un primer indicio que permite sospechar que al menos una de dichas unidades no sería destinada a vivienda por parte del actor* 2) la presunción de que el actor ya posee una vivienda propia. Si bien es cierto que esta cuestión no fue objeto de prueba, lo cierto es que la temática quedó introducida por los términos de la demanda, en cuanto el actor invoca que las viviendas adquiridas serían destinadas a habitación familiar (fs. 4vta.), pero en modo alguno invoca ni acredita las necesidades familiares que justifiquen la compra de dos viviendas tipo dúplex en el mismo emprendimiento, siendo que al reclamar el daño patrimonial tampoco se explaya con suficiencia, dejando entrever que el verdadero destino era el alquiler de tales dúplex (fs 5). 3) la presunción de que el actor habita en una casa del desarrollo Curaquén I de la misma demandada, en razón del domicilio real denunciado por su parte (calle Curaquen N° 5863, Casa I), por lo que la presente no pareciera ser la primer vinculación entre actor

y demandado, 4) El reclamo del daño patrimonial como rubro integrado por la pérdida de las rentas que hubiesen generado los inmuebles como consecuencia de su la falta de entrega. Si bien creemos que la sola circunstancia de poner un bien en alquiler no implica *per se* la pérdida de la calidad de consumidor, atento a que la renta configura un fruto civil de la cosa y no puede concluirse que por el solo hecho de adquirir una cosa fructífera no pueda tratarse de un consumidor, creemos que este indicio debe ser ponderado teniendo en cuenta los demás indicios y, muy especialmente, el que viene a continuación.

A estos indicios señalados por la jueza de primera instancia, agregamos otro que nos termina por persuadir de que en el caso no se trató de la adquisición de un bien como destinatario final. Nos referimos a las constancias que surgen a partir de verificar el cuit del actor (20-25455879-7), del cual se advierte que se trata de una persona que presta "*Servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes urbanos propios o arrendados*". Este indicio es de gran peso pues implica que actualmente, aun antes de la adquisición de los inmuebles en cuestión, el actor tiene algún bien arrendado o de algún modo presta servicios inmobiliarios, a los que se sumarían los que resulten consecuencia del cumplimiento del presente contrato, por lo que existen elementos suficientes para concluir que no se trata en el caso de un consumidor, pues indudablemente los bienes en cuestión no estaban destinados a quedar en el ámbito personal, familiar o doméstico del consumidor, sino que iban a ser reincorporados al mercado mediante la prestación de servicios inmobiliarios.

Cabe destacar que es la sumatoria de los indicios mencionados lo que terminan por inclinar la balanza en contra de la pretensión del actor, impidiendo la aplicación al caso de las normas de protección del consumidor.

5) Lo señalado en el considerando precedente sella la suerte de la pretensión de aplicar la figura del daño punitivo contenida en el art. 52 bis de la LDC.

Sin embargo, y para una mejor satisfacción del litigante, agregamos que, en el actual estado de cosas, no se advierte, a partir de las constancias de autos, la existencia de los extremos necesarios para la procedencia de la figura. Si bien se encuentra fuera de discusión la existencia de un incumplimiento de sus obligaciones por parte de la demandada, ya hemos señalado con anterioridad que adherimos a la postura que critica la redacción del art. 52 bis LDC y postula que no basta con el mero incumplimiento de las obligaciones (legales o contractuales) a cargo del proveedor, sino que hace falta algo más: el elemento subjetivo que consistiría en un menosprecio hacia los derechos de incidencia colectiva y que se traduce en dolo o culpa grave. Entendemos que es el que mejor se adecúa al ordenamiento jurídico integralmente considerado y, fundamentalmente, a la función o finalidad mayormente aceptada como propia de la institución en cuestión, esto es, a su doble finalidad sancionatoria y persuasiva. Destacamos, en consecuencia, que se requiere la presencia de un factor de atribución de responsabilidad de índole subjetiva donde adquiere especial importancia la conducta desplegada por la demandada.

Consideramos sumamente preciso el aporte doctrinario que señala que *“para la procedencia de los llamados daños punitivos es necesaria la concurrencia de dos requisitos: 1) el elemento subjetivo, que es más que la culpa o la debida diligencia; se trata de conducta deliberada, culpa grave o dolo, negligencia grosera, temeraria, actuación cercana a la malicia; 2) el elemento objetivo, esto es una conducta que produzca un daño individual o de incidencia colectiva, que supere el piso o umbral que le confiera, por su trascendencia social, repercusión institucional o por su gravedad una apoyatura de ejemplaridad”* (Galdós, Jorge Mario; Llamas Pombo, Eugenio; Mayo, Jorge A.; “Daños Punitivos”; La Ley 5/10/2011, 5)

En el presente caso se encuentra fuera de discusión que ha existido un incumplimiento de las obligaciones a cargo del demandado, pero no se advierte prueba suficiente de la

existencia del elemento subjetivo consistente en dolo o culpa grave que permita efectuar un grave reproche a la demandada y decidir la aplicación de la sanción. A tales fines, resulta insuficiente la existencia de denuncias penales en contra de los organizadores del proyecto, pues no suponen la existencia de juzgamiento de sus conductas ni consta que se refieran concretamente a su actuación en el emprendimiento que nos ocupa. Rige al respecto el principio de inocencia.

Tampoco surge del material probatorio producido, prueba de la existencia de un enriquecimiento por parte de la demandada que amerite la aplicación de la figura para lograr romper con la ecuación económica que habría sido tenía en cuenta a la hora de optar por el incumplimiento obligacional. Adviértase que el Administrador de la Persona jurídica demandada ha sido declarado en quiebra, conf. Sentencia número Cincuenta y nueve de fecha trece de abril de dos mil veintiuno, dictada por la Sra. Jueza de 1º Instancia y 33ª Nominación en lo Civil y Comercial de esta ciudad, en autos **“Marieschi, Marcelo Javier Pequeño Concurso Preventivo (nº7994041)”**.

Ello, sumado a la clara inexistencia de toda actividad por parte de la demandada, permite concluir que tampoco se daría en el caso la finalidad persuasiva, por lo que no se dan los presupuestos que ameriten la aplicación de la figura para evitar se continúe con la actividad perjudicial. Se rechaza el agravio.

6) Por otro lado, se agravia el apelante de que se haya declarado que existió incumplimiento parcial de las obligaciones a su cargo en razón de: 1) la falta de prueba del pago de la Unidad designada con el número cuatro y 2) la falta de pago íntegro de las Unidades 17 y 32.

En cuanto a lo primero, cabe señalar que la sentencia impugnada ha incurrido en una violación al principio de congruencia, expidiéndose respecto de obligaciones ajenas a la traba de la Litis. Ello, en razón de que en los presentes autos el actor reclamó el cumplimiento de las obligaciones consistentes en la entrega de los inmuebles número

17 y 32, cuestiones que no fueron controvertidas por la demandada, atento a que no ha comparecido a juicio ni contestado la demanda. Consecuentemente, **tampoco ha introducido la demandada pretensión alguna referida a la compra del inmueble designado con el número 4 del loteo Housing Curaquén II.**

En consecuencia, le resulta vedado al tribunal expedirse al respecto, siendo que no existe pretensión alguna sobre dicha unidad, la materia resulta patrimonial y disponible por las partes y desconoce el tribunal si existió cumplimiento o incumplimiento de tales obligaciones y/o voluntad de cumplimiento o resolución del acuerdo que les dio origen.

En consecuencia, cabe hacer lugar a la pretensión del recurrente tendiente a revocar lo decidido en cuanto a la condena al actor a abonar el precio correspondiente a la Unidad N°4, la condena a la demandada de entregar y escriturar dicho inmueble a nombre del accionante, si fuera jurídicamente posible y la decisión subsidiaria de resolver el acuerdo que dio origen a tales obligaciones con más los daños y perjuicios, en caso de imposibilidad de cumplimiento.

7) También resulta de recibo el agravio referido a que existió pago íntegro de las unidades reclamadas, esto es, de las unidades 17 y 32 del complejo habitacional “HOUSING CURAQUEN II”. Es que, luego de un detenido análisis de la prueba, arribamos a la conclusión de que se encuentra suficientemente acreditado el cumplimiento de las obligaciones a cargo del apelante.

Es cierto que el precio que acordaron las partes por los inmuebles reclamados no surge del instrumento acompañado a fs. 23/24, pero ello no impide que el presente tribunal pueda efectuar un análisis integral y coherente de las constancias de autos para lograr determinar el alcance que tuvo el acuerdo respecto de dicho extremo. A tales fines, cabe recurrir a las reglas de interpretación de los contratos brindadas por nuestro CCCN entre los arts. 1061 y 1068.

En el presente caso, resulta de gran utilidad indagar la intención común de las partes (art. 1061 CCCN), tomar en consideración la conducta de las partes posterior a la celebración del contrato de fs. 23/24, la protección de la confianza (art. 1067 CCCN), la interpretación que produzca un ajuste equitativo de los intereses de las partes (art. 1068) y tener muy especialmente en cuenta que nos encontramos ante una modalidad de contratación por adhesión y en la cláusula destinada a fijar el valor de la obligación a cargo del actor se efectúa un reenvío a otros instrumentos que no fueron acompañados por el actor por lo que no puede presumirse que le hayan sido facilitados al momento de la celebración del acto (plano aprobado, Reglamento de Copropiedad, planos de subdivisión y conexiones individuales, cargas, impuestos creados o a crearse y escrituras de adjudicación respectivas), por lo que cabe tener a dicha cláusula por no convenida (art. 986 CCCN) y la interpretación que deba hacerse en consecuencia, en el sentido contrario a la parte predisponente (art. 987 CCCN).

En consecuencia, no compartimos la solución tomada por la sentenciante de concluir que el valor acordado fue el contenido en el folleto acompañado a fs. 96. Ello, en primer lugar, pues dicha publicidad refiere a otro emprendimiento diferente de la demandada, por lo que mal puede concluirse que hubiesen sido ofrecidos al mismo precio. Adviértase que respecto de los dúplex del folleto, sólo contamos con la escasa descripción allí efectuada, sin contar con detalles que podrían tener incidencia en el precio (cantidad de ingresos del housing, metros de cada unidad y cantidad de metros cubiertos, revestimientos del piso, si la calefacción es por radiadores o loza radiante, material de las aberturas, etc.) carecemos totalmente de datos sobre las especificaciones técnicas y, por sobre todo y como bien señala el apelante, en el presente caso los dúplex fueron adquiridos “en pozo”, mientras que los dúplex ofrecidos en el folleto en cuestión se advierten como ya construidos.

En segundo lugar, aún cuando la publicidad se tratara para el presente Housing, lo

contenido en dicho folleto constituye, como regla, una invitación para que se hagan ofertas (art. 973 CCCN), y no una oferta irrevocable que de ser aceptada configure la celebración del contrato. En consecuencia, no existen elementos que nos permitan afirmar con certeza que el precio acordado hubiera sido aquel sugerido por el desarrollista y no uno diferente.

Cabe destacar que ya hemos señalado que en el presente caso no nos encontramos ante una relación de consumo, por lo que no resulta aplicable por el art. 7 de la ley 24.240 en cuanto a la obligatoriedad de la oferta dirigida a consumidores potenciales indeterminados, sumado a que, aún en dicho caso, entendemos que la aplicación de la norma va dirigida a las obligaciones a cargo del proveedor, por lo que no resulta vinculante respecto de las obligaciones a cargo del consumidor, lo que claramente iría en contra de los fines tuitivos de la normativa.

De hecho, las reglas de la experiencia evidencian que, en nuestro país -dado la notable variación del valor real del peso así como también del valor de los inmuebles en dólares- y en desarrollos inmobiliarios como el de autos, el precio y modalidad de pago resultan ser de las pocas cláusulas cuyo contenido *es efectivamente negociadas entre las partes*. Esto también se advierte de la misma publicidad en cuestión, la que no fija como opción exclusiva y excluyente la del pago de la suma de U\$s117.500 sino que reconoce la posibilidad de financiación en pesos, abriendo la puerta para un margen de negociación.

Creemos que el pago total de la Unidad N° 17 puede conocerse a partir de 1) la constancia de fs. 30 de la cual resulta claro que las cuotas acordadas eran 24, dado la aclaración de que se abonaban las cuotas “1° y 2°/ 24 cuotas” 2) las constancias de fs. 30 a 37 de la cual surge el pago de las 24 cuotas 3) el silencio de la demandada que no ha invocado saldo pendiente alguno 4) la relativa equivalencia entre el valor abonado entre esta unidad y la Unidad N° 32 5) que no existe elemento alguno que lleve a

concluir en la necesaria existencia de una “entrega inicial” análoga a la efectuada en la otra Unidad, tal y como lo sugiere la juzgadora.

El pago total de la Unidad N° 32 surge a partir de: 1) del análisis conjunto de las constancias de fs. 29, 38 y 39 junto con los pagos de la Unidad N° 17, pues en el primero consta el recibo de la suma de \$300.000 en concepto de “entrega inicial” con fecha 01/9/2014, mientras que a fs. 38 consta el recibo por pago de “saldo entrega inicial” por dicha unidad de fecha 01/07/2017, lo que nos permite concluir que no se había pactado en este caso el pago de cuotas periódicas como en el caso de la otra Unidad, y a fs. 39 consta recibo en concepto de “adelanto” por la Unidad N° 32 de fecha 17 /11/2017. Esto permite advertir que el adelanto inicial por esta Unidad fue el primer pago efectuado por el actor, y el saldo debido por este inmueble terminó de ser abonado una vez completadas las cuotas de la Unidad N° 17. 2) el silencio de la demandada que no ha invocado saldo pendiente alguno por esta unidad 3) la relativa equivalencia entre el valor abonado entre esta unidad y la Unidad N° 17, teniendo en claro que en este último caso se pagaron todas las cuotas acordadas.

No escapa a este tribunal que, acorde al cálculo efectuado por la sentenciante, el valor entregado por cada uno de los dúplex resulta inferior al valor en el que usualmente se adquieren bienes análogos en el mercado, sin embargo dicho análisis escapa a la presente traba de la Litis, requiere de la ponderación de numerosas variables que no han sido puestas a consideración ni acreditadas en autos y, fundamentalmente, supone una intromisión en la autonomía de la voluntad de las partes, sin que existan normas de orden público ni circunstancias de excepción que permitan invalidar el acto jurídico celebrado.

En consecuencia, cabe reconocer el cumplimiento total de las obligaciones a cargo de la parte actora respecto de la adquisición de las unidades designadas con el N° 17 y 32, haciendo totalmente lugar a la pretensión de entrega y escrituración de dichos

inmuebles a cargo de la demandada, de ser posible y, en su defecto, la resolución parcial del contrato en cuanto a la transmisión de dichos bienes, con más los consecuentes daños y perjuicios y sin necesidad de pago alguno por parte del actor.

8) Se agravia el apelante por el rechazo del rubro daño moral, mas entendemos que el agravio no es de recibo.

Es que compartimos el criterio restrictivo que debe tenerse en relación a la procedencia del daño moral en los incumplimientos contractuales, *“la procedencia del daño moral en materia contractual debe analizarse con criterio estricto, para no atender a reclamos que respondan a una susceptibilidad excesiva o que carezcan de significativa trascendencia jurídica* “(Cám. CC Mar del Plata Sala 2 4.12.97; C. 5ta CyC, Sent. 29.5.2006, “Quiroga Sebastián C/ Lancioni Franco Andrea – Ordinario – Cumplimiento de Contrato – Recurso De Apelación Expte N° 822247/36”, el subrayado nos pertenece).

En dicho sentido se ha expedido nuestro máximo tribunal provincial al señalar que: *“gran parte de la doctrina y jurisprudencia exigen que tanto la prueba del daño moral, como el fundamento por el cual el mismo pueda concederse, independiente de la mera acreditación de la responsabilidad obligacional. La conclusión, deviene de los términos del art. 522, CC donde se condiciona la procedencia del daño a la previa evaluación de ‘la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancias del caso’. En efecto, si bien la referida prescripción constituye la recepción expresa de ese tipo de perjuicio también en el ámbito contractual, ello no implica la equiparación de supuestos de tal naturaleza a los casos de responsabilidad aquiliana en los que la lesión espiritual puede presumirse según el curso normal y ordinario de las cosas”* (conf. TSJ, Sala CyC, “March Andres c/ Centeno Novillo Luis A. Ordinario- Recurso Directo- Recurso de Revisión”, Sent. N° 140, 31/08/98). Es decir, el mero incumplimiento contractual no resulta per se suficiente para presumir

la existencia de una afectación extrapatrimonial resarcible. Para ello se deben invocar y acreditar especiales circunstancias que excedan la normal molestia derivada de dicho incumplimiento. Es que no caben dudas que el incumplimiento de las obligaciones del deudor, máxime cuando se trata de la entrega de bienes de elevado valor como se da en el caso de autos, resulta una situación idónea para generar en el acreedor injustas penurias, molestias, miedos y frustraciones, pero no surge de las constancias de la causa que tales malestares excedieran la normal frustración que deben soportar las partes en el desarrollo de una relación negocial, la cual en todos los casos supone un mayor o menor riesgo de incumplimiento.

En igual sentido, ha señalado la doctrina que De allí que con frecuencia, en la vida negocial, hay sinsabores y riesgos que hay que saber aceptar y que forman parte de la misma, no siendo perjuicios indemnizables (Revista de Derecho Privado y Comunitario N° 9, El daño moral en los contratos, comentario jurisprudencial sobre contratos, p. 351).

En el caso, nos encontramos ante un incumplimiento en la obligación de entrega de bienes inmuebles, pero no ha invocado el actor ni surge de la prueba que la privación de tales bienes le hubiese ocasionado una especial afectación espiritual, sea haber debido recurrir a un alquiler u hospedaje para residir con su familia o ninguna otra circunstancia que evidencie situación de desprotección o vulnerabilidad, afectación especial de la confianza, ni ninguna otra circunstancia que evidencie lesión extrapatrimonial, sino solo los daños patrimoniales derivados de todo incumplimiento. Se rechaza el agravio.

9) Finalmente, se agravia el apelante por la manifestación efectuada en primera instancia de que *“lo que se decida en la presente causa respecto a la pretensión de que el tribunal `tenga por no escrita la adhesión a una persona jurídica que le fue impuesta`, no podrá ser alegado en perjuicio de terceros ajenos a la litis y que*

eventualmente hubieran contratado con la sociedad civil demandada, ya que ello importaría -por hipótesis- la irresponsabilidad del socio frente al pasivo social, cuyo contenido se desconoce pero no se descarta” y solicita se tenga por no escrita su adhesión a la persona jurídica, en razón de que no se puede ser socio y no socio a la vez.

No puede hacerse lugar a lo pretendido por el apelante, pues bien en claro lo ha dejado la sentenciante al señalar que lo que resulta contradictoria es la pretensión del accionante de obtener el cumplimiento del contrato de adhesión, solicitando la entrega de los inmuebles que le fueron preadjudicados, pero a su vez desconocer su calidad de socio integrante de la persona jurídica, pues es esta calidad la que lo coloca en la condición de preadjudicatario. El actor no ha solicitado la nulidad del contrato, ni tampoco ello resulta consecuencia de las consideraciones efectuadas por la juzgadora respecto de la verdadera voluntad de las partes, consistente en la compraventa de los inmuebles en cuestión.

A nuestro modo de entender, lo que ha operado en el caso es la figura de la Inoponibilidad de la Persona Jurídica (art. 144 CCCN), esto es, el levantamiento del velo societario, la penetración societaria como herramienta adecuada para la corrección de las disfuncionalidades advertidas en el caso: la adhesión a una Persona Jurídica cuando ello no era la intención de las partes, sino un mecanismo para atender a los intereses de una de las partes -en el caso, administradores y organizadores del HOUSING- que de este modo evitan la aplicación al caso de las normas acordes al acto celebrado -reglas de la compraventa, normativa tributaria y, en principio, plexo consumeril- que la colocan en una situación más desventajosa -responsabilidad del adquirente como miembro de la persona jurídica, se evita la garantía de evicción de la compraventa, mayores costos tributarios, obligaciones a cargo del proveedor en la normativa consumeril, entre otras cuestiones-.

Recordemos que la norma mencionada reza: *“La actuación que esté destinada a la consecución de fines ajenos a la persona jurídica, constituya un recurso para violar la ley, el orden público o la buena fe o para frustrar derechos de cualquier persona, se imputa a quienes a título de socios, asociados, miembros o controlantes directos o indirectos, la hicieron posible, quienes responderán solidaria e ilimitadamente por los perjuicios causados.*

Lo dispuesto se aplica sin afectar los derechos de los terceros de buena fe y sin perjuicio de las responsabilidades personales de que puedan ser pasibles los participantes en los hechos por los perjuicios causados”.

De este modo se advierte que no existe contradicción alguna en lo resuelto mediante la resolución impugnada, pues no se ha declarado la nulidad del contrato ni se ha desconocido la calidad de socio del actor a la persona jurídica a la que adhirió, sino que se le ha permitido obviar su existencia en aquellos aspectos en los cuales la personalidad diferenciada ha sido utilizada para fines ajenos a la persona jurídica en sí, sino que ha constituido un recurso para violar la ley, el orden público y perjudicar a terceros, como lo es en este caso el actor, finalidades no queridas por el ordenamiento jurídico.

En definitiva, la Persona Jurídica existe así como también su calidad de socio en la misma, pues el acto que dio origen a su adhesión fue válidamente celebrado (conf. constancias de fs 23/24) y no se ha invocado la necesidad de declarar su ineficacia *erga omnes*. En el caso, se ha invocado causales que afectan parcialmente la eficacia de la relación interna existente entre el actor y la Persona Jurídica a la que ha adherido. Adviértase que el mismo actor ha señalado que tomó conocimiento, al momento de la firma de la Escritura de fecha 9/01/2014, que firmaba una especie de pre-adjudicación de las unidades y no un contrato de compraventa de los inmuebles (fs. 5). Dicha circunstancia nos impide señalar que hubiese existido en el caso Error como vicio de

la voluntad (art. 923 y ss. Del CC), pero no impide que, si su participación como miembro de la persona jurídica es utilizada para obviar la ley, pueda ser desplazada en protección de los intereses afectados (art. 144 CCCN vigente, atento dichas consecuencias se dan en la actualidad).

En consecuencia, lo declarado por el tribunal resulta plenamente coherente con la normativa aplicable, pues la inoponibilidad resulta un tipo de ineficacia cuya declaración concierne a los efectos del acto respecto de un círculo determinado de personas y carece de efecto *erga omnes*. Se rechaza el agravio.

10) En definitiva, corresponde hacer parcialmente lugar al recurso de apelación incoado por el actor y, en consecuencia, revocar parcialmente la sentencia impugnada, disponiendo que la condena a la demandada lo es sólo para la entrega y escrituración de las Unidades designadas con los números diecisiete y treinta y dos (17 y 32) sin necesidad de que el actor efectúe pago alguno, bajo apercibimiento de otorgarla el tribunal en nombre y a costa del condenado, si fuera jurídicamente posible, o de declarar parcialmente resuelto el contrato, respecto de la adquisición de las mencionadas unidades, con la consiguiente devolución de los valores recibidos, con más daños y perjuicios a determinarse en la etapa de ejecución de sentencia.

11) Corresponde dejar sin efecto la regulación de honorarios realizada en primera instancia, la que deberá adecuarse a la presente resolución.

12) En cuanto a las costas de segunda instancia, atento la existencia de vencimientos recíprocos, se imponen en un 80% a la parte demandada y en un 20% al actor (art. 132 CPCC).

Ello, teniendo en cuenta que ciertos agravios fueron rechazados pero se trata de cuestiones de escaso valor en relación a los que procedieron y de menor incidencia en el resultado del pleito, pues ha procedido el agravio central consistente en la inexistencia de incumplimiento por parte del apelante.

En cuanto a los agravios rechazados: a) la aplicabilidad del régimen de protección del consumidor hubiese tenido únicamente incidencia respecto de la procedencia del daño punitivo, el cual supone una sanción que, pese a requerir petición de parte, resulta una decisión incluida en las atribuciones del tribunal, por lo que su rechazo no constituye el de un rubro resarcible que entendiera el actor le corresponda, b) el agravio referido a la salvedad de los derechos de terceros carece de incidencia en la relación existente entre las partes de este pleito y c) el daño moral presenta una objetiva dificultad para su valoración y análisis, todo lo cual refleja la escasa incidencia de estos extremos para la imposición de costas al actor.

Pese a su falta de oposición, la imposición de costas a cargo del demandado se justifica pues ha resultado parcialmente vencido, y en el presente análisis tenemos también en cuenta que a) atento las particulares circunstancias del caso, se advierte que su falta de oposición se explica con su desinterés por el pleito, al que no ha comparecido, se condice con el abandono total del compromiso asumido para con el actor y su calidad de demandado en varios juicios análogos b) la cuestión central del recurso resultó consecuencia de un extremo considerado oficiosamente por la sentenciante pero en protección de los intereses del demandado pues implicaba el reconocimiento de créditos a su favor.

A los fines de la regulación de honorarios de esta instancia se tiene en cuenta lo dispuesto por los arts. 26, 29, 36, 39, 40 y 109 del Código Arancelario - Ley 9459. Los honorarios profesionales de los Dres. AGUSTIN MARTINEZ PLINIO Y PABLO MARCELO DAVIL se regulan, en conjunto y proporción de ley, por su labor en esta instancia y sobre lo que ha sido objeto de agravio, conforme las pautas cualitativas establecidas en el art. 39 incisos 1 y 5, en el 35% del punto medio de la escala aplicable del art. 36 del C.A., con más el porcentaje en concepto de IVA en caso de corresponder a la fecha de pago. Se regulan provisoriamente en el valor equivalente a

8 jus (art. 40 C.A.).

Así voto.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR VOCAL DR. HECTOR HUGO LIENDO, DIJO: Adhiero a la solución propiciada por la Sra. Vocal preopinante, expidiéndome en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA, LA SRA. VOCAL DRA. GABRIELA LORENA ESLAVA, DIJO: A mi juicio corresponde: 1) Hacer parcialmente lugar al recurso de apelación incoado por el actor y, en consecuencia, revocar parcialmente la sentencia impugnada, disponiendo que la condena a la demandada lo es sólo para la entrega y escrituración de las Unidades designadas con los números diecisiete y treinta y dos (17 y 32), sin necesidad de que el actor efectúe pago alguno, bajo apercibimiento de otorgarla el tribunal a nombre y costa del condenado, si fuera jurídicamente posible, o de declarar parcialmente resuelto el contrato, respecto de la adquisición de las mencionadas unidades, con la consiguiente devolución de los valores recibidos, con más daños y perjuicios a determinarse en la etapa de ejecución de sentencia. 2) Imponer las costas de esta instancia en un 20% al actor y un 80% al demandado. 3) Establecer el porcentaje regulatorio de los honorarios de los Dres. Agustín Martínez Plinio y Pablo Marcelo Davil, por su labor en esta instancia y sobre lo que ha sido objeto de agravio, en conjunto y proporción de ley, en el 35% del punto medio de la escala aplicable del art. 36 del C.A., con más el porcentaje en concepto de IVA en caso de corresponder a la fecha de pago. Regular provisoriamente dichos honorarios en la suma de pesos veintitrés mil quinientos setenta y dos con ocho centavos (\$23.572,08).

ASI VOTO.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SR. VOCAL DR. HECTOR HUGO LIENDO, DIJO: Adhiero a la solución propiciada por la Sra. Vocal

preopinante, expidiéndome en igual sentido.

Por todo lo expuesto, normas legales citadas y certificado que antecede, **SE RESUELVE**: 1) Hacer parcialmente lugar al recurso de apelación incoado por el actor y, en consecuencia, revocar parcialmente la sentencia impugnada, disponiendo que la condena a la demandada lo es sólo para la entrega y escrituración de las Unidades designadas con los números diecisiete y treinta y dos (17 y 32), sin necesidad de que el actor efectúe pago alguno, bajo apercibimiento de otorgarla el tribunal a nombre y costa del condenado, si fuera jurídicamente posible, o de declarar parcialmente resuelto el contrato, respecto de la adquisición de las mencionadas unidades, con la consiguiente devolución de los valores recibidos, con más daños y perjuicios a determinarse en la etapa de ejecución de sentencia. 2) Imponer las costas de esta instancia en un 20% al actor y un 80% al demandado. 3) Establecer el porcentaje regulatorio de los honorarios de los Dres. Agustín Martínez Plinio y Pablo Marcelo Davil, por su labor en esta instancia y sobre lo que ha sido objeto de agravio, en conjunto y proporción de ley, en el 35% del punto medio de la escala aplicable del art. 36 del C.A., con más el porcentaje en concepto de IVA en caso de corresponder a la fecha de pago. Regular provisoriamente dichos honorarios en la suma de pesos veintitrés mil quinientos setenta y dos con ocho centavos (\$23.572,08). **Protocolícese, hágase saber y bajen.----**

Texto Firmado digitalmente por:

LIENDO Hector Hugo

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2021.11.05

ESLAVA Gabriela Lorena

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2021.11.05