QUINTA CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL - PRIMERA CIRCUNSCRIPCION DE MENDOZA

PODER JUDICIAL MENDOZA

foja:

CUIJ: 13-06887882-3((010305-56870))

DIGITAL - VILLEGAS PATRICIA Y OTROS C/ SOL DE CARRODILLA S.A. P/ PROCESO DE CONSUMO

\*106135817\*

En la ciudad de Mendoza, a los quince días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés, se reúnen en sala de acuerdos las Sras. Juezas de la Excma. Quinta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario de la Primera Circunscripción Judicial, y traen a deliberación para resolver en definitiva, **la causa N° 13-06887882-3 (010305-56870) caratulada “DIGITAL - VILLEGAS PATRICIA Y OTROS C/ SOL DE CARRODILLA S.A. P/ PROCESO DE CONSUMO”**originarios del Primer Tribunal de Gestión Asociada en lo Civil, Comercial y Minas de la Primera Circunscripción Judicial de la provincia de Mendoza, venidos a esta instancia a mérito del recurso de apelación deducido por la parte demandada en contra de la sentencia de primera instancia.

Sustanciado el mismo quedó la causa en estado de dictar sentencia y de conformidad con lo dispuesto por el art. 140 del CPCCyT, se practicó el respectivo sorteo resultando establecido el siguiente orden de estudio: Dras. Patricia Canela, Carla Zanichelli y Beatriz Moureu.

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 160 de la Constitución Provincial y 141 del C.P.C.C. Y T. se plantearon las siguientes cuestiones:

**PRIMERA: ¿Es justa la sentencia apelada?**

**SEGUNDA: Costas.**

**SOBRE LA PRIMERA CUESTIÓN, LA DRA. PATRICIA CANELA DIJO:**

**I.-** La sentencia recurrida hizo lugar a la demanda interpuesta por los sres. Patricia Villegas, Maximiliano Giraud Billoud, Pablo Alejandro Soto , María de las Mercedes Agüero Furlotti, María Ignacia Agüero, Ariel Cinquemani, Carlos González, Alejandro Rafael D'Amanzo, Gabriel Peralta, Alejandra Cordova, Matías Alberto Tomas, Gonzalo Bizzotto, Mariano Javier Santoni, Cecilia S. Lemmo, Rizzo Lucía y Juan Pablo Bello en contra de SOL DE CARRODILLA S.A, en carácter de desarrolladora y administradora del B° RESIDENCIAL SOL DE CARRODILLA, condenándola a que en el término de treinta días proceda a iniciar los actos útiles a los fines de adecuar el conjunto inmobiliario al régimen de propiedad horizontal especial conforme a lo establecido en el Título V y Título VI, Capítulo I del C.C.yC.N

Realizaré una síntesis de los hechos ventilados en este proceso respecto de lo que interesa al recurso en trato.

Relataron los actores que SOL DE CARRODILLA S.A. es la desarrolladora del conjunto inmobiliario del mismo nombre, ubicado en calle San Martín de Luján de Cuyo, emprendimiento que comenzó en 2014 y que al momento de interponer la demanda se había vendido y escriturado el 70% de la superficie del conjunto inmobiliario de titularidad de la referida sociedad, inscripto en la matrícula 408.389/6.-

Alegaron desconocer qué porcentaje corresponde a espacios comunes, calles y callejones, si existen servidumbres o algún otro tipo de restricción, como así también qué porcentaje de superficie había sido vendido mediante boleto sin escriturar.

Expresaron que las fracciones del barrio se encuentran construidas casi en su totalidad y que muchas familias desarrollan allí sus proyectos de vida, no obstante el conjunto inmobiliario no se encuentra debidamente constituido como propiedad horizontal y no existe consorcio de propietarios conforme lo normado por el CCCN, título V y VI.

Indicaron que las escrituras traslativas de dominio fueron redactadas unilateralmente por la demandada con cláusulas de adhesión preestablecidas y que prevén un escueto reglamento referido a la forma de construcción, ajeno a las exigencias del CCCN, ya que nada dice en relación a los porcentajes de partes privadas y comunes, asamblea de propietarios, mayorías, facultades y obligaciones del administrador o rendición de cuentas, con lo cual los vecinos no tienen conocimiento de la administración del barrio y sus cuentas. También señalaron que una cláusula prevé que se llamará a asamblea de propietarios una vez que se haya transferido y escriturado el 95% de la superficie propuesta para la venta lo que tiene a los firmantes sujetos a una espera indeterminada, incierta y de difícil control; que se ha vendido un porcentaje de la superficie cercano al 70%, no siendo posible para los vecinos saber si el 30% restante forma parte de lo que la desarrolladora considera “superficie propuesta para la venta”.

Aludieron que hay un administrador designado unilateralmente por la sociedad comercial y que existen una serie de irregularidades respecto al cálculo de las expensas comunes, falta de balances mensuales, falta de rendición de cuentas al cierre de los periodos contables, que no se adjuntan recibos algunos sobre los gastos ni se otorgan facturas de acuerdo a las exigencias de la AFIP, que existe falta de iluminación, limpieza y recolección de residuos, forestación, seguridad y vigilancia del barrio habilitada conforme ley 6441/97.

La accionada resistió la pretensión alegando que los actores suscribieron mediante escritura pública un contrato de compra venta sujeto a condiciones, las cuales no se han cumplido y que dicho contrato se rige por el Código Civil y Comercial tanto en lo relativo a la buena fe contractual como así también en cuanto a la validez de los contratos. Que no se trata entonces de un consorcio de propietarios porque el mismo aún no ha sido conformado según lo estipulado en el mismo contrato, que aquél recién se constituirá cuando el 95% del barrio esté vendido y que dicha cláusula se establece en todos los emprendimientos inmobiliarios porque de lo contrario no se podrían realizar las obras y medidas necesarias para el desarrollo, terminación y comercialización de los mismos.

Sostuvo que el pedido de adecuación al régimen de propiedad horizontal antes del cumplimiento de las condiciones estipuladas resulta extemporáneo, puesto que no pueden negarse al cumplimiento de lo aceptado voluntaria y contractualmente y que al suscribir las escrituras admitieron que Sol de Carrodilla S.A. administrara el barrio, siendo que el administrador les otorgaba recibos sin que hicieran objeción alguna y que pretender modificar lo pactado iba contra sus propios actos.

**II.-**La sra. Jueza de grado, encuadró normativamente la plataforma fáctica en lo dispuesto por el Código Civil y Comercial sobre conjuntos inmobiliarios, destacando que era un derecho real y la novedad normativa de la materia, su sujeción a las disposiciones sobre propiedad horizontal, la personalidad jurídica del consorcio de propietarios y la obligatoriedad de adecuación de todos los conjuntos inmobiliarios existentes conforme lo establecido por el art. 2075 del CCyC. También consideró aplicable la normativa consumeril.

Razonó que la cláusula en la que basaba su oposición la demandada, al igual que todo el reglamento del barrio en cuestión, había sido redactado unilateralmente por la parte vendedora, siendo una cláusula predispuesta en la cual ninguna intervención han tenido los compradores, hoy actores (art. 984 CCyCN).

Resaltó que la vendedora debe brindar información clara, detallada y precisa en cuanto a los recaudos previstos para el llamado a asamblea y la conformación del Consorcio de Propietarios; que los actores como propietarios-compradores de los lotes del emprendimiento debían conocer cuándo podrían ejercer los derechos que les asisten en su calidad de vecinos del barrio residencial y que de acuerdo a las pruebas rendidas no surgía con claridad dicha información sin conocerse si están -o no- cumplidos los requisitos previstos por la cláusula referida ni, en su caso, cuanto faltaría para ello.

Valoró la prueba incorporada, en especial las escrituras de compraventa, el croquis del loteo, el listado de titulares, la matrícula del callejón comunero conjuntamente, concluyendo que se podía determinar que un porcentaje mayor al 60% se encontraba transferido e inscripto en el Registro de la Propiedad.

Como resultado del examen judicial que personalmente realizó, meritó que el barrio está urbanizado con gran cantidad de viviendas construidas y habitadas, que le entregaron un croquis donde constan los datos de los vecinos y las superficies destinadas a la venta, de lo que resultaba que serían 77 lotes en total y las fracciones excluidas de la venta desde un primer momento.

Destacó que dichos datos no concordaban con la matrícula referida y el listado acompañado por la demandada, conforme al cual serían 75 lotes y se habrían vendido 55, que al alegar expresó que son 78 lotes en total, concluyendo que no podía establecerse certeramente cuántos son los lotes, cuántos se han vendido y cuántos quedan por vender.

Ponderó que la accionada era quien se encontraba en mejores condiciones de aportar los elementos probatorios para acreditar que no se había escriturado y transferido el 95% de la superficie propuesta para la venta que ella misma había determinado para someterse a la propiedad horizontal, incumpliendo el deber de información del art. 4 de la LDC y que además la cláusula en cuestión era contraria a lo dispuesto por el art. 2075 del CCyC de orden público y que el mismo no prevé la posibilidad de postergar la adecuación a la propiedad horizontal por una cláusula contractual, esté o no cumplido el porcentaje por aquélla previsto, encontrándose en el caso afectado el derecho de propiedad de los vecinos al no poder participar en asambleas y decidir sobre cuestiones básicas relativas a la seguridad, limpieza, expensas, etc..

Así, procedió a declarar inoponible a los actores la referida cláusula y a admitir la demanda condenando a la accionada a que en el plazo de treinta días de firme la sentencia inicie los actos útiles para adecuar el conjunto inmobiliario al régimen de propiedad horizontal conforme lo establecido en los Títulos V y V del Capítulo I del CCyC.

**III.-** Al fundar su recurso la demandada apelante señala que la sentencia resulta errada porque desconoce los efectos de los contratos y de las obligaciones que surgen de ellos sin considerar el principio de buena fe contractual ni la teoría de los actos propios.

Indica que no analiza el entramado de los contratos y que ignora la modalidad de contratos de compraventa de propiedades, al decir que la cláusula en la que basó su defensa fue redactada unilateralmente ya que no se está en presencia de la provisión de un servicio público como sería la de electricidad, agua o gas, donde sí existen contratos de consumo sino de un contrato realizado por instrumento público, donde las partes están en igualdad de condiciones o en su caso de no contratar, todo ello sin prueba legítima que de lugar a la comprobación de dicha manifestación.

Dice que el fallo ha incurrido en una incorrecta interpretación de la normativa por no considerar la red de los contratos implicados y la buena fe que correspondía en el caso concreto, no pudiendo soslayarse que el conjunto inmobiliario que nos ocupa fue creado con arreglo a las normas vigentes en ese momento como el Código de Vélez y la ley de sociedades comerciales.

Señala que en la cláusula 6º del contrato de compraventa se transcribe el reglamento interno del barrio y que en su punto II se establece con claridad y precisión que vendido el 95% del los lotes se confiere poder por parte del adquirente a Sol de Carrodilla S.A. llame a Asamblea de propietarios a fin que constituya el Consejo de Administración, todo lo cual está debidamente contemplado tanto en el Código vigente al momento de la celebración del Contrato como así también en el nuevo CCyCN en cuanto a las condiciones contractuales, por lo que desconocer tal hecho es vulnerar el orden público establecido, con lo cual no es verdad que no pueda precisarse cuando ocurriría ello, pues los vecinos sí conocen cuando podrán ejercer sus derechos que es cuando se cumpla la cláusula condicional estipulada contractualmente.

Manifiesta que no es cierto que no se les proveía información de los servicios en forma clara y detallada ya que todos los propietarios reciben mensualmente el informe, lo que se acredita con los expedientes de cobro de expensas y cuyas sentencias ha ofrecido como prueba.

Expresa que la sra. Jueza le da entidad de norma aplicable con fuerza de ley a opiniones doctrinarias apartándose de la verdadera letra de la ley y que ha ignorado que la cláusula contractual fue redactada antes de la modificación del código civil y comercial, otorgándole un alcance retroactivo y desconociendo los principios fundamentales de la irretroactividad de la ley y de la seguridad jurídica.

Indica que el art. 4044 del CC establecía que no podía aplicarse la ley a hechos anteriores cuando destruyan o cambien derechos adquiridos. Cita y transcribe doctrina referida a la irretroactividad de la ley.

Refiere que dejar sin efecto cláusulas establecidas por un instrumento público, sobre todo una escritura traslativa de dominio, atenta gravemente contra la seguridad jurídica necesaria al momento de celebrar cualquier contrato.

Critica lo referido en la sentencia a la facultad de los jueces establecida en el art. 960, porque lo que no se discute aquí el orden público sino la gravedad de modificar estipulaciones contractuales. Que se refiere al interés de un consumidor inmobiliario siendo que también una parte que suscribió un contrato lo hizo no solo como consumidor sino como propietario y que en el caso está en juego ésta calidad y no la de un consumidor.

Cuestiona que se ordene a la desarrolladora a adecuar el conjunto inmobiliario sin declarar la nulidad o modificación de la cláusula resolutiva establecida en el instrumento público y que declaró la inaplicabilidad de la cláusula sin efectuar un análisis integral de todas las cuestiones que implicaba tal declaración.

Se agravia porque haya expresado la sentencia que existe un número diferente de lotes entre los denunciados y los constatados en la inspección ocular ya que ello se debe a que algunos propietarios poseen más de un lote habiendo unificado la propiedad.

Alega que la sentencia es incongruente al declarar inoponible a todos los propietarios del barrio la cláusula siendo que lo pretendido por los 15 actores ha sido extendido a otros propietarios que no fueron parte del proceso vulnerando así el principio de razonabilidad y legalidad, ya que el resto son 45 propietarios, es decir, mayoría absoluta y que de acuerdo con la manera en que se están desarrollando las actividades y servicios del Barrio, les han transmitido su tranquilidad de que las cosas continúen de la manera estipuladas porque considerar que no existe mejor administrador que el desarrollador para garantizar que el emprendimiento se termine en su totalidad de acuerdo a lo convenido al momento de la adquisición; que de conformarse un Consejo de Propietarios podría modificar por ejemplo las características edilicias estipuladas o modificar el destino de espacios comunes con lo que no están de acuerdo.

Afirma que ello tiene consecuencias jurídicas sobre terceras personas ajenas a la litis habiendo juzgado de modo arbitrario contra el principio de congruencia y extra petita.

**IV.-**Al contestar los agravios, la apelada solicita el rechazo del recurso a cuyos argumentos me remito en aprecio a la brevedad**.**

**V.- La Solución.**

Adelantando opinión, propiciaré el rechazo del recurso en trato toda vez que los argumentos vertidos por la apelante no cumplen con la técnica recursiva que exige la ley procesal en su art. 137 inc. III.

Primeramente debo destacar que la expresión de agravios supone la existencia de dos elementos, uno es el perjuicio que se infiere a la apelante, es decir una arista endógena con sus consecuencias; y en segundo lugar que dicho perjuicio, para llegar al ámbito conceptual de agravio, provenga de errores de la sentencia, los que deben ser indicados claramente.

De la lectura del memorial se advierte que la quejosa se limita a reiterar los argumentos volcados tanto en su contestación de demanda como en sus alegatos, sin asumir la carga de expresar la crítica razonada contra los considerandos centrales del fallo condenatorio, manifestando que existe error en la normativa pero sin esgrimir de modo fundado cuál es la razón sustancial apropiada para la obtención de una resolución que reforme, modifique, amplíe o anule el pronunciamiento impugnado lo que se traduce, entonces, en una mera disconformidad o discrepancia con el mismo, no aportando razonamientos que demuestren argumentalmente el error de juzgamiento que se le atribuye. Además, el recurso debe bastarse a sí mismo lo que implica que tanto la reiteración de argumentos como la remisión a escritos anteriores no es fundar agravios.

Comparto la jurisprudencia que señala que “La expresión de agravios fija el ámbito funcional de la Alzada, ya que ésta no está facultada constitucionalmente para suplir el déficit argumental o las quejas que no dedujo” (Conf. CNCiv., esta Sala, 24/9/09, Expte. Nº 89.532/2006, “M. R. E c/ F, R A”; Ídem, 18/2/2010 expte. Nº 100.658/2000 “Coronel, Juan Carlos y otros c/ Cerzosimo, Claudio Fabián y otros s/ daños y perjuicios” Ídem. Id, 15/7/2010, expte. Nº 72.250/2002 “Celi, Walter Benjamín y otro c/ Salvador M. Pestelli Sociedad Anónima s/ daños y perjuicios” entre muchos otros).

No obstante lo expresado, considero que la sentencia impugnada resuelve el conflicto de manera apropiada, no sólo conforme con los términos en que quedó trabada la litis, sino por haberlo subsumido correctamente en la normativa que invocó para llegar a la resolución definitiva, abordando primeramente la cuestión relativa al nuevo derecho real y seguidamente a la sumisión del caso a la normativa consumeril.

Respecto de lo primero y la necesidad de adecuación de los conjuntos inmobiliarios al régimen de propiedad horizontal que el Código Civil y Comercial trajo en su preceptiva, ha sido tema de discusión tanto en doctrina como en jurisprudencia a partir de su sanción y ambas han ido marcando los lineamientos a seguir ante la generalidad del referido cuerpo legal para que ello ocurra, como adecuadamente lo señaló la magistrada de grado. Y esa generalidad está justificada porque es atribución propia de cada provincia la de establecer la reglamentación urbanística y edilicia de su territorio, el uso de su suelo y la organización de sus registros de propiedad, las cuales han ido dictando reglas para poder proceder a dicha adaptación del nuevo derecho real.

La normativa de fondo omitió establecer plazos para esa adecuación y tampoco estableció sanciones en caso de incumplimiento de tal obligación, por lo que cada administración provincial debe dictar su normativa para cumplir registralmente con la misma, aunque lamentablemente en nuestra provincia ello no ha ocurrido aún.

La apelante refiere que se ha violado la seguridad jurídica y el principio de retroactividad de la ley porque la *a quo* desconoció la legislación vigente al momento en que se suscribieron los contratos de compraventa. Más allá que la queja es genérica, no le asiste razón pues la manda legal es imperativa y justifica su aplicación retroactiva.

Así lo ha señalado destacada doctrina especialista que comparto, afirmando que el tema de la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistente que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, al régimen legal de la propiedad horizontal especial establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación conforme lo establece el artículo 2075 de dicho Código, tratándose de una norma de carácter imperativo configura una excepción al principio de irretroactividad de la ley, art. 7° 2do párrafo. Y que el principio de igualdad y el de seguridad jurídica que postula el CCyC, así como la naturaleza de los derechos que vinculan a las personas con los inmuebles, justifican la aplicación retroactiva del régimen legal de los conjuntos inmobiliarios que estatuye dicho cuerpo legal, los que con anterioridad a éste carecían de un régimen legal específico y las configuraciones jurídicas a que fueron sometidos les acarrean diversas patologías, en tanto no responden a su realidad física, jurídica, social y económica, además de no gozar de publicidad registral. ( Conf. Puerta de Chacón, Alicia, “ Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes: aspectos registrales”, 2 de Agosto de 2023 www.saij.gob.ar Editorial SAIJ – INFOJUS Id SAIJ: DACF230055).

En igual sentido se ha dicho que “ lo cierto es que este deber de adecuación no implica desconocer la validez jurídica de las anteriores configuraciones, las cuales no merecen reparos ni observaciones en sus titulaciones, en la medida en que se sometan al régimen de las disposiciones normativas del nuevo derecho real de propiedad horizontal especial”….y que “ los conjuntos inmobiliarios preexistentes, que se hayan estructurado bajo una asociación para su administración, sea o no bajo la forma de sociedad anónima u otra persona jurídica, requieren hoy de una doble adecuación: tanto desde el punto de vista del derecho general de las personas jurídicas privadas (arts. 148 y ss. del Cód. Civ. y Com. y LGS), como desde la órbita de los derechos reales” ( conf. Linares de Urrutigoity, Martha, “ Un balance entre la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial y la Inspección General de Justicia de la Nación en materia de adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes”LA LEY 16/02/2022, 5 . Cita:TR LALEY AR/DOC/541/2022. También puede consultarse al respecto destacado trabajo doctrinario de las dras. Irene Pujol y Martha Linares “¿Conviene adecuar los conjuntos inmobiliarios preexistentes destinados a vivienda o barrios privados? Publicado en LLGran Cuyo2017 (agosto), citaTR LALEY AR/DOC/1847/2017).

Conforme a estos lineamientos queda claro que se está violentando el derecho de los actores al no cumplirse con la manda legal por parte de la accionada, la cual se resiste a ello sin un justificativo auténtico y legítimo, toda vez que se abroquela para oponerse en la circunstancia de no haber vendido el porcentaje de lotes que según las escrituras traslativas de dominio establecen para proceder a la adecuación del conjunto inmobiliario, cuando ello ni siquiera ha sido probado lo que en forma ajustada meritó la sentenciante de grado, entrando aquí en juego no sólo los principios generales de la carga probatoria ( art. 175 del CPCCyT), sino también los especiales que rigen en los procesos de consumo, ya que no cabe duda de que tal marco legal le es aplicable a la relación jurídica que une a las partes, a pesar de los reparos que realiza la accionada los que no pueden tener acogida favorable.

Ello es así pues estamos ante una relación de consumo ( art. 3 LDC y 1092 del CCyC) que surge de los contratos de compraventa de los lotes que adquirieron a la sociedad desarrolladora, cabiéndole a ésta la categorización de proveedora de bienes y servicios ( art. 2 LDC y 1093 del CCyC) y a los actores el carácter de consumidores inmobiliarios( art. 1 LDC y 1092 del CCyC), normativa de raigambre constitucional ( art. 42 de la CN) como adecuadamente fue enmarcada en primera instancia, disposiciones todas que tienden a la protección de usuarios y consumidores y aspiran a lograr equidad en las relaciones de consumo. En líneas generales, la normativa citada agrava las obligaciones y las responsabilidades de los proveedores de bienes y servicios objetivamente consideradas, tendiendo a proteger y privilegiar a los consumidores de esos bienes.

Este marco legal de fondo se complementa con disposiciones procesales especiales sobre la carga de la prueba y la falta de cumplimiento del deber de probar que pesaba sobre la accionada, como ya adelanté.

En efecto, el [art. 53 de la LDC](http://www.saij.gob.ar/fernando-shina-algunos-principios-derecho-consumidor-fragmentaron-teoria-general-contrato-dacf180077-2018-04-06/123456789-0abc-defg7700-81fcanirtcod?&o=22&f=Total%7CFecha/2018%5B20%2C1%5D%7CEstado%20de%20Vigencia%5B5%2C1%5D%7CTema/Derecho%20comercial%5B3%2C1%5D%7COrganismo%5B5%2C1%5D%7CAutor%5B5%2C1%5D%7CJurisdicci%F3n%5B5%2C1%5D%7CTribunal%5B5%2C1%5D%7CPublicaci%F3n%5B5%2C1%5D%7CColecci%F3n%20tem%E1tica%5B5%2C1%5D%7CTipo%20de%20Documento/Doctrina&t=28#CT036) establece que en las acciones judiciales de consumo la carga probatoria grava más al proveedor que al consumidor. Se le impone al proveedor la obligación de colaborar con el esclarecimiento del debate, aportando las pruebas que obren en su poder, es decir, directamente dispone que esa carga pese sobre el proveedor y no sobre el usuario o consumidor.

En consonancia con ello, el CPCCyT de Mendoza, que ha creado un proceso especial para dirimir conflictos derivados de tales relaciones y el cual es claro al establecer en su art. 207 referido a la carga y valoración de la prueba : “Sin perjuicio de la distribución de la carga de la prueba que pueda realizar el Juez, los proveedores demandados deberán aportar al proceso todos los elementos de prueba que obren en su poder, conforme a las características del bien o servicio, prestando la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión debatida en el juicio. En caso de duda sobre la interpretación de los hechos y de la valoración de la prueba, prevalecerá la más favorable al consumidor.” Así, hay una presunción legal de que el proveedor tiene los medios necesarios para dar una respuesta sensata a los planteos del consumidor, conforme lo expresa Gerónimo Gil Di Paola ( Comentarios al Código Procesal Civil. Comercial y Tributario de Mendoza. Ed. Aguaribay, pág. 594. 2019)( SCJM, 03/05/2018, “Alonso, Esteban..” [www.jus.mendoza.gov.ar](http://www.jus.mendoza.gov.ar/)).

Va de suyo entonces, que tanto la normativa de fondo como la procesal actual exigen que el Juez valore la conducta de colaboración asumida por el proveedor de servicios, lo cual estimo no ha ocurrido en la especie, por lo que la resistencia esgrimida por la quejosa se encuentra vacía de contenido fáctico y jurídico, pues sobre la base de todo lo que aquí he expuesto no es audible lo manifestado por ella en cuanto a que la sentencia no ha considerado la buena fe contractual y la teoría de los actos propios.

En cuanto a la incongruencia que invoca la apelante porque en esta causa son sólo quince los accionantes y la sentencia ha extendido la inaplicabilidad de la cláusula contractual en la escritura pública solicitada por los actores, a un número mayoritario de personas, esgrimiendo que se ha vulnerando groseramente los principios de razonabilidad y de legalidad, no sólo luce desierta sino que no se advierte violación de tales postulados, puesto que aun cuando hubiese sido un solo actor el reclamante de la adecuación del conjunto inmobiliario, la solución hubiese sido la misma ya que el incumplimiento a la normativa surge palmario, no advirtiéndose como lo sostuvo la jueza de grado, perjuicio alguno para el resto de los propietarios quienes por el contrario se verán beneficiados y en su caso podrán ejercer sus derechos del modo que estimen más conveniente si no concuerdan con lo aquí resuelto.

Así, siendo que los agravios no se manifiestan con entidad suficiente para modificar la sentencia impugnada, lo que me exime de mayores consideraciones, propongo al acuerdo el rechazo del recurso de apelación y la confirmación de la sentencia venida en revisión.

**ASÍ VOTO.**

Sobre la misma cuestión, las Dras. Carla Zanichelli y Beatriz Moureu, adhieren por su mérito al voto que antecede.

**SOBRE LA SEGUNDA CUESTIÓN, LA DRA. PATRICIA CANELA, DIJO:**

Conforme el resultado de la cuestión las costas se imponen a la apelante por resultar vencida ( arts. 35 y 36 del CPCCyT de Mendoza).

**ASÍ VOTO.**

Sobre la misma cuestión, las Dras. Carla Zanichelli y Beatriz Moureu, adhieren al voto que antecede.

Con lo que se dio por terminado el acto, procediéndose a dictar la sentencia que a continuación se inserta:

**SENTENCIA:**

Mendoza, 15 de diciembre de 2023.-

**VISTO:**

El resultado del acuerdo precedente, el Tribunal;

**RESUELVE:**

**I**.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.

**II**.- Imponer las costas a la apelante por resultar vencida (arts. 35 y 36 del CPCCyT de Mendoza).

**III.-**Diferir la regulación de honorarios hasta tanto se practique la correspondiente en primera instancia.

**NOTIFÍQUESE y VUELVAN A ORIGEN.**