

EL LENGUAJE CLARO EN SEGUNDA INSTANCIA: COMENTARIO AL FALLO *MORÓN, MARIANO OSCAR C. REMAX ARGENTINA SRL Y OTROS S. DAÑOS Y PERJUICIOS*¹

Fermín Olcese

Universidad Austral
folcese@mail.austral.edu.ar

Resumen

El lenguaje jurídico es reconocido por su opacidad y falta de claridad. A diferencia de otros lenguajes de especialidad, no se limita a las comunicaciones internas, pues los textos jurídicos no solo tienen por interlocutores a especialistas. Frente a las patologías del discurso jurídico, la opción por el lenguaje claro presenta la posibilidad de conciliar la claridad con la aspiración a la precisión técnica que exige la especificidad del derecho. La sentencia comentada demuestra la posibilidad de redactar comunicaciones en un lenguaje de especialidad y, al mismo tiempo, facilitar su comprensión a personas no familiarizadas con el derecho. Para eso, se aparta de la tradicional composición de las sentencias en el medio jurídico argentino y emplea técnicas de redacción clara en el enfoque discursivo, la estructura y el diseño, las secuencias textuales, la construcción de los párrafos y las oraciones y la elección del léxico. El resultado final es un fallo redactado de modo novedoso, en el que se alteran los caracteres accesorios de la sentencia, pero se respeta su sustancia y se logra armonizar la rigurosidad conceptual con la claridad suficiente para que se maximicen las probabilidades de que el lector entienda el mensaje que el juez busca transmitir.

Palabras clave: lenguaje claro, géneros discursivos, redacción jurídica, jurisprudencia.

1 Agradezco especialmente al Prof. Mariano Vitetta por introducirme en el estudio del lenguaje claro y por guiarme generosamente en la redacción de este comentario. También agradezco a María Ana Doucet por la lectura del borrador de este artículo y sus sugerencias.

Plain Language at the Appellate Level: Case Comment on *Morón, Mariano Oscar v. REMAX Argentina SRL et al. on claim for damages*

Abstract

Legal language is known for its opacity and lack of clarity. Unlike other specialized languages, it is not limited to internal communications, for legal texts are not only aimed at experts. In light of the pathologies of legal discourse, the option for plain language offers the chance to reconcile clarity with the aspiration for technical precision required by the specificity of law. The case commented here shows the possibility of writing texts using a specialized language while making it easy for people not acquainted with the law to understand them. For that purpose, this decision is not written as traditional Argentine court decisions, but instead uses plain-language techniques in its discursive approach, structure, design, textual sequences, paragraphs, sentences, and vocabulary. The final result is a decision written in a novel way, in which the accidents of the decision are changed, but the substance is preserved. This decision is successful in attaining technical rigor, with enough clarity so that the likelihood of the reader understanding the message which the court is trying to convey is maximized.

Key words: plain language, discourse genres, legal writing, case law.

1. Introducción

La Resolución 2640/2023 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, por medio de la cual se aprobaron los “Lineamientos Generales de Sentencias Claras”, renovó el interés por el lenguaje claro en el ámbito jurídico argentino. Fue dictada el 10 de octubre de 2023, menos de dos semanas después del congreso internacional “Conectar culturas: comunicación clara para construir puentes”, celebrado en la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires y organizado por Plain Language Association International, una de las principales agrupaciones promotoras del lenguaje claro en el mundo, y el Observatorio de Lenguaje Claro de la Universidad de Buenos Aires.

La resolución de la Corte Suprema no es una composición aislada ni casual. Responde, en cambio, a un tema instalado en la agenda pública del sistema jurídico argentino: la necesidad de lograr claridad en el discurso jurídico (Vittetta, 2023). Sin embargo, la tarea de facilitar la comprensión de comunicaciones redactadas en un lenguaje de especialidad como el lenguaje jurídico no es sencilla. Pese a esta dificultad, existen operadores jurídicos argentinos que se esfuerzan por redactar de tal modo que se maximicen las probabilidades de que el lector entienda el mensaje que buscan transmitir. La sentencia comentada es un ejemplo de que la aplicación de técnicas de redacción clara en textos ju-

rídicos facilita su comprensión y es conciliable con la aspiración a la precisión técnica que exige la especificidad del derecho.

2. El paradigma del lenguaje claro

2.1 El lenguaje jurídico como lenguaje de especialidad

Como lenguaje de especialidad, el lenguaje jurídico se utiliza para la comunicación entre quienes comparten saberes no comunes. Sin embargo, su alcance no se limita a las comunicaciones internas entre los iniciados, pues los textos jurídicos no solo tienen por interlocutores a especialistas. Al contrario, sus destinatarios finales suelen ser personas no familiarizadas con el derecho y, menos aún, con las características del lenguaje jurídico.

El lenguaje jurídico es reconocido por su opacidad y falta de claridad (Cucatto, 2009). Hay quienes califican a los textos jurídicos de fracasos comunicativos (Muños Machado, 2017) como resultado de su “asimetría pragmática”,² que implica la dificultad para un lego de comprender una comunicación diseñada y redactada de modo tal que solo sea accesible para especialistas. En el caso de las sentencias, que constituyen el género discursivo del derecho cuyos textos suelen tener mayor longitud y complejidad (Montolío, 2011), es habitual que el juez no se figure a las partes como destinatarias del texto que pone fin al caso; antes bien, suele dirigirse a sus abogados. Pero el problema no se agota allí. También existe una desconexión entre los distintos segmentos del texto y aun entre los especialistas que, se supone, están familiarizados con el lenguaje jurídico.³ Hay un amaneramiento que “atiende más a la formalidad de la expresión que al equilibrio que requiere todo texto coherente” (Cucatto, 2011, p. 7). En definitiva, la redacción de los textos jurídicos no parece apuntar tanto a que estos sean comprendidos como a que se adecúen a los esquemas incorporados entre los operadores jurídicos.

2 El *Diccionario de la lengua española* de la Real Academia Española (2014) define a la pragmática como la “disciplina que estudia el lenguaje en su relación con los hablantes, así como los enunciados que estos profieren y las diversas circunstancias que concurren en la comunicación”. Cuando se plantea que el lenguaje jurídico se caracteriza por la asimetría pragmática, se quiere decir que el acceso por parte de un lego a los textos jurídicos se dificulta en la medida en que su sistema lingüístico es dominado por un grupo reducido de especialistas. Véase Cucatto (2011).

3 Un ejemplo de la desconexión entre el lenguaje jurídico y los especialistas puede verse en Cucatto (2013). Allí se evidencia cómo el verdadero significado de una expresión de uso frecuente entre los operadores jurídicos —“a mayor abundamiento”— es desconocido por la mayoría de los especialistas encuestados.

2.1 La propuesta del lenguaje claro

El lenguaje claro ofrece una alternativa para lograr una redacción clara en el ámbito jurídico. La International Plain Language Federation (s.f) define al lenguaje claro de este modo: “Una comunicación está en lenguaje claro si su redacción, estructura y diseño tienen la claridad suficiente para permitir a los destinatarios encontrar con facilidad lo que necesitan, comprender lo que encuentran y usar esa información” (s.p.).

El movimiento del lenguaje claro surgió en la década de 1970 en países angloparlantes con el nombre de *plain language* o *plain English*. En un principio, fue impulsado por activistas estadounidenses en defensa de los consumidores, que reclamaban la posibilidad de comprender los contratos y las comunicaciones burocráticas entre usuarios y proveedores (Schriver, 2017). En 1979, con el dictado de la Orden Ejecutiva 12044 en los Estados Unidos, se estableció que las regulaciones del Gobierno debían ser lo más simples y claras posibles. Más tarde, en 2010, el Congreso estadounidense aprobó la Plain Writing Act, por la que se buscó promover la claridad en las comunicaciones gubernamentales, sin limitarse a los documentos jurídicos. La propuesta del lenguaje claro, entonces, no es privativa de un tipo de comunicaciones, sino que busca maximizar las probabilidades de que el lector entienda el mensaje que el escritor intenta transmitir (Blasie, 2022).

En el ámbito jurídico, concretamente en el judicial, la opción por el lenguaje claro implica dar un giro lingüístico hacia el ciudadano y adoptar una prosa basada en el lector (Poblete y Fuenzalida González, 2018). Sin embargo, la aplicación del lenguaje claro en el discurso jurídico es disputada. Autores como Mattila (2006) la consideran una utopía por ser contraria a los usos de los operadores jurídicos, por ser incompatible con la complejidad del derecho y por la imposibilidad de suplantar conceptos técnicos. El ejemplo de la sentencia comentada demuestra que estas consideraciones no son del todo acertadas. Conviene, no obstante, detenerse en la última crítica señalada: que el lenguaje claro relega los conceptos técnicos, es decir, los términos jurídicos. Refutar esta objeción es fundamental para entender las implicancias del uso de técnicas de redacción clara en el ámbito del derecho. Como señala Muñoz Machado (2017), todo lenguaje especializado cuenta, en mayor o menor medida, con cierto “rigor conceptual” que impide reemplazar algunos términos por palabras ordinarias. Pero la tecnicidad no debe considerarse incompatible con la claridad, pues son complementarias.

Un error común entre los detractores de la aplicación del lenguaje claro en

el discurso del derecho surge al momento de definir qué se entiende por “concepto técnico”. Wüster (1979) lo define como “un término que, en un contexto de discurso determinado, solo tiene un significado actual” (p. 140); apunta a la noción de univocidad. Podemos, entonces, preguntarnos hasta qué punto todas las palabras catalogadas como conceptos técnicos son irremplazables. Un término como “prescripción” evidentemente lo es, pero ¿en qué medida expresiones como “alzada”, “foja” o “*a quo*” son insustituibles? En el ámbito jurídico, la propuesta del lenguaje claro no implica relegar los conceptos técnicos, sino preservarlos en un texto que sea fácilmente comprensible incluso para quien los ignore, porque “la opacidad en la expresión jurídica no proviene del uso de términos técnicos” (Chiesa, 2010, p. 4). En pocas palabras, “el conocimiento especializado de la disciplina del derecho será un límite para el lego, pero el lenguaje no debe serlo” (Vitetta, 2020, p. 5).

2.2 La exigencia de claridad en las sentencias

Las normas jurídicas tienen por destinatarios a las personas, y las sentencias, como normas individuales, las involucran directamente. Por lo tanto, los principales interesados en la decisión del juez no son los abogados que intervienen en el litigio, sino las partes que deberán cumplir con el fallo (aunque esta postura no es pacífica).⁴ Ese es el punto de partida para aplicar técnicas de redacción clara en las sentencias: el juez debe tener en cuenta que aquello que escribe tiene por destinatario a un lego. Desde esta perspectiva, la claridad en las comunicaciones de las autoridades estatales deja de considerarse una mera conveniencia para colocarse como una exigencia de la publicidad de los actos de gobierno, propia de la forma republicana de gobierno (Castello, 2021). De este imperativo se ha desprendido el “derecho a comprender” y la posibilidad de tener no solo acceso físico a los textos jurídicos, sino también al mensaje que buscan transmitir. Con el énfasis puesto en el propósito comunicativo de las sentencias, la aplicación del lenguaje claro en el discurso jurídico se vuelve recomendable.

4 Hay quienes sostienen que las sentencias son productos profesionales dirigidos a especialistas y no directamente a las partes. No por eso ignoran las dificultades a las que se enfrenta un lego a la hora de abordar un texto jurídico, pero relegan la redacción clara a comunicaciones distintas de los fallos en sí. Highton de Nolasco (2011) plantea que “aun cuando los términos utilizados en los fallos mantengan un lenguaje técnico propio de los operadores del derecho, es necesario adaptarlos a un lenguaje adecuado a la capacidad intelectual media y, en la oportunidad de comunicarlos, a las condiciones socioculturales del conjunto de la sociedad” (p. 26). Por su parte, Lorenzetti (2014) entiende que “las decisiones [judiciales] son un producto profesional, redactado en un lenguaje judicial y dirigidas a abogados” (p. 40).

3. El género discursivo de la sentencia de segunda instancia

He dicho que las sentencias constituyen el género discursivo más complejo y rico dentro del ámbito jurídico. Hablar de la sentencia como un género discursivo implica aceptar que todas las sentencias comparten un contenido, un estilo y, esencialmente, una estructura similares.⁵ En general, en las sentencias emergen todas las patologías del lenguaje jurídico y también defectos que les son privativos (Montolío, 2011). Uno de sus principales problemas es el del doble destinatario o la dualidad de audiencias a la que se enfrenta el juez al momento de redactar. Como planteé más arriba, debería dirigirse a las partes, pero habitualmente escribe dirigiéndose a los abogados o a una instancia superior que, eventualmente, revisará su decisión.

En el caso puntual de las sentencias de segunda instancia, al problema del doble destinatario se le suma una serie de vicios que dificulta todavía más la redacción clara. Luego de analizar un pequeño corpus de quince sentencias de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil,⁶ identifiqué tres grandes patologías propias de esta clase de fallos. En primer lugar, hay problemas en la coherencia de las secuencias narrativas⁷ que relatan los antecedentes procesales y de hecho. En segundo lugar, hay problemas en la identificación del agente que realiza una acción narrada. Como resultado de los múltiples agravios que pueden dar lugar a una apelación, en las sentencias de segunda instancia una misma persona puede ser identificada indistintamente como “accionante”, “actor”,

5 Sobre el concepto de géneros discursivos, véase Bajtín (1982). Este autor plantea que el uso de la lengua entre quienes participan en cualquier esfera de la praxis humana se lleva a cabo por medio de enunciados orales y escritos que “reflejan las condiciones específicas y el objeto de cada una de las esferas no solo por su contenido (temático) y por su estilo verbal, (...) sino, ante todo, por su composición o estructuración” (p. 248). En tanto que los enunciados de una esfera determinada comparten en alguna medida su contenido, estilo y estructura, se vuelven relativamente estables y configuran los denominados “géneros discursivos”. Así, por ejemplo, incluso cuando una sentencia de primera instancia de un juzgado laboral sea distinta de una sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, las dos comparten rasgos que permiten agruparlas bajo el género discursivo de las sentencias, como que ambas ponen fin a un litigio, identifican a las partes, relatan los hechos, etcétera. Por supuesto, como señala Bajtín (1982), “la riqueza y diversidad de los géneros discursivos es inmensa, porque las posibilidades de la actividad humana son inagotables” (p. 248). De allí que reconocer el género discursivo de las sentencias no quite la posibilidad de identificar subgéneros, como el de las sentencias de segunda instancia.

6 Las sentencias analizadas fueron dictadas entre 2017 y 2022 por las salas H, I, J, L y M de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.

7 Las secuencias narrativas en los textos jurídicos apuntan a “elaborar un relato claro que permita al interlocutor hacerse una representación mental, cómoda y verosímil de los hechos relatados. (...) El redactor de la sentencia ha de construir su propio relato, relato que se presentará como el veraz, el ‘real’ y el legitimado, sobre el que se asienta el razonamiento y, por tanto, la resolución final” (Montolío, 2011, p. 30). La secuencia narrativa es un tipo de secuencia textual; para una definición de secuencia textual, ver el apartado 4.3.

“parte actora”, “parte vencida”, “recurrente” o “denunciante”, según se tenga en cuenta su papel sustancial o procesal en cada una de las etapas del proceso. El fenómeno por el que se utilizan diferentes etiquetas para un mismo objeto se conoce como “sinonimia referencial” o “variación elegante” y, en el lenguaje jurídico, se ha transformado en un problema endémico (Ullman, 1992). En tercer lugar, hay problemas de referencia y de recuperación del agente, lo que significa que es difícil y, por momentos, imposible determinar con certeza cuál de los sujetos mencionados en la narración es el que realiza una acción.

3.1 La sustancia y los accidentes de una sentencia

La aplicación jurídica del lenguaje claro implica, para el caso de las sentencias, una transformación integral en el modo de redactar. Presupone la corrección y la rigurosidad conceptual, pero además involucra priorizar la claridad tanto en el estilo como en la forma y en el propósito comunicativo de los fallos. Se abre, entonces, un gran margen de discrecionalidad a la hora de diseñar las sentencias. El riesgo que sigue es que el juez termine por redactar un texto que no cumpla con los requisitos sustanciales de una sentencia. Por eso es importante recordar que los límites a la creatividad de los operadores jurídicos se encuentran en el artículo 163 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (CPCCN). Allí se enumeran los nueve elementos que toda sentencia debe contener y que ninguna pretensión de claridad puede llevar a omitir: 1) el lugar y la fecha; 2) el nombre y apellido de las partes; 3) la relación sucinta de las cuestiones que constituyen el objeto del juicio; 4) la consideración por separado de esas cuestiones; 5) los fundamentos y la aplicación de la ley; 6) la decisión expresa, positiva y precisa, de conformidad con las pretensiones deducidas en el juicio; 7) el plazo para el cumplimiento de esa decisión; 8) el pronunciamiento sobre costas y la regulación de honorarios; 9) la firma del juez. Si bien el artículo 163 del CPCCN se refiere a los elementos de las sentencias definitivas de primera instancia, el artículo 164 los replica para las de segunda instancia.

Fuera de esos nueve elementos, la composición del resto de la sentencia puede variar. Un fallo no dejará de ser tal por suprimir la división del cuerpo de la decisión en “Autos y vistos”, “Considerando” y “Resuelve”, estructura tradicional en el medio jurídico argentino. El nombre de la causa, los fundamentos de la decisión y la decisión en sí pueden expresarse con otros rótulos. La propuesta del lenguaje claro en el campo judicial apunta a cambiar los caracteres accesorios de la sentencia, pero no pretende alterar su sustancia.

4. La sentencia comentada

La sentencia comentada en este artículo es *Morón, Mariano Oscar c. REMAX Argentina SRL y otros s. daños y perjuicios*,⁸ dictada el 12 de abril de 2022 por la Sala M de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y firmada por los Dres. Guillermo Dante González Zurro, María Isabel Benavente y Carlos Alberto Calvo Costa. Benavente y Calvo Costa adhirieron al voto de González Zurro. Se trata de una sentencia que resuelve la responsabilidad por los daños derivados de la frustración de la operación de compraventa de un inmueble.⁹

A continuación, se analizará cómo se aplicaron las técnicas de redacción clara en el enfoque discursivo, la estructura y el diseño, las secuencias textuales, la construcción de los párrafos y las oraciones y la elección del léxico del fallo.

4.1 Enfoque discursivo

La sentencia comentada es parte del género discursivo de las sentencias de segunda instancia, algunas de cuyas características ya he mencionado. En el estudio de los géneros discursivos, un elemento de análisis es la identificación de la dinámica enunciator-enunciatario, es decir, la relación que se establece entre la figura que se construye en el texto como emisor del mensaje y aquella figura para quien está dirigido ese mensaje (que también es una construcción y no debe confundirse con una persona concreta). Así, por ejemplo, en los artículos de doctrina, quien escribe suele posicionarse como un especialista (el enunciator) que redacta convencido de que se dirige a otro especialista (el enunciatario) (Vitetta, 2022). En el caso de las sentencias, como ya he dicho, la dinámica enunciator-enunciatario se enfrenta con el problema de la dualidad de audiencias: pese a que el juez debería dirigirse a las partes del conflicto que resuelve, suele escribir de tal modo que se figura como enunciatarios a especialistas (sean estos los abogados que intervienen en el litigio, una eventual instancia superior revisora o ambos). En la sentencia comentada, sin embargo, este no es el caso.

A lo largo de la sentencia, hay distintos elementos que indican que el juez es consciente de que se dirige a un lego. Así, por ejemplo, aclara que las siglas “LDC” responden a la “Ley de Defensa del Consumidor”, transcribe algunos artículos de esa ley en el fallo y se detiene a explicar la diferencia entre el “in-

8 Puede verse la sentencia en el [Anexo](#) de este artículo (p. 593).

9 Para un análisis del fondo de la sentencia, véanse *No me des falsas esperanzas* (2022) y *Remax Argentina deberá indemnizar...* (2022).

terés de prestación” y el “interés de protección” a la luz del concepto de la “obligación de seguridad”. Un enunciador que se representara a un enunciatario especialista difícilmente se detendría en explicitar el significado de siglas comunes entre abogados y en transcribir artículos fácilmente accesibles para ellos. Tampoco se molestaría en explicar un concepto elemental como el de “obligación de seguridad”.

Los ejemplos anteriores demuestran que en la sentencia que se comenta se ha construido un “enunciador cooperativo”, es decir, un enunciador consciente de quién es el verdadero interesado en recibir y comprender la comunicación. Tal es el enfoque discursivo que mejor responde a las exigencias del lenguaje claro aplicado a la redacción de sentencias. La elección de un léxico accesible (que analizaré en el apartado 4.5) también demuestra que se tiene conciencia de que el interlocutor principal no es un especialista.

Pese a que es necesario que el juez escriba teniendo en cuenta que su interlocutor principal es un lego, esto no quita que algunas partes de la sentencia solo sean accesibles a los especialistas. Así, si bien en la sentencia comentada se alude a la responsabilidad solidaria, no se desarrollan las particularidades de ese régimen. Sin embargo, en la medida en que entender qué implica la solidaridad entre los autores del daño no es indispensable para comprender el fondo de la sentencia, omitir su explicación no puede tenerse por contrario al uso del lenguaje claro en la redacción de sentencias. Se trata de un concepto jurídico cuya comprensión exige estar formado en la disciplina del derecho y comprender el concepto como parte de un ordenamiento más amplio. Lo mismo ocurre con la excepción de falta de legitimación pasiva, que, nuevamente, no influye en la comprensión del núcleo de la decisión.

4.2 Estructura y diseño

A la hora de analizar la estructura de las sentencias, hay ciertas fórmulas habituales entre los operadores jurídicos que parecen tenerse por obligatorias. Así, es difícil encontrar decisiones que se aparten del esquema de “Autos y vistos-Considerando-Resuelve”, o “Vistos y considerando-Resuelve”. Sin embargo, como he mencionado, nada hay que obligue a apegarse a tales estructuras accidentales fuera de la afectación de los operadores judiciales. Siempre que se respeten los parámetros del art. 163 del CPCCN, el modo de estructurar la sentencia es ampliamente discrecional.

La sentencia comentada cuenta con una estructura inusualmente atractiva.

En vez de dividir su cuerpo en considerandos cuyo contenido solo se puede adivinar, opta por estructurarse a partir de seis apartados con títulos que indican qué cuestiones se desarrollan en ellos: 1. *Sumario*; 2. *Los agravios de REMAX*; 3. *La responsabilidad de REMAX*; 4. *Los agravios de Mariano Morón*; 5. *Las costas*; 6. *Síntesis*. Además, los apartados (y sus subtítulos) están indicados en números arábigos, preferibles a los números romanos que suelen encontrarse en la mayoría de las sentencias. Pese a que la estructura de la sentencia facilita enormemente identificar sus partes y acceder a la información que se busca en ella, carece de un índice, que sería recomendable.

Otro aspecto destacable de la estructura surge del uso de las notas al pie y los hipervínculos. Es común encontrarse con sentencias cuyo cuerpo contiene referencias bibliográficas y jurisprudenciales insertadas en el texto entre paréntesis. Cuando estas referencias son extensas pueden ocupar varios renglones e interrumpir la lectura.¹⁰ Esto puede llevar a la denominada “argumentación intermitente” (Montolío, 2011), en la que largos incisos —en este caso, referencias— dificultan la conexión entre las premisas y la conclusión de una secuencia argumentativa. También contribuyen a este defecto las alusiones a las “fojas” del expediente en las que se encuentran los agravios, dictámenes, informes, etcétera. La sentencia comentada evita el problema de la argumentación intermitente al incluir las referencias en notas al pie y usar hipervínculos para redirigir a los agravios de las partes y al dictamen del fiscal de cámara.

En cuanto al diseño de la sentencia, lo primero que salta a la vista es el tipo de letra, pues se usa la fuente Garamond con tamaño 14, que es mucho más agradable a la lectura que, por ejemplo, la fuente Courier New, utilizada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en todas sus resoluciones. Además, es bueno el empleo prudente de recursos diacríticos como la negrita para el nombre de la causa y los títulos de cada sección —que además se destacan por un color distinto al del resto del texto— y de la cursiva para la transcripción de algunos artículos. Sin embargo, es incorrecto el uso de la cursiva y de las comillas al mismo tiempo; debe optarse por una de ellas.¹¹

10 Como ejemplo paradigmático de esta patología en la redacción de sentencias, véase el fallo CNCiv., Sala M, *Muñoz, Aida Raquel c/Banco Ciudad de Buenos Aires y otros s/daños y perjuicios*. En el segundo párrafo de su segundo considerando, de los 27 renglones que componen el párrafo, 17 de ellos están total o parcialmente ocupados por referencias incluidas en el texto entre paréntesis.

11 Véase <https://fundeu.do/cursivas-entre-comillas-redundancia/>.

4.3 Secuencias textuales

Las secuencias textuales son encadenamientos de palabras que comparten una serie de propiedades en su adecuación, coherencia y cohesión (Seseña Gómez, 2023). Las hay de cinco tipos: descriptiva, narrativa, argumentativa, explicativa y dialogal (Adam, 1992). En los textos jurídicos en general, las secuencias textuales más relevantes son las descriptivas, las narrativas y las argumentativas; en las sentencias de segunda instancia en particular, las más importantes son las dedicadas a la narración y la argumentación. Por el alcance limitado de las sentencias de segunda instancia, que tratan cuestiones de derecho antes que de hecho, las descripciones pasan a un segundo plano.

La sentencia comentada logra construir secuencias narrativas claras. Evita un error común entre las sentencias de segunda instancia: la incoherencia en la redacción de los antecedentes de hecho y procesales. Es consistente en el uso del mismo tiempo verbal y acierta en referirse a los involucrados en el caso por sus nombres antes que por expresiones como “parte actora” y “parte demandada”, que pueden prestarse a la confusión en el marco de causas con agravios de ambas partes. En las oportunidades en que utiliza expresiones del estilo de “actor”, sin embargo, es fácil identificar al agente al que se está haciendo referencia. Además, la narración es eficaz en el uso de oraciones breves que le anticipan al lector los principales hechos del caso, explicados sucintamente, pues su desarrollo pormenorizado corresponde a la sentencia de primera instancia. Así, el primer párrafo del sumario comienza del siguiente modo: “Mariano Oscar Morón quería comprar un departamento”; y el segundo párrafo lo hace de esta manera: “La escritura, sin embargo, no pudo realizarse”. La sentencia logra el principal objetivo de las secuencias narrativas: permitirle al lector “hacerse una representación mental cómoda y verosímil, de los hechos relatados” (Montolío, 2011, p. 30).

En cuanto a las secuencias argumentativas, la sentencia comentada logra un orden de argumentación claro, en el que las conclusiones suelen adelantarse a los fundamentos que las sostienen. Así, en el apartado 2.2.1 el juez anticipa su conclusión y luego expone sus argumentos: “No concuerdo¹² con la aplicación del art. 40 en este caso. Veamos”. Del mismo modo, en el título 3 adelanta que “[REMAX ARGENTINA SRL] no responderá por la vía ampliada del art. 40

12 Fuera de que esta oración es útil para ordenar la argumentación, el uso del verbo “concordar” es incorrecto. El *Diccionario...* de la Real Academia Española (2014) lo define del siguiente modo: “Dicho de una cosa: Corresponder con otra”. En el ejemplo de la sentencia, no debe decirse que el juez “no concuerda” con la aplicación de una norma, sino que “no está de acuerdo” con ella.

sino que lo hará en forma *directa*, por aplicación del art. 10 bis LDC, a partir de un triple juego de fundamentos”.

4.4 Párrafo y oración

La construcción de los párrafos y las oraciones en la sentencia comentada es correcta. No hay párrafos ni oraciones excesivamente largos. En general, los párrafos tienen unidad e independencia de sentido, lo que facilita la lectura. Las oraciones siguen el orden lineal de la frase (sujeto-verbo-objeto) y no tienen incisos que interrumpan la argumentación. También se evita el uso de expresiones anafóricas, es decir, de expresiones cuya comprensión depende de un antecedente (como “este”, “estos”, “aquel”, “aquellos”), y de “falsos anafóricos”¹³ (como “el mismo”, “la misma”).

4.5 Léxico

Como señalé en el apartado 3.1, la aplicación del lenguaje claro a las sentencias implica una transformación integral en el modo de redactarlas. Hemos visto cómo la sentencia comentada se adecúa a las exigencias de la claridad en su enfoque discursivo, estructura, diseño, secuencias textuales, párrafos y oraciones. Pero también se destaca por el uso de un léxico comprensible para cualquiera que quiera acceder a su contenido y no solo para especialistas.

En la sentencia no se usan latinismos, arcaísmos ni estructuras impersonales, que son dispositivos de los que suele abusarse en los textos jurídicos (Cucatto, 2011). Además, como adelanté al analizar el enfoque discursivo de la sentencia, se explican algunos de los conceptos técnicos necesarios para que un lego comprenda la sentencia, como “obligación de seguridad” (apartado 2.2.3 de la sentencia), “conexidad contractual” (apartado 3.1) y “daños punitivos” (apartado 4.3).

En general, el uso de verbos y conectores es bueno, aunque algunos de ellos podrían sustituirse por alternativas más simples sin perder su sentido. Así, “por consiguiente” (apartado 3.1) podría reemplazarse por “entonces”; “preludió” (apartado 3.1), por “precedió”; “proseguir” (apartado 3.1), por “continuar”; y “engendrar” (apartado 4.3) por “generar”. Además, si bien la sentencia evita

13 Los “falsos anafóricos” son expresiones que, pese a emplearse como expresiones anafóricas, tienen en realidad una función comparativa. La *Nueva gramática de la lengua española* (Real Academia Española, 2009-2011) recomienda no abusar de estas construcciones.

el uso frecuente de palabras complejas, expresiones como “considerar exigua la cuantía fijada” (apartado 1) son innecesariamente intrincadas y el mismo sentido puede transmitirse con construcciones más simples (en este caso, por ejemplo, “considerar insuficiente la cantidad establecida”).

Otro aspecto mejorable de la sentencia surge del uso de expresiones habituales en la jerga de los operadores jurídicos, pero inaccesibles para legos. Frases como “se pasó a sentencia” (apartado 1) o “en aspecto que está firme” (apartado 4.2) podrían sustituirse por otras como “se determinó que la causa estaba lista para el dictado de la sentencia”¹⁴ o “en un punto que no ha sido impugnado por las partes”, respectivamente.

5. Conclusión

La sentencia comentada demuestra la posibilidad de conciliar la claridad con la especificidad del derecho. Da cuenta de que la aplicación del lenguaje claro en el discurso jurídico no implica descartar los conceptos técnicos, sino preservarlos en un texto que sea fácilmente comprensible incluso para quien los ignore. Los ejemplos que ofrecen fallos como el analizado, sumado al interés manifestado por la Corte Suprema en la redacción clara de sentencias, deberían servir para difundir los beneficios y posibilidades que ofrece el paradigma del lenguaje claro.

Bibliografía

- Adam, J. M. (1992). *Les textes: types et prototypes. Récit, description, argumentation, explication et dialogue*. Nathan.
- Bajtín, M. (1982). *Estética de la creación verbal*. Siglo XXI.
- Black's Law Dictionary*. (s.f.). RIPE FOR JUDGMENT Definition & Legal Meaning <https://thelawdictionary.org/ripe-for-judgment/#:~:text=the%20term%20that%20is%20given,a%20final%20judgement%20is%20made>.
- Blasie, M. A. (2022). The Rise of Plain Language Laws. *University of Miami Law Review*, 76(2), 447-524.

14 Esta opción se inspira en la definición de *ripe for judgment* que ofrece el *Black's Law Dictionary* (s.f.): “The term that is given to a point in the case where everything that should be done is done before a final judgement is made”. Véase: <https://thelawdictionary.org/ripe-for-judgment/#:~:text=the%20term%20that%20is%20given,a%20final%20judgement%20is%20made>.

- Castello, J. D. A. (2021). El lenguaje claro como derecho de fuente republicana. *La Ley*. AR/DOC/2521/2021.
- Chiesa, R. (2010). Artificio y opacidad en el español jurídico de la Argentina. *Segundas jornadas internacionales sobre lengua española*. Fundación Litterae, Universidad de Belgrano.
- Cucatto, M. (2009). La conexión en las sentencias penales de primera instancia: del análisis de textos a la práctica de escritura de sentencias. *Revista de Lengua i Dret*, (51), 135-160.
- Cucatto, M. (2011). Algunas reflexiones sobre el lenguaje jurídico como lenguaje de especialidad: más expresión que verdadera comunicación. *Revista Intercambios*, (15).
- Cucatto, M. (2013). El lenguaje jurídico y su “desconexión” con el lector especialista. El caso de *a mayor abundamiento*. *Letras de Hoje*, 48(1), 127-138.
- Highton de Nolasco, E. (2011). La política comunicacional de la Corte y el Centro de Información Judicial. En Bourdin, M. y Méndez, P. (Comps.), *Justicia argentina online. La mirada de los jueces* (pp. 25-28). Centro de Información Judicial.
- International Plain Language Federation. (s.f). *Plain Language Definitions*. <https://www.iplfederation.org/plain-language/>.
- Lorenzetti, R. (2014). *El arte de hacer justicia*. Sudamericana.
- Mattila, H. (2006). *Comparative Legal Linguistics*. Ashgate Publishing.
- Montolío, E. (Dir.). (2011). *Estudio de campo: Lenguaje escrito. Comisión para la modernización del lenguaje jurídico*. Ministerio de Justicia, Gobierno de España.
- Muñoz Machado, S. (2017). *Libro de estilo de la Justicia*. Espasa.
- No me des falsas esperanzas*. (18 de abril de 2022). Diario Judicial. <https://www.diariojudicial.com/news-91832-no-me-des-falsas-esperanzas>.
- Poblete, C. A. y Fuenzalida González, P. (2018). Una mirada al uso de lenguaje claro en el ámbito judicial latinoamericano. *Revista de Lengua i Dret, Journal of Language and Law*, (69), 119-138.
- Real Academia Española. (2009-2011). *Nueva gramática de la lengua española*. <https://www.rae.es/gram%C3%A1tica/>.
- Real Academia Española. (2014). *Diccionario de la lengua española*. <https://dle.rae.es/>.
- Remax Argentina deberá indemnizar a una persona por la compra frustrada de un inmueble*. (27 de junio de 2022). Erreius. <https://www.erreius.com/opinion/2/laboral-y-de-la-seguridad-social/pagina-1>.
- Schraver, K. A. (2017). Plain Language in the US Gains Momentum: 1940-2015. *IEEE Transactions on Professional Communication*, 60(4), 343-383.
- Seseña Gómez, M. (2023). Didáctica de la secuencia textual argumentativa. Análisis y reflexiones metodológicas. *Lingüística en la Red*, (20).
- Ullmann, S. (1992). *Semántica. Introducción a la ciencia del significado*. Taurus.
- Vitetta, M. (2020). El nuevo paradigma de la sentencia en lenguaje claro: comentario al fallo “E., O. V. y otro c. P. Á. y otro s/ daños y perjuicios”. *El Derecho*, 2020-806.
- Vitetta, M. (2022). El lenguaje claro en la doctrina jurídica: conveniencia de su aplicación en un supuesto de comunicación entre especialistas. *Revista Jurídica Austral*, 3(1), 367-390. <https://doi.org/10.26422/RJA.2022.0301.vit>.
- Vitetta, M (2023). *El lenguaje claro en la Corte Suprema de Justicia de la Nación: Comentario a la Resolución 2640/2023*. Rubinzal-Culzoni Editores. RC D 532/2023.
- Wüster, E. (1979). *Introducción a la teoría general de la terminología y a la lexicografía terminológica*. Instituto Universitario de Lingüística Aplicada, Universidad Pompeu Fabra.

Anexo

Fallo Morón, Mariano Oscar c. REMAX Argentina SRL y otros s. daños y perjuicios



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

ACUERDO

En Buenos Aires, en el mes de abril del año dos mil veintidós, reunidos los señores jueces de la Sala M de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Dres. Guillermo Dante González Zurro, María Isabel Benavente y Carlos Alberto Calvo Costa, a fin de pronunciarse en el expediente n° 94507/2016, “Morón, Mariano Oscar c. REMAX Argentina SRL y otros s. daños y perjuicios”, el Dr. González Zurro dijo:

1. Sumario

Mariano Oscar Morón quería comprar un departamento. A tal fin, ingresó a sitio de internet *remax.com.ar*, donde fue derivado a “Remax Central” (Maxre SRL) y al agente inmobiliario Leonardo M. Acosta. Después de coordinar la visita a la unidad, hizo una oferta de compra y entregó una seña de USD 1000. La propietaria aceptó la oferta; Morón reforzó la seña con USD 5700, oportunidad en que se le informó que la compraventa estaba condicionada a los informes del Registro de la Propiedad Inmueble, para lo que se le solicitaron otros USD 300 más para gestionarlos. Se le comunicó que el resultado de los informes fue negativo y, en consecuencia, el 22 de julio de 2016 firmó el boleto de compraventa junto a los agentes de REMAX Acosta y Gustavo D. Guastello, y la vendedora María Rosa Ghiozzi.

La escritura, sin embargo, no pudo realizarse. Es que al solicitar el escribano Enrique L. Maschwitz el certificado de inhibiciones de la vendedora surgió que estaba inhibida desde el 18 de mayo de 2016. Como consecuencia, se frustró la compraventa y Morón demandó por daño directo, moral y punitivo a Remax Argentina SRL, Maxre SRL, Leonardo Marcelo Acosta y Gustavo Daniel Guastello.

Guastello y Maxre SRL, al contestar demanda, reconocieron el error cometido al solicitar el informe de inhibiciones de la vendedora, como también la suscripción del boleto de compraventa con sello aclaratorio “Remax Central”.

Fecha de firma: 12/04/2022
 Alta en sistema: 13/04/2022
 Firmado por: MARÍA ISABEL BENAVENTE, JUEZ DE CAMARA
 Firmado por: ADRIAN PABLO RICORDI, SECRETARIO INTERINO
 Firmado por: GUILLERMO GONZALEZ ZURRO, JUEZ DE CAMARA
 Firmado por: CARLOS ALBERTO CALVO COSTA, JUEZ DE CAMARA

REMAX Argentina SRL planteó la excepción de falta de legitimación pasiva para obrar. Dijo que comercializa el sistema “RE/MAX” mediante franquicias y que, entre otras, concedió una a Maxre SRL, que opera bajo el nombre de “Remax Central”, según contrato de franquicia celebrado el 1/02/2012. Manifestó que no ha tenido ninguna vinculación con los supuestos hechos, que la única vinculación invocada por la actora sería a través de la Ley de Defensa del Consumidor (LDC) y que el franquiciante no responde por la obligación del franquiciado (art. 1520 CCCN).

En el pronunciamiento apelado la jueza subrogante encuadró la cuestión como una relación de consumo; sostuvo que al quedar acreditado que la operación de compraventa quedó frustrada por exclusiva responsabilidad de Guastello, Acosta y Maxre SRL (Remax Central) los consideró solidariamente responsables de los daños sufridos por el actor por aplicación del art. 40 LDC.

Con relación a REMAX Argentina SRL rechazó la excepción de falta de legitimación por entender que también estaba comprendida en la relación de consumo. Asimismo, sostuvo que el planteo de la irresponsabilidad del franquiciante frente a las obligaciones del franquiciado sobre la base del art. 1520 inc. a) del CCCN admite como excepción la existencia de disposición legal expresa, considerando tal el art. 40 de la LDC.

La sentencia, así, terminó condenando en forma solidaria a Gustavo D. Guastello, Leonardo M. Acosta, Maxre SRL y a RE/MAX Argentina S.R.L. a pagarle a Mariano Oscar Morón las cantidades de USD 2.129, 20 y \$ 46.719,75, más intereses y costas.

La [sentencia](#) mereció agravios por [la parte actora](#) y por [REMAX Argentina](#). La primera, por considerar exígua la cuantía fijada como daño moral y por el rechazo al daño punitivo. La segunda, por haber sido considerada responsable en los términos de la LDC. Ambos fueron contestados.

El Fiscal de Cámara también presentó su [dictamen](#).

El 10/02/2022 se pasó a sentencia y el 09/03/2022 se integró la Sala con el Dr. Carlos Calvo Costa.

2. Los agravios de REMAX

Remax Argentina cuestionó la aplicación al caso de la LDC, cuyo art. 2 excluye a las profesiones liberales y aquí el daño se originó en el ejercicio profesional.

También consideró inaplicable el art. 40 de la citada ley. Manifestó que no hubo daño generado por la publicidad, solo por el error del corredor inmobiliario. Expresó que la sentencia determinó que existió un único hecho generador de daño y lo atribuyó a la oficina inmobiliaria, al corredor y a su colaborador, pero no a REMAX, a quien condena por el art. 40 LDC. Asimismo, se agravó de que hubo una errónea valoración de las defensas planteadas y de la prueba producida, que el daño es ajeno a REMAX y que también fue errónea la presunción en su contra por no aportar el contrato de franquicia, dado que está amparada por la ley 24766.

Pidió que haga lugar a la falta de legitimación pasiva planteada o, en subsidio, se la exonere de responsabilidad.

2. 1. Preliminar

Dentro de lo que es materia de revisión, el tribunal de apelaciones asume la plenitud de la jurisdicción y se encuentra en la misma situación en que se encontraba el juzgado de primera instancia respecto de lo que ha sido materia de recurso. Esto implica, entre otras cosas, que el juez de la apelación puede utilizar distintos fundamentos de derecho a los invocados por las partes y por el juez de primera instancia¹.

2.2. La cuestión del art. 40 LDC

2.2.1. La jueza admitió que Remax Argentina era franquiciante y que, si bien el art. 1520 inc. a) del CCCN dice que aquel “no responde por las obligaciones del franquiciado, excepto disposición legal expresa”, consideró que el art. 40 de la LDC encuadraba en tal excepción y, de este modo, le extendió la condena.

No concuerdo con la aplicación del art. 40 a este caso. Veamos.

El art. 40 de la LDC dispone:

Si el daño al consumidor resulta del vicio o riesgo de la cosa o de la prestación del servicio, responderán el productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio. El

¹ CN Civ. esta Sala, expediente n° 35275/2014, “Yanelli, Stella Maris y otros c. Moderna Construcciones S.A. s/ daños y perjuicios”, del 05/07/21; Roberto Loutayf Ranea, *El recurso ordinario de apelación en el proceso civil*, Buenos Aires, Astrea, 2009, tomo 1, pág. 84 y jurisprudencia citada bajo n° 8.

transportista responderá por los daños ocasionados a la cosa con motivo o en ocasión del servicio.

La responsabilidad es solidaria, sin perjuicio de las acciones de repetición que correspondan. Sólo se liberará total o parcialmente quien demuestre que la causa del daño le ha sido ajena.

2.2.2. En primer lugar, teniendo en cuenta las palabras de la ley (art. 2, CCCN), el análisis sintáctico de la norma desautoriza la interpretación de la anterior instancia. En efecto, tal como está redactada la primera parte de la oración, la base o núcleo es el “vicio o riesgo”. Al no haber coma hasta *servicio* significa que el núcleo tiene dos modificadores indirectos o determinantes que especifican los sustantivos “vicio o riesgo”: 1) la cosa; 2) la prestación del servicio. La explicación es que al no haber coma entre “cosa” y “o”, los términos “cosa” y “servicio” van necesariamente juntos. La ausencia de coma lo que indica es que “cosa” y “prestación de servicios” son construcciones sintácticamente equivalentes que modifican a “vicio o riesgo”. Es útil recordar que la función básica de la coma es separar². Si la “prestación de servicio” fuese un término independiente, debería estar aislado sintácticamente, es decir, llevaría una coma antes de la “o”; ante su ausencia, se supone que modifica también a “vicio o riesgo”.

Por lo tanto, la sintaxis del texto legal indica que la prestación de servicio también debe ser viciosa o riesgosa. Desde este análisis gramatical, entonces, es evidente que toda la actividad desplegada en este caso no responde a una prestación de servicio con *vicio o riesgo* y, por lo tanto, queda excluida del art. 40 de la LDC.

2.2.3. En segundo lugar, estamos frente a un incumplimiento contractual, que tuvo su origen en un error del corredor inmobiliario sobre la inhibición que pesaba sobre la vendedora, error a partir del cual Morón demandó el resarcimiento de los daños ocasionados. La cuestión fue calificada como “relación de consumo” por la magistrada.

A partir de este marco normativo, se configuraría un supuesto de responsabilidad por daños derivados de lesión al *interés de prestación* del consumidor. La falta provino del servicio objeto de la contratación (correteaje inmobiliario), que derivó

² García Negroni, María M. *Para escribir bien en español. Claves para una corrección de estilo*, 3ª ed., Buenos Aires, Waldhuter, 2016, pág. 104.

en la frustración del interés que el acreedor procuraba satisfacer a través de la prestación (compra de un departamento)³.

Ahora bien, ese *interés de prestación* no debe confundirse con el *interés de protección*, que responde a la obligación expresa de seguridad y garantía, y por la que se le impone al proveedor prestar el servicio sin causar daños ni en la persona ni en los bienes del usuario⁴. Esta responsabilidad por incumplimiento de la obligación de seguridad es la que está determinada en los arts. 5, 6 y 40 de la LDC y se encuentra alcanzada en todos los casos por un factor objetivo de atribución, como el riesgo creado⁵.

Entonces, para extender en el régimen de la responsabilidad solidaria por la prestación de un servicio en los términos del art. 40 de la LDC a quien no tuvo participación, el daño tuvo que haber afectado la persona o bienes del damnificado –distintos del objeto contratado, al no resultar derivación del incumplimiento típico del negocio–, y además debió provenir del riesgo o vicio del servicio prestado⁶.

En el caso, los daños operados por el incumplimiento de la obligación no afectaron, por cierto, ni la integridad física ni ningún otro bien del actor por fuera del círculo indemnizatorio de la obligación primaria sino que quedaron limitados

³ Pizarro, Ramón, en Stiglitz-Hernández, *Tratado de Derecho del Consumidor*, tomo III, Buenos Aires, La Ley, 2015, pág. 352.

⁴ Pizarro, Ramón, en Stiglitz-Hernández, *Tratado de Derecho del Consumidor*, tomo III, Buenos Aires, La Ley, 2015, pág. 353 y nota 39; Boragina Juan C.- Meza, Jorge A. “Responsabilidad por daños causados por productos elaborados defectuosos”, *Revista Jurídica* (UCES), n° 10, 2006; Jahl, Julián E., *Indemnizaciones derivadas de daños y perjuicios*, tomo 1, Buenos Aires, Hammurabi, 2020, pp. 219/220.

⁵ Pizarro, Ramón, en Stiglitz-Hernández, *Tratado de Derecho del Consumidor*, tomo III, Buenos Aires, La Ley, 2015, pp. 354 y 355; Jahl, Julián E., *Indemnizaciones derivadas de daños y perjuicios*, tomo 1, Buenos Aires, Hammurabi, 2020, pp. 219/220; en igual sentido ver CNCiv., Sala A, “Cereijo, Joaquín y otro c. Administración Gómez Vidal SA y otros s. daños y perjuicios” del 23/11/2021, primer voto de mi distinguido colega, Dr. Carlos Calvo Costa, en TR LALEY AR/JUR/184382/2021 con comentario de José Fernando Márquez.

⁶ Pizarro, Ramón, en Stiglitz-Hernández, *Tratado de Derecho del Consumidor*, tomo III, Buenos Aires, La Ley, 2015, pág. 356; Hernández, Carlos A.- Frustagli, Sandra A. en: Picasso-Vazquez Freyre, *Ley de Defensa del Consumidor, comentada y anotada*, tomo I, Buenos Aires, La Ley, 2009, pp. 499 y 503; Mossot Iturraspe, Jorge-Piedecasas, M., *Responsabilidad contractual*, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2007, pág. 260; Sáenz, Luis, “La responsabilidad por productos y el artículo 40 de la ley de defensa del consumidor”, *Revista de Derecho de Daños*, Rubinzal-Culzoni, 2017-2, Responsabilidad objetiva - II, pág. 225; Boragina Juan C.- Meza, Jorge A. “Responsabilidad por daños causados por productos elaborados defectuosos”, *Revista Jurídica* (UCES), n° 10, 2006; Méndez Acosta, Segundo J., “Aspectos interesantes de un fallo sobre daños al consumidor”, TR LALEY AR/DOC/101872022; id., “Certezas y fábulas de la responsabilidad por productos”, TR LALEY AR/DOC/1694/2021, IX.3; CNCiv., Sala A, “N.C.L.B. y otro c. Edificio Seguí 4653 S.A. y otros s. vicios redhibitorios”, del 20/02/2014, voto del Dr. Sebastián Picasso y sus citas; TR LALEY AR/JUR/5724/2014; id., id., “Cereijo, Joaquín y otro c. Administración Gómez Vidal SA y otros s. daños y perjuicios” del 23/11/2021, voto del Dr. Carlos Calvo Costa, citado en nota precedente.

a los generados por la frustración del contrato de compraventa (daño directo, daño moral y daño punitivo). Del mismo modo, no es posible aquí hablar del corretaje inmobiliario como una actividad riesgosa según el alcance aceptado uniformemente por la doctrina y la jurisprudencia.

Desde esta interpretación jurídica, entonces, el régimen de responsabilidad previsto en el art. 40 de la LDC tampoco es aplicable a la situación planteada.

2.2.4. Las explicaciones que anteceden me conducen a concluir que el art. 40 de la LDC no es aplicable a este caso.

3. La responsabilidad de REMAX

3.1. Que el art. 40 de la LDC sea inaplicable no significa, sin embargo, que REMAX ARGENTINA SRL carezca de responsabilidad en el presente caso. Solo que no responderá por la vía ampliada del art. 40 sino que lo hará en forma *directa*, por aplicación del art. 10 bis LDC, a partir de un triple juego de fundamentos:

- a) su calidad de proveedor, ya que aunque el servicio de profesionales liberales no está incluido de la LDC, sí lo está la publicidad que se haga de su ofrecimiento (art. 2 LDC).
- b) la noción de conexidad contractual (art. 1073 CCCN), pues supone la existencia de un negocio cuya realización requiere de diferentes contratos que en su conjunto conforman un sistema⁷. Es evidente aquí la conformación de una “aparencia” de unidad empresaria, la que a su vez potencia la “protección de la confianza” que el cliente deposita en la “marca”⁸ (arg. art. 1067 CCCN).
- c) el incumplimiento al deber de información, integrado en la publicidad del portal (arts. 1100 y conc. CCCN; arts. 4, 8 y conc. de la LDC).

Me explicaré.

Mariano Morón ingresó a la dirección de internet *remax.com.ar*, donde se aloja el portal que publicaba el ofrecimiento del departamento que el actor decidió comprar. La publicación contenía diversa información sobre el bien, para la que evidentemente el operador del mercado electrónico prestó un papel activo,

⁷ Di Chiazza, Ivan G. “Concesión comercial y contratos conexos. Análisis de la responsabilidad del concedente”, comentario al fallo “Vázquez c. Fiat” de la Sala A de la Cámara Comercial; TR LALEY AR/DOC/3591/2009; Waintraub, Javier, “La conexidad contractual en el derecho del consumidor”, *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, Rubinzal-Culzoni, 2007-2, pág. 225.

⁸ Di Chiazza, art. cit.

adquiriendo el conocimiento y control de los datos allí almacenados⁹. Es decir, Remax intervino de forma activa en la fase inicial que prelude la comercialización, al habilitar el acceso del usuario a través del portal y teniendo – o debiendo tener– un conocimiento efectivo de los datos relativos a la oferta promovida¹⁰, lo que le permitió al actor proseguir con la operación inmobiliaria. La segunda parte de la operación, ya con Remax Central (repárese en el nombre de fantasía), si bien fue en este tramo donde se descubrió el error, ello no quita la conexión entre las intervinientes, lo que demuestra una coordinación de actividades entre ellas. Desde la perspectiva de la conexidad contractual la cuestión publicitaria es un elemento determinante para acreditar la existencia de una operación económica¹¹.

En www.remax.com.ar, entonces, fue publicitada una propiedad que **no estaba en condiciones de ser vendida** y que le generó falsas expectativas a Mariano Morón. Por consiguiente, REMAX ARGENTINA SRL incumplió con la exigencias de la LDC: *el proveedor está obligado a suministrar al consumidor en forma cierta, clara y detallada todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios que provee, y las condiciones de su comercialización* (art. 4)¹². Asimismo, debe hacerse cargo de los efectos de la publicidad, según los arts. 8 (“las precisiones formuladas en la publicidad obligan al oferente”) y 19 LDC (“quienes presten servicios de cualquier naturaleza están obligados a respetar los términos, plazos, condiciones, modalidades, reservas y demás circunstancias conforme a los cuales hayan sido ofrecidos, publicitados o convenidos”). Tan importante es este deber que la ley hasta faculta al consumidor a pedir la nulidad si se trasgrede (art. 37 LDC).

Por consiguiente, no era necesario acudir en el caso al art. 40 citado sino que bastaba con incluir en la relación de consumo, como consecuencia de la errónea información publicitada en internet, al proveedor REMAX Argentina.

⁹ CNCom., Sala D, “Kosten, Esteban c. Mercado Libre”, del 22/03/2018; TR LALEY AR/JUR/1780/2018.

¹⁰ Antón Juárez, Isabel, “Infracción de un derecho de marca en plataformas de ecommerce: la actuación de la plataforma y el impacto en su responsabilidad”, *Cuadernos de Derecho Transnacional*, Madrid, octubre de 2020, Vol. 12, N° 2, pág. 69, n° 55; acceso: <https://doi.org/10.20318/cdt.2020.5602>.

¹¹ Wajntraub, Javier, “La conexidad contractual en el derecho del consumidor”, *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, Rubinzal-Culzoni, 2007-2, pp. 231/232.

¹² Stiglitz, R. en Stiglitz, G.- Hernández, C., *Tratado de Derecho del Consumidor*, tomo I, Buenos Aires, La Ley, 2015, pág. 585.

3.2. En tales condiciones, REMAX deberá responder por su incumplimiento de acuerdo al art. 10 bis de la LDC (“sin perjuicio de las acciones de daños y perjuicios que correspondan”), en forma concurrente con los demás demandados.

3.3. Por estos fundamentos, propongo confirmar la sentencia apelada en este aspecto.

4. Los agravios de Mariano Morón

4.1. El actor se agravió del monto otorgado por daño moral (\$ 30.000) y del rechazo del daño punitivo.

4.2. Con relación a la primer queja, entiendo que la suma fijada debe calcularse con la adición de los intereses según la tasa activa desde la firma del boleto de compraventa (punto VIII de la sentencia, en aspecto que está firme). De todos modos, dadas las consecuencias no patrimoniales del daño evaluadas según las declaraciones de los testigos Sciorra y Lavaggi (pp. 285 y 286), y ponderando las satisfacciones sustitutivas del art. 1741 del CCCN, la suma otorgada parece algo reducida, por lo que propongo elevarla a \$ 50.000.

4.3. En cuanto al daño punitivo, el art. 52 bis de la LDC faculta a aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso.

Sin desconocer la polémica que genera, desde su literalidad, la aplicación automática del último artículo citado, comparto la posición que interpreta que el presupuesto de hecho es de una extrema laxitud y se encuentra en pugna con todos los antecedentes de la figura en el derecho comparado¹³.

La norma dispone su procedencia con relación al proveedor que no cumpla con sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, sin exigir ningún otro requisito, lo cual es absolutamente excesivo. No cualquier ilícito debería ser apto para engendrar una sanción tan grave, sin riesgo de un completo desquiciamiento del sistema. Existe consenso dominante en el derecho comparado en el sentido

¹³ Pizarro, Ramón D. Stiglitz, Rubén S., “Reformas a la ley de defensa del consumidor”, TR La Ley, Cita Online: AR/DOC/1219/2009

de que los daños punitivos solo proceden en supuestos de particular gravedad, calificados por el dolo o la culpa grave del sancionado o por la obtención de enriquecimientos indebidos derivados del ilícito o, en casos excepcionales, por un abuso de posición de poder, particularmente cuando ella evidencia menosprecio grave por derechos individuales o de incidencia colectiva. En esta misma línea interpretativa se ha pronunciado la mayoría de las Salas de este fuero¹⁴.

En cambio, no caben dudas que la naturaleza de la figura no es resarcitoria sino sancionatoria, aunque también tiene una función disuasoria y preventiva, que apunta a la finalidad de evitar la repetición de la conducta desaprobada por la sociedad¹⁵. La aplicación de la pena es excepcional y debe ser aplicada con extrema prudencia¹⁶.

Lo expuesto significa que no basta el mero incumplimiento de obligaciones legales o contractuales para habilitar la sanción¹⁷, sino que está reservada para supuestos de real gravedad¹⁸.

Sobre la base de esta interpretación, dada la índole del incumplimiento, no comparto la entidad que la actora pretende asignar al hecho para imponer el daño punitivo, ni entiendo acreditado el elemento subjetivo agravado, por lo que propongo a mis distinguidos colegas desestimar este agravio y confirmar la sentencia en este aspecto.

¹⁴ CNCív., esta Sala, expte. 39.093/2017, “White, T. J. c. Fundación Universidad de Belgrano Dr. Avelino Porto s daños y perjuicios”, del 10/08/2021, TR LA LEY AR/JUR/119549/2021; id., id., 35421/2014, “A., C. c/Fundación Educar s/daños y perjuicios” del 1/7/20; id., Sala F, Cañadas Pérez, M. c/Bank Boston, del 18/11/2009, en La Ley, Cita Online AR/JUR/45423/2009; id., Sala K, M., M. B. c/Compañía Financiera S.A., del 22/8/14; id., Sala B, B., M.S. c/S.N.J. del 7/2/14; id., Sala D, Ramos, José Antonio c/Compañía Financiera Argentina S.A., del 22/09/2010, en RCyS 2011-IV-149; id., Sala H, S. M., M. L. c/Telecentro S.A., del 10/12/12, en RCyS 2013-VI, 148 La Ley Cita Online AR/JUR/74009/2012; id., sala E, C. c/Fundación Universidad de la Marina Mercante, del 26/10/12; id., Sala L, Soto, Karina Paola c/Confira S.A. s/daños y perjuicios, del 15/11/2012, La Ley Cita Online AR/JUR/69382/2012; id. Sala G, G., L. B. C/ Club Atlético San Lorenzo de Almagro s/daños y perjuicios, del 27/4/2015.

¹⁵ CNCív., esta Sala, expte. 35421/2014, “A., C. c/Fundación Educar s/daños y perjuicios” del 1/7/20, voto de la Dra. Benavente y sus citas.

¹⁶ López Herrera, Edgardo, *Los daños punitivos. Naturaleza. Tipos. Jurisprudencia comparada. Análisis económico. Aplicación del derecho al consumidor*, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2008, pág. 17

¹⁷ Mosses Iturraspe, Jorge-Wajtraub, Javier, *Ley de Defensa del Consumidor*, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2010

¹⁸ CNCív., esta Sala, expte. 39.093/2017, “White, T. J. c. Fundación Universidad de Belgrano Dr. Avelino Porto s daños y perjuicios”, del 10/08/2021, TR LA LEY AR/JUR/119549/2021 y sus citas.

5. Las costas

Las costas de segunda instancia se imponen a la demandada, sustancialmente vencida (art. 68 CPCCN).

6. Síntesis

Propongo a mis distinguidos colegas:

- a) Elevar la cantidad fijada en concepto de daño moral a la suma de \$ 50.000.
- b) Confirmar, por los fundamentos explicitados, la sentencia apelada en todo lo demás que decidió.
- c) Imponer las costas de segunda instancia a la demandada vencida.

La Dra. María Isabel Benavente dijo:

Adhiero por análogas consideraciones al voto del Dr. González Zurro.

El Dr. Carlos A. Calvo Costa dijo:

Por compartir la solución a la que ha arribado, adhiero al voto de mi distinguido colega de sala Dr. Guillermo González Zurro.

Con lo que terminó el acto, firmando electrónicamente los señores jueces. Fdo.: Guillermo D. González Zurro, María Isabel Benavente y Carlos A. Calvo Costa. Doy fe, Adrián Pablo Ricordi (Secretario interino).

ADRIAN PABLO RICORDI

Buenos Aires, de abril de 2022

Y VISTO:

Lo deliberado y las conclusiones establecidas en el acuerdo precedente, el Tribunal **RESUELVE:**

1. Elevar la cantidad fijada en concepto de daño moral a la suma de \$ 50.000.
2. Confirmar, por los fundamentos explicitados, la sentencia apelada en todo lo demás que decidió.
3. Imponer las costas de segunda instancia a la demandada vencida (art. 68 CPCCN).

4. Diferir la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia para una vez que se encuentren determinados los correspondientes a la instancia anterior (art. 14 del Arancel).
5. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

GUILLERMO D. GONZALEZ ZURRO

MARIA I. BENAVENTE

CARLOS A. CALVO COSTA

ADRIAN PABLO RICORDI

SECRETARIO

