



San Martín de los Andes, 5 de abril del año 2024.-

VISTAS:

Las presentes actuaciones caratuladas: **HARRIS FERNANDO ANIBAL Y OTROS C/ FERRARI FRANCO ANDRES S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (JVACI1-EXP-16776/2023)**, del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial, Laboral y de Minería de Villa La Angostura; venidos a conocimiento de la Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia territorial en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, a efectos de resolver, integrada por el **Dr. Pablo G. Furlotti** y la **Dra. Nancy N. Vielma**.

CONSIDERANDO:

Que, la **Dra. Nancy N. Vielma**, dijo:

I.- A fs. 62 Obra providencia simple en virtud de la cual el magistrado de grado le hizo saber a la parte que debía integrar el pago correspondiente a la tasa de justicia y que en caso de no abonarla en esta etapa del proceso la misma sería cobrada a valores actualizados al momento de su efectivo pago con más los intereses correspondientes desde la fecha de interposición de la demanda.

II.- Mediante la pieza glosada a fs. 64/68, la accionante interpuso revocatoria con apelación en subsidio contra la decisión.

Argumentó que la causa se enmarca como una acción de consumo o relación de consumo. Ello dado que los actores, además de co-desarrolladores del proyecto, también son beneficiarios. Planteó, entonces, que estaban alcanzados por el beneficio de la justicia gratuita.

Añadió que, además, devenía imposible la determinación del monto del reclamo, por la variación de los componentes de la liquidación y, a su vez, dado que el padecimiento sufrido, como consumidor de los servicios, se ve necesariamente modificado en forma constante, y ha de ser



ajustado según los elementos que surjan de las probanzas de autos.

Luego se explayó extensamente sobre la protección del consumidor y el beneficio de gratuidad, con cita de jurisprudencia.

Por esa razón, solicitó al magistrado que revoque el decisorio que los intimó a integrar la tasa de justicia, que se tenga por satisfecho el compromiso con el aporte inicial indeterminado, y se otorgue el beneficio amplio de la gratuidad para el presente litigio.

Para el supuesto de que se rechazara la revocatoria, acompañó la apelación en subsidio.

III.- El *a-quo* efectivamente desestimaría la revocatoria argumentando que "no se avizora cómo podría considerarse que los actores revistan la condición de consumidores respecto del demandado. Nótese que mediante la presente demanda se persigue el cobro de sumas de dinero por cumplimiento de contrato con más daños y perjuicios. Ahora bien, estas sumas de dinero, conforme los propios actores lo han explicado, surgen del contrato de desarrollo inmobiliario suscripto entre las partes (obrante a fs. 24 y vta.) y lo son en concepto de honorarios (cfr. cláusula tercera del referido contrato). Teniendo esto en cuenta, resulta a todas luces evidente que, al menos en la faz reclamada mediante este proceso, los actores no revisten la calidad de consumidores y, por tanto, no existe relación de consumo. Se trata de la pretensa ejecución de un contrato entre desarrolladores inmobiliarios, respecto del cual no encuentro ningún elemento que me haga presumir que haya existido desigualdad o asimetría comercial entre las partes. Tampoco se ha adquirido mediante el mismo ningún bien o servicio para su uso o agotamiento como destinatarios finales. Muy por el contrario, el origen de la deuda reclamada es la supuesta falta de pago de honorarios acordados entre contratantes en igualdad de condiciones.



Añadió también que, si bien no desconocía que en el contrato de fideicomiso obrante a fs. 18/23 pueden subyacer relaciones de consumo, especialmente respecto de los beneficiarios del mismo, lo cierto es que la pretensión contenida en la demanda no se funda en el mismo ni en las relaciones jurídicas que de él emergen, sino en el contrato de desarrollo inmobiliario obrante a fs. 24/vta.

Concluyó que del propio relato efectuado por los actores en la demanda surge que no nos encontramos frente a una relación de consumo sino, muy por el contrario, la exposición de los hechos da cuenta de la existencia de un negocio celebrado entre iguales.

Por estos motivos rechazó la revocatoria y concedió la apelación traída a resolución del tribunal.

IV.- Coincido con las palabras del magistrado de primer grado al tratar la reposición, las que hago propias, pues brindan la respuesta adecuada a la cuestión.

La pretensión de los co-actores consiste en "el pago de los honorarios por el desarrollo del negocio fiduciario, en la proporción establecida en el contrato (33,3% para cada actor del total)... posición que surge de nuestro carácter de desarrolladores de la obra inmobiliaria".

Este es el núcleo de la demanda, luego acompañado de otros rubros derivados del alegado incumplimiento (lucro cesante, pérdida de chance y daño moral).

Sintéticamente, la plataforma fáctica descrita por la actora es la siguiente: ambos co-actores, junto al demandado, celebraron un acuerdo para el desarrollo del loteo "Osa Mayor". Como desarrollistas, se repartirían por partes iguales los ingresos que generaran por la administración y dirección de obra y las ventas de los lotes. No obstante, el demandado no habría cumplido con el reparto de lo generado (cfr. cláusula cuarta del contrato) y eso los llevó a entablar la demanda.



Como puede observarse con facilidad, y tal como destacara el *a-quo*, nos encontramos ante un reclamo entre co-contratantes por el presunto incumplimiento de uno de ellos, al que no resultan aplicables las normas del derecho del consumidor.

El artículo 1092 del CCyC estipula que la relación de consumo es el vínculo jurídico que une a un proveedor con un consumidor, y determina que se considera consumidor a la persona humana o jurídica que adquiere o utiliza, en forma gratuita u onerosa, bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social.

Nada de ello se avizora en el caso de autos.

Forzadamente los recurrentes intentan calificarse como consumidores apelando al hecho de que también serían beneficiarios del proyecto, pero lo cierto es que, tal como nuevamente precisara el juzgador de primer grado, su reclamo se funda en la omisión de uno de los co-desarrollistas de repartir los ingresos generados por el desarrollo del loteo. No hay relación de consumo en el contrato de desarrollo, por lo que, en definitiva, no resulta aplicable el principio de gratuidad en el que pretenden ampararse los quejosos.

Por otra parte, el argumento deslizado sobre la imposibilidad de determinar el monto del reclamo no es más que una evasiva para no determinar la tasa de justicia, ya que ante el requerimiento del magistrado de que precisaran el monto de demanda para correr traslado, así lo hicieron, fijándolo en la suma de u\$s151.878,00 (cfr. fs. 59vta.).

En conclusión, y reiterando mi coincidencia con el *a-quo* en las consideraciones volcadas al tratar la revocatoria, propongo al Acuerdo confirmar la providencia cuestionada. Sin costas, en virtud del estado de autos (sin traba de la Litis).

Así voto.-

A su turno, el **Dr. Pablo G. Furlotti**, dijo:



Por compartir las consideraciones y solución propiciada por mi colega, adhiero a su voto. **Así voto.-**

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad a la doctrina y jurisprudencia citada y a la legislación aplicable, esta Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia territorial en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

RESUELVE:

I.- Confirmar la providencia apelada en lo que fuera motivo de agravios para los co-actores apelantes.

II.- Sin costas de Alzada, conforme lo considerado.

III.- Protocolícese digitalmente, notifíquese y, oportunamente, remítanse al Juzgado de Origen.

Dra. Nancy N. Vielma
Jueza de Cámara

Dr. Pablo G. Furlotti
Juez de Cámara

Se deja constancia de que la resolución que antecede fue firmada digitalmente por el señor vocal y la señora vocal de Cámara, y por el suscripto. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.-

Secretaría, 5 de abril del año 2024.-

Dr. Juan Ignacio Daroca
Secretario de Cámara