



*Fallo destacado publicado 19/11/2019*

## “VENTA DE HUMO”

### COMPRAVENTA. URBANIZACIONES PRIVADAS. OBRA DE CLOACAS.

*No puede permitirse la “venta de humo” cuando la oferta y posterior asunción de obligaciones por parte de la vendedora de un inmueble, ubicado en barrio privado residencial, incluye lo atinente a la obra de cloacas.*



[Acceda a la resolución completa](#)

---

#### DATOS DE LA CAUSA

**Sede:** Ciudad de Córdoba.

**Dependencia:** Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de Cuarta Nominación.

**Autos:** “Cañas, Alfredo Liber c/ Inmuebles, Mensuras, Parques, Urbanizaciones y Loteos SA y otro - Ordinario - Cumplimiento / Resolución de contrato”, expediente n.º 5620172.

**Resolución:** Sentencia n.º 127.

**Fecha:** 17/9/2019.

**Jueces:** Federico A. Ossola (en disidencia), Raúl E. Fernández y Walter Adrián Simes (mayoría).

**Análisis documental:** Diego Giovannoni (redactor) y Valeria Cecilia Moyano (tutora).

---

#### SÍNTESIS DE LA CAUSA

El juez de primera instancia hizo lugar a la demanda deducida por el comprador de un lote de terreno, ubicado en un barrio privado residencial, en contra de la vendedora y condenó a ésta para que en el plazo de seis meses cumplimente con todas las obligaciones necesarias para otorgar la escritura traslativa de dominio, como así también para que –en igual plazo– ejecute íntegramente la obra de cloacas y la construcción de la casa club, bajo apercibimiento del art. 818 del Código Procesal Civil y Comercial (CPCC). Contra tal resolución, la condenada interpuso recurso de apelación. Se agravió por el rechazo de su planteo de improponibilidad objetiva de la demanda, en tanto las partes habían

pactado someterse a mediación como instancia previa al inicio del proceso. Asimismo, por los efectos de la carta documento de intimación y por la condena a desempeñar obligaciones de imposible cumplimiento, al depender del hecho de terceros. La Cámara, por mayoría, rechazó el recurso y confirmó el resolutorio de primera instancia en todo lo que fue materia de agravio, con costas.

## **SUMARIOS:**

### **MEDIACIÓN. Ley 8858. Mediación extrajudicial. Carácter voluntario. Promoción de la demanda. Efectos.**

El sometimiento del proceso a la instancia de mediación extrajudicial, si bien tiende a que las partes arriben a la solución del conflicto, no impide la promoción directa del juicio. En efecto, conforme los términos de la ley 8858, la instancia previa de mediación era –en ese momento– de carácter voluntario y constituye un método no adversarial de resolución de conflictos. En caso de no llegarse a un acuerdo, la mediación realizada en sede extrajudicial sólo eximiría a las partes del proceso en sede judicial de remitir nuevamente la causa a mediación, pero de ninguna manera impediría la promoción directa de la demanda (del dictamen de la fiscal de cámaras en lo civil y comercial, Viviana Siria Yacir, al que adhieren los jueces Federico A. Ossola, Raúl E. Fernández y Walter Adrián Simes).

### **RESPONSABILIDAD CIVIL. MANDATO. Boleto de compraventa. Contrato de consumo. Suscripción por apoderado de la vendedora. Representación aparente. Intimación cursada al representante. Efecto. Constitución en mora.**

La eventual apariencia creada por una sociedad en relación al carácter que reviste quien resulta firmante de un boleto de compraventa (art. 367, Código Civil y Comercial de la Nación) no puede ser invocada en perjuicio del consumidor, máxime cuando la relación contractual es reconocida por las partes y la intimación se libra al domicilio legal de la vendedora. De allí que la carta documento así enviada por el comprador resulta idónea para constituir en mora a aquella (del dictamen de la fiscal de cámaras en lo civil y comercial, Viviana Siria Yacir, al que adhieren los jueces Federico A. Ossola, Raúl E. Fernández y Walter Adrián Simes).

### **CONTRATOS. COMPRAVENTA INMOBILIARIA. BOLETO DE COMPRAVENTA. Urbanizaciones privadas. ESCRITURACIÓN. Trámites administrativos previos. Demora injustificada. Condena a escriturar.**

Si bajo el ropaje de “autorizaciones que dependen de terceros”, se sujetan los trámites administrativos a un plazo *sine die* y a voluntad de la urbanizadora que tiene a su cargo el impulso del expediente administrativo, se desnaturaliza la obligación asumida y produce un desequilibrio contractual que no puede admitirse. Las demoras razonables de las instituciones provinciales no permiten al proveedor ampararse en ellas luego de años de efectuar la venta del lote y de obtener la aprobación municipal para ejecutar el emprendimiento, en atención a que impiden que opere el perfeccionamiento de la

venta. En consecuencia, atento el tiempo excesivo utilizado para lograr los trámites administrativos sin justificar razonablemente el motivo de la demora para obtener los permisos pertinentes, la condena a escriturar en el plazo de seis meses de quedar firme el resolutorio de primera instancia resulta conforme a derecho (del dictamen de la fiscal de cámaras en lo civil y comercial, Viviana Siria Yacir, al que adhieren los jueces Federico A. Ossola, Raúl E. Fernández y Walter Adrián Simes).

**CONTRATOS. COMPRAVENTA INMOBILIARIA. Urbanizaciones privadas. EJECUCIÓN DE LA OBRA DE CLOACAS. Incumplimiento. Objeto de la obligación. Requisitos. Posibilidad material. Imposibilidad absoluta. Inexigibilidad del cumplimiento. Principio de buena fe contractual.**

Respecto de la condena a la ejecución de la obra de cloacas, bajo apercibimiento del art. 818 del CPCC, debe analizarse el requisito de posibilidad material del objeto de la obligación al tiempo de su constitución. De no verificarse, este defecto congénito trae aparejado que no hay obligación por carencia de objeto, cualquiera sea su causa fuente. Por otra parte, la imposibilidad debe ser originaria, objetiva y absoluta. Esto último significa que no se trata de una mera dificultad, sino de algo insuperable. Si no existe posibilidad de conexión del emprendimiento a una red cloacal, que no estaba prevista por la autoridad al tiempo de la celebración del contrato, ni tampoco al día de la fecha y que no fue ofrecida como contraprestación condicionada a la decisión del municipio sino derechamente como integrante del objeto del contrato; ante la falta de concurrencia de la totalidad de requisitos del objeto para el nacimiento de la obligación, su cumplimiento no puede ser exigido. Ello sin perjuicio de los derechos que el accionante eventualmente juzgue le asisten, en función de haberse comprometido la demandada a la ejecución de una obra que resultaba desde el inicio imposible y no obstante, integró el objeto del contrato, formando indebidamente parte del precio. Es que su conducta resulta contraria al principio de buena fe que deben observar las partes al celebrar, interpretar y ejecutar un contrato, obrando con cuidado y previsión –art. 1198, Código Civil– (del voto del juez Federico A. Ossola).

**CONTRATOS. CONTRATO DE COMPRAVENTA. Urbanizaciones privadas. EJECUCIÓN DE LA OBRA DE CLOACAS. Buena fe contractual. Objeto de la obligación. Posibilidad material. Cosas futuras. Inexistencia de imposibilidad absoluta. Exigibilidad del cumplimiento.**

Si no existe una red troncal no es posible hablar de cañería cloacal en un inmueble determinado, pues no tendría donde desagotar. Sin embargo, no puede permitirse la “venta de humo”, donde la oferta y posterior asunción de obligaciones por parte de la vendedora, incluye lo atinente a las cloacas. La buena fe contractual impone buscar una solución que la ponga en acto en el caso concreto. Se trata de establecer la posibilidad del objeto, al tiempo de la contratación. Si el objeto se presenta como imposible de cumplir, la obligación no ha nacido, por tratarse de un defecto congénito. Sin embargo, la imposibilidad debe ser absoluta, lo que no puede predicarse cuando se asume una obligación sobre una cosa inexistente a ese tiempo, pero que supone una modalidad de contratación aceptada por el código velezano entonces vigente (art. 1173). La obligación existe y debe ser cumplida en la especie prometida o resolverse en el pago de daños y perjuicios. Los oferentes sabían que no existía posibilidad en ese momento de la instalación cloacal, por no existir red troncal. También que ésta

depende de una decisión de un tercero. Pero, no puede predicarse existencia de absoluta imposibilidad de cumplimiento, pues bien podía suceder que, en el transcurso del tiempo de cumplimiento del contrato, se concretara la instalación de la red cloacal, posibilitando –de tal modo– el cumplimiento de la obligación (del voto de los jueces Raúl E. Fernández y Walter Adrián Simes).