

//tencia No.

MINISTRO REDACTOR:

DOCTOR JOHN PÉREZ BRIGNANI

Montevideo, catorce de setiembre de dos mil veintitrés

VISTOS:

Para sentencia definitiva estos autos caratulados: **"BELLO, SILVINA C/ LACIROS S.A. Y OTRO - RESCISIÓN CONTRATO - CASACIÓN"**, IUE: 2-61532/2019.

RESULTANDO:

I) Por sentencia definitiva de primera instancia N° 60/2021 de fecha 28 de abril de 2022, dictada por el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 20° Turno, a cargo del Dr. Pablo Benítez, se falló: *"Amparando la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Estudio Kaplan - Cr. Kaplan Katz, desestimando la demanda a su respecto.*

Acogiendo parcialmente la demanda y, en su mérito:

- Declarando rescindido el contrato de compraventa celebrado el 2 de mayo de 2019, entre Laciros S.A. y la Sra. Silvina Bello Bianco respecto del inmueble sito en el departamento de Montevideo, padrón individual número 27254/101 y en su mérito debiendo la actora proceder a la restitución del bien de autos y condenando a Laciros S.A. a restituir a



la actora los gastos causados por el negocio por la suma de U\$S 190.270 (...)

- Condenando a Laciros S.A. a abonar a la actora las sumas de \$ 38.146 (...) y U\$S 465 (...) por concepto de daños y perjuicios.

- Condenando a Laciros S.A. a abonar a la actora las sumas que ésta deba abonar en el futuro por concepto de gastos comunes, UTE, tributos y los necesarios para la cancelación de la hipoteca de fs. 3/8, cuya cuantificación se difiere al procedimiento previsto en el art. 378 del CGP.

Desestimándose la demanda en lo demás.

Reajustes e intereses conforme lo establecido en el Considerando VII de la presente decisión.

Sin especial condenación en la instancia (...)” (fs. 366/384).

II) Por sentencia definitiva de segunda instancia N° 11/2023 de fecha 13 de febrero de 2023, dictada por el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 2do. Turno (Sres. Ministros: Dres. Rosario Sapelli (red.), Patricia Hernández y Adriana de los Santos), se falló: “Revócase en parte la recurrida, y en su mérito: condénase asimismo a Alfredo Kaplan Katz en forma solidaria con Laciros SA, a pagar los daños



impuestos por la Sentencia recurrida, (precio más gastos), así como también la totalidad de lo erogado por la actora a la Escribana Bertolo (fs. 87) y los tributos municipales, cuyo recibo resultan glosados de fs. 98 a fs. 100, de acuerdo con lo expuesto en los Considerando respectivo, sin especiales sanciones procesales en el grado (...)" (fs. 434/449).

III) Los demandados, LACIROS SA y Alfredo Benno Kaplan Katz, interpusieron a fs. 452/461 vto. recurso de casación contra la sentencia definitiva dictada por el *ad quem*, en el que plantearon, en necesaria síntesis, los siguientes cuestionamientos:

a) Agravio respecto a la condena solidaria a LACIROS SA y Alfredo Kaplan, por infracción a las normas contenidas en los arts. 1391, 1392 y 1555 del Código Civil.

Sostuvo la parte recurrente que resulta desajustado a derecho decidir una solidaridad del estudio contable con quienes deciden construir un edificio, en este caso, una persona jurídica independiente como LACIROS SA.

Afirmó que las sociedades desarrolladoras de edificios no son ejecutoras del estudio contable que califica el proyecto de construcción. El estudio contable (en el caso, el del Cr. Kaplan) le brinda servicios a la desarrolladora de



obra, tales como el análisis del proyecto, de costos y rentabilidades, concentrar en un único lugar (sus oficinas) la firma de las distintas reservas, promesas y compraventas o el cobro de las cuotas, así como pagar a los proveedores; todo esto, como parte de un servicio normal y regular de contabilidad, tal como el que ofrecen otros tantos estudios contables. Estos servicios contables son, para la desarrolladora, uno más de sus múltiples subcontratos.

Manifestó que, de acuerdo con el Código Civil, la solidaridad no se presume, sino que debe pactarse o estar dispuesta por una norma legal.

Alegó que la solidaridad impuesta en la sentencia de segunda instancia infringe lo dispuesto en los arts. 1391, 1392 y 1555 del Código Civil.

Señaló que, en el caso, el Cr. Kaplan no fue parte del contrato de compraventa celebrado entre LACIROS SA y la actora. De hecho, ni siquiera fue demandado por ésta, puesto que la demanda se promovió contra LACIROS SA y el Estudio Kaplan, no obstante lo cual, la parte demandada entendió de buena fe que el Cr. Kaplan contestara la demanda, lo que se hizo en ejercicio del principio de eventualidad, pero de ello no puede derivarse que asume, válida o se sustituye en la demanda a un nombre de fantasía.



Expresó que le causa agravio que la sentencia atacada lo califique como un "auxiliar de cumplimiento" de LACIROS SA sobre la única idea de la existencia de una "estrecha vinculación jurídica" entre ellos, lo que es ajeno a la realidad.

Precisó que, contrariamente a lo que expresa la sentencia, no es cierto que el Cr. Kaplan "se dedique a varios negocios". Lo que hace es brindar servicios contables, los cuales se le remuneran, como a cualquier profesional. No vende unidades de edificios, ni se involucra en los proyectos, sino que se limita a realizar informes de asesoramiento.

Apuntó que la administración económica es un claro servicio de todo estudio contable, que incluye desde las tareas más simples, como liquidar impuestos, hasta ser mandatarios para gestiones y aun recibir créditos y pagar deudas, como podría hacer un banco.

Puntualizó que, el hecho reconocido por el testigo Arq. Pablo Szames de "llevarle" proyectos a Kaplan para su análisis de viabilidad y no en forma exclusiva, no significa más que una consulta a un profesional de confianza, pero de modo alguno puede sustentarse en ello una extensión de responsabilidad (contractual o extracontractual, objetiva o subjetiva).



Añadió que Kaplan no es representante de LACIROS SA, lo que, si lo fuera, tampoco daría mérito a lo razonado por el Tribunal.

Señaló que el estudio Kaplan no intermedió en la compraventa celebrada por la actora, no le entregó posesión de la unidad, ni recibió de ella el precio pagado, por lo que no se entiende cómo puede ahora ser condenado a devolver lo que no recibió.

Afirmó que en modo alguno puede entenderse que el estudio Kaplan haya intervenido como auxiliar de cumplimiento de LACIROS SA, resultando equivocada la lectura que ensaya la Sala acerca del contenido y alcance del art. 1555 del Código Civil.

Aseguró que la interpretación recta y adecuada de dicha disposición es la contraria a la que postula el Tribunal, ya que es el deudor (LACIROS SA) quien subcontrata servicios para llevar adelante su obra y, antes bien, consulta a un especialista sobre la viabilidad y rentabilidad del proyecto. Ese asesor jamás puede cambiar su rol al de deudor; el único que tiene tal calidad es LACIROS SA por el resultado de su obra constructiva, siempre que se le adjudique responsabilidad, lo que tampoco aparece probado en autos.

En definitiva, expresó que fue correcta la decisión dictada en primer grado que



relevó la falta de legitimación pasiva de Estudio Kaplan
- Alfredo Kaplan.

b) Agravio sobre errónea valoración de la prueba sobre el supuesto vicio oculto.

Aseveró la parte recurrente que surge probado del expediente que, como accesorio no incluido en el contrato de compraventa, se incluyó anafe y campana para extracción de humos y olores.

Sostuvo que la unidad adquirida por la actora se encuentra en perfectas condiciones para su uso normal y apropiado a su destino natural. No existe prueba de ningún vicio. El Tribunal apoyó su decisión confirmatoria en un hecho inexistente, como lo es un ducto que no tiene fallas.

Adujo que la Sala omitió partes del informe pericial y malinterpretó otras.

Recordó que, en la audiencia, el perito expresó en reiteradas oportunidades que el fenómeno de la dispersión del aire hacia adentro de la unidad obedece a la depresión que ocasiona la campana de extracción puesta a funcionar al máximo y que el fenómeno cesa al abrirse unos centímetros la ventana.

Agregó que se equivoca la Sala al referir al mal olor del baño, pues ello nada tiene que ver con la campana de extracción de aire de la



cocina. El perito confirmó que nada se cocinó durante su inspección, en consecuencia, cabe preguntar qué olor pudo extraer la campana de un apartamento cerrado y vacío. No se puede confundir el aire de circulación con el mal olor que el perito pueda identificar como proveniente de la bajada de la tubería de desagüe del baño de la unidad del piso superior. Este extremo es ajeno al objeto del proceso.

c) Agravios respecto a la errónea aplicación de la norma contenida en el art. 1718 del Código Civil.

Alegó que el Tribunal incurrió en varios errores en la aplicación del art. 1718 del Código Civil.

En primer lugar, sostuvo que el valor de la unidad o precio no está comprendido en la referida disposición. Según la interpretación del Tribunal, si LACIROS SA hubiera construido una vivienda de menor nivel, el comprador debería soportar vicios ocultos. Tal interpretación del artículo 1718, además de desajustada, entraña una profunda injusticia. No puede aceptarse tal interpretación, que supone juzgar la responsabilidad según el precio pagado, desde que el artículo 1718 CC no considera un vicio el precio pagado.

En segundo lugar, expresó que resulta equivocado incluir, entre los gastos a



reembolsar, el costo de la hipoteca bancaria que asumió la actora en garantía del préstamo que tomó para comprar la unidad. En tal sentido, sostuvo que, si la Sra. Bello decidió comprar con ayuda de un banco, es una opción de la que debe hacerse cargo, al igual que de los intereses compensatorios que pudo haber pagado o aún lo esté haciendo. El costo de un préstamo hipotecario no queda incluido en los gastos contemplados por el art. 1721 del Código Civil.

En tercer lugar, manifestó que tampoco es admisible la extensión interpretativa del Tribunal al concepto de "gastos causados" para imponer el pago de tributos de los que no se acreditó su pago. La justa interpretación del art. 1718, teniendo en cuenta su tiempo verbal, es el de gastos "realizados", "efectuados". Jamás se le puede imponer al perdidoso el pago de lo "no pagado".

En suma, solicitó a la Corte que sirva "proveer de conformidad".

IV) Conferido el traslado correspondiente, fue evacuado en tiempo y forma por la parte actora, mediante escrito obrante a fs. 465/472 vto., en el que abogó por el rechazo del recurso de casación deducido por la parte demandada.

V) El Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 2do. Turno ordenó franquear el recurso



interpuesto (fs. 474) y los autos fueron recibidos por este Cuerpo el 26 de abril de 2023 (fs. 478).

VI) Por decreto N° 587 de fecha 18 de mayo de 2023, se ordenó el pase a estudio y se llamaron los autos para sentencia (fs. 480).

VII) Culminado el estudio, se acordó emitir el presente pronunciamiento en legal y oportuna forma.

CONSIDERANDO:

I) La Suprema Corte de Justicia, con el voto unánime de sus integrantes naturales, acogerá parcialmente el recurso de casación interpuesto por la parte demandada y, en su mérito, anulará la sentencia impugnada exclusivamente respecto a la condena solidaria impuesta a Alfredo Kaplan Katz. En su lugar, amparará la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por dicho sujeto y desestimaré la demanda a su respecto. En lo restante, desestimaré el recurso de casación interpuesto. Todo ello, en mérito a las consideraciones que a continuación se expresarán.

II) **El caso de autos.**

a) La actora, Silvina Bello, promovió demanda de rescisión de contrato y daños y perjuicios contra LACIROS SA y Estudio Kaplan, fundada en la existencia de vicios ocultos.

Sostuvo que el 2 de mayo



de 2019 celebró un contrato de compraventa con la co-demandada LACIROS SA, por el cual adquirió la posesión y propiedad del padrón N° 27.254/101 de Montevideo, esto es, la unidad a estrenar N° 101 del edificio "In Ponce", construido por la referida demandada. Ese mismo día, le fue entregada a la actora la posesión del inmueble. El precio pactado (U\$S 186.000) fue cancelado simultáneamente con la celebración de la promesa de compraventa, que antecedió al mencionado negocio.

Como fundamento de su demanda por vicios ocultos, expresó que el aire extraído por la campana de la cocina circula por la cañería ubicada entre el techo de hormigón y el techo de yeso y sale, en el interior del apartamento, por las luminarias del pasillo, así como por el extractor y las luminarias del baño. Alegó que, como resultado de la constatación del referido vicio, no pudo habitar el departamento.

Respecto a la co-demandada Estudio Kaplan, afirmó que su legitimación pasiva está determinada por la existencia de un conjunto económico entre ambas accionadas, en tanto y en cuanto, luego de firmado el contrato de compraventa y entregado el bien, Estudio Kaplan ha actuado como si fuera la empresa vendedora, disponiendo de sus profesionales para atender el reclamo de la actora.

Solicitó que se declarara



la rescisión del contrato, la devolución del precio pagado y la indemnización de los siguientes daños y perjuicios: pagos a UTE, gastos de escribana, gastos comunes, contribución inmobiliaria, tributos domiciliarios, impuesto de primaria, desarme del cielorraso de yeso, colocación de reja, puerta de seguridad y fondo de reserva, todo lo que estimó en las sumas de \$176.600 y U\$S5467; y daño moral, que cuantificó en la suma de U\$S8.000. Asimismo, pidió que se condenara a la demandada a indemnizar los gastos que, de ampararse la demanda, se le irrogarán por concepto de cancelación de hipoteca.

b) El Cr. Alfredo Kaplan compareció a oponer excepción de falta de legitimación pasiva y a contestar la demanda *ad eventum*.

Explicó que "Estudio Kaplan" es un nombre de fantasía y no una persona jurídica. Tras el referido nombre se encuentra Alfredo Kaplan, que no fue demandado ni emplazado, pero que, movido por la buena fe, comparece y contesta la demanda.

Controvirtió que formara parte de un "grupo económico" con la desarrollista y constructora LACIROS SA y negó haber participado de la compraventa celebrada entre la actora y la constructora.

Asimismo, controvirtió la existencia de los vicios ocultos alegados.



c) Por su parte, LACIROS SA, contestó la demanda en cuanto al fondo, ocasión en la que controversió la existencia de los vicios ocultos invocados por la promotora y alegó la culpa de la actora por acto propio respecto al incorrecto uso de la campana.

d) En primera instancia, se amparó la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Alfredo Kaplan y se acogió parcialmente la demanda entablada contra LACIROS SA, con el alcance que fuera previamente indicado.

e) Ante la apelación interpuesta por la actora y por la co-demandada LACIROS SA, el Tribunal de Apelaciones actuante revocó en parte la sentencia de primer grado, disponiendo la condena solidaria de Alfredo Kaplan y aumentando el monto de algunos de los rubros otorgados en primera instancia (gastos de honorarios de la Esc. Bertolo y pago de tributos).

f) Contra la sentencia definitiva de segunda instancia, interpuso recurso de casación la parte demandada, cuyos agravios serán analizados a continuación.

Se invertirá el orden propuesto por la recurrente, en tanto se considera que corresponde despejar inicialmente aquellos agravios que



resultan inadmisibles, en virtud de la existencia, a su respecto, de dos pronunciamientos coincidentes en las instancias anteriores (art. 268 inc. 2° CGP).

III) **Inadmisibilidad de los agravios relativos a la constatación de los vicios ocultos denunciados por la actora.**

En lo inicial, se impone relevar el carácter inadmisibile de parte de los agravios ensayados por la parte demandada en su recurso de casación, en atención a la interpretación postulada por la mayoría de la Corte respecto a lo dispuesto en el art. 268 inc. 2° del CGP.

La parte recurrente esgrimió en su libelo que la unidad adquirida por la actora se encuentra en perfectas condiciones para su uso normal y apropiado a su destino natural. Alegó que no existe prueba de ningún vicio y que el Tribunal apoyó su decisión confirmatoria en un hecho inexistente, como lo es un ducto que no tiene fallas. A juicio de la demandada, la Sala omitió partes del informe pericial y malinterpretó otras.

Por otro lado, expresó que el Tribunal incurrió en varios errores en la aplicación del art. 1718 del Código Civil. Dentro de ellos, sostuvo en primer lugar que el valor de la unidad o precio no está comprendido en la referida disposición. Relató que,



según la interpretación del Tribunal, si LACIROS SA hubiera construido una vivienda de menor nivel, el comprador debería soportar vicios ocultos. Afirmó la recurrente que tal interpretación del artículo 1718, además de desajustada, entraña una profunda injusticia y no puede aceptarse, desde que la citada disposición no considera un vicio el precio pagado por el bien.

A juicio de la Suprema Corte de Justicia, en mayoría conformada en el punto con la voluntad de los Sres. Ministros Dres. Elena Martínez, Tabaré Sosa Aguirre, Doris Morales y el redactor, los precedentes agravios resultan inadmisibles, en tanto refieren a la constatación de los vicios ocultos oportunamente denunciados por la actora, aspecto sobre el cual han recaído en autos dos pronunciamientos coincidentes sin discordia.

En efecto, la sentencia de primer grado expresa al respecto: *"La existencia del desperfecto denunciado en la demanda, esto es, la salida de aire por los orificios donde se empotran las luces del baño y pasillo una vez que se enciende el extractor situado sobre el anafe de la cocina, además de haber sido admitido por los accionados surge debidamente acreditado mediante el informe pericial agregado en fs. 311/315, así como comprobado por la Sede y las partes en la Inspección Judicial realizada el 23 de agosto de 2021*



(fs. 279/279 vto. y la pista de audio '0'). (...)

Surge debidamente acreditado en autos, el hecho nuevo denunciado por la actora (fs. 250/251) el que fuera admitido por la Sede (fs. 258/259), esto es, que al ponerse en funcionamiento el extractor multirreferido comienza a ingresar por las luminarias y extractor del baño 'un fuerte olor nauseabundo'. Al respecto, corresponde tener presente que tal circunstancia fue comprobada por las partes y la Sede en la inspección judicial (...)

El vicio alegado por la compradora se trata de un desperfecto de entidad, en tanto torna al inmueble impropio para su uso normal. Véase que en un apartamento de poco más de 43 m² como el de autos (cfme. fs. 9 vto.) donde -como se pudo comprobar en inspección judicial- la cocina se encuentra prácticamente integrada a un espacio social (living) el uso de la campana de extracción se torna imprescindible y si tal utilización determina la irrupción en el ambiente de 'olor nauseabundo' (como fue comprobado en la inspección judicial), sin duda se trata de un vicio de gravedad cierta o entidad tal que torna a la unidad habitacional impropia para el uso a que se la destina normalmente, de modo tal que de haber sido conocido por la actora o por cualquier adquirente medio el negocio no se hubiere concretado" (fs. 379/380).



Por su parte, en la sentencia de segunda instancia, se señala sobre el punto: “(...) se procederá al análisis en cuanto a la existencia o no de responsabilidad, si existe un vicio oculto que da mérito a la rescisión pretendida, así como a los daños y perjuicios reclamados. La demanda plantea como vicio oculto el incorrecto funcionamiento del ducto de chapa -no visible- por el que circula el flujo de aire extraído por la campana de la cocina.

(...) el vicio como palabra se utiliza para definir la redhibición: equivale a defecto o imperfección que altera, modifica o perjudica el funcionamiento del objeto enajenado, tornándolo inapropiado o inservible.

(...) la pregunta sería ¿es el incorrecto funcionamiento del ducto de chapa por el que circula el flujo de aire extraído por la campana de humo y olores de la cocina, un vicio que torne inútil al inmueble para ser utilizado como casa habitación? La respuesta debe darse tomando en consideración el caso concreto: esto es, el tipo de vivienda comprada, el valor pagado por la misma, etc. Efectivamente, fue probado que los ductos de ventilación de la unidad comprada están mal colocados de forma que cuando se prende la campana de extracción de aire de la cocina -que es una cocina integrada (living, comedor, cocina,



todo lo mismo)- el aire maloliente sale por las luminarias incluso del baño. El propio Arquitecto Szames así lo reconoce en su declaración ante la sede (...), el profesional constató por sí mismo que el humo salía por las luminarias y trató de buscar soluciones al problema, lo que en definitiva no pudo. (...) Aunado a lo anterior, la pericia cumplida en obrados, por el Ingeniero Aste (fs. 311 y ss.), arroja idéntico resultado. (...)

Ante los reclamos de la actora por esta situación, la demandada procedió a sellar los ductos, pero los problemas persistieron. Por tanto, es un hecho admitido y probado la existencia de un vicio oculto, que solo podía verificarse al prenderse el extractor" (fs. 444/445).

Resulta, entonces, que en ambas instancias se tuvo por demostrada la existencia de los vicios ocultos que invocó la actora en su demanda. El hecho de que hayan recaído dos decisiones conformes sobre el punto determina, a juicio de los prenombrados Ministros, que su reexamen en casación resulte inadmisibile.

En tal sentido, tratándose el presente de un proceso entre particulares, rige en su plenitud la norma contenida en el art. 268 inc. 2° del CGP, que dispone que: "No será procedente el recurso de



casación cuando la sentencia de segunda instancia confirme en todo, y sin discordia, a la sentencia de primera instancia (...)".

Respecto a la interpretación de esta disposición, reiteradamente la Corte ha sostenido que "*(...) la ratio legis del artículo 268 del CGP -en la redacción dada por el art. 37 de la Ley No. 17243- radica en impedir que se revisen en el grado casatorio aspectos de la pretensión sobre los cuales recayeron pronunciamientos jurisdiccionales coincidentes en dos instancias, en razón de lo cual entiende la Corporación que aquellas cuestiones involucradas en el objeto de la litis y a cuyo respecto la decisión de primer grado fue confirmada en segunda instancia, se encuentran exiliadas del control casatorio (...)*" (Cfme. Sentencias de la Suprema Corte de Justicia Nos. 376/2009, 1221/2009, 122/2010, 884/2012, 179/2015, 359/2017, 1.296/2019 y 444/2021, entre otras).

Tal interpretación del texto legal, compartida por los Sres. Ministros Dres. Martínez, Sosa Aguirre, Morales y el redactor, torna inadmisibles los agravios previamente indicados, en tanto pretenden derribar una conclusión sobre la que existen pronunciamientos coincidentes en las instancias anteriores.

IV) Por su parte, la Sra.



Ministra Dra. Bernadette Minvielle comparte lo expresado por la mayoría de los integrantes de la Corporación en cuanto a que los agravios en examen refieren a cuestiones que han sido objeto dos fallos coincidentes, pero discrepa en cuanto a que tales cuestiones queden exiliadas de ser revisadas en casación.

En tal sentido, la referida Sra. Ministra coincide con la posición más amplia sobre los requisitos de admisibilidad del recurso de casación, que entiende que, siempre que el Tribunal de segunda instancia revoque en forma total o parcial la sentencia de primera instancia, o la confirme pero con discordia, la sentencia, en su integridad, resultará pasible de ser revisada en casación.

Aduce que esta tesis es la que mejor se condice, no solamente con el texto legal, sino con el sistema procesal en su conjunto. En particular, añade, es la que mejor realiza el principio de libertad impugnativa, que está consagrado en el art. 244.1 del CGP; cualquier restricción a la libertad de impugnación -como la que en este caso consagra la disposición legal en estudio- debe interpretarse con sentido restrictivo.

Con tales entendimientos, considera que no resultaría obturada la posibilidad de revisar, en esta oportunidad, estos aspectos del



pronunciamiento del primer grado, que fueron confirmados por la sentencia de segunda instancia. Y ello, desde el momento en que la sentencia objeto del recurso de casación no confirmó en todo y sin discordias la de primera instancia, sino que revocó algún punto de la primera.

No obstante lo expuesto, señala la Sra. Ministra Dra. Minvielle que, dado que su posición sobre la admisibilidad del recurso es minoritaria, resulta estéril ingresar a examinar estos puntos sobre los que, a juicio de quienes conforman la mayoría del Cuerpo, está vedado el control en esta instancia casatoria.

V) **Agravio respecto a la condena solidaria a LACIROS SA y Alfredo Kaplan, por infracción a las normas contenidas en los arts. 1391, 1392 y 1555 del Código Civil.**

La parte demandada expresó agravio respecto a la condena solidaria dispuesta, alegando que no se ajusta a derecho la inclusión en la condena al Cr. Alfredo Kaplan.

Afirmó, al respecto, que las sociedades desarrolladoras de edificios no son ejecutoras del estudio contable que califica el proyecto de construcción. El estudio contable (en el caso, el del Cr. Kaplan) le brinda servicios a la desarrolladora de



obra, tales como el análisis del proyecto, de costos y rentabilidades, concentrar en un único lugar (sus oficinas) la firma de las distintas reservas, promesas y compraventas o el cobro de las cuotas, así como pagar a los proveedores. Estos servicios contables son, para la desarrolladora, uno más de sus múltiples subcontratos.

Manifestó que, de acuerdo con el Código Civil, la solidaridad no se presume, sino que debe pactarse o estar establecida por una norma legal. A su juicio, la solidaridad impuesta en la sentencia de segunda instancia infringe lo dispuesto en los arts. 1391, 1392 y 1555 del Código Civil.

Señaló que, en el caso, el Cr. Kaplan no fue parte del contrato de compraventa celebrado entre LACIROS SA y la actora. De hecho, ni siquiera fue demandado por ésta, puesto que la demanda se promovió contra LACIROS SA y el Estudio Kaplan.

Expresó que le causa agravio que la sentencia atacada lo califique como un "auxiliar de cumplimiento" de LACIROS SA sobre la única idea de la existencia de una "estrecha vinculación jurídica" entre ellos, lo que es ajeno a la realidad. Precisó que, contrariamente a lo que expresa la sentencia, no es cierto que el Cr. Kaplan "se dedique a varios negocios". Lo que hace es brindar servicios contables, los cuales se le remuneran, como a cualquier



profesional. No vende unidades de edificios, ni se involucra en los proyectos, sino que se limita a realizar informes de asesoramiento.

Añadió que Kaplan no es representante de LACIROS SA y que, aun si lo fuera, ello tampoco daría mérito a lo razonado por el Tribunal.

Señaló que el estudio Kaplan no intermedió en la compraventa celebrada por la actora, no le entregó posesión de la unidad, ni recibió de ella el precio pagado, por lo que no se entiende cómo puede ahora ser condenado a devolver lo que no recibió.

Afirmó que en modo alguno puede entenderse que el estudio Kaplan haya intervenido como auxiliar de cumplimiento de LACIROS SA, resultando equivocada la lectura que ensaya la Sala acerca del contenido y alcance del art. 1555 del Código Civil. Aseguró que la interpretación recta y adecuada de dicha disposición es la contraria a la que postula el Tribunal.

En definitiva, expresó que fue correcta la decisión dictada en primer grado, que relevó la falta de legitimación pasiva de Estudio Kaplan - Alfredo Kaplan.

VI) La Suprema Corte de Justicia, con el voto unánime de sus integrantes, si bien por fundamentos diversos, hará lugar en el punto al



embate recursivo de la demandada y, en consecuencia, acogerá la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el Cr. Alfredo Kaplan.

Se llega a dicha conclusión, en función de las siguientes líneas de razonamiento.

VII) En primer lugar, a juicio de las Sras. Ministras Dras. Elena Martínez, Bernadette Minvielle y Doris Morales, corresponde anular la sentencia impugnada en cuanto desestimó la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Alfredo Kaplan y lo incluyó en la condena solidaria dispuesta, debido a que el Tribunal de Apelaciones fundó tal decisión en hechos y argumentos que no fueron introducidos por la parte actora en su acto de alegación inicial.

En tal sentido, señalan las mencionadas Sras. Ministras que la parte actora, en su demanda, en forma por demás escueta, expresó textualmente que *"(...) la legitimación pasiva de Estudio Kaplan está determinada, como se acreditará y desarrollará infra, por la existencia de un conjunto económico entre ambas demandadas, tal como surge de la prueba que se aportará, en tanto y en cuanto luego de firmado el contrato de compraventa y entregado el bien, Estudio Kaplan ha actuado como si fuera la empresa vendedora, disponiendo de sus profesionales para atender*



el reclamo de la actora" (fs. 108). Sin embargo, la promotora no realizó ningún desarrollo posterior sobre la legitimación pasiva de "Estudio Kaplan".

Posteriormente, a fs. 123, el Cr. Alfredo Kaplan Katz interpuso excepción de falta de legitimación pasiva. Recordó, en dicha ocasión, que en la audiencia de conciliación previa había advertido al citante de que no existe una persona jurídica llamada "Estudio Kaplan", sino que éste es el nombre de fantasía del estudio contable del Cr. Alfredo Kaplan.

Apuntan las referidas Sras. Ministras que ello es un primer indicador de la confusión de la parte actora respecto a la determinación de la persona física o jurídica contra la que entabló la demanda. Estrictamente, no podría condenarse a alguien que nunca fue demandado, y la actora demandó a "Estudio Kaplan" (fs. 107).

La accionante, al contestar el traslado de la excepción de falta de legitimación pasiva, desarrolló e insistió en la configuración del conjunto económico (fs. 182/184).

En la sentencia definitiva primera instancia se declaró la falta de legitimación pasiva de Estudio Kaplan - Cr. Kaplan Katz. En breve síntesis, el decisor *a quo* entendió que no se probó la existencia de un conjunto económico, en tanto "(...) no



surgen de la prueba recolectada en la causa, elementos que den cuenta de la participación directa o indirecta de lo que la actora denomina como 'Estudio Kaplan' en el perfeccionamiento del contrato de compraventa en que se sustenta la presente acción. En todo caso, la participación posterior que al mismo le cupo en la recepción de los reclamos de la actora, no pasó de la transferencia de sus solicitudes de reparaciones al director de obra, sin que ello pueda significar la sustitución de la personería de LACIROS SA en la del estudio contable en que se administran sus intereses" (fs. 374).

En segunda instancia, el Tribunal también entendió que no se configuró el conjunto económico. Sin embargo, igualmente incluyó en la condena al Cr. Kaplan, bajo el fundamento de que "(...) entre el Contador y la Sociedad Anónima Laciros existe una relación jurídica tal, cuya naturaleza admitiría la imposición de condena solidaria, en el caso de entender configurada la responsabilidad contractual que se atribuye" (fs. 439).

La Sala repasó la prueba rendida, de donde surge la "estrecha vinculación jurídica" entre el Cr. Alfredo Kaplan y LACIROS SA, para concluir que el Cr. Kaplan, en su objetivo de erigir y vender las unidades del Edificio "In Ponce", se sirvió



de un "auxiliar de cumplimiento", convocando entonces la aplicación del artículo 1555 del Código Civil, parangonando la situación con la de los prestadores de salud que encomiendan una actividad a los Institutos de Medicina Altamente Especializada (véase fs. 439/444).

Pues bien. A juicio de las Sras. Ministras Dras. Martínez, Minvielle y Morales, el problema radica en que tal desarrollo fáctico y argumental, desplegado por la Sala, se encuentra totalmente ausente en el acto de alegación inicial de la parte actora, en el traslado de la excepción previa e, incluso, en su recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia. En efecto, la parte actora, en todo momento, basó su demanda contra "Estudio Kaplan" en la figura del conjunto económico. Y, a fin de cuentas, los dos tribunales de mérito concluyeron que ello no se configuró.

Destacan las referidas Sras. Ministras que la parte actora no alegó la existencia de dificultades ni obstáculos para identificar a sus co-demandados y las relaciones internas entre ellos.

De acuerdo a lo señalado, es de ver que la sentencia finaliza condenando al Cr. Kaplan por una cuestión de hecho (ser el responsable principal que se valió de LACIROS SA como un auxiliar de



cumplimiento) que no fue planteada en ningún momento por la accionante y que no integró el objeto del proceso.

A criterio de las Sras. Ministras Dras. Martínez, Minvielle y Morales, lo expuesto es motivo suficiente para hacer lugar parcialmente al recurso de casación interpuesto por la demandada y, en su mérito, mantener firme el fallo de primera instancia en cuanto hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva de "Estudio Kaplan - Cr. Kaplan".

VIII) Por su parte, los Sres. Ministros Dres. Tabaré Sosa Aguirre y el redactor, llegan a igual solución, pero por fundamentos diferentes a los expresados en el anterior Considerando.

En lo inicial, observan que, rectamente leído el recurso de casación a estudio, la parte demandada en ningún pasaje de su libelo formuló agravio respecto a una presunta vulneración del principio de congruencia, por el hecho de que la Sala haya fundado la condena al Cr. Alfredo Kaplan en hechos y/o argumentos que no fueron introducidos por la parte actora en su acto de alegación inicial.

En tal sentido, los agravios expresados por la recurrente en relación a la falta de legitimación pasiva de Kaplan han sido desarrollados en el Resultando III de este pronunciamiento y



sintetizados nuevamente en el Considerando V. No se advierte que la demandada haya expresado agravio por la circunstancia mencionada, con lo que parece haber consentido, al menos en forma tácita, la aplicación efectuada por la Sala en el presente caso del principio *iura novit curiae*, al subsumir el asunto en la norma contenida en el art. 1555 del Código Civil (véase fs. 444).

En resumen, concluyen los Dres. Sosa Aguirre y el redactor, en tanto no existió agravio por vulneración al principio de congruencia, no es posible fundar en tal extremo la anulación parcial de la sentencia impugnada.

Sin perjuicio de ello, los referidos Ministros consideran que le asiste razón a la parte recurrente en su planteo relativo a la infracción o errónea aplicación, por parte de la Sala, de lo dispuesto en los arts. 1391, 1392 y 1555 del Código Civil, lo que conducirá a acoger en este punto la recurrencia ensayada.

En este punto, la Sra. Ministra Dra. Elena Martínez aclara que también comparte, como argumento coadyuvante, el análisis que se efectuará a continuación.

Pues bien.

Como fuera señalado, el



magistrado de primera instancia había acogido la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el co-demandado Alfredo Kaplan, decisión que fue revocada por el Tribunal de Apelaciones, el que, en su lugar, lo condenó solidariamente con la co-demandada LACIROS SA al pago de los rubros que fueron amparados.

La Sala fundó su decisión en la siguiente argumentación: *"(...) de acuerdo con el cúmulo probatorio allegado a la causa, se concluye de acuerdo con el principio de la sana crítica (art. 148 del CGP), que el Contador Alfredo Kaplan y Laciros SA poseen una estrecha vinculación jurídica.*

De autos resulta que el Contador Kaplan se dedica a varios negocios, entre otros estudiar la viabilidad de la construcción de edificios, para luego venderlos. Así, el Arquitecto Szames, declaró ante la sede y sostuvo que en varias oportunidades presentó proyectos al contador, habiendo construido varios edificios gracias a la gestión de negocios de este profesional, quien le estudió la viabilidad económica del mismo, su rentabilidad, le procuró inversionistas, etc., luego le gestionó los pagos a proveedores, etc. Agrega Szames, que él solo hace de Arquitecto, proyecta y dirige la obra, textualmente sostiene: 'entiendo que la SA compró el terreno' (minuto 4 de la declaración realizada el 14 de diciembre del



2020, pista 6), refiriéndose a Laciros SA, pero claramente él no tuvo actuar alguno. Dice además que sigue trabajando para Kaplan, que no es en exclusiva, pero continúa con proyectos de edificios con dicho profesional. El testigo Doldán, constructor que realizó el proyecto 'In Ponce', también sostiene que hizo al menos 20 edificios para Kaplan (pista 8 del audire del 14 de octubre, minuto 6), que ha mantenido una relación profesional en forma continuada en el tiempo, pero no exclusiva. Resulta indubitable, por tanto, que el Contador Kaplan fue quien resolvió erigir el Edificio 'In Ponce', lo consideró un buen negocio para luego proceder a vender sus unidades. A esos efectos compró el terreno que el Arquitecto Szames había previamente encontrado, cuya propiedad la tituló a nombre de Laciros Sociedad Anónima" (fs. 440).

A continuación, la Sala analizó la declaración de Camila Álvez, quien trabaja para Kaplan desde 2018, quien expuso que "el estudio da un servicio integral, las firmas de las distintas reservas y/o compraventa de apartamentos se hacen en las oficinas, en la oficina se 'decanta todo', alega que se pagan proveedores, que por cada edificio que se construye se utiliza una sociedad anónima. Reconoce que la Sra. Ruth Méndez es empleada del contador, que firma en representación de varias de las sociedades que se



forman a tales efectos" (fs. 440/441).

Más adelante, afirma el Tribunal: "Szames al declarar también reconoció que Laciros SA no existe más, que una vez vendidos los apartamentos, la sociedad desapareció. Sin embargo, los auxiliares del Contador Kaplan siguieron respondiendo y actuando respecto del edificio 'In Ponce', cuando así se lo requirió, en concreto, la accionante.

Por lo expuesto, resulta probado que la obra del edificio estuvo gerenciada en todo momento por personal del Estudio contable, cuyo propietario es el Sr. Alfredo Kaplan Katz.

De esa forma, el Contador Kaplan, para cumplir su objetivo de erigir y vender las unidades del edificio que proyectó construir, se sirvió de un auxiliar de cumplimiento que lo fue la sociedad anónima (Laciros SA). Esta persona jurídica si bien es un tercero jurídicamente con respecto al contador Kaplan, cumple la función de auxiliarlo en el cumplimiento de su objetivo que fue erigir un edificio y vender sus unidades a terceros.

Por tanto, en caso de comprobarse que la sociedad anónima incumplió el contrato con uno de los adquirentes, como lo pretende la actora, ello configuraría una situación de incumplimiento de la sociedad anónima que fue quien



contrató con el comprador. (...)

Como corolario de lo anterior, esta responsabilidad atribuida a la sociedad no es solo de ésta, sino que también incluye al Contador Kaplan Katz, por cuanto en estas situaciones es de aplicación el art. 1555 CC. (...)

Así, en el caso concreto, la responsabilidad del Contador Kaplan Katz es objetiva a título de garantía, en la responsabilidad contractual la dependencia del sujeto que colabora en el cumplimiento con carácter de auxiliar del deudor no es esencial, porque la noción de auxiliar es más amplia que la de dependiente e incluye a sujetos que actúan con autonomía, hipótesis como la de autos, donde el auxiliar es una persona jurídica. (...)

Por consiguiente, con criterio aplicable a la cuestión debatida en autos, al comprador frustrado le alcanza con probar el incumplimiento de la sociedad anónima vendedora para responsabilizar por daños y perjuicios no solo a esa persona jurídica sino también a quien le encargó el trabajo como lo es en el caso: el Contador Kaplan Katz" (fs. 441/443).

Sobre tales argumentos, el Tribunal concluyó que "La responsabilidad de la sociedad anónima y el estudio contable es solidaria, de manera



que ambos son responsables por el todo" (fs. 443).

Contra dicha argumentación de la Sala, la recurrente expuso los agravios previamente sintetizados (véase Considerando V).

En opinión de los Sres. Ministros Dres. Tabaré Sosa Aguirre, Elena Martínez y el redactor, le asiste razón a la recurrente en su planteo.

Según surge a fs. 9 a 12, la actora celebró un contrato de compraventa con LACIROS SA para adquirir la unidad 101 del padrón matriz N° 27254. Como todos los contratos, tal negocio desplegó su eficacia vinculante únicamente entre las partes que lo suscribieron, de acuerdo con el principio de relatividad de los contratos consagrado en las normas contenidas en los arts. 1292 y 1293 del Código Civil.

Respecto a tal principio, explica Gamarra: *"En los arts. 1292 y 1293 está regulada legalmente la eficacia del contrato respecto de las personas. Estas normas separan bien claramente la eficacia y la ineficacia del contrato, según que se trate de las partes o los terceros. En síntesis, el principio general aparece descompuesto de esta manera: 1°) el contrato produce sus efectos entre las partes (art. 1292); 2°) no produce efectos respecto de terceros (art. 1293).*

Es con este sentido que se



habla en doctrina de un 'principio de la relatividad del contrato'. El contrato tiene un efecto relativo (y no absoluto) en cuanto su eficacia se circunscribe a los sujetos que lo formaron, esto es, a las partes contratantes.

(...) muy fácil resulta fundamentar el principio de relatividad del contrato si se tiene en cuenta la naturaleza del derecho que éste genera. Los derechos personales (obligaciones) son derechos limitados, que solo vinculan al acreedor con el deudor (art. 473), esto es, a dos sujetos concretos y determinados (...)

Hay otras razones que justifican la relatividad del contrato. Se menciona, en primer término, el principio de la autonomía de la voluntad (...) Cada individuo puede disponer respecto de su propia esfera jurídica; vale decir, que el efecto jurídico queda localizado en la esfera del sujeto que realizó el contrato, sin que pueda invadir la de aquellos que son ajenos al mismo" (Gamarra, J., Tratado de Derecho Civil Uruguayo, Tomo XV, s/e, Montevideo, 1973, págs. 7/8).

Como señalara el TAC 2° en sentencia N° 215/2011: "No debemos perder de vista que, en virtud del principio de relatividad de los contratos, un contrato no puede crear derechos ni obligaciones sino



a favor o en contra de los que son partes en ese contrato por haber dado su consentimiento. El contrato crea una esfera de actividad jurídica que no se puede extender a terceros para convertirlos en acreedores o deudores. En efecto, únicamente los contratantes pueden convertirse en acreedores o deudores, puesto que solo ellos han aceptado la celebración del contrato y no hay derecho u obligación que se derive del contrato sin la voluntad del acreedor o del deudor (Cfm. Larroumet, Christian, Teoría General del Contrato, Tomo II, Edit. Temis, 1999, Pág. 237)“.

En la especie, estiman los Sres. Ministros Dres. Sosa Aguirre, Martínez y el redactor, que la mera proximidad negocial o “estrecha vinculación jurídica”, sobre la cual la Sala erige la condena del Cr. Kaplan, resulta insuficiente para soslayar el principio de relatividad de los contratos.

Resultó acreditado en autos que el Estudio Kaplan asesoró a la constructora en el análisis de la viabilidad del proyecto de construir el edificio “In Ponce”, lo que incluyó la búsqueda de inversores y la provisión de servicios contables, impositivos y de gestión. Permaneció ajeno, en cambio, a las cuestiones estrictamente constructivas, que estuvieron a cargo del Arq. Szames, director de obra, y de Julio Doldán, titular de la empresa constructora.



Asimismo, finalizada la obra, las unidades fueron puestas a la venta a través de varias inmobiliarias y no únicamente de Estudio Kaplan. Incluso, puntualmente, la aquí accionante no se vinculó con LACIROS SA a través de Kaplan, según declaración de la Esc. Bertolo.

De acuerdo con lo expuesto, cabe compartir lo expresado por el magistrado de primera instancia, respecto a que el hecho de que Estudio Kaplan hubiera recibido e intentado solucionar los reclamos de la actora "*(...) no pasó de la transferencia de sus solicitudes de reparaciones al director de obra, sin que ello pueda significar la sustitución de la personería de Laciros SA en la del estudio contable en que se administran sus intereses*" (fs. 374).

Resulta claro que entre LACIROS SA y Estudio Kaplan existió la proximidad que la Sala constató. Sin embargo, en modo alguno ello determina, por sí solo, la comunicación de eventuales responsabilidades.

Como viene de verse, lo que quedó demostrado es que Kaplan asesoró en materia financiera e impositiva a LACIROS SA; por el contrario, no surge acreditado que haya participado de las ganancias de dicha sociedad anónima, ni que haya tenido



injerencia alguna en la elección de proveedores, en la dirección de la obra, ni en el control de los avances de la construcción.

A juicio de los referidos Sres. Ministros, ese supuesto de "proximidad comercial", al que refiere la Sala en su sentencia, no es suficiente siquiera para configurar un supuesto de conexidad contractual.

Respecto al punto, ha sostenido el TAC 2°: *"Por contratos coligados se entiende a los contratos vinculados por una relación jurídicamente relevante. Se trata de encadenamientos o redes contractuales en el que los objetivos se alcanzan no ya mediante un contrato, sino de varios utilizados estratégicamente en función de un negocio o en redes que forman sistemas. En conceptos trasladables de Carnelli ('Contratos coligados' y 'El coligamiento contractual de nuestra jurisprudencia', en ADCU XXVIII): 'la razón de ser de este fenómeno se encuentra en la autonomía privada que reconoce, según unos o atribuye según otros autores, a los particulares, la potestad de regular sus propios intereses, los cuales ante la complejidad de las operaciones económicas, posibilita que sean satisfechos recurriendo a la constitución de pluralidad de contratos, autónomos e independientes, pero trabados en sus efectos'.*



Es así que la finalidad económica perseguida puede lograrse sólo si todos los contratos producen la plenitud de sus efectos. Por lo tanto, los negocios resultan inseparables en la obtención de la única finalidad: la finalidad económica. (...)" (Cfme. TAC 2° sentencia N° 155/2016).

Como explica Gamarra, el supuesto de coligamiento negocial "*(...) requiere una pluralidad de contratos que son estructuralmente autónomos; entre ellos la ley o las partes establecen una conexión funcional y teleológica, que los coloca en relación de recíproca interdependencia (unilateral o bilateral), de manera tal que las vicisitudes (incumplimiento, nulidad) de uno van a repercutir (se comunican) sobre el otro, condicionando su validez o eficacia"*.

Apunta el citado autor que existe "*(...) un nexo de coordinación entre los contratos y otro subjetivo, la intención de ligarlos. La Corte de Casación italiana, 27 de enero de 1977, precisa que esta intención (aunque no se manifieste en forma expresa) quiere no solamente el efecto típico de los negocios singulares, sino también y además, el coligamiento entre ellos para la realización de un fin ulterior que va más allá de los efectos de cada tipo individualmente considerado. Si el fenómeno a estudio*



trasciende los límites del tipo es porque existe este fin o interés unitario, que se refleja en un programa contractual.

A pesar de la conexión (que establece una interdependencia entre los contratos) cada uno de ellos mantiene inalterada su causa y conserva su individualidad sin perder autonomía; pero cada uno por separado (esto es, considerado aisladamente, sin el coligamiento) carece de aptitud para generar otros efectos, que no sean los propios (vale decir, los efectos del tipo al cual pertenece el contrato). (...)

Puede apreciarse entonces que es la coordinación de los negocios lo que permite 'trascender los límites del tipo' y que, mediante este instrumento (o particular técnica contractual) las partes alcanzan un fin (que la doctrina llama 'ulterior'), que los contratos aislados son incapaces de satisfacer.

La doctrina habla de 'conexión teleológica' porque la vinculación está encaminada hacia un resultado distinto al que aportan por separado y que solo la conexión puede realizar. De ello se deduce que ninguno de los negocios se hubiera realizado de no existir el otro, porque la coordinación tiene un fin unitario común. Al respecto Bianca y



Rapazzo distinguen el interés particular e individual (inmediato) de un interés final, que corresponde al fin ulterior común” (Cfme. Gamarra, J., Tratado de Derecho Civil Uruguayo, Tomo XXVI, FCU, Montevideo, 2009, págs. 281/282).

En estas actuaciones, no resultó acreditado que existiera un fin ulterior común que persiguieran Kaplan y LACIROS SA.

El asesoramiento previo y la aproximación de inversores que Kaplan procuró a la empresa constructora es un negocio que se agota en sí mismo, con independencia de que luego la obra se concrete o no. Lo mismo ocurre con su actuación posterior, consistente en administrar pagos de subcontratos, proveedores de la obra y cargas impositivas. Tampoco se advierte en ello un fin distinto, común y ulterior, que trascienda las prestaciones típicas del arrendamiento de tales servicios.

En definitiva, a juicio de los Sres. Ministros Dres. Sosa Aguirre, Martínez y el redactor, no existen normas ni principios jurídicos que habiliten a trasvasar la responsabilidad de LACIROS SA al Cr. Alfredo Kaplan, por lo que cabe acoger el agravio de la demandada y, en su mérito, anular parcialmente la sentencia atacada en cuanto condenó solidariamente a



Kaplan y desestimar la demanda dirigida contra dicho sujeto.

IX) **Agravios respecto a la errónea aplicación de la norma contenida en el art. 1718 del Código Civil.**

Por otro lado, la recurrente alegó que el Tribunal incurrió en varios errores en la aplicación del art. 1718 del Código Civil.

Ninguno de tales planteos puede prosperar, por las razones que pasan a indicarse.

X) Respecto al primer error de la Sala señalado por la impugnante, conforme al cual, el valor de la unidad o precio no está comprendido en el art. 1718 CC, por lo que sería desajustada la interpretación propuesta por el Tribunal, el agravio resulta inadmisibile, puesto que, como se indicó anteriormente, lo que busca la recurrente mediante este argumento es atacar la conclusión de la Sala respecto a la configuración de los vicios ocultos, punto sobre el que han recaído dos pronunciamientos coincidentes sin discordias (art. 268 inc. 2 CGP).

Cabe remitir, entonces, a lo indicado en los Considerando III y IV de este pronunciamiento.

XI) En segundo lugar, expresó la recurrente que resulta equivocado incluir, entre los



gastos a reembolsar, el costo de la hipoteca bancaria que asumió la actora en garantía del préstamo que tomó para comprar la unidad. En tal sentido, sostuvo que, si la Sra. Bello decidió comprar con ayuda de un banco, es una opción de la que debe hacerse cargo, al igual que de los intereses compensatorios que pudo haber pagado o aún lo esté haciendo. Afirmó, entonces, que el costo de un préstamo hipotecario no queda incluido en los gastos contemplados por el art. 1721 del Código Civil.

A juicio de la Corporación, el planteo no puede prosperar, en tanto no satisface adecuadamente las exigencias alegatorias previstas por el art. 273 del CGP.

Cabe recordar que, en la especie, se concluyó en las instancias anteriores que el vendedor conocía o debía conocer los vicios ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, lo que hace operativa la regla del art. 1721 del Código Civil, que implica el derecho del comprador a ser indemnizado de los daños y perjuicios, si optare por la rescisión del contrato, opción que justamente fue ejercida en el caso.

Dentro de los daños y perjuicios reclamados por la actora, se incluyó lo relativo al costo incurrido en honorarios de escribano para obtener la hipoteca bancaria. Dicho rubro fue



rechazado en primera instancia y amparado en la alzada, por considerarse probado el pago de U\$S600 en mayo de 2019 por parte de la actora, por tal concepto, a la profesional que intervino, lo que a juicio de la Sala tuvo relación directa con la compraventa cuya rescisión se dispone.

La recurrente se alza contra tal conclusión del Tribunal, pero no desarrolla adecuadamente los fundamentos de su agravio.

De acuerdo con lo dispuesto por el art. 273 del CGP, el escrito introductorio del recurso de casación debe *"expresar los motivos concretos constitutivos del fundamento de la casación, expuestos de manera clara y concisa"*.

Al respecto, ha señalado la Corte: *"El escrito recursivo no puede constituir una simple expresión de deseo de que lo resuelto sea revisado; por el contrario, deberá precisar los errores padecidos a la luz de la correcta interpretación de los hechos probados, que sustente el recurrente, poniendo de manifiesto, así, los yerros de la sentencia, sea en la aplicación del Derecho o, en su caso, en el seguimiento de las formas del proceso. El memorial de agravios debe contener referencias concretas a la sentencia, discutiendo el razonamiento efectuado por el Tribunal, es decir, criticando las conclusiones a que arribó, en*



función de los extremos que de autos surjan y permitan alcanzar una diferente conclusión. No corresponde, entonces, una fundamentación genérica ni la mera afirmación de que los hechos que se señalan se han configurado, sin referir a los extremos probatorios emergentes del expediente y sin rebatir los argumentos que llevaron a una determinada conclusión” (Cfme. sentencia de la Suprema Corte de Justicia N° 845/2023; en igual sentido: sentencia de la Suprema Corte de Justicia N° 944/2022).

Asimismo, en sentencia N° 92/2020, la Corte puntualizó: *“(...) la ley procesal tiende a asegurar la garantía de la defensa en juicio y la efectividad de los derechos sustanciales, por lo que el proceso debe ser instrumental para su tutela y no un fin en sí mismo. Ello lleva a descartar exigencias adjetivas demasiado rígidas o excluyentes. Sin embargo, no puede obviarse, en orden a la fundamentación del recurso de casación, que la ley impone determinados requisitos para su progreso. Como ha dicho la Corporación, (...) ‘un mínimo de rigor formal, de motivación del recurso y de claridad y precisión en su fundamentación y exposición, son sin duda exigibles en un recurso extraordinario y supremo como lo es la casación’... (sentencia N° 280/1997)”.*

En el presente caso, en el



planteo ensayado por la demandada respecto a la inclusión, entre los gastos a reembolsar por concepto de daños y perjuicios, del costo de la hipoteca bancaria asumida por la actora, no se alcanza a exponer un cuestionamiento claro, preciso y conciso respecto a lo resuelto por la Sala.

Si bien se manifiesta, a la ligera, que el costo de un préstamo hipotecario no queda incluido en los gastos contemplados por el art. 1721 del Código Civil, no se funda adecuadamente tal aserto, lo que sella la suerte del planteo de la recurrente.

XII) Por último, manifestó la demandada que tampoco es admisible la extensión interpretativa del Tribunal al concepto de "gastos causados" para imponer el pago de tributos de los que no se acreditó su pago. Expresó que la justa interpretación del art. 1718 del Código Civil, teniendo en cuenta su tiempo verbal, es el de gastos "realizados", "efectuados", por lo que jamás se le puede imponer al perdidoso el pago de lo "no pagado".

Nuevamente, carencias formales determinan el rechazo del planteo.

Sobre el punto, emerge de obrados que en primera instancia se hizo lugar al reembolso de los tributos abonados por la actora, pero



no de aquellos que todavía no habían sido pagados por ella. El Tribunal revocó este último punto, en mérito a la siguiente fundamentación: *“En cuanto a la no condena al pago de los tributos que surgen agregados de fs. 98 a fs. 100, por no haberse acreditado su pago, la Sala también amparará dicho agravio. Tal como lo sostiene la actora (fs.401), el hecho de que ella aun no haya erogado esas sumas no implica que no deba hacerlo, por el contrario, debe hacerlo. Por tanto, corresponde que los demandados paguen dichos tributos, tal como por derecho corresponde. La actora no usó del bien, la compraventa ha sido rescindida por culpa de los contrarios, no corresponde que ésta abone ningún gasto, ni tributo, ni consumo inherente al mismo”*.

Contra dicha argumentación de la Sala, la recurrente no esgrimió agravio útil, ya que su planteo no alcanza a rebatir los fundamentos expuestos por el Tribunal para amparar el rubro.

El embate recursivo no cumple, tampoco en este punto, con las exigencias requeridas por el art. 273 del CGP, lo que determina el rechazo del planteo.

XIII) La conducta procesal de las partes no amerita la especial imposición de sanciones, por lo que las mismas serán distribuidas por su orden (artículo 688 del Código Civil y artículos 56.1



y 279 del CGP).

Por los fundamentos expuestos, y en atención a lo establecido en los arts. 268 y concordantes del Código General del Proceso, la Suprema Corte de Justicia

FALLA:

ACÓGESE PARCIALMENTE EL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR LA PARTE DEMANDADA Y, EN SU MÉRITO, ANÚLASE LA SENTENCIA IMPUGNADA EXCLUSIVAMENTE EN LO QUE RESPECTA A LA CONDENA SOLIDARIA IMPUESTA A ALFREDO KAPLAN KATZ. EN SU LUGAR, AMPÁRASE LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA OPUESTA Y DESESTÍMASE LA DEMANDA A SU RESPECTO.

SIN ESPECIAL CONDENACIÓN PROCESAL.

HONORARIOS FICTOS A LOS SOLOS EFECTOS FISCALES: 30 BPC.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y OPORTUNAMENTE DEVUÉLVASE.

**DRA. DORIS MORALES
PRESIDENTE DE LA SUPREMA
CORTE DE JUSTICIA**

**DRA. ELENA MARTÍNEZ
MINISTRA DE LA SUPREMA
CORTE DE JUSTICIA**

**DRA. BERNADETTE MINVIELLE SÁNCHEZ
MINISTRA DE LA SUPREMA
CORTE DE JUSTICIA**



DR. TABARÉ SOSA AGUIRRE
MINISTRO DE LA SUPREMA
CORTE DE JUSTICIA

DR. JOHN PÉREZ BRIGNANI
MINISTRO DE LA SUPREMA
CORTE DE JUSTICIA

DRA. GABRIELA FIGUEROA DACASTO
SECRETARIA LETRADA DE LA SUPREMA
CORTE DE JUSTICIA

