

Expte. N°: 45042 DI BELLO SUSANA M. Y OTROS C/  
MUNICIPALIDAD DE CHACABUCO Y OTROS S/ VICIOS  
REDHIBITORIOS

-----

N° Orden: 159

Libro de Sentencia N°: 55

/NIN, a los 9 días del mes de Septiembre del año dos mil catorce, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín Doctores JUAN JOSE GUARDIOLA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, en causa N° 45042 caratulada: "DI BELLO SUSANA M. Y OTROS C/ MUNICIPALIDAD DE CHACABUCO Y OTROS S/ VICIOS REDHIBITORIOS", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Guardiola-Castro Durán.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Guardiola, dijo:

I.- Que en el pronunciamiento obrante a fs. 613/25 la Sra. Juez de grado hizo lugar a la demanda que por incumplimiento contractual (vicios redhibitorios), y daño moral entablaran Susana Mabel Bello, Raul Dardo Lamadrid, Nelly Olinda Gonzalez, Gladys Zunilda Derosa, Juan Luis Sanchez, Raul Marcelino Querejeta. María Micaela Mohr, María Cristina Tamburini, Juan Pedro Sánchez, Mónica Susana Benitez, José Luis Guilligan, Lucia Barro, Orosmira Gonzalez, Ester Beatriz Navarro, Juan Carlos Millan y Adolfo Mario Fadel, y en consecuencia condenó en la medida de sus

responsabilidades al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (10%), a la Municipalidad de Chacabuco (20%), y a la empresa constructora Base S.A. (70%) para que en el plazo de 10 días de notificadas abonen a cada uno de los actores la suma de \$8.000 en concepto de indemnización por defectos y fallas en la construcción, , con más la tasa pasiva que paga el Bco. de la Pcia. de Bs. As., desde la fecha de mora que establece en el día de interposición de la demanda 13/06/13 y hasta su efectivo pago. Asimismo condenó en los mismos términos a abonar a los actores la suma de \$5.000 en concepto de daño moral, fijados a la fecha del dictado de la sentencia, excluyendo de este rubro a los accionantes Derosa, Mohr, Millan y Fadel a quienes se les rechazara dicho reclamo por no habitar las viviendas afectadas. Ello así, con costas a cargo de los demandados en los mismos porcentajes en que fueran establecidas sus responsabilidades.-

Para así resolver comenzó por desestimar la excepción de falta de legitimación opuesta por el Instituto de la Vivienda de la Pcia. de Bs. As. (I. V. B. A), al considerar que conforme a los términos del convenio base celebrado en fecha 7/12/93, entre dicha institución y la municipalidad de Chacabuco para la construcción de 26 viviendas, la primera se habría comprometido no solo a entregar la suma de \$342.966 con la que se financiaría la obra, sino también a controlar las etapas de terminación del barrio, y a brindar el asesoramiento técnico para las áreas social, de proyecto y dirección.-

A partir de dicha base entendió que el I. V. B. A omitió controlar en cada etapa del proceso de edificación que los fondos con destino a las viviendas estaban siendo bien utilizados, no sólo en la construcción/terminación sino en una correcta tarea, es decir que las casas se estuvieran construyendo conforme a las reglas del buen arte y profesión, razón por la cual dicho instituto se encuentra legitimado

pasivamente para ser demandado y responder en el porcentaje de responsabilidad que se le asigna.-

En cuanto a la naturaleza del reclamo encuadró la pretensión actoral dentro del ámbito los daños y perjuicios derivados de la defectuosa construcción de las viviendas adquiridas, al considerar que si bien los mismos hablan de vicios redhibitorios, en ningún momento plantearon la restitución del precio ni su reducción.-

Prosiguió su análisis señalando que a fin de resolver la cuestión no solo debe valorarse el vínculo existente entre la Municipalidad de Chacabuco y el I.V.B.A. ya analizado sino también, la relación contractual existente entre dicho municipio y la empresa Base S.A., quien fuera elegida en la licitación para la construcción de las viviendas adjudicadas a los accionantes.-

En ese contexto la Sra. Juez *a quo* apreció que los accionantes acreditaron las deficiencias constructivas invocadas en el escrito inicial mediante la pericia arquitectónica efectuada en autos que no fuera impugnado por ninguna de las partes.-

En cuanto a la responsabilidad por los perjuicios juzgó que no dándose ninguno de los supuestos de solidaridad, los demandados deben soportar su reparación en forma mancomunada de la siguiente forma: la empresa Base S.A. en un 70% por los defectos en la construcción constatados; mientras que la Municipalidad y el I.V.B.A. lo deben hacer por el insuficiente contralor en las labores desarrolladas, en un 20% la primera y en un 10% la segunda.-

Desestimó la procedencia del daño emergente reclamado al considerar que los peticionantes no lograron acreditar la realización de los desembolsos que afirmaron haber efectuado en concepto de reparaciones.-

Respecto al rubro de vicios redhibitorios estimó que dada la magnitud de los perjuicios constatados debía acogerse el mismo por la suma total de \$8.000 en favor de cada uno de los accionantes.-

Asimismo consideró procedente fijar en concepto de daño moral la suma de \$5.000 por entender que los daños de la envergadura de los constatados en autos, han producido un padecimiento en el espíritu de los accionantes que debe ser reparado.-

Por su parte, rechazó la demanda por incumplimiento contractual contra la Municipalidad de Chacabuco por la falta de entrega de planos y escritura pública, con costas a cargo de los accionantes vencidos. Funda dicha solución en que tales obligaciones carecen de un plazo estipulado para su cumplimiento, no habiendo los accionantes requerido su cumplimiento en forma previa al reclamo, razón por la que no puede concluirse que la Municipalidad haya incumplido tales obligaciones.-

Dicha resolución motivó los recursos de apelación interpuestos a fs. 635, 636 y 637.-

A fs. 707/13 expresa agravios la representante de la Municipalidad de Chacabuco, quien inicia por señalar lo contradictorio que resulta el pronunciamiento en cuanto por un lado afirma que la pretensión actoral no tiene por objeto el reclamo de los vicios redhibitorios, para luego hacer lugar al rubro "vicios redhibitorios" por la suma total de \$8.000 en favor de cada uno de los accionantes. En esta dirección afirma que la resolución al exceder los términos de la demanda actoral resulta incongruente, por lo que debe ser dejada sin efecto.-

Prosigue su crítica señalando la arbitrariedad de los montos indemnizatorios fijados sin respaldo probatorio suficiente. Es así como respecto de los vicios redhibitorios recuerda que los mismos

requieren para su procedencia que su existencia tornen a la cosa impropia para su destino, extremo que no puede tenerse por configurado en el caso de autos en donde las partes se encuentran habitando o arrendando las viviendas transferidas. Asimismo se disconforma de la recepción integral de dicho rubro siendo que la propia sentenciante tuvo por acreditada la realización de reparaciones por el municipio, las que deberían al menos ser deducidas de los montos reclamados.-

En cuanto a los montos fijados en concepto de daño moral solicita que los mismos sean dejados sin efecto, al no haber acreditado los accionantes la certeza de dicho rubro, dejando planteada en subsidio la reducción de su importe al que estima elevado.-

Por su parte solicita se deje sin efecto el porcentaje de responsabilidad que se le atribuye por entender que conforme a lo acordado en la cláusula 5º del contrato de adjudicación celebrado por el Municipio con la empresa Base S.A., se dispuso que el contratista será el responsable por los daños y perjuicios producidos a la Municipalidad y/o terceros por sus dependientes con motivo o en ocasión de los trabajos encomendados, por lo que considera que ésta última es la única responsable de los perjuicios ocasionados a los accionantes. Prosigue su análisis señalando que en autos no se ha acreditado la existencia de ningún factor de atribución de responsabilidad por el que el Municipio deba responder.-

En subsidio señala la violación del principio de igualdad entre su defendida y el I. V. B. A por cuanto si bien se les achaca a ambas partes faltas en su obligación de contralor de la obra, dicho comportamiento es arbitrariamente valorado con dispar criterio al asignársele al municipio el 20% de responsabilidad; mientras que al I. V. B. A se le asigna tan solo un 10%, sin explicación alguna que

justifique tal disparidad.-

Por su parte los agravios de la Fiscalía de estado expuestos en la presentación de fs. 714/5 giran en torno a que contrariamente a lo resuelto por la sentenciante de grado, no existen razones que justifiquen su condena en autos. Ello así por cuanto entiende que la obligación asumida por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Bs. As. frente a la Municipalidad de Chacabuco se limitó a financiar el proyecto, y a controlar que los fondos aportados se destinaran a dicha obra y no a otros fines, quedando a cargo exclusivo del municipio el control de los aspectos técnicos de la obra.-

A fs. 716/22 obra la fundamentación recursiva de los accionantes quienes comienzan por atacar el decisorio en cuanto rechazó en su totalidad el reclamo del daño emergente. En relación a este punto pone de resalto que la pericia corroboró la existencia de errores de construcción como así también el cambio de vigas de sostén de los techos y de aberturas para poder habitar los inmuebles en condiciones de seguridad, razón por la que se reclamó la suma de \$2.000 para cada uno de los actores la que dado el tiempo transcurrido desde la interposición de la demanda deberá ser incrementada. Asimismo hace hincapié en que si bien la Municipalidad reconoció que tuvo que efectuar numerosas reparaciones, nunca acreditó la realización de tales arreglos.-

También se disconforman del rechazo del incumplimiento contractual, al considerar que conforme a lo pactado en el artículo 13 del Programa Bonaerense II, Plan Solidaridad 06-620, la Municipalidad asumió la obligación de efectuar los planos necesarios para la subdivisión y ulterior escrituración de las unidades, por lo que habiéndose culminado con el pago de las 180 cuotas que se establecieron como pago de las viviendas en junio del año 2.011, es que considera procedente hacer lugar al reclamo y se ordene al

Municipio a confeccionar los planos de subdivisión y edificación, y a otorgar el título de propiedad en favor de cada uno de los accionantes, en el plazo que se estime prudente.-

Prosigue su crítica afirmando que la sentenciante de grado incorrectamente habría condenado a los demandados estableciendo un porcentaje de responsabilidad siendo que en el caso de autos la totalidad de los demandados resultan solidariamente responsables en virtud del régimen de responsabilidad consagrado por el art. 40 de la ley de defensa del consumidor.-

En cuanto al monto indemnizatorio fijado en concepto de vicios redhibitorios solicita su incremento en virtud de la desactualización del monto reclamado en la demanda presentada en junio del año 2.003, por lo que deberá elevarse a la suma de \$32.000 o la que se estime corresponder.

Análogo planteo se intenta respecto del monto indemnizatorio fijado en concepto de daño moral reputado insuficiente para lograr la reparación del perjuicio. Asimismo solicita se deje sin efecto la exclusión de dicho rubro de los accionantes que no viven actualmente en dichas viviendas quienes se han ido por razones atendibles como haber podido obtener otra vivienda, por razones de salud, o en virtud de separaciones personales.-

Que habiéndose corrido traslado de las expresiones de agravios las mismas son resistidas, mediante las réplicas lucientes a fs. 730/2, 733/6, 739, y 740/2, con lo que una vez firme el llamado de autos, la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (art. 263 C.P.C.C.).-

II.- Conviene inicialmente precisar las acciones viables en caso de vicios o defectos ocultos en la cosa enajenada, lo que servirá con los límites de los agravios a tratar para esclarecer el panorama en cuanto a la procedencia y alcances de la acción deducida y

respecto a si la sentencia recurrida se ajustó a ello.

Conforme al texto del art. 2174 C. Civil dos son las acciones que tiene el adquirente: la redhibitoria para dejar sin efecto el contrato y la estimatoria o quanti minoris para la reducción del precio. Jurisprudencial y doctrinariamente existe consenso que ello no implica negar al comprador la posibilidad de exigir el exacto cumplimiento de la obligación asumida u oponer la exceptio non adimpleti contractus (ver Calvo Costa "Código Civil" de Bueres-Highton To. 4D p. 753; Mosset Iturraspe Responsabilidad por daños To. II El incumplimiento contractual p. 323; Lorenzetti Tratado de los Contratos To. I p. 287 y nota 304).

Ahora bien, ¿que ocurre con el resarcimiento de daños en estos casos? Corresponde distinguir entre el régimen del Código Civil y el del derecho de consumo.

En el primero, según la interpretación mayoritaria en virtud de los términos del art. 2176 C. Civil procede cuando el enajenante es de mala fe, es decir si no ignoraba o no debía ignorar la existencia de esos defectos y sólo juntamente, no en forma independiente o autónoma, con la acción redhibitoria que procura resolver el contrato, no en los caso de la estimatoria ( ver Santos Cifuentes en Código Civil de Belluscio-Zannoni To. 9 p. 800 nota 3; Wayar "Evicción y vicios redhibitorios" Astrea To. 2 p. 181). No es esta la oportunidad para introducirnos en la cuestión de si el hecho de quedarse con la cosa e iniciar una acción de naturaleza resarcitoria del daño intrínseco constituye una renuncia implícita a reclamar otros perjuicios, ya que existe doctrina legal de nuestro Superior en este sentido: SCBA C 99164 "Smietniansky, Sergio y otro c/Sívorí, Oscar Juan y otra s/Acción estimatoria y daños y perjuicios" S 09/06/2010 Juba B33123. En consecuencia el objeto de la condena no puede ir mas allá de la suma representativa del menor valor que a



la cosa provocara el vicio redhibitorio que dió su causa a la demanda (CC0103 LP 224271 S 13/02/1997 "Balbín de Ferrer, Lía Elena y otros c/ Juan Pablo y otro S.A. s/ Daños y perjuicios" Juez Roncoroni Juba B201316).

Distinto es hoy el tratamiento en las relaciones de consumo, por imperio de las reformas introducidas a la ley 24.240 primero por la ley 24.287 al incorporar el art. 10 bis, luego por la ley 24.999 al restablecer el art. 40 de aquella que había sido vetada a su promulgación y finalmente con la ley 26.361 en lo que hace a la prescripción y la conceptualización del daño (arts. 50, 40bis y 52bis). En este sentido el consumidor podrá ejercer directamente alguna de las opciones que contempla el art. 10 bis sin necesidad de poner en funcionamiento el sistema de garantía legal obligatoria. Lo contrario colisionaría con el art. 3 de la ley en cuanto manda interpretar a favor del consumidor (Picasso-Wajtraub "Las leyes 24787 y 24999 consolidando la protección del consumidor" JA 1998-IV-762; Rinessi "Relación de consumo y derechos del consumidor" Astrea p. 200). La última parte del art. 10 bis dispone que sea cual fuere la opción del consumidor siempre tendrá derecho a reclamar por daños y perjuicios; los que abarcan cualquier perjuicio o menoscabo directo (Farina "Defensa del consumidor y del usuario" p. 244 y 273/275 y comentario al art. 40 bis p. 491; Wayar idem To. 3 N° 432 p. 300/301) y eventualmente hasta un importe a título de sanción (el llamado daño punitivo).

El encuadre en uno u otro sistema debe hacerse al margen de cualquier alegación o invocación de normativa por las partes ya que además del principio iura novit curia rige la condición de orden público de aquel estatuto ( ver voto del Dr. Zannoni CNCiv Sala F 17/11/2010 "Mennah Cristina Liliana c/ Fernandez Sarcone Claudia Aida DJ 8/6/2011 AR/JUR/75885/2010 y Gregorini Clusellas " Los

vicios redhibitorios de inmuebles en relaciones de consumo" AR/DOC/16663/2011 la ley online). Sin embargo en el caso que nos ocupa, habida cuenta las fechas de los contratos de adjudicación y simultaneas actas de entrega de vivienda ( ver fs. 23/67), todas el 29/6/1996, la cuestión pierde en gran medida su interés práctico ya que debe aplicarse la normativa de la ley 24240 vigente a ese momento, es decir sin ninguna de las referidas modificaciones que han venido a ampliar la tutela ( art. 3 C. Civil; SCBA "Ottaviano, Domingo y otros v. Marcovecchio, José L. y otro" C 95114 S17/02/2010). Y ella en lo que aquí interesa en su artículo 18 remite al art. 2176 CC, excluyendo sólo la posibilidad de oponer al consumidor el conocimiento a que se refiere el art. 2170 CC. En otras palabras a ese entonces los daños y perjuicios sólo podían ser reclamados en forma accesoria y subsidiaria de la redhibitoria (SCBA Rodriguez Gerónimo c/ Sanz Benito 28/11/1950 LL62-4). En la quanti minoris lo único atendible era la reducción del precio.

III.- Así las cosas, la amplitud (rayana en la ambigüedad) con que fue explicitado en el libelo de demanda el objeto del proceso, la pretensión deducida (ver fs. 68 vta. punto I) - quizás porque al tiempo de su promoción (año 2003) las opciones como se expresó eran mayores- indudablemente versaba sobre la indemnización de los daños y perjuicios irrogados.

De ese modo (sin observaciones de los demandados arts. 330 inc. 3 y 345 inc. 5 CPCC) lo interpretó la sentenciante, tomándola exclusivamente como una acción resarcitoria por incumplimiento contractual (ver fs. 615 vta/616; y especialmente 618 y vta.) aunque soslayando todo encuadramiento normativo. Ello le permitió, haciendo además un "mix" regulatorio, asignar legitimación pasiva a todos los partícipes a través de contratos conexos en la operatoria (empresa constructora, Instituto de la

Vivienda y Municipalidad), receptar un daño denominado redhibitorio como diferente del emergente y establecer mancomunadamente la condena en la proporción que establece de responsabilidad en su causación y no en función de la parte que cada uno le correspondería en la cosa transmitida (doctr. art. 2181 CC; Borda Contratos I n° 250 p. 180/1, Santos Cifuentes idem p. 806)

Ahora bien, tampoco puede prescindirse de que al formular su reclamo los actores lo hicieron por medio de una "acción por incumplimiento contractual (vicios redhibitorios) y daños y perjuicios y daño moral"; "por incumplimiento contractual y vicios redhibitorios" (sic), sin pretender la restitución de lo adquirido. Es decir que encuadrando los hechos alegados fundantes de la pretensión de un modo correcto, sin atenerse a los títulos o nombres dados, bien puede afirmarse que el contenido de la acción también abarcaba la estimatoria (art. 163 inc. 6 CPCC). Corrobora tal entendimiento lo apuntado sobre el rubro vicios redhibitorios y el argumento recursivo de incongruencia de la apoderada de la municipalidad; vicio nulificante que de haber existido posibilita la subsanación en esta instancia (doctr art. 253 CPCC).

IV.- Bajo tales premisas es innegable que la dilucidación de la legitimación pasiva del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires corre por carriles ajenos a la supuesta omisión en el contralor o asistencia técnica de la ejecución de las obras por Base SA.

Las cuestiones vinculadas a la responsabilidad por los defectos solo interesan en las eventuales acciones de regreso que podría intentar el garante frente a los adquirentes, es decir el enajenante que en este caso adelanto era única y exclusivamente la Municipalidad ( art. 1414 C. Civil). En este sentido ninguna obligación de devolver o disminuir el precio estipulado en función del

menor valor de la cosa por el vicio, le cabe al Instituto de la Vivienda por la relación de auxilio financiero o fomento a la Municipalidad, ni tampoco porque haya entregado la unidad estableciendo el marco regulatorio (obligaciones de los beneficiarios) correspondiente a la Operatoria Plan Viviendas Progresivas.

El inmueble en cuestión era de titularidad de la Municipalidad (ver fs. 141 expte de medidas preliminares). De acuerdo al Programa Bonaerense II, 09-620, art. 13 el Municipio tenía a su cargo la ejecución y/o gestión de los planos conforme a obra, de subdivisión y todo otro elemento para la posterior escrituración de las unidades (ver fs. 20/23 del mismo proceso). Según los contratos de adjudicación era a la Municipalidad a quien los adjudicatarios debían abonar las 180 cuotas y ella es quien otorgara las escrituras respectivas y eventualmente será acreedora hipotecaria por el saldo (cláusulas tercera y quinta).

Por estas consideraciones debe rechazarse la demanda contra el Instituto, con costas de ambas instancias a los actores. Por la prohibición de reformatio in pejus y la personalidad de los recursos no es posible extender esta solución a Base SA, quedando circumscripta su obligación al 70% establecido en la instancia de origen.

V.- Estando suficientemente demostrada la existencia y entidad de los defectos constructivos en las unidades entregadas a través de la pericia arquitectónica de Leticia Basile fs. 518/566 y ampliación de fs. 576/7, que al haber sido detallados en el pronunciamiento doy por reproducidos ( arts. 474 y 384 CPCC); que se han introducido modificaciones en numerosas viviendas en lo que hace a aberturas y ciellorrasos sin haberse acreditado el estado anterior y quien las realizó y teniendo en consideración el precio total de cada vivienda 16.200 pesos (en paridad dólar estadounidense

durante los años de vigencia de la convertibilidad), considero razonable reducir la cantidad establecida en \$ 8.000 por el rubro a la de \$ 6.500 ( art. 165 CPCC). Por lo referido ut supra debe dejarse sin efecto la condena a pagar daño moral en todos los casos.

Como corolario de lo expuesto en el punto anterior la condena a la Municipalidad de Chacabuco se extiende por el todo sin limitaciones porcentuales, sin perjuicio del débito concurrente hasta el 70% de Base SA.

VI.- Finalmente aún cuando no existió un plazo cierto y determinado respecto de la obligación escrituraria a cargo de la Municipalidad, entiendo que la acción intentada resulta idónea para establecerlo, quedando la misma constituida en mora si no lo hace en la fecha que se establece en 180 días a partir de quede firme la presente (1184 inc. 1, 1187, 509 y conc. CC Kiper Claudio M " Juicio de Escrituración" p. 261)

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Guardiola, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso - artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC-, Corresponde:

I.- REVOCAR la sentencia en cuanto hace lugar a la demanda entablada y condena al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires. Con costas de ambas instancias a los actores vencidos (arts. 274 y 68 del CPCC).

II.- MODIFICAR la sentencia haciendo lugar a la acción quanti minoris por vicios redhibitorios contra la Municipalidad de

Chacabuco por la suma de \$ 6.500 e intereses establecidos para cada uno de los actores; manteniendo la condena respecto de Base SA hasta el 70% de dicha suma y con costas de Alzada a la Municipalidad de Chacabuco; y rechazando la acción de daños y perjuicios acumulada, con costas de ambas instancias a los actores vencidos (arts. 274 y 68 CPCC).

III.- Condenar a la Municipalidad de Chacabuco a otorgar las escrituras de transferencia de dominio respectivas dentro del plazo de 180 días. Sin costas (art. 68 segunda parte CPCC). Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley 8904).

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí: FDO. JUAN JOSE GUARDIOLA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, ANTE MI, DRA. MARIA V. ZUZA (Secretaria).-

//NIN, (Bs. As.), 9 de Septiembre de 2014.

AUTOS Y VISTO:

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso - artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, se resuelve:

I.- REVOCAR la sentencia en cuanto hace lugar a la demanda entablada y condena al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires. Con costas de ambas instancias a los actores vencidos (arts. 274 y 68 del CPCC).

II.- MODIFICAR la sentencia haciendo lugar a la acción quanti minoris por vicios redhibitorios contra la Municipalidad de Chacabuco por la suma de \$ 6.500 e intereses establecidos para cada uno de los actores; manteniendo la condena respecto de Base SA hasta el 70% de dicha suma y con costas de Alzada a la Municipalidad de Chacabuco; y rechazando la acción de daños y perjuicios acumulada, con costas de ambas instancias a los actores vencidos (arts. 274 y 68 CPCC).

III.- Condenar a la Municipalidad de Chacabuco a otorgar las escrituras de transferencia de dominio respectivas dentro del plazo de 180 días. Sin costas (art. 68 segunda parte CPCC). Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley 8904).

Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de Origen.- FDO. JUAN JOSE GUARDIOLA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, ANTE MI, DRA. MARIA V. ZUZA (Secretaria).-