



JUNÍN DE LOS ANDES, 10 de Marzo del año 2025.

VISTOS:

Estos autos caratulados **"WICHTER RAFAEL C/ VILLA GUILLERMO Y OTROS S/ D Y P DERIVADOS DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL DE PARTICULARES"** (Expte. N° 58346/2019), de trámite ante este Juzgado Civil, Comercial, Laboral y de Minería N° 2 de la IV Circunscripción Judicial, de los que,

RESULTA:

1) Demanda

A fojas 73/93 se presenta RAFAEL WICHTER mediante su letrado apoderado Dr. ... y promueve demanda contra INMUEBLES PATAGONIA SRL, GUILLERMO VILLA y TIZADO SA reclamando la suma de DÓLARES CIENTO ONCE MIL OCHOCIENTOS (U\$D 111.800) o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse, en concepto de daños y perjuicios.

Relata que los hechos sucedieron del siguiente modo:

* En Enero/18 INMUEBLES PATAGONIA SRL, empresa inmobiliaria que gira en plaza con el nombre de fantasía "TIZADO SAN MARTIN DE LOS ANDES", ofreció en venta un terreno situado en Paraje Meliquina.

* Dado que le interesó la oferta solicitó los servicios de la empresa y pactó una visita de exhibición del lote.

* Un empleado de la empresa (MARCOS SILVERIO MARENCO) lo acompañó hasta el Paraje Meliquina y le mostró el terreno



que estaba a la venta indicándole que se identificaba como Lote N°

* Ofreció una suma de dinero en concepto de seña, se suscribió un boleto de compraventa, abonó el precio total (U\$D 40.000) y finalmente el 28/05/18 se celebró escritura traslativa de dominio.

* Edificó una vivienda creyendo que la estaba emplazando dentro de los límites del terreno comprado, y una vez que tuvo condiciones mínimas se mudó allí con intenciones de continuar efectuando mejoras.

* Luego de unos meses sus vecinos D. M. y P. G. le informaron que la vivienda que edificó no se encuentra emplazada en el terreno que adquirió sino en el Lote N° ... del cual ellos son propietarios.

* Sostiene que el error de edificar en fundo ajeno fue causado por el incorrecto asesoramiento de Marcos Silverio Marengo, empleado de la empresa que le mostró un terreno que no era el que realmente el Lote N°

* Se efectuaron tres reuniones con la finalidad de solucionar el error, y a pesar de que en dos de ellas Marcos Silverio Marengo y VILLA reconocieron el error en que se había incurrido, no fue posible llegar a un acuerdo.

* Remitió misivas haciendo conocer su voluntad de resolver el contrato e intimando al pago de daños y perjuicios, pero los demandados negaron su responsabilidad.



* El 29/03/18 sus vecinos M. y G. lo intimaron para que proceda a la demolición de lo construido en fundo ajeno, pero finalmente arribó a un acuerdo en mérito al cual les cedió la cabaña edificada.

Sostiene que pesaba sobre los demandados una obligación de medios y les imputa responsabilidad en virtud de un factor de atribución subjetivo proveniente de su obrar culposo.

Reclama la reparación de los siguientes perjuicios:

* Diferencia de valores entre el terreno que creyó adquirir y el que -debido al asesoramiento de los demandados- terminó adquiriendo (U\$D 32.000)

* Gastos (U\$D 2.000)

* Materiales, mano de obra y gastos de construcción (U\$D 50.000)

* Daño psíquico (U\$D 10.500)

* Daño extrapatrimonial (U\$D 17.300)

Ofrece prueba, requiere que se dicte medida cautelar de inhibición general de bienes (la cual se desestimó a fs. 94/95) y peticiona que se haga lugar a la demanda.

2) Contestación de GUILLERMO VILLA

A fojas 110/115 comparece este accionado con su letrado Dr. ... y contesta del siguiente modo:

* Niega hechos y documentos aportados en la demanda.



* Opone excepción de falta de legitimación pasiva sosteniendo que si bien en la época en que sucedieron los hechos se desempeñaba como gerente de la empresa INMUEBLES PATAGONIA SA, no tuvo ninguna participación en la operación de corretaje ni se obligó a título personal.

* El asesoramiento fue efectuado por Marcos Silveiro Marengo., quien le exhibió diligentemente al actor el terreno que estaba en venta (Lote N° ...).

* El error de emplazamiento de la vivienda lo cometió WICHTER, quien en todo momento supo que estaba adquiriendo el Lote N° ... y, de haber actuado diligentemente, debió advertir el yerro en ocasión de celebrar el acto de escrituración pues allí necesariamente consta el documento de verificación de estado parcelario.

* Impugna la liquidación de los rubros.

Ofrece prueba, pide que se cite como tercero a Marcos Silveiro Marengo y que se rechace la demanda.

3) Contestación de INMUEBLES PATAGONIA SRL

A fojas 121/135 comparece esta accionada con su letrado Dr. ... y contesta del siguiente modo:

* Niega hechos y documentos aportados en la demanda.

* El gerente G. VILLA intervino en la operación aportando a la vendedora (Sra. INGENIEROS.) y el empleado Marcos Silveiro Marengo aportando al comprador (WICHTER), a quien le exhibió correctamente el Lote N°



* El error de emplazamiento de la vivienda lo cometió el actor quien en todo momento supo que estaba adquiriendo el Lote N° ... y, de haber actuado diligentemente, debió advertir el yerro, ya sea en ocasión de celebrar el acto de escrituración (en el cual tuvo acceso al documento de verificación de estado parcelario), antes de edificar (obró negligentemente pues comenzó a construir sin aguardar el visado y aprobación de planos por parte de las autoridades administrativas) o incluso después de iniciada la edificación (ya que el Lote N° ... es más grande -tiene 143 m² más que el Lote N° ...- y se encuentra alambrado -mientras este último no está cercado-).

* Niega haber reconocido responsabilidad en las reuniones que se describen en la demanda.

* Impugna la liquidación de los rubros.

Ofrece prueba, pide que se cite como tercero a Marcos Silveiro Marengo y que se rechace la demanda.

4) Contestación de TIZADO PROPIEDADES SA

A fojas 161/172 comparece este accionado con su letrado Dr. ... y contesta del siguiente modo:

* Niega hechos y documentos aportados en la demanda.

* Opone excepción de falta de legitimación pasiva sosteniendo que carece de todo vínculo con los hechos pues no intervino de modo alguno.



* Antiguamente operaba en el rubro inmobiliario y era propietaria de las marcas registradas "TIZADO" y "TIZADO PROPIEDADES", pero en el año 2013 las transmitió, acto que fue debidamente publicitado en el Boletín Oficial.

Ofrece prueba y pide que se rechace la demanda.

5) Citación del tercero MARCOS SILVERIO MARENCO

A fs. 183/184 se dispuso citar a MARCOS SILVERIO MARENCO en carácter de tercero en los términos del art. 94 del Código Procesal, es decir no con el propósito de analizar su responsabilidad ni dictar a su respecto sentencia condenatoria o absolutoria, sino únicamente con la finalidad de que el presente fallo le resulte oponible en miras a una eventual acción de regreso que los protagonistas pretendan entablar en su contra en el futuro.

A fojas 186/188 compareció con su letrado Dr. ... y contestó del siguiente modo:

* Niega hechos y documentos aportados en la demanda.

* Tanto G. VILLA como él intervinieron en la operación pura y exclusivamente en calidad de empleados de INMUEBLES PATAGONIA SRL.

* Aunque habitualmente emiten factura en las operaciones que conciertan, nunca se obligan a título personal sino que sólo intervienen como auxiliares de INMUEBLES PATAGONIA SRL.



* Su desempeño fue diligente pues le exhibió a WICHTER el terreno que estaba en venta (Lote N° ...).

* El error de emplazamiento de la vivienda sucedió por un obrar negligente del actor.

6) Réplica de las excepciones - Postergación

A fs. 138/139 y 179 la parte actora contestó las excepciones de falta de legitimación pasiva propiciando su rechazo, para lo cual adujo que: la actuación de VILLA fue determinante para la causación del daño; puede eventualmente caberle responsabilidad solidaria en los términos del art. 54 de la ley 19.550; y tal extensión debe analizarse con amplitud teniendo en consideración que no existió certeza respecto de con quién o quienes se entabló la relación profesional.

Respecto de ambas excepciones se decidió postergar la decisión para el momento del dictado del fallo por ser necesario producir medios probatorios (fs. 180/181).

7) Trámite procesal

A fs. 191/193 se abrió la causa a prueba, a fojas 371 se clausuró la etapa probatoria y a fojas 389 se llamaron los autos para sentencia definitiva.

CONSIDERANDO:

8) Plataforma fáctica

a) Hechos sobre los que hay acuerdo

* En Enero/18 INMUEBLES PATAGONIA SRL efectuó actos de intermediación/corretaje respecto del inmueble denominado Lote



N° ... Manzana ..., NC ... entre M.G. INGEGNIEROS (pretensa vendedora) y R. WICHTER (pretense comprador).

* El Sr. M. SILVERIO MARENCO (auxiliar/asesor comercial de la empresa) exhibió el lote a WICHTER.

* El 25/01/18 este formuló una oferta de compra, acto en el cual M. SILVERIO MARENCO intervino en calidad de asesor comercial de la agencia (fs. 49).

* El 06/02/18 R. WICHTER y M.G. INGEGNIEROS celebraron boleto de compraventa en el que pactaron un precio de U\$D 40.000 (fs. 50/51), el actor recibió la posesión del lote N° 3 y manifestó conocer el estado del terreno "*por haberla visitado*" (sic - cláusula 3° de fs. 50 vta).

* El 28/05/18 se otorgó escritura traslativa de dominio (fs. 46/47) que contiene anexada el certificado catastral N° ... (fs. 47 vta), y en cuya ocasión R. WICHTER declaró que "*se encuentra en la posesión real y efectiva del inmueble*" (fs. 47 vta).

* El actor edificó una vivienda en fundo ajeno (lote N° 4 de propiedad de DANIEL MARRAZZO y PATRICIA GONZALEZ) creyendo que lo estaba haciendo sobre el propio.

* Puso el hecho en conocimiento de la agencia inmobiliaria, y se llevaron a cabo reuniones en las que se conversó acerca del asunto.



* El 29/03/18 MARRAZZO y GONZALEZ intimaron al actor para que proceda a la demolición y retiro de lo construido (fs. 72).

b) Hechos controvertidos y conducentes

* Qué participación en los hechos tuvo VILLA.

* Si la exhibición del lote que realizó MARCOS SILVERIO MARENCO fue defectuosa.

* En caso afirmativo, si ello causó que WICHTER yerre acerca de la real ubicación del lote adquirido, edifique involuntariamente sobre el Lote N° ... y sufra daños.

9) Pruebas referidas a la legitimación de las partes y a la configuración de la responsabilidad civil

Conforme lo normado en los arts. 1734 y 1736 del Código Civil y Comercial, y en el art. 377 del Código Procesal, la parte actora corre con la carga de demostrar qué actuación tuvo cada uno de los demandados; que el Lote N° ... le fue exhibido incorrectamente (incumplimiento contractual que supone un obrar antijurídico); que ello sucedió por impericia de los accionados (factor de atribución subjetivo); que causó en él una errónea creencia respecto del lugar en que realmente se ubica el inmueble (relación adecuada); y que debido a ese error erigió una construcción sobre fondo ajeno que le provocó un menoscabo patrimonial y extrapatrimonial (daño).

Para esclarecer los hechos se produjeron los medios que se indican a continuación.



a) **Documental**

* Copia de Legajo penal N° 26403/18 (fs. 1/5 y 16/33)

* Misivas que constituyeron el intercambio telegráfico (fs. 6/11 y 59/72) en el cual el actor (fs. 66/67 y 69) e INMUEBLES PATAGONIA SRL (fs. 68) sostuvieron las mismas posturas que luego reiteraron en la demanda y contestación

* Acta notarial N° 280 labrada el 07/12/18 que da cuenta del estado de la construcción a esa fecha (fs. 33/42) y cuyo valor probatorio se rige por lo normado en el art. 312 del Código Civil y Comercial

* Copia de email supuestamente enviado por MARCOS SILVERIO MARENCO (fs. 44/45) cuya autenticidad fue negada por los accionados

* Autorización del actor a la inmobiliaria para emitir oferta por su cuenta y orden (fs. 49)

* Boleto de compraventa celebrado el 06/02/18 (fs. 50/51)

* Escritura N° 571 otorgada el 28/05/18 (fs. 46/48) cuyo valor probatorio se rige por lo normado en el art. 296 del Código Civil y Comercial

* Recibo de honorarios de la escribana (fs. 48)

* Tasaciones los lotes N° 3 y 4 (fs. 52/53)

* Facturas por tareas de asesoramiento emitidas por INMUEBLES PATAGONIA SRL (fs. 54), G. VILLA (fs. 56) y M. SILVERIO MARENCO (fs. 55).



* Verificación de Subsistencia de Estado Parcelario registrado ante la DPCEIT el 16/03/18 (fs. 119)

* Copia de contratos de cesión de marca comercial (fs. 146/160)

b) Informativa

* INSTITUTO NACIONAL DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL (fs. 238/239): certifica la cesión de dichas marcas

* C. SELEM (fs. 267): certifica la autenticidad de las tasaciones de fs. 52/53

* REGISTRO NOTARIAL N° 1 SMA (fs. 277/282): remite copia de comprobante de gastos y honorarios pagados al otorgarse la Escritura N° 571

* SUBSECRETARIA DE RECURSOS HÍDRICOS (fs. 310): no remite información útil

* DPCEIT (fs. 313): ídem

c) Testimonial

ELIZABETH G. ARRUA (fs. 351) es amiga del actor, quien le comentó que había comprado un lote en el Paraje Meliquina en el cual construyó una cabaña pero que los vecinos le reclamaban que estaba dentro de su predio. Debido a ello fueron hasta el lugar y vieron la cabaña. A los pocos días ella lo acompañó a una reunión en la inmobiliaria Tizado, donde estaban varias personas de las cuales no conoce los nombres, pero cree que una era el vendedor del lote y otro el encargado de la inmobiliaria. Uno de ellos reconoció que le habían vendido un



lote equivocadamente. No conoce la identidad de las personas que participaron de la reunión, sólo a WICHTER.

FLORENCIA DURONI (fs. 352) trabajó en la Inmobiliaria Tizado entre 2017 y 2018. Fue compañera de trabajo de G. VILLA (martillero) y MARCOS MARENCO. Sabe que hubo un problema con una compra que efectuó WICHTER, pero desconoce los detalles porque ella no intervino en la operación, ya que esta estuvo a cargo de M. MARENCO.

MARCELO A. GALAN DE MALTA (fs. 353) en el 2017 o 2018 concurrió a la Inmobiliaria Tizado porque estaba interesado en adquirir un lote en la Manzana ... de Villa Meliquina. Un empleado de nombre MIRCO lo acompañó hasta el lugar. Se trataba de un lote que no estaba alambrado ni tenía ninguna mejora edificada. La única señalización era un cartel de venta de la inmobiliaria Tizado. Finalmente no lo adquirió.

NATALIA J. COSSOY (fs. 354) conoce al actor. Éste le comentó que había comprado un lote en Meliquina, había empezado a construir una casa y luego le avisaron que la construcción estaba emplazada fuera de su terreno. Estaba en un estado de profunda tristeza. Lo acompañó a una reunión que se hizo en la inmobiliaria Tizado en la que estaban presentes WICHTER, ella, el Dr. ... y un señor de apellido VILLA. Este señor VILLA le dijo al actor que la inmobiliaria reconocía que había existido un error, que se disculpaban con él y que a la brevedad se iban a



comunicar para hacer u ofrecimiento. Pero no le dieron ninguna solución concreta.

PABLO DELLA PAOLERA (fs. 355) trabaja como vendedor en inmobiliaria Tizado desde el año 2012 o 2013. Es compañero de trabajo de VILLA y MARCOS MARENCO quienes también son vendedores. No hay un orden jerárquico entre ellos. Cada cual hace asesoramientos y ventas por separado con sus respectivos clientes. La inmobiliaria tenía ofrecido en venta un lote en Villa Meliquina. El testigo en algunas ocasiones concurrió al lugar y lo exhibió a potenciales compradores, pero sin lograr concertar la venta. Se trataba de un terreno con vista al lago, sin alambrar, sólo tenía un cartel que identifica a la inmobiliaria Tizado. El lote finalmente fue adquirido por WICHTER y el asesoramiento para la venta la hizo MARCOS MARENCO. Sabe que al tiempo WICHTER concurrió a la inmobiliaria sosteniendo que había existido un error, pero desconoce mayores detalles porque él no hizo la venta.

KARIN A. SCHROEDER (fs. 356) trabaja como vendedora en inmobiliaria Tizado desde el año 2018. Es compañera de trabajo de VILLA y MARCOS MARENCO quienes también son vendedores. No hay un orden jerárquico entre ellos. La inmobiliaria tenía ofrecido en venta un lote en Villa Meliquina. La testigo concurrió al lugar y lo conoció. Se trataba de un terreno con pendiente, vista abierta, sin mejoras, sin alambrar, sólo tenía un cartel de venta. El vendedor MARCOS MARENCO asesoró a



WICHTER, quien adquirió el lote y firmó la respectiva escritura. Al tiempo WICHTER concurrió a la inmobiliaria diciendo que había existido un error que lo había llevado a construir en lote ajeno, pero desconoce mayores detalles porque ella no hizo la venta.

IGNACIO ESPOSITO CORCIONE (fs. 357), de profesión arquitecto, es amigo del actor. Este le dijo que estaba por comprar un lote en Meliquina para construir allí una cabaña y le pidió que lo acompañe a verlo para que, dado su carácter de arquitecto, le brinde su opinión respecto de la posibilidad de construir allí. Así fue que en Enero/18 concurrieron al lugar WICHTER, el testigo, su pareja L. GUERRERO, y un asesor de ventas de la inmobiliaria que se identificó como "MIRCO" y del cual desconoce mayores datos de identificación. Esta persona MIRCO llevó una plancheta informal fotocopiada que consistía en un plano en el que constaban los lotes del Paraje y su respectiva numeración pero sin aclaración de la superficie. El testigo y MIRCO leyeron e interpretaron la plancheta para ubicar el lote que estaban buscando. Ingresaron por el frente saltando un alambrado. Se trataba de un lote grande, plano y con una suave pendiente que llegaba hasta la ruta. El dicente le dijo a WICHTER que, en su opinión, el lote era apto para construir la cabaña.

JULIO A. CELAVE (fs. 358) es escribano y en tal carácter autorizó la escritura traslativa de dominio por medio



de la cual el actor adquirió un lote situado en Villa Meliquina. Antes de ello se efectuaron los actos preparatorios de la escritura, que son varios, pero el primero consiste en requerirle a los interesados que adjunten el título de dominio del bien (lo aporta el vendedor) y el certificado de verificación del estado parcelario emitido por un agrimensor (no recuerda en el caso quién fue). Se efectúa una comparación entre ambos documentos para constatar que la descripción del lote sea coincidente entre el título y el citado certificado. En el caso concreto del lote que adquirió WICHTER la comparación entre los documentos fue positiva, por ello se avanzó luego con la escrituración.

GONZALO S. LOPEZ (fs. 361) trabaja en el rubro inmobiliario en San Martín de los Andes. Por esa razón conoce al martillero G. VILLA y a MARCOS MARENCO (aclara que a este último le dicen "MIRCO") quienes se desempeñan en Inmobiliaria Tizado. En 2017 o 2018 el testigo tuvo como cliente a un potencial comprador de un lote situado en Villa Meliquina que estaba ofertando la Inmobiliaria Tizado, por esa razón los contactó y fueron hasta el lugar. El lote estaba situado en la Manzana Carecía de alambrado salvo en su costado izquierdo, tenía árboles y un cartel de venta. Su cliente finalmente no lo adquirió.

MELISA V. TENA (fs. 362) es agrimensora. En tal carácter en el año 2018 fue contratada para efectuar la



verificación de estado parcelario (VEP) del lote N° ... de la Manzana ... de Villa Meliquina. Se constituyó en el lote y constató su superficie, ángulos y demás características, todo lo cual luego se volcó en el documento pertinente denominado VEP. El lote carecía de alambrado a excepción de su lado izquierdo y no tenía ningún tipo de mejoras. En el año 2020 concurrió nuevamente a la Manzana ... y efectuó la verificación del estado parcelario del lote N° ... que es contiguo, en cuya ocasión constató que sobre él se había edificado una casa y que el Lote N° ... seguía en las mismas condiciones en las que lo había visto en el año 2018.

LAUREANA GUERRERO (fs. 365) es amiga del actor. En una ocasión WICHTER le pidió a la pareja de la testigo (JUAN), que es de profesión arquitecto, que lo acompañe a Villa Meliquina porque estaba interesado en adquirir un lote con vista al lago y construir una casa. Fueron hasta el lugar. La testigo asistió sólo como acompañante de su pareja. En representación de la inmobiliaria estaba una persona llamada MIRCO, quien tenía un papel en el que figuraba la ubicación de los lotes de la Villa y les indicó cuál era el terreno que estaba en venta. Ingresaron a través de un alambrado. Se trataba de un lote irregular y con vista al lago.

10) Valoración de los medios de prueba

a) Reglas



El valor convictivo de estos medios debe apreciarse según el estándar de la sana crítica previsto en el art. 386 del Código Procesal, máximas de valoración que consisten en “aquellas reglas que son aconsejadas por el buen sentido aplicado con recto criterio, extraídas de la lógica, basadas en la ciencia, en la experiencia, y en la observación para discernir lo verdadero de lo falso” (Cámara de Apelaciones del Interior, “Gorriz C/ Expreso Colona, 23/04/20); “Ninguna ley indica cuáles son estas reglas. Ellas conforman un sistema que concede a la magistratura la facultad de apreciar libremente la prueba, pero respetando las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia (...). La sana crítica es la consecuencia de un razonamiento integrado en el cual se conectan coherentemente los hechos y las pruebas aportadas para llegar al derecho aplicable (...)” (TSJ, Acuerdo N° 06/15 “Fuentes Pacheco”).

b) Rol que tuvo cada una de las partes en los hechos

De los medios reseñados precedentemente surge que:

i) WICHTER e INMUEBLES PATAGONIA SRL

Celebraron un contrato de corretaje en el cual el primero fue comitente/comprador y la segunda corredora, y que se halla regido por el Código Civil y Comercial (arts. 1345 a 1355), Ley Nacional 20.266 y Ley Provincial 2538.

ii) GUILLERMO VILLA

Según las testimoniales de DURONI, DELLA PAOLERA y SCHROEDER (de alto valor convictivo cfr. art. 458 CPCC porque



en esa época se desempeñaban en el mismo establecimiento) aquel actuaba como asesor de ventas sin posición jerárquica respecto de sus compañeros.

Aunque el propio interesado al contestar demanda sostiene que era gerente (fs. 112), rol que -aunque con denominación de "encargado"- es ratificado por la empresa (fs. 124).

Esto representa una contradicción pero que carece de consecuencias prácticas, porque de todos modos de la prueba recabada surge sin hesitaciones que WICHTER no recibió asesoramiento de parte de VILLA sino de M. SILVERIO MARENCO.

Especialmente surge que fue este último quien le exhibió el lote al actor (ver fs. 352, 355, 356, 357 y 365).

Está claro entonces que VILLA, aunque emitió la factura de fs. 56, no participó de ningún modo en el que acto que en la demanda se atribuye como causante del hecho dañoso (exhibición errónea del lote).

iii) MARCOS SILVERIO MARENCO

De las mismas testimoniales y de la factura de fs. 55 surge acreditado rotundamente que este actuó en calidad de auxiliar comercial de INMUEBLES PATAGONIA SRL efectuando tareas de asesoramiento del actor.

Y lo más relevante es que se encuentra ampliamente demostrado que fue quien exhibió el lote.



Sin embargo su eventual responsabilidad civil no puede ser juzgada en este proceso porque el actor no dirigió la demanda en su contra (interviene aquí únicamente como tercero que fue citado conforme arts. 94 y 96 del CPCC al mero fin de que la sentencia le resulte oponible en una eventual acción de regreso ulterior).

iv) TIZADO PROPIEDADES SA

De los medios de prueba surge que no participó activamente en la operación.

Y que en la época en que ocurrieron los hechos fundantes de la demanda (Febrero/18) las marcas "TIZADO" y "TIZADO PROPIEDADES" no le pertenecían (fs. 146/159 y fs. 238/239).

c) Estado del lote al momento de su exhibición

De los medios producidos se desprende que al momento de la exhibición el terreno se hallaba baldío (en su interior sólo tenía árboles y un cartel de venta colocado por la inmobiliaria) y sin alambrado a excepción de su costado izquierdo.

Estos hechos son relatados coincidentemente por los testigos de fs. 353, 355, 356, 361 y 362, siendo esta última testigo (TENA) de muy alto valor convictivo porque fue quien emitió el documento de Verificación de Subsistencia de Estado Parcelario glosado a fs. 119 donde consta la existencia de un único alambrado en su lateral izquierdo.



d) Acto de exhibición (anterior a la adquisición)

El acto de exhibición del lote fue efectuado en Enero/18 por M. SILVERIO MARENCO (fs. 352, 355, 356, 357 y 365), a quienes algunos testigos mencionan como "MIRCO".

A tal efecto se reunió en inmediaciones el lugar con el potencial comprador WICHTER, quien asistió acompañado por dos personas (fs. 357 y 365).

La identificación previa del lote fue efectuada por M. SILVERIO MARENCO y J.I. ESPOSITO CORCIONE -acompañante del actor- mediante consulta de una plancheta que había llevado el primero de ellos (fs. 357).

Luego las cuatro personas presentes ingresaron al lote mediante un alambrado, lo recorrieron, constataron que estaba baldío (sólo había un cartel de venta) y se retiraron.

e) Actos de identificación (posteriores a la adquisición)

Aquella primera identificación del lote fue lógicamente efectuada de una manera muy rudimentaria ya que consistió en una recorrida por su interior según indicación que hizo el asesor M. SILVERIO MARENCO, quien interpretó la plancheta junto al Arq. J.I. ESPOSITO CORCIONE.

Pero los verdaderos actos de identificación del lote, reunidos de las especiales características que el ordenamiento prevé precisamente con la finalidad de evitar equívocos, fueron efectuados con posterioridad, a saber:



i) Boleto de compraventa con tradición del bien:

El 06/02/18 se suscribió boleto de compraventa que cuenta con suficiente valor convictivo en los términos del art. 319 CCC ya que el propio actor lo acompañó, en cuya cláusula 3° (fs. 50 vta) WICHTER *declaró que recibió la posesión del lote N° ... y manifestó conocer el estado del terreno por haberlo visitado.*

Esta declaración, al provenir del propio actor, es un grave y verosímil indicio acerca de que antes de comenzar la construcción de la cabaña ya estaba en posesión del lote N° 3, lo había visitado con anterioridad y conocía su estado.

Ejercer desde esa fecha una relación de poder posesoria sobre el lote N° ... implicaba para WICHTER *necesariamente* conocer su real lugar de ubicación, pues de otro modo no podría haberla adquirido mediante tradición (art. 1924 CCC) ya que para ello ocurra es indispensable que tome contacto con la cosa, o tenga la posibilidad física de establecerlo o ingrese en su ámbito de custodia (art. 1922 inc. b del CCC).

Si a partir del 06/02/18 el accionante se reconoció como poseedor del Lote N° ... (es decir persona que ejerce un señorío material sobre el terreno excluyendo a cualquier otra) según cláusula 3° de fs. 50 vta, es contradictorio sostener que ignoraba dónde se ubicaba el lote poseído.

ii) Verificación de Subsistencia de Estado Parcelario:



Fue llevada a cabo por profesional agrimensora (fs. 119 y 362), y luego el documento fue entregado al Escribano Celave como acto preparatorio de la escritura (fs. 358).

iii) Escritura N° 571:

El día 28/05/18 (antes de iniciar la construcción de la cabaña) al suscribir la escritura WICHTER declaró que *"se encuentra en posesión real y efectiva del inmueble"*.

Esta declaración hace plena fe (art. 296 inc. b del CCC) y nuevamente contradice su versión acerca de que ignoraba el lugar de ubicación del bien, o por lo menos implica que obró negligentemente haciendo declaraciones en contra.

iv) Certificado Catastral:

Conforme lo normado en el art. 62 de la ley 2217 al labrarse la Escritura N° 571 se anexó el Certificado Catastral N°

Si bien en el expediente no se halla glosado, este instrumento -que consiste en copia autenticada por la DPCEIT del folio parcelario o al menos de su extracto- es el que confiere publicidad a la situación catastral del inmueble (art. 61).

El hecho de que el certificado catastral (en el que constan fehacientemente los datos identificatorios del inmueble) haya sido glosado a la Escritura N° 571 hace que *ninguno de los intervinientes (incluido por supuesto WICHTER) pueda negar que conoce su contenido* (art. 296 CCC).



f) Reuniones en la inmobiliaria

Respecto de este hecho controvertido se produjeron testimoniales de dos personas que dijeron haber participado:

i) ARRUA (fs. 351) sostuvo una de las personas que estaba en la reunión reconoció que le habían vendido un lote equivocadamente; pero la declaración carece de valor convictivo porque la testigo desconoce la identidad de la persona que emitió tales dichos.

ii) COSSOY (fs. 354) en cambio sí identificó con precisión a VILLA como la persona que en una de las reuniones dijo que había acontecido un error.

La testimonial tiene valor convictivo, pues nada se lo resta, pero es insuficiente por sí misma para tener por configurado un acto de reconocimiento de obligación por parte de VILLA o de INMUEBLES PATAGONIA SRL porque su laxitud impide tener por cumplidos los estándares mínimos de admisibilidad previstos en los arts. 733 a 735 del Código Civil y Comercial, y especialmente no alcanza para llenar los recaudos mínimos de prueba que al efecto prevé el art. 425 del Código Procesal, a saber: "La confesión hecha fuera de juicio, por escrito o verbalmente, frente a la parte contraria o a quien la represente, obliga en el juicio siempre que esté acreditada por los medios de prueba establecidos por la ley. *Quedará excluida la testimonial, cuando no hubiere principio de prueba por*



escrito. La confesión hecha fuera de juicio a un tercero constituirá fuente de presunción simple”

La testigo refiere que escuchó a VILLA señalar que hubo un error, pero no que este o que la SRL (de la cual además no es representante legal con facultades para obligarla) haya reconocido la existencia de responsabilidad civil resarcitoria, lo cual por sus muy graves implicancias lógicamente requiere de recaudos más exigentes (reconocimiento de la causa, de la concreta prestación debida, de la fecha de mora, etc.) que no surgen de la testimonial de fs. 354 ni tampoco de otros elementos obrantes en el legajo.

11) Excepciones de falta de legitimación pasiva

a) Opuesta por VILLA

Este demandado opone la defensa aduciendo que:

* No participó de la intermediación entre comprador y vendedora ni en la exhibición del lote pues esa labor fue efectuada íntegramente por M. SILVERIO MARENCO.

* Y sí actuó con posterioridad pues cuando WICHTER efectuó un reclamo se reunió con su letrado apoderado, pero en esa ocasión no intervino a título propio sino solamente en carácter de personal de INMUEBLES PATAGONIA SRL.

A fs. 56 consta que el 07/02/18 emitió factura N° 57 a favor de R. WICHTER por tareas de asesoramiento comercial.

Pero el hecho de que haya participado de las operaciones de corretaje no necesariamente implica que VILLA



detente legitimación pasiva, pues como señalé más arriba, del legajo (ver especialmente fs. 352, 355, 356, 357 y 365) surge rotundamente demostrado que no tuvo ninguna clase de intervención en el hecho puntual que según la demanda habría desencadenado el daño (esto es, la errónea exhibición del lote).

Como se mencionó más arriba, tampoco se demostró que VILLA hubiese efectuado un acto unilateral de reconocimiento de responsabilidad (con todos los recaudos antedichos) que lo obligue frente al actor.

Finalmente cabe adunar que el planteo que el actor introduce a fs. 139 acerca de una supuesta responsabilidad solidaria de VILLA en los términos del art. 54 de la ley 19.550 no puede ser válidamente tratado porque implica una extemporánea modificación de la demanda (art. 331 CPCC); aunque aún cuando hubiera sido lícitamente introducido de todos modos ello no torcería el rumbo de la decisión pues del legajo no surge demostrado que VILLA sea socio ni representante legal de la SRL (ver fs. 117).

La excepción será entonces acogida porque se verifica el supuesto previsto en el art. 346 inciso 3 del Código Procesal.

b) Opuesta por TIZADO PROPIEDADES SA

Respecto de esta otra accionada es pertinente señalar que:



* El propio actor reconoce que no tuvo participación en la intermediación.

* De la documental de fs. 146/159 y de la informativa de fs. 238/239 (Instituto Nacional de la Propiedad Industrial) surge que al momento en que ocurrió el hecho que el actor califica como dañoso (Febrero/18) las marcas "TIZADO" y "TIZADO PROPIEDADES" no pertenecían a TIZADO PROPIEDADES SA.

* El argumento esgrimido a fs. 179 (supuesta indefensión provocada por el hecho de desconocer la identidad de sus cocontratantes) es insuficiente para atribuirle legitimación pasiva pues:

- Parte de una premisa (que la utilización de la marca "TIZADO" lo habría inducido a confusión) que fue introducida por el interesado de manera meramente genérica e hipotética (ver fs. 179 vta) y no se encuentra apoyada en ningún medio de prueba.

- Supone una indebida traslación de su propia negligencia pues estaba plenamente a su alcance conocer con quién contrató, y aún si albergaba dudas bien pudo instar previamente una medida preparatoria de la demanda en los términos previstos en el art. 323 inciso 1 del CPCC a fin de despejar esa incerteza.

Dado entonces que TIZADO PROPIEDADES SA no integró la relación jurídica sustancial (no fue parte del contrato en los términos previstos por el art. 1023 CCC, no efectuó tareas de



asesoramiento comercial ni intervino de algún otro modo en el hecho que se atribuye como causante del daño) es que no detenta legitimación pasiva para ser traída al juicio.

La excepción será entonces acogida porque se verifica el supuesto previsto en el art. 346 inciso 3 del Código Procesal.

12) Síntesis

* Se celebró un contrato de corretaje (regido por los arts. 1345 a 1355 del Código Civil y Comercial, Ley Nacional 20.266 y Ley Provincial 2538) en el cual WICHTER intervino en calidad de comitente por ser pretense comprador e INMUEBLES PATAGONIA SRL (demandada) y M. SILVERIO MARENCO (traído aquí sólo como tercero) llevaron adelante actos de asesoramiento comercial.

* GUILLERMO VILLA y TIZADO PROPIEDADES SA no tuvieron participación en el hecho que se señala como lesivo y por ende carecen de legitimación pasiva.

* En Enero/18 M. SILVERIO MARENCO efectuó la exhibición del lote.

* El 06/02/18 se suscribió boleto de compraventa en el que WICHTER declaró que *recibió la posesión* del lote N° 3 y manifestó conocer el estado del terreno por *haberlo visitado* (fs. 50 vta). Este es el primer elemento del cual surge demostrado que desde antes de iniciar la construcción de la cabaña ya conocía el lugar donde estaba emplazado el lote.



* El día 28/05/18 se suscribió escritura en la que declaró hallarse en posesión del inmueble, y además tomó conocimiento del certificado catastral N° Este es el segundo elemento del cual surge demostrado lo mismo.

* En fecha no determinada con precisión (pero anterior al 21/11/18 según fs. 19 vta) WICHTER construyó en fundo ajeno (ver fs. 34/43), lo cual implicó para él quedar constituido como deudor frente a los dueños del lote N° ... (MARRAZO y GONZALEZ) y le valió ser interpelado en los términos del art. 1962 del Código Civil y Comercial (fs. 72).

* En la demanda WICHTER sostiene que para extinguir la obligación y evitar mayores responsabilidades se vio constreñido a ceder la edificación a favor de sus vecinos (fs. 82 vta.), pero el extremo no se encuentra demostrado (algunos testigos mencionan la cesión pero sin poder brindar mayores precisiones, en particular acerca de la contraprestación pactada).

13) Inexistencia de responsabilidad civil

De lo dicho se colige que:

* INMUEBLES PATAGONIA SRL obró sin culpa -impericia en los términos del art. 1724 del CCC- como se le atribuye en la demanda.

Entre sus obligaciones estaba la de "proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad, absteniéndose de mencionar supuestos inexactos que puedan inducir a error a las



partes" (art. 1347 inc. b del CCC), y no se demostró que la hubiera cumplido deficientemente.

* Sí en cambio surge del legajo que al comenzar la edificación WICHTER *conocía o debía conocer (si hubiese actuado con prudencia y pleno conocimiento de las cosas)* cuál era la verdadera ubicación del lote N° ... porque con anterioridad:

- Declaró haberlo visitado (fs. 50 vta)

- Dijo poseerlo (desde el 06/02/18 según fs. 47 y 50 vta)

- Y tomó conocimiento del certificado catastral que por imperio de la ley implica plena publicidad de su exacta ubicación (fs. 47 vta).

Asimismo si al momento de comenzar la edificación hubiera analizado la VEP de fs. 119 hubiese fácilmente advertido que el terreno que adquirió no se hallaba alambrado excepto en uno sólo de sus lados (en cambio el Lote N° ... se encontraba cercado en la totalidad de su perímetro).

Es decir que el daño se produjo por el hecho del damnificado, lo que conlleva una fractura del nexo de causalidad adecuada entre este y el obrar de los accionados y por ende implica que resulten eximidos de responsabilidad (art. 1729 CCC).

En este sentido señala la doctrina:

"La causalidad por las víctimas se plantea cuando alguien (o personas o cosas a su cargo) interviene



materialmente en un suceso que las daña; pero esta intervención no es causal porque el menoscabo deriva del propio damnificado, quien había obrado o se había colocado en una situación apta para que sobreviniera el siniestro.

En tales condiciones, el perjudicado es autor de su daño y debe soportarlo.

Esa imputabilidad no significa reproche y ninguna sanción se impone a la víctima, sino que hay imputación fáctica o causal contra quien experimenta el perjuicio y, en su virtud, no tiene derecho a cargarlo en la cuenta de otro.

(...)

Ignorar la causalidad imputable al damnificado derivaría en una obligación resarcitoria carente de fundamento jurídico, conducente a un pago sin causa.

Por eso, insistimos, se trata de un obstáculo sustancial para el surgimiento de la responsabilidad, y no de una simple eximente que el demandado soporte la carga de alegar para que sea valorada.

Al contrario, si en el proceso se encuentra de relieve esa causa ajena, exclusiva o parcial, el juez debe evaluarla de oficio para rechazar la pretensión o acogerla sólo en parte.

(...)

el comportamiento del damnificado debe valorarse desde una perspectiva fáctica, no como reproche o desaprobación. Es



relevante la incidencia de ese hecho en la producción del resultado, como causa o concausa.

(...)

en principio, el asunto relevante para excluir el deber indemnizatorio ajeno no reside en la gravedad de la culpa del damnificado (en sentido impropio), sino en la objetiva eficiencia causal de su conducta” (Zavala de González Matilde, La responsabilidad civil en el nuevo Código, 1° ed., 2016, Tomo II, p. 123/128).

Bajo ese prisma cabe señalar que no está demostrado que INMUEBLES PATAGONIA SRL haya incumplido defectuosamente las obligaciones emanadas del contrato de corretaje mediante una exhibición errónea del lote.

En cambio surge del legajo que el actor (en tanto poseedor del lote, conocedor del certificado catastral y por ende -al menos presunto- de su ubicación) erigió la construcción fuera de los límites del Lote N°..., constituyéndose entonces como el único agente causal del daño. Y aún suponiendo por un instante la veracidad de la hipótesis sentada en la demanda acerca de una exhibición defectuosa por parte del corredor (lo cual reitero no está demostrado), igualmente las consecuencias dañosas serían causalmente atribuibles a WICHTER por haber obrado sin el mínimo de prudencia que resulta exigible a quien emprende la edificación de una vivienda, ya que el primer recaudo mínimo y elemental es



sin dudas verificar que se lo hará dentro de los límites de su propio terreno.

El daño proviene del obrar del propio actor pues derivó de la omisión de realizar tales actos mínimos y básicos de verificación del emplazamiento de la parcela, por lo que sus consecuencias sólo son imputables a él pues "Cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor es la diligencia exigible al agente y la valoración de la previsibilidad de las consecuencias" (art. 1725 CCC).

En este sentido la doctrina señala:

"El damnificado soporta la carga de desplegar diligencias ordinarias y razonables para evitar la producción, continuidad o agravamiento de su perjuicio. Así corresponde no sólo como imperativo del propio interés, sino también de buena fe hacia la otra parte

(...)

Además de la posibilidad de obrar, se presupone que el damnificado soporte algún imperativo para hacerlo, acorde con diligencia elemental" (Ob. cit, p. 152)

Dado que existió interrupción del nexo de causalidad debido al hecho del propio damnificado los demandados carecen de responsabilidad en la producción del daño (art. 1729 CCC), por lo que la demanda habrá de desestimarse.



Ello torna fútil valorar los restantes medios de prueba ofrecidos con el solo propósito de acreditar la magnitud del daño (pericia de arquitectura de fs. 268/271 y pericia psicológica de fs. 288/296 y 301/302).

14) Costas

a) Imposición

Las costas serán soportadas a cargo del actor en carácter de vencido (art. 68 CPCC) aunque estará eximido de su pago mientras mantenga el beneficio de litigar sin gastos que le fue concedido según constancias de fs. 321 (art. 82 CPCC).

b) Estipendios

Los honorarios se fijarán una vez que esté determinada la base regulatoria, la que de acuerdo a lo normado en los arts. 20 y 47 de la ley 1594 estará conformada por el monto que resulte de la liquidación de:

1°) Capital:

U\$D 111.800

2°) Intereses que hipotéticamente se hubiesen devengado en caso de haber prosperado la demanda:

Serán calculados a una tasa del 8% anual (cfr. Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia en "SOLANO" Expte. N° 59553/19 del 05/02/19, "ROMERA" Expte. N° 59071/19 del 27/07/23, "PEREZ" Expte. N° 11592/19 del 28/06/24, "BULLRICH" Expte. N° 39805/14 del 30/07/24, entre otros) desde el 24/07/19 (día en que el actor



cuantificó los daños al instar la demanda) hasta el momento en que se practique la planilla.

3°) Conversión a pesos:

A los fines estrictamente arancelarios el capital e intereses expresados en divisa extranjera deberá ser convertido a su equivalente en moneda de curso legal pesos según el tipo de cambio denominado "Dólar estadounidense MEP vendedor" del día en que se efectúe la conversión (Tribunal Superior de Justicia, Sala Civil, "SÁNCHEZ", Expediente JNQJE1 N° 617949/19, Ac. N° 13/23, 12/09/23).

Por todo lo expuesto,

F A L L O:

I. Admitir las excepciones de falta de legitimación pasiva que opusieron GUILLERMO VILLA y TIZADO PROPIEDADES SA (art. 346 inc. 3 CPCC); y rechazar totalmente la demanda que RAFAEL WICHTER interpuso contra aquellos e INMUEBLES PATAGONIA SRL.

II. Imponer las costas a cargo del actor (art. 68 del Código Procesal) aunque estará eximido de su pago mientras mantenga el beneficio de litigar sin gastos que le fue concedido según fs. 321 (art. 82 CPCC).

III. Diferir la regulación de honorarios hasta tanto obre liquidación aprobada al sólo fin arancelario (artículos 20 y 47 de la Ley 1594) en los términos sentados en el Considerando N° 14.b.



IV. Declarar oponible la sentencia al tercero MARCOS SILVERIO MARENCO (art. 96 CPCC).

V. Oportunamente, con carácter previo a disponer el archivo devuélvase la documental original a las partes.

VI. REGÍSTRESE y NOTIFÍQUESE electrónicamente.

Dr. Santiago Montorfano
Juez