

NEUQUEN, 21 de septiembre de 2022.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**URBANO GONZALEZ ANALÍA VERÓNICA Y OTROS C/ ASOCIACIÓN 3 DE DICIEMBRE DEL COMAHUE Y OTROS S/ RESOLUCIÓN/RESCISIÓN DE CONTRATO (JNQC15 EXP N° 520051/2017)**" venidos en apelación a esta **Sala III**, integrada por los vocales Marcelo Juan **MEDORI** y Fernando Marcelo **GHISINI** con la presencia de la secretaria actuante **Lucía ITURRIETA** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, el **Juez Medori** dijo:

I.- Por presentación del 15/03/2022 (fs. 778/785), los actores fundan el recurso de apelación deducido contra la sentencia definitiva del 12/08/2021 (fs. 743/755), y piden se revoque con costas a la contraria.

Cuestionan que para realizar la cuantificación del lucro cesante se haya adoptado el valor fijado en la tasación acompañada con la demanda con más intereses -que a la fecha de la sentencia representan la suma de \$658.511,85 para cada uno- y no el valor que surge de la pericial en tasación de fecha 26/08/2019 -\$604.000- con más intereses; que del cotejo de tales importes se desprende la irrazonabilidad del valor reconocido, por cuanto omite incorporar con utilidad el proceso inflacionario transcurrido entre agosto de 2019 y la actualidad.

Citan jurisprudencia de esta instancia que consideran aplicable al caso.

En segundo orden, cuestionan que se rechazara la acción respecto al codemandado Aguiar Muñoz, indicando que, contrariamente a lo resuelto, su responsabilidad no sólo debe presumirse a partir de su incontestación de demanda y posterior rebeldía, sino que también lo acreditan las declaraciones testimoniales, las irregularidades en la administración indicadas por el coaccionado Vargas, sumado a la subasta del bien inmueble matrícula ...-Confluencia y el importante

número de procesos civiles y penales en trámite contra los directivos de la mutual, dando cuenta de los incumplimientos contractuales sistemáticos de la persona jurídica; que de no admitirse la extensión se vulneraría la posibilidad de cobro, puesto que una condena contra la asociación tiene muy lejanas posibilidades de ejecución atento a su insolvencia patrimonial.

Lo mismo es cuestionado respecto al Sr. Vargas, quien como codemandado reconoció la situación de perjuicio sistemático a los adherentes y que se hubiera conducido a su parte a celebrar un contrato el 22 de diciembre de 2016, al omitirse dolosamente brindarles información relevante, así como consignar en el instrumento datos falsos, como lo fueron: que a la fecha de su suscripción se indicara que se había entregado la posesión de los lotes, mientras que en la cláusula quinta se indicaba que no se computarían los plazos hasta que estuviese expedita la posibilidad de iniciar los trabajos; que con ello se evidencia la burla a sus derechos ya consolidados en su patrimonio, al hacerles suscribir directamente una renuncia a ellos.

Por último, critican la imposición de costas a su parte por la intervención del codemandado Vargas, entendiendo acreditada en el proceso su negligencia en el cumplimiento de sus funciones gerenciales y su intención dolosa de hacerles suscribir cláusulas contractuales que fueron invalidadas judicialmente en el proceso, por lo que, a todo evento, deben ser impuestas en el orden causado.

Agregaron que existe una mayor razón para modificar la imposición de costas, la que consiste que la presente causa debe resolverse a la luz del régimen consumeril y la justicia gratuita en favor de los consumidores que contempla el art. 53 de la ley 24.240.

Sustanciado el recurso el 16/03/2022 (fs. 786), este no fue contestado por la contraparte.

II.- La sentencia definitiva en crisis tuvo por resueltos los contratos celebrados entre los actores y la Asociación

Mutual 3 de Diciembre del Comahue, condenando a esta última a restituir a cada uno de aquellos la suma de \$80.000 abonadas en concepto de cuotas sociales con más intereses conforme a tasa activa del Banco Provincia de Neuquén S.A, desde la interposición de la demanda y hasta la fecha de efectivo pago, más \$244.135 en concepto de lucro cesante para cada reclamante, y en concepto de daño moral, a favor de Urbano González la suma de \$30.000, y \$50.000 para los actores García Aravena y Catella. Asimismo, rechazó la demanda respecto a José María Vargas y Sebastián Aguiar Muñoz, con costas a cargo de los actores.

Respecto a la liberación de los Sres. Vargas y Aguiar Muñoz -presidentes de la persona jurídica- consideró que tal régimen para los administradores se apoya sobre las bases de la reglas generales de la responsabilidad civil y que en el caso particular, en el factor de atribución culpa- en sentido amplio-, no fue demostrado.

Luego, en cuanto al lucro cesante, admitió su procedencia a partir de lo resuelto por esta Cámara de Apelaciones en autos "PEDRAZA MASSO FRAVEGA AGUSTIN PABLO Y OTRO C/ ASOCIACION MUTUAL 3 DE DICIEMBRE DEL COMAHUE S/ RESOLUCION/RESCISION DE CONTRATO" (EXP N°515680/2016), y para su cuantificación valoró el carácter mutualista del vínculo que unió a las partes y la tasación acompañada por los actores en su presentación inicial -por haber sido confirmado por la perita designada en autos-, deduciéndole el 20% correspondiente a comisiones y ganancias del desarrollador de un loteo de similares características y la suma de \$80.000 correspondientes a las cuotas sociales que se ordenó reintegrar como consecuencia de la extinción del contrato, arribando así al monto de condena de \$244.135 para cada uno de los reclamantes.

A.- En el caso, partiendo que los recurrentes asientan su crítica en la forma cómo allí se valoró el plexo probatorio y la inadecuada aplicación del derecho respecto a la responsabilidad de los administradores de una persona jurídica, vale citar a su respecto

que los magistrados no están obligados a seguir a las partes en cada una de las argumentaciones, ni a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas agregadas a la causa, sino sólo aquellas estimadas conducentes para fundar sus conclusiones (CSJN, fallos 272:225; 274:113; 276:132; 200:320), recordando que el art. 386 del CPCyC establece: "*(...) formarán su convicción respecto de la prueba, de conformidad con las reglas de la sana crítica. No tendrán el deber de expresa en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa*", y en este sentido, la doctrina consagra "*En el ámbito de la valoración de las pruebas aportadas al litigio, es facultad privativa del magistrado (...) inclinarse por la que le parezca más conducente a la solución del caso y le merezca mayor fe, en concordancia con otros elementos de mérito que pudieran obrar en el expediente.*" (Santiago F. Fassi. Alberto L. Maurino. Código Procesal Civil y Comercial. Comentado, Anotado y Concordado. Tomo 3. Comentario al artículo 386, página 467. Ed. Astrea).

B.- Luego, sobre la base de tener por no controvertida la naturaleza consumeril del contrato que celebraron las partes, el incumplimiento incurrido, que de ello derivó que se tuvieron por resueltos, y el carácter de presidentes de la persona jurídica deudora que detentaron los codemandados Vargas y Aguilar Muñoz al momento de pactarlos y su ejecución -que hace incuestionable la aplicación de lo regulado en la ley 24.240 con sus modificatorias- procede dejar sentado que aún cuando alguno de los hechos y efectos jurídicos, como es que lo es la fecha de celebración de los contratos (15/11/2013 y 20/11/2013) se generaron cuando estaba vigente el Código Civil derogado, resulta la aplicación lo dispuesto en el art. 7 del CCyC, que consagra: "*A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.*"

La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad

establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales.

Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo".

De tal forma que será a través de lo prescripto en el Código Civil y Comercial de la Nación y la Ley 24.240, con sus modificatorias, que se analizarán los alcances de este recurso y su resolución.

C.- Abordando en primer término la crítica referida a la cuantificación del rubro lucro cesante que prospera, habré de señalar como criterio de esta Sala que, tratándose de contratos bilaterales en los que su resolución deriva de la culpa de uno de los contratantes, la parte cumplidora, no sólo tiene derecho a reclamar el daño emergente, sino también el lucro cesante, entendido éste en su faz positiva, esto es, el daño al interés positivo, que se concibe como la ganancia que esperaba obtener de la convención (intereses, mayor valor de reventa de la cosa, utilidad que hubiera obtenido de la misma, etc.).

De esta manera, hemos resuelto: "Esta cuestión ya había sido advertida por la doctrina y jurisprudencia, coincidiendo con el desarrollo que concreta Rodrigo Martín Pellejero en su obra "DAÑOS Y PERJUICIOS EN LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL POR INCUMPLIMIENTO. REVISITANDO EL PLENARIO "CIVIT", MÁS DE VEINTE AÑOS DESPUÉS, A LA LUZ DEL NUEVO CÓDIGO CIVIL" (Papeles del Centro de Investigaciones 2016 - 17 / 107-123), cuyo análisis parte de lo sostenido por Jorge J.Llambías, integrando la Cámara Nacional Civil en la causa "Firpo c/Hahn" (CNCiv. Sala A, agosto, 7, 1958 LaLey93, p. 685) donde, con sustento en el art. 889 del C.Civil, admitió que frente a la resolución de un contrato de compra venta por incumplimiento, el cumplidor tenía el derecho a ser indemnizado por la diferencia del mayor valor que el inmueble había adquirido entre la fecha de compra



y el momento de la sentencia, justificándolo en que la acción resarcitoria"...se refería, no a la rescisión impropia mentada, sino al intencionado incumplimiento del contrato...";observando que se equiparada a la prevista para un contrato no resuelto, en el que se condena a pagar la indemnización sustitutiva de la prestación, se reconoce la reparación del daño al "interés positivo" o de cumplimiento, apartándose del criterio teórico para conceder una indemnización de lucro cesante del interés positivo o de cumplimiento.

Con posterioridad, y como superación al precitado criterio, en la causa "Civit, Juan c/ Progress S.A. y Ot." (La Ley 1990-D, 474) con fecha 22.02.1990 se dicta el Plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, donde se sentó como doctrina legal aplicable: "Al declararse la resolución del contrato por el ejercicio del pacto comisorio, es viable el resarcimiento del lucro cesante por los daños y perjuicios ocasionados durante el tiempo en que perduró la mora del contratante incumplidor", donde "El principal argumento normativo para sostener esta interpretación se basa en que el art. 1204 del Código Civil, prevé que el acreedor puede reclamar al incumplidor el cumplimiento del contrato o la resolución y, en ambos casos, con "...el derecho a reclamar el resarcimiento de los daños y perjuicios". Por otro lado entienden que la solución que proponen es la que mejor se concilia con el principio de la reparación integral de los perjuicios y en la idea de que no debe dar lo mismo que el deudor cumpla o que no lo haga".

También se comparte que lo decidido en el plenario "debe interpretarse como la consagración de la tesis de la resarcibilidad del lucro cesante, como parte del interés positivo. Como hemos visto supra, esa es la posición que define la mayoría de manera impersonal. En la doctrina nacional esta posición cuenta con el importante apoyo de Atilio Alterini. Entendemos que los autores como Bueres o Cornet que sostienen la posición de la limitación de la indemnización al daño al interés negativo pero, que al mismo tiempo, admiten sin

limitaciones la indemnización del lucro cesante sufrido por el contratante cumplidor, no están en los hechos demasiado lejos de las posturas que admiten la resarcibilidad del daño al interés positivo.

Ahora bien como enseña Brebbia, la misma noción de daño al interés negativo introducida por Ihering, es interpretada por muchos autores como comprensiva del daño emergente y también del lucro cesante, aunque también otros interpretan que debe limitarse solo a los gastos (daño emergente). El citado autor, sin embargo, explicita la idea de que el lucro cesante puede comprender tanto los casos de interés negativo como los de interés positivo, aunque en el primer caso está limitado por aquello que "...el acreedor hubiera tenido si no hubiese confiado en los tratos preliminares frustrados...". Esta tesis, para evitar caer en situaciones en las que el acreedor se enriquezca con la indemnización, tiene que admitir que frente a la resolución del contrato el acreedor puede reclamar el daño al interés positivo, pero obviamente no la prestación específica ni tampoco el equivalente dinerario de ésta. Esto es así porque en todos estos casos nos encontramos frente a contratos bilaterales, o con prestaciones recíprocas, en los que la prestación a que se obliga una parte tiene su correlato en la del otro, con lo que ese equilibrio se rompería injustamente si una parte pudiera liberarse de su obligación (u obtener la restitución de lo dado) y, al mismo tiempo, obtener de la otra la prestación específica o su equivalente en dinero. Lo que el acreedor puede reclamar como indemnización es la ganancia que esperaba obtener del contrato (intereses moratorios, mayor valor de reventa de la cosa, utilidad que hubiera obtenido de la misma, etc.), siempre que no reclame la prestación en sí o su equivalente. Esto indica, como intentaré explicar más abajo, que existe una clara correlación entre el efecto restitutorio (y la consiguiente liberación de obligaciones pendientes) y la posibilidad de reclamar daños y perjuicios. Los Principios de Derecho Europeo de los Contratos (PECL, por sus siglas en inglés) expresamente establecen (art. 9:305, efectos de la extinción en general) como

consecuencia de la resolución del contrato por incumplimiento la liberación de las obligaciones pendientes de ambas partes, pero dejando a salvo el derecho de exigir las indemnizaciones que se hubieran originado hasta el tiempo de la extinción. En todo caso, estas normas no dejan lugar a dudas de la posibilidad para el acreedor de obtener el resarcimiento de la ganancia que hubiera obtenido ya sea de un negocio concreto o por diferencia con el valor de mercado (market rule), lo que incuestionablemente excede el estrecho marco del daño al interés negativo”.

Concluyendo en que así ha sido receptado en el ordenamiento civil y comercial vigente a partir de agosto de 2015. “Los arts. 1740 y 1747 del nuevo cuerpo parecen orientados en el sentido de la no limitación de los daños indemnizables, al consagrar el principio de la reparación plena y de la acumulación del daño moratorio con el compensatorio o el valor de la prestación. La nueva legislación coloca al tema en lo que entendemos es la senda correcta y no limita la reparación de daños cuanto un contrato se extingue por resolución, como consecuencia del incumplimiento, ya que como dijimos al hacer en el inc. a) del nuevo art. 1082 una remisión a la responsabilidad civil general, nada pareciera indicar en el sentido de la aplicación del concepto restrictivo del daño al interés negativo” (p.123).

En este entendimiento, el lucro cesante-entendido como parte del interés positivo según la doctrina que se comparte- ha de ser admitido al comprobarse que la resolución del contrato imputable a título de culpa derivado del incumplimiento de las obligaciones asumidas por la vendedora -consistentes en la urbanización pactada que permitiera acceder a la posesión de los inmuebles pactada, y lo antieconómico que resultaría para el adquirente hacerlo a su costa, para frustrar así el beneficio económico esperado de acuerdo a la probabilidad objetiva de su obtención, es decir, la pérdida de un enriquecimiento patrimonial razonable esperado, rigiendo aquí el parámetro de la razonabilidad conforme el curso natural y ordinario

de las cosas en orden a la previsibilidad de las consecuencias (arts. 512, 901, 902, 903 y 904 de C.Civil), y particularmente cuando se acredita que a la demandada le reportará un mayor valor su futura comercialización". (Esta Sala en autos "GONZALEZ JAVIER ALFREDO C/ WORLD EXPORT IMPORT S.A. Y OTRO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO" (EXP N°522215/2018).

En el caso particular, se comprende que la estimación de la cuantificación del daño que efectuaron los actores al interponer la acción no resulta determinante, al haber advertido allí que ello resultará de " (...) *resulte de las pruebas producidas*", tal como lo habilita el segundo párrafo del art. 330 CPCyC, razón por la que al promover la acción, expresamente los recurrentes consignaron: "*En cada uno de los rubros con lo que en más o en menos pudiera surgir de la prueba a producirse en autos y con más intereses*" (fs. 16).

Y ello, por cuánto la extensión y requisitos de procedencia del daño resarcible surge de lo regulado en los arts. 1737, 1738 y 1739 del nuevo CCyC, y particularmente en cuanto a su cuantificación, el art. 1740 establece el principio de reparación plena que "*...consiste en la restitución de la situación del damnificado al estado anterior al hecho dañoso...*", marcando en términos claros su extensión.

Luego, para la cuantificación de este perjuicio, en el informe pericial en tasación presentado el 26.08.2019 (fs.497/502), la perita manifestó haber recurrido al método comparativo, que se basa en la observación de la zona, la interconsulta con colegas e inmobiliarias, consultas a publicaciones de internet, diarios de la zona, para dictaminar en relación al valor del terreno de una superficie de 300 m2 como la que contrataron los actores alcanza a la suma de \$855.000.

En consecuencia, acreditado el mayor valor de los lotes objeto de los contratos celebrados, les asiste razón a los actores, y en la medida de lo peritado, procedente fijar como monto de condena

por la reparación de este perjuicio la suma de **\$855.000** para cada uno, a la que se le adicionará los intereses a computarse desde la presentación del dictamen pericial, el día 26/08/2019, conforme a tasa activa del Banco Provincia de Neuquén S.A, y hasta su efectivo pago.

Por ello, en la etapa de ejecución de sentencia, se habrá de deducir del cálculo que se obtenga el 20% estimado por comisiones y ganancias del desarrollador del loteo, así como el monto que como daño emergente, y en carácter de restitución de cuotas abonadas (\$80.000) con sus intereses, respecto de los que la sentencia arriba firme.

D.- Pasando al análisis de la queja de los actores por el rechazo de la acción dirigida a los presidentes de la mutual y las costas impuestas derivado de ello, suscitará especial atención lo atinente a las funciones que les competían como miembros de esta clase de persona jurídica.

En este sentido, el art. 160 del CCyC consagra la responsabilidad ilimitada y solidaria de los administradores de las personas jurídicas, frente a la misma, sus miembros y terceros, por los daños causados por su culpa en el ejercicio o con ocasión de sus funciones, por acción u omisión; mientras que en punto a los presupuestos generales de la responsabilidad civil (arts. 1716 y sgtes CCyC), el daño debe haberse generado por en el ejercicio u ocasión de las funciones, por acción u omisión, y como contrarios a la ley, reglamento, o las mismas decisiones del órgano de gobierno.-

En el caso, despejado entonces que los coaccionados Aguiar Muñoz y Vargas invistieron la calidad de miembros del órgano directivo de la mutual y que los actores sufrieron perjuicios derivados del incumplimiento del contrato, el cotejo que impone la queja bajo análisis es verificar si los datos aportados permiten tener por comprobado que los últimos fueron consecuencia de una

gestión deficiente de la administración de la persona jurídica durante el tiempo que ejercieron su cargo los accionados.

Y a su respecto, el artículo 159 del CCyC consagra las pautas conforme a la cual los administradores de las personas jurídicas deberán guiar su conducta en el desempeño de sus funciones, disponiendo que: *"Los administradores de la persona jurídica deben obrar con lealtad y diligencia (...)".*

Para ello, en el examen de la gestión deberá analizarse si los administradores obraron con cuidado y previsión al momento de decidir, tomando las medidas necesarias, que las circunstancias de persona, tiempo y lugar exigían; en el caso, aquellas que propendían al cumplimiento del contrato.

Agregando por vía de interpretación la doctrina nacional (Marisa Herrera. Gustavo Caramelo. Sebastián Picasso. "Código Civil y Comercial de la Nación". Comentario al art. 159, páginas 299/306. Infoleg) que: *"(...) En el caso concreto, para apreciar la responsabilidad del administrador se deben tener en cuenta, entre otros factores:*

a) Dimensión de la entidad;

b) Su objeto;

c) Las funciones genéricas que le incumban como administrador, y las específicas que se le hubieran confiado;

d) Circunstancias en que debió actuar (urgencia, acopio de datos, antecedentes."

Y en cuanto a la valoración del factor subjetivo de atribución de responsabilidad -culpa-, que:

*"En suma, los administradores de las personas jurídicas no societarias no tienen como parámetro de actuación al "buen hombre de negocios" -propio de los administradores societarios- pero tampoco al "buen padre de familia"; **constituyen un punto intermedio que les exige prever aquellas consecuencias que deben ser previstas por quien***



administra un patrimonio ajeno (el de la entidad) en el tráfico comercial, aunque sin la profesionalidad del administrador societario, a quien se le exige coordinar los factores de la producción de manera ordenada, en un mercado de riesgo agravado, que implica la capacidad técnica, experiencia y conocimientos especiales propios del tráfico mercantil.

En suma, lleva razón Dobson cuando afirma que "...la diligencia requerida a un administrador es una diligencia que se adecua al tiempo y lugar, y bien se le puede reclamar éxito en su gestión, jurídicamente el éxito o fracaso no es un parámetro de conducta, por el contrario, al director se le exige coordinar los factores de la producción de manera ordenada; el beneficio o pérdida no es relevante para el orden jurídico. En tal sentido, el deber de diligencia es adecuado a un modelo de conducta a seguir, que nuestra doctrina ha establecido en el llamado "buen hombre de negocios"; diferenciándose así del "estándar jurídico del buen padre de familia", utilizado en el ámbito civilista. El factor "riesgo agravado" que se encuentra en la actividad comercial es lo que distingue al "buen hombre de negocios" del "buen pater familiae". De esta forma, el hombre común representado por el "pater familiae" no actúa y no debe actuar en un mercado de riesgo agravado, sino que por contrario, es un deber de prudencia del hombre común el evitar los riesgos agravados. La noción de "buen hombres de negocios" establece una auténtica responsabilidad profesional ya que implica capacidad técnica, experiencia y conocimientos..."..

Sentado lo anterior, los co-accionados ningún dato aportaron para acreditar que su obrar fue diligente (art. 377 CPCyC) y que las medidas de administración y gestión fueron las pertinentes y propias de los fines de la mutual y lo pactado para satisfacer las obligaciones que había asumido; muy por el contrario, no instaron prueba alguna para evidenciar el estado de ejecución y/o avance de las obras comprometidas en los contratos y sus anexos.

Y sin perjuicio del estado de rebeldía del co-administrador Muñoz Aguiar (14.09.2018 -fs. 257), tampoco fueron acompañados a la causa instrumento alguno y/o los libros sociales que respaldaran su obrar, o señalar su ubicación, a los fines de estimar su diligencia, y en su caso otorgar las debidas razones por las que incurrieron en incumplimiento.

Ello, desde que eran tales personas humanas los portadores de la voluntad de la entidad y constituían por tanto el elemento psicológico de la persona jurídica.

Así es que la doctrina sostiene: "*(...) el daño debe haber sido causado por acción u omisión del o de los administradores. Es decir, para que sea responsable un administrador es necesario que su acción u omisión hayan provocado el daño, en tanto este no se habría producido si aquel no hubiera actuado como lo hizo, o por el contrario, hubiese actuado en vez de haber omitido la conducta debida (...)*". (Marisa Herrera. Gustavo Caramelo. Sebastián Picasso. "Código Civil y Comercial de la Nación". Comentario al art. 160, página 303. Infoleg).

En el mismo sentido, esta Sala ha resuelto: "*Por caso, E.G. dispuso por medio de 262 derechos sobre unidades funcionales, sin que aparezcan ejecutadas las obras a su cargo, según el contrato de locación y en el caso de F., se advierte un injustificado estado de inejecución de sus obligaciones como fiduciaria, que ha sido correctamente analizado y calificado en la sentencia de grado, en relación al comportamiento de quienes allí se identificó como «socios», que son en rigor sus «administradores».*

Por último, no puede pasarse por alto que a esa abdicación del interés social particular de cada ente societario, en detrimento de su actividad social y en pos de otros diferentes, queda cristalizado con el hecho de haber incurrido todos ellos -según surge del peritaje contable-, en conductas que ponen en pugna sus intereses personales con los de las respectivas sociedades, al realizar

cesiones de derechos sobre futuras unidades funcionales, de E.G. a cada uno de ellos (v. fs. 1101, primer párrafo). Este comportamiento marca un claro apartamiento de las exigencias del artículo 272 de la LGS y lleva -por imperio de la propia norma-, a la solución del artículo 59 de la LGS. Sentados todos los procederes y abstenciones antijurídicas, que denotan ausencia de diligencia, se concluye que los calificativos empleados en la sentencia apelada hacen adecuado mérito del resumen valorativo del material probatorio.

(...) En estas condiciones, toda vez que en las respectivas sociedades sus funcionarios han omitido cumplir diligentemente con un conjunto de obligaciones y derechamente han hecho caso omiso de otras -derivadas tanto del estatuto, como de la ley y el contrato-, se concluye que incurrieron en mal desempeño de su cargo, que engendra el deber de responder solidariamente con sus respectivos patrimonios por las obligaciones contenidas en la condena asociada a la conclusión de las obras de infraestructura pendientes y si así permaneciera firme -en virtud del abordaje del punto siguiente-, por imposición del daño punitivo, con imposición de costas (arts. 59 y 274,LGS)".(Esta Sala en autos: "M.V.F. Y OTROS C/ F. S.A. Y OTROS S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO" - EXP N° 511751/2016).

Análisis resulta aplicable a ambos administradores de la persona jurídica, incluso al presentado en autos, desde que, tratándose de cláusulas predispuestas las consignadas en el segundo contrato celebrado y su anexo, lo comprobado en definitiva es que allí se consignaron como ejecutadas obras que ciertamente jamás se habían desarrollado, tal como surge de la pericia en tasación, al describir: *"En la zona se encuentran los servicios de luz, gas y agua pero al ser un terreno baldío no se encuentra ninguna conexión en él, las calles son de tierra".-* (fs. 501 vta), y a su respecto, no se produjo ni ofreció prueba relacionada a explicar o justificar la gestión cumplida tendiente a su concreción y/o avance.

En definitiva, la conducta que se le reprocha a los co-accionados, es la de no haber empleado la debida diligencia en la

gestión de la persona jurídica y no anticiparlas aquellas consecuencias propias y previsibles para los administradores de un patrimonio ajeno, desatención a obligaciones asumidas que se conectan causalmente con los incumplimientos reprochados, y los daños generados a los contratantes.

Se admite entonces el agravio, de tal forma que procede condenar a los señores Muñoz Aguiar y Vargas en forma solidaria e ilimitada por los daños y perjuicios que su obrar negligente ocasionó a los actores.

En tanto se revoca la sentencia de grado en este punto, deviene en consecuencia abstracto el tratamiento de las costas impuestas a los recurrentes por la forma en cómo se decidió en la instancia de grado.

III.- Por todo lo expuesto, propiciaré al Acuerdo que se admita el recurso de los actores y en la medida de los Considerandos, extender en forma solidaria e ilimitada a los señores Sebastián Muñoz Aguiar y José María Vargas, la condena a impuesta a la Asociación Mutual 3 de Diciembre del Comahue, la que se eleva atendiendo a mayor monto reconocido al rubro lucro cesante, y a computarse conforme lo establecido en el punto II-C, derivando abstracto el tratamiento de la apelación por la imposición en costas, que en ambas instancias deberá ser afrontadas en su totalidad por los demandados en su calidad de vencidos (art. 68 CPCyC).

Regulo los honorarios de los letrados por su intervención en esta instancia en el 30% de lo regulado por su labor en la instancia de grado (cfr. arts. 15 y 20 L.A).

El **juez Ghisini** dijo:

Por compartir la línea argumental y solución propiciada en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **Sala III**

RESUELVE:



1.- Modificar la sentencia dictada el 12 de agosto del 2021 (fs. 743/755), y en consecuencia, extender en forma solidaria e ilimitada a los señores Sebastián Muñoz Aguiar y José María Vargas, la condena impuesta a la Asociación Mutual 3 de Diciembre del Comahue, -la que se eleva atendiendo a mayor monto reconocido al rubro lucro cesante-, y a computarse conforme lo establecido en el Considerando II-C; derivando abstracto el tratamiento de la apelación por costas.

2.- Imponer las costas generadas en ambas instancias a los demandados (art. 68 del CPCyC).

3.- Regular los honorarios de los letrados por su intervención en esta instancia en el 30% de lo regulado por la instancia de grado (cfr. arts. 15 y 20 L.A).

4.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y oportunamente vuelvan los autos a origen.

**Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori
Dra. Lucía Iturrieta - SECRETARIA**