

Villa Regina, 25 de marzo de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados "**R. MARCELA BIBIANA C/ GALLETTA DANIEL ADOLFO FELIPE S/ SUMARÍSIMO - DENUNCIA LEY 24.240**" (Expte. N° VR-00140-C-2024); de los cuales,

RESULTANDO:

En fecha 12/04//2024 se presenta la Sra. Marcela Bibiana R. con el patrocinio letrado de la Dra. Verónica Collodet promoviendo demanda de daños y perjuicios contra el Sr. Daniel Adolfo Felipe G. por la suma de \$9.197.816,68, todo con más sus intereses y costas.

Acredita el cumplimiento de la instancia de mediación prejudicial.

En el acápite de hechos relata que "...el día 12 de marzo de 2018 le compré al Señor Daniel Galletta, un Lote de terreno ubicado en la localidad de General E. Godoy. Individualizado como Lote 9 de la Manzana 17, con una superficie aproximada de 279,77 Mts.2, ubicado en la mayor fracción. Designación catastral: 05-C5-SD-CH002-P01, 05-5-C-002-02 s/ Anteproyecto de Fraccionamiento aprobado por Ordenanza Municipal de General E. Godoy N° 1047/2017".

Detalla las obligaciones estipuladas en el contrato que tenía el aquí demandado en su carácter de vendedor del terreno.

Refiere que "...tentada por las bondades publicitarias de Inmobiliaria Perego, de importante trayectoria en nuestra ciudad, a cargo de la venta de los más de 500 terrenos que integran el Loteo "Valle escondido", compré el mío.- Lo hice esperanzada en que, en un futuro no tan lejano y cuando obtuviera la posesión; construiría mi hogar.- Lo ofertaban como un Barrio que, por su originalidad, sería distinto a los demás.- Tendría laguna artificial, espacios verdes, de esparcimiento, paseos con bancos y parrillas; pintorescas aseQUIAS en lugar de veredas, boulebares y hasta un salón

común de eventos para uso común de los más de 500 propietarios.- Según la publicidad al momento de la venta; este último, sería el destino de la bella casa que originalmente fuera la residencia del demandado y su familia”.

Afirma que “Otra de las bondades ofrecidas para tentar a su compra, era que el Loteo tendría entrada general de vehículos por colectora a la Ruta Nacional N° 22, en sentido Villa Regina General E. Godoy. Pero, ESTO T?MP?CO FUE ASI.- LO CIERTO es que, los más de 500 residentes del Loteo Valle Escondido, tendríamos como único acceso, la que fuera la entrada original a la chacra del Señor Galletta; pudiendo acceder a él -únicamente-, en el sentido Gral. E. Godoy- Villa Regina.- O sea que: En dirección: V. Regina- Gral E. Godoy; la única manera de llegar al Loteo, es retomando la Ruta Nac. N° 22 desde la localidad de Godoy y regresar por la misma ruta nuevamente con destino a V. Regina.- Como a tantos otros a quienes nos exhibían fotos, maquetas y nos detallaban las características que tendría el lugar; confié plenamente en la propuesta y pensé en todas las maneras posibles que me permitieran acceder a un Lote; completamente seducida -reitero-, por la incentivada ilusión que me provocaba la arenga publicitaria de la inmobiliaria”.

Agrega que “La posesión de mi terreno debió ser contractualmente entregada en el mes de octubre de 2021, con los servicios de infraestructura descriptos en la cláusula tercera finalizados; porque así fueron los términos taxativamente acordados en la cláusula SEXTA.- Sin embargo, al llegar la fecha de entrega pactada y transcurridos casi 4 años de haberlo comprado, TODOS los servicios referidos-con excepción del tendido de la red eléctrica (que se encuentra en el precario estado detallado e ilustrado en el Acta de Constatación Notarial que se adjunta y a cuya constancia remito); no estaban siquiera, en trámite de ejecución.- Desde la fecha pactada contractualmente en la que debió entregarse la posesión: octubre de 2021

en adelante; el demandado no dejó de subestimar mi buena fe contractual alegando infundadas excusas como, por ejemplo, responsabilizar de SU incumplimiento, al Municipio de Godoy, a la pandemia, etc.- Siempre en el firme objetivo de justificar su negligente inacción. Paralelamente, jamás dejó de hacer valer los derechos pactados - exclusivamente- a su favor, o sea: el cobro de intereses por mora en el pago de cuotas, amparado en lo dispuesto en las cláusulas arriba citadas del Boleto en cuestión”.

Transcribe la misiva que le cursó a la demandada intimándolo a la entrega de a posesión del terreno y respecto de la cual no obtuvo respuesta.

Expone que “En el mes de diciembre de 2022 el demandado nos convoca a los propietarios de los terrenos, a que concurramos al predio del Loteo "Valle Escondido". Que, simultáneamente, concurriría la Escribana Rossana G. Hernández -Titular del Reg. N° 146 de esta ciudad- y el Agrimensor Daniel Alejandro Prieto.- Que serían ellos quienes nos otorgarían la documentación que acredite la efectiva Posesión de nuestros terrenos.- Y fue así que, ilusionados en que finalmente había llegado "EL DÍA, muchos vecinos esperanzados y sorprendidos en su buena fe; suscribieron y abonaron los honorarios del Acta de "Entrega de Posesión" que, como prueba documental, se adjuntan.- Otros, fuimos oportunamente asesorados por profesionales del derecho para no suscribirla, informados de que con ella, en nada cambiaría nuestra realidad.- Que se trataba de una "premeditada" acción del demandado -ver cláusula Tercera que a continuación se transcribe y recibos de pago que se adjuntan-, de resguardar SU responsabilidad exclusivamente pero, los honorarios de la escribana y del agrimensor, serían a cargo nuestro”.

Funda en derecho. Identifica y cuantifica daños. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 16/04/2024 se provee el trámite con carácter de sumarísimo y ordena el traslado de la demanda.

En fecha 26/04/2024 se presenta el Dr. Daniel Adolfo Felipe G. con el patrocinio letrado del Dr. Horacio Nello Pagliaricci.

Contesta demanda respecto de la cual peticiona su rechazo, con costas a la actora.

Peticiona se cite como tercero a la Municipalidad de Gral. E. Godoy.

Niega todos los hechos expuestos en la demanda y la autenticidad de la documental acompañada con excepción de lo que expresamente reconoce.

Admite la venta que hiciera del terreno a la actora aunque niega cualquier incumplimiento de su parte que le hubieran producido los daños que ahora reclama. Adjudica en cualquier caso la responsabilidad en los daños y perjuicios que resultaren eventualmente acreditados a la Municipalidad de Gral. E. Godoy.

Funda en derecho. Niega cualquier responsabilidad de su representado. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 07/05/2024 la actora contesta el traslado ordenado reconociendo y desconociendo documental acompañada por la demandada.

En fecha 18/06/2024 se dispone como tercero a la Municipalidad de Gral. E. Godoy.

En fecha 25/07/2024 se presenta la Dra. María Carolina Cailly en el carácter de apoderada de la Municipalidad de General E. Godoy.

Se opone a la citación como tercero de su representada lo cual sustenta en la ausencia de una controversia común con alguna de las partes. Expone que su representada no incurrió en incumplimiento alguno y que los registrados corresponden a la propia demandada.

Aduce que según la Ordenanza 904-12 no tiene ninguna obligación respecto de la obras que se mencionan "...puesto que al tratarse de emprendimientos privados -que se presumen lucrativos-, son los inversores quienes deben garantizar la factibilidad y ejecución de los servicios con que contará el loteo, así como su conexión a la redes existentes y obras

complementarias, de manera tal que los lotes que surjan del mismo, cuenten con el efectivo acceso a los servicios, ya que de nada serviría llevar adelante un loteo donde sus habitantes no tengan real suministro de agua, luz, cloacas, etc.”.

Subsidiariamente contesta traslado negando todos los hechos expuestos con excepción de los que expresamente reconoce. Desconoce la totalidad de la documental acompañada por la demandada.

Funda en derecho. Niega cualquier responsabilidad de su representada. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 25/07/2024 la demandada contesta el traslado de la presentación del tercero citado respecto de la cual rechaza su oposición a la citación como tercero y documental que acompaña.

En fecha 12/09/2024 se celebra audiencia preliminar en la que se deja constancia de la comparecencia de las partes y la imposibilidad de arribar a un acuerdo. Se dispone la apertura de los presentes autos a prueba.

En fecha 01/11/2024 se provee la prueba ofrecida.

En fecha 18/02/2025 ambas partes y el tercero citado presentan acuerdo solicitando que sean incorporadas las declaraciones testimoniales y confesional producidas en los autos "SALAZAR, LORENA C/ GALLETTA, DANIEL ADOLFO FELIPE S/ SUMARÍSIMO - DENUNCIA LEY 24.240" (Expte. N° VR-00137-C-2024) a lo que se hace lugar en fecha 19/02/2025

En fecha 19/08/2025 se tiene presente el desistimiento de la prueba pendiente de producción por la parte actora.

Se tiene por caduca la prueba instrumental e informativa y desistida la prueba pericial pendiente de la parte demandada.

Se dispone la clausura del período de prueba.

En fecha 26/09/2025 pasan estos autos a dictar sentencia.

En el día de la fecha se relevan de reserva los alegatos presentados por

ambas partes y tercero citado.

CONSIDERANDO:

1) Que habiendo pasado estos actuados para dictar sentencia, corresponde en primer orden dejar asentado que encontrándose cuestionados los extremos fácticos esgrimidos por la actora, analizaré los mismos apreciando y valorando la prueba de autos conforme lo preceptuado por los arts. 145 inc. 5º, 328, 329 inc. 1º y 356 del CPCC.

Atento el desconocimiento de autenticidad de la documental realizado por las partes, se aclara que será considerada aquella sobre la cual se hubiera producido la prueba informativa y también los instrumentos públicos que hubiesen sido presentados; ello así, por dar fe los mismos mientras no se los reproche de falsos por la vía pertinente.

En cuanto a las posturas que las partes expusieron en el proceso y el tratamiento que respecto a las mismas debo seguir en esta hora de sentenciar, encuentro útil recordar aquí que nuestra Excma. Cámara de Apelaciones viene reiterando en sus pronunciamientos que “...la judicatura no está obligada a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo a pronunciarse acerca de aquéllas que se estimen conducentes para sustentar las conclusiones (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320)” (“CANALE YANINA BELEN C/ CARRIZO HECTOR DANIEL Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) (BLSG 1635)” (RO-18766-C-0000) (A-2RO-2392-C2021, Se. 30/07/2024, entre muchos otros).

2) Encuadro el presente reclamo en plexo normativo de la el art. 42 de la Constitución Nacional, la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240 y el Título III del Libro Tercero (artículos 1092 a 1122) del Código Civil y Comercial de la Nación.

A su respecto “La jurisprudencia nacional da cuenta de una aplicación

razonable y adecuada de los conceptos analizados, que se ha intensificado desde la admisión de la categoría de contrato de consumo en el Código Civil y Comercial. A modo meramente ejemplificativo reseñamos algunos precedentes que nos han parecido significativos en la materia inmobiliaria. Sobre el tema en el ámbito de nuestros Tribunales, es Frustagli quien pone de resalto que “La jurisprudencia nacional da cuenta de una aplicación razonable y adecuada de los conceptos analizados, que se ha intensificado desde la admisión de la categoría de contrato de consumo en el Código Civil y Comercial. A modo meramente ejemplificativo reseñamos algunos precedentes que nos han parecido significativos en la materia inmobiliaria. Así, respecto de la caracterización de una operatoria como relación de consumo inmobiliaria, se sostuvo que “El negocio celebrado por las partes a la luz de lo dispuesto por los artículos uno, dos y tres de la ley 24.240, reúne las características propias del contrato de consumo; esto es, por un lado, una persona que adquiere un lote de terreno —con una vivienda a construir— como destinatario final y, por otro, una empresa que ejerce una actividad profesional, lo que involucra una clara superioridad técnica”, agregándose que “La demandada ejerce una actividad profesional que involucra una clara superioridad técnica; por tal motivo, su deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas es aún mayor y su responsabilidad debe ser medida de manera más severa” (25). En orden a la calificación como proveedor, en un caso donde se controvertía el carácter abusivo de cláusulas insertas en un contrato relativo a un inmueble destinado a vivienda, se dijo que la condición de proveedor debe ser analizada con relación al caso concreto, sin tener que establecerse una única pauta para calificar al proveedor como profesional, agregándose que la comprensión de la categoría debe ser sistémica, considerando las particularidades de cada situación fáctica, en función de los principios fundamentales del Derecho del Consumidor. Tal doctrina se dio en el

marco de un debate en el cual el proveedor era una persona física, que contaba con un loteo que comercializaba a su nombre conforme la actividad registrada ante la AFIP, ámbito en donde, además, era titular de dos viviendas (26)” (Frustagli, Sandra A., “Relaciones de consumo inmobiliarias: algunas cuestiones generales en orden a su configuración”, Publicado en: LA LEY 25/09/2025 , 13. Cita: TR LALEY AR/DOC/2355/2025).

3) Que las posturas de las partes se pueden resumir de la siguiente manera:

3.1) La actora y la demandada son contestes en afirmar que suscribieron un boleto de compraventa el 12/03/2018 por el cual la primera le compró a la segunda un terreno identificado como Lote 9 de la Manzana 17 ubicado dentro de la mayor fracción de origen DC05 C5 SD CH002 P01,05-5-C-002-02. de la localidad de General E. Godoy y cuyo fraccionamiento se aprobó mediante la Ordenanza N° 1054/2017 dictada por la Municipalidad de esa localidad.

Se contraponen, en cambio, en lo vinculado al cumplimiento de las obligaciones asumidas por la demandada en el mismo instrumento.

Así tenemos que:

3.1.1) La reclamante sostiene que la accionada no cumplió con su obligación de entregarle, según lo pactado, la posesión del inmueble en octubre del año 2021.

Reconoce que si bien fue convocada a recibir la posesión posteriormente, lo fue recién en diciembre de 2022, no habiendo accedido a ello en razón de que las obras comprometidas no se encontraban concluidas. Adiciona que la formalización de la entrega de la posesión se haría mediante acta por la cual la demandada le imponía asumir responsabilidades que no le correspondían.

Asimismo, expresa haber reclamado por carta documento la entrega de plano de mensura, deslinde y partición de la mayor fracción, inscripta en

catastro municipal y provincial, que individualice mi Lote, lo cual le permitiera escriturar el inmueble adquirido.

3.1.2) La demandada sostiene su postura argumentando que no incurrió en ningún incumplimiento contractualmente pactado, de lo cual deriva que no deber responder por los supuestos daños y perjuicios cuyo resarcimiento le reclama la actora. En su lugar postula que, en caso de acreditarse en autos las supuestas omisiones, las mismas deben ser adjudicadas a la Municipalidad de Godoy ante el cumplimiento de las obligaciones que sobre ella pesaban y que surgían de la Ordenanza 1047/2017 y del convenio de Ejecución de Obras que celebró con los loteadores el 14/06/2018.

Destaca que, tal como lo afirma la propia reclamante, convocó a la actora para concretar la entrega de la posesión, la que se haría mediante la confección de un acta.

En cuanto a las obras de infraestructura comprometidas, indica que las mismas fueron concluidas en tiempo, ello teniendo en consideración los efectos que sobre los plazos de cumplimiento tuvo la pandemia sufrida por el país.

Expone que tales infraestructuras se finalizaron en las siguientes fechas, a saber: a) Energía eléctrica y alumbrado: Loteo I 12/03/2021 y loteo II 21/04/2021; b) Red de distribución de agua 22/07/2022; c) Apertura de calles 26/09/2022; d) Cordones de contención de boulevares y plaza 27/09/2022; e) Acequias fueron reemplazadas por la Ordenanza 11191 con plazo al 30/11/2023, implantación de 400 árboles 07/2022 y 200 más un año después para reposición, entrega de banco y parrillas 16/08/2022; y f) Proyecto de gas presentado al municipio el 27/07/2022. Sostiene que las obras de infraestructura y servicios se encontraban concluidas y recepcionadas de conformidad con los distintos entes.

3.2) Ello así, pasará seguidamente a analizar la prueba producida en autos a

los efectos de esclarecer si las obligaciones asumidas contractualmente por la demandada fueron cumplimentadas en el tiempo y forma, todo lo cual procederé a analizar seguidamente a partir de la prueba producida en autos.

4) En autos se produjo la siguiente prueba que entiendo pertinente para resolver la cuestión anteriormente propuesta, a saber:

4.1) Documental.

a) Con su priemer presentación acompañó el boleto de compraventa del terreno el cual se encuentra fechado el cual se encuentra fechad el 12/03/2018 e intervenido por la ART el 16/03/2018.

b) Ambas partes acompañaron el convenio de ejecución de obra del 19/06/2017 suscripto por el Sr. G.. en su carácter de propietario de la parcela 05-C5-SD-CH002-02 PO1 fracción y la Municipalidad de Gral. E. Godoy.

En virtud de tal convenio el aquí demandado le requiere a la Municipalidad la aprobación del proyecto de mensura y subdivisión del inmueble en parcelas. Asimismo se especificam las obras a ejecutar a exclusivo costo del demandado, con un plazo de ejecución de tres años y medio contados desde el 01/07/2018.

4.2) Testimonial.

4.2.1) En lo que respecta a las declaraciones testimoniales, y atento el acuerdo presentado por las partes en fecha 19/02/2025 (movimiento E0050), corresponde me remita a las producidas en los autos "SALAZAR LORENA C/ GALLETTA DANIEL ADOLFO FELIPE S/ SUMARÍSIMO - DENUNCIA LEY 24.240" (Expte. N° VR-00137-C2024), habiendo dicho en la sentencia allí dictada:

a) El Sr. Miguel Ángel Madroñal afirmó conocer al Sr. G.. Afirmó su pareja compró un terreno del Sr. G. en el cual actualmente residen. Detalló que a partir de agosto/2023 pudieron empezar a construir, época en la cual se encontraban el tendido eléctrico instalado. Si bien afirmó que las obras

de agua y cloacas existían por ese entonces, aclaró que las mismas empezaron a funcionar en febrero y septiembre del año 2024 respectivamente. Refirió que aproximadamente en la actualidad hay 7 casas terminadas y 4 o 5 en proceso de construcción. Mencionó que hay cosas del contrato que no se completaron, mencionando la laguna y acequias, como así también las instalaciones para comer asados.

b) La Escribana Rossana Gilda Hernández afirmó conocer a ambas partes. Afirmó que intervino en reuniones sobre la confección de los contratos en reuniones previas a la firma de los mismos entre las partes. Recordó que, a requerimiento de los compradores que se lo solicitaban, confeccionaba un acta de entrega de la posesión la cual ellos abonaban, detallando que en su presencia y del Agrimensor Prieto en el lugar de ubicación del inmueble se individualizaba el lote del que se trataba.

c) La Cra. Carina Marcela Verzini afirmó conocer al Sr. G. y haber sido por 12 años Asesora Contable y luego Secretaria de Hacienda de la Municipalidad de Godoy, lo cual coincidió con toda la gestión del Intendente Ivancich. Aclaró no haber intervenido en el sector de Obras Públicas, no obstante lo cual refirió tener conocimiento del citado loteo.

Afirmó que la Municipalidad no adquiere inmuebles para hacer loteos y que los loteadores por Ordenanza deben proveer a los mismos de las obras correspondientes a los servicios de agua, cloacas, luz y gas. A ello agregó que una vez terminadas son recibidas por la Municipalidad que emite un visado que conforma la documentación que se presenta al Registro de la Propiedad Inmueble que finalmente le otorga a cada lote su Nomenclatura Catastral para que se proceda a la escrituración.

Refirió que el loteo “Valle Escondido” fue un proyecto impulsado por los loteadores Sr. Daniel G. y Vicopisano S.A. Calificó la relación del municipio como problemática debido a las dificultades de mantener un dialogo a los fines de lograr acuerdos para el correcto avance de las obras.

Describió el presente proyecto de loteo como ubicado en la zona rural, con espacios verdes, laguna y 3 accesos.

Recordó que en él caso los loteadores solicitaron excepciones para la no construcción de los cordones cuneta, obra de gas y para la sustitución de los caños galvanizados del alumbrado público por postes de madera, todas las cuales fueron concedidas por el municipio.

Afirmó que la primera etapa de las obras debía ser cumplida en diciembre/2020 y la segunda en diciembre 2021, pero dichos plazos no fueron cumplidos, pese a que las medidas relativas a la pandemia solo afectaron 3 meses la prosecución de las mismas. Aclaró que habiendo solicitado una extensión de plazos en junio/2022, la misma no fue concedida.

Mencionó varios problemas en la ejecución de las obras a cargo del loteador.

Respecto de la construcción de accesos al loteo, manifestó que según lo indicaron los loteadores, habría 3, estimando que actualmente existe sólo uno.

Refirió que debido al uso de material inadecuado para el enripiado de calles, a instancias del municipio el loteador debió reemplazarlo, debiendo la Municipalidad prestarle la motoniveladora y su operador para el trabajo. Los desagües pluviales presentaban “inconsistencias” en la nivelación. Las luminarias no fueron colocadas totalmente y presentaron problemas de no funcionamiento.

En cuanto a la red de agua potable y cloacas, no se pudieron probar porque los loteadores no construyeron los nexos por debajo de la ruta y la vías del ferrocarril que estaban a su cargo, aunque finalmente después de discusiones terminaron construyéndolos.

Respecto del sistema de riego por acequias de los espacios verdes, éste no fue aprobado por el Consorcio, por lo cual fue reemplazado con riego por

aspersión, lo cual se formalizó con el dictado de una Ordenanza Municipal. En cuanto a la construcción de los cordones de contención, debido a su mala construcción, debieron rehacerlos, esta vez con moldes propios que el municipio les prestó en razón de los inadecuados que ellos habían utilizado en un principio. Afirmó que los árboles comprometidos nunca los vio, en tanto que la laguna prevista, en razón de haber los loteadores aducido problemas de “números”, fue finalmente reemplazada por más lotes.

Recordó que el municipio inicialmente no concedía permisos de construcción porque no se encontraba el loteo provisto de servios públicos, mas luego, el municipio extendió permisos excepcionales entre los años 2022 y 2023 ante el requerimiento de compradores que habían tramitado un crédito del PROCREAR.

Refirió que los compradores de lotes ante los problemas registrados se dirigían a la Municipalidad a presentar sus reclamos a instancias de los loteadores, pese a que los problemas registrados eran responsabilidad exclusiva de éstos últimos.

d) La Martillera Pública Laura Margarita Perego afirmó que conoce al Sr. G.. Expuso que cuenta con inmobiliaria desde fines de septiembre/2020 y que le fue encargada la venta de los lotes por los propietarios y desarrolladores Sr. G. y Vicopisano S.A.

Aclaró que la venta de los mismos se inició en el año 2017 y terminó en 2019, aunque próximamente se reiniciará la misma. Mencionó que el pago de las cuotas se hacía por medio de una chequera y que el retraso provocaba el devengamiento de intereses.

Describió el loteo diciendo que contenía espacios verdes, amplios boulevares y servicios de electricidad, agua y cloacas. Aclaró que si bien originariamente contaba con sistema de acequias, el mismo sufrió un cambio que no precisó. Especificó que contaba con un solo acceso, aunque mencionó que se habló de un segundo que indicó no supo que pasó.

También indicó que contaba con un plano en su inmobiliaria del loteo.

Negó que se ofreciera un salón de uso común.

e) El Sr. Simón Pablo Perego afirmó conocer al Sr. G.. Expuso que diseñó el loteo y fue el Director Gral. de todas las obras de infraestructura del mismo.

Recordó que todas las obras fueron culminadas en septiembre/2022, encontrándose actualmente aceptadas por el municipio. Aclaró que petitionó al municipio una postergación del plazo de entrega de las obras en razón de la pandemia, pero fue rechazado con fundamento en tratarse de una obra pública.

Afirmó que la obra de calles fue concretada por el loteador y controlado las pendientes por el municipio, sin ser objetadas por éste último.

Mencionó que todas las obras de alumbrado eléctrico, agua y cloacas las concretó el loteador. Afirmó que la obra de agua corriente y cloacas fueron recibidas de conformidad por ARSA en Julio/2022. También que la obra de alumbrado eléctrico fue recepcionada de conformidad por Edersa , aunque no pudo recordar si lo fue en en marzo/2021 o marzo/2022. Reconoció que se quemaron 170 lámparas de alumbrado público, pero que las mismas fueron repuestas por el loteador.

Agregó que fue presentada toda la documentación necesario para el proyecto de gas.

En cuanto al sistema de riego precisó que se concluyó en septiembre/2023 consistiendo el mismo en riego por aspersión, el cual se provee de agua de acequia o de perforación. También que se compraron un total de 850 árboles los cuales fueron entregados al municipio, mencionando también la compra de parrillas y bancos que se encuentran en el loteo para ser ubicadas por la Municipalidad. También que se rehicieron cordones de contención en plazas y boulevares.

f) El Arq. Carlos Antonio Quilodrán manifestó conocer a la demandada y

haber estado a cargo del Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad desde el año 2017 al 10/12/2023.

Señaló al Sr. G. y a Vicopisano S.A. como los propietarios y desarrolladores del loteo. Manifestó que en el marco de sus funciones controló la evolución de las obras para hacerles el certificado final, las cuales debían estar culminadas en el año 2021, lo cual no se cumplió por su lento avance. Indicó que hasta que finalizó de trabajar en el Municipio estaban pendientes de concreción los nexos y pruebas hidráulicas.

Recordó que hubo varios contratiempos en la ejecución de las obras y reuniones celebradas en consecuencia para resolverlos. Si bien aclaró que la construcción de los nexos estaban a cargo de los loteadores por imponerlo así una ordenanza, esa fue una cuestión debatida entre ellos y el Municipio, habiéndose hecho cargo aquellos finalmente de los permisos y costos de los mismos.

Agregó que visitaba la obra y observaba los trabajos mal ejecutados para que fueron corregidos. También afirmó que en varias oportunidades la Municipalidad envió la motoniveladora para realizar el trabajo de las calles.

g) El Agr. Daniel Alejandro Prieto afirmó conocer al Sr. G. quien le encargó la confección del plano de mensura.

Explicitó que el plano original constaba con más de 400 lotes y que constaban superficies para espacios verdes, aunque ninguna se indicaba como laguna. Aclaró que posteriormente fue modificado el plano agregándose más lotes.

Precisó que colocó los mojones en los lotes y que a solicitud de los compradores expedía una certificación de deslinde y amojonamiento, la que contenía la verificación de las medias, superficie, linderos, manzana y ubicación dentro del loteo. El costo de tal documento esta a cargo de los adquirentes que lo solicitaban. Aclaró que su confección no era obligatoria para los compradores.

Concluyó afirmando que la registración provisoria del plano se había hecho aproximadamente con un año de antelación y la definitiva con unos 20 días de antelación.

h) El Ing. Civil Gabriel Horacio Bayón afirmó conocer al Sr. G. por cuestiones laborales.

Afirmó que el demandado lo contactó a mediados del año 2022 para la realización de la obra consistente en el cruce de cañerías de cloacas y agua corriente del loteo por debajo de la Ruta Nacional N.º 22 y las vías del ferrocarril en dirección al Norte.

Calificó la misma como una obra “compleja” dado que no fue a cielo abierto, sino que debió hacerse mediante el uso de una máquina “tunelera”, a lo que se suma el ancho de la ruta en ese sector. Recordó que tuvieron inspecciones de ARSA, Vialidad Nacional y Ferrosur y que éstas dos últimas aprobaron las obras las cuales finalizaron entre finales del año 2022 y principio del 2023.

5) Conforme a lo anteriormente expuesto, cabe concluir lo siguiente:

5.1) Del boleto de compraventa surge que las partes pactaron lo siguiente:

En cuanto a las obras: “**TERCERA: Infraestructura:** Las partes acuerdan expresamente que integra el precio convenido, las erogaciones necesarias para afrontar los costos de las obras de infraestructura requeridas para la viabilidad del Loteo.- A tal fin acuerdan incorporar en el apartado tercero de la cláusula segunda la fórmula de cálculo que consideran equitativa para ambas partes, comprometiéndose a respetar la misma.- Las obras que se incluyen e integran el precio son: a) Apertura de calles; b) Alumbrado particular con postración de hormigón en cabeceras y de madera en suspensiones, c) Alumbrado público de calles con brazo de 1,20m y artefacto tipo perita; d) Alumbrado ornamental publico interior en espacios verdes, e) Agua potable de red, f) Red de Cloacas, g) Acequias, h) Cordón de contención de espacios verdes, i) Parrilleras con bancos a orillas del

desagüe sur y j) Arbolado de espacios verdes.- Las partes acuerdan que las obras son ejecutadas exclusivamente por "LA VENDEDORA", quien conoce y acepta expresamente que a la fecha todavía no se encuentran realizados y compondrán los servicios de infraestructura a ceder a los distintos entes.- Se deja expresa constancia que "LA VENDEDORA" tramitara y presentara al Municipio el proyecto de red de Gas, siendo dicha obra a cargo exclusivo de los frentistas”.

En lo relativo a la entrega de la posesión: “SEXTA: POSESION: La posesión real y efectiva del lote objeto del presente, será entregada a "EL COMPRADOR" libre de ocupantes, e intrusos y con los servicios de infraestructura descriptos en la cláusula tercera finalizados, en el mes de Octubre del año dos mil veintiuno...”.

Respecto a la escrituración: “SEPTIMA: Escritura: La escritura traslativa de dominio será otorgada a "EL COMPRADOR" sobre la base de títulos perfectos, la misma será autorizada por la Escribana Rossana G. Hernández - Titular del Registro Notarial N° 146 con asiento en la ciudad de Villa Regina.- Todos los gastos, impuestos y honorarios de la escrituración serán por cuenta y cargo exclusivo de “EL COMPRADOR”.- A los efectos de la realización del acto escriturario respectivo "EL COMPRADOR" será citado a través de la publicación de un aviso por tres días seguidos en un diario de mayor circulación en la región.- La citación será en forma general a todos los compradores y será efectuada con una anticipación de veinte días al acto escriturario.- Las partes acuerdan que la publicación de los avisos por tres días seguidos en un diario de mayor circulación en la región es aceptada por ambas partes como notificación fehaciente en los términos de ley.- Si las partes por cualquier motivo no concurrieren dentro de los 5 días de citados a otorgar la escritura traslativa de dominio, se aplicará en concepto de cláusula penal a la parte incumplidora, la suma de Pesos Cincuenta (U\$S 50) diarios por día de retraso”.

Ello así surge del propio convenio expresamente las obras que debían estar concluidas al tiempo de entregarse la posesión, esto es en octubre del 2021, siendo por lo demás que la misma, a la época de interposición de la demanda, todavía se encontraba pendiente de concretarse.

5.2) Vinculado a las declaraciones de los testigos, teniendo en consideración el ya citado acuerdo al que arribaron las partes y tercero citado, corresponde me remita a autos “Salazar” en los que expresé:

“El Sr. Perego afirmó en su declaración que se encargó de la dirección general de todas las obras del loteo y que las mismas estaban concluidas para septiembre/2022. Excepción a ello hizo respecto de la construcción de acequias, las que no pudieron ser construidas por no autorizarlas la autoridad correspondiente, no obstante lo cual precisó fueron reemplazadas por riego por aspersión, el cual concluyó de instalarse en septiembre del año 2023.

El Sr. Sánchez, Jefe de Servicios de ARSA, concluyó que las obras internas y externas del loteo (incluidos los nexos) quedaron en funcionamiento en febrero/2024.

El testigo Sr. Quilodrán, funcionario de Obras Públicas de la Municipalidad de Godoy afirmó que el plazo original de culminación de las obras no fue cumplido.

El testigo Sr. Bayón manifestó que fue contratado por el demandado a mediados del año 2022 para que realizara las obras de cruces de cañerías por debajo de la ruta y las vías del ferrocarril y que concluyó las mismas entre finales del año 2022 y principios del 2023.

El testigo Sr. Vasquez Toledo afirmó que para el año 2021 faltaban el enripiado de calles y en cuanto a los cordones de contención afirmó que no habían sido construidos en su totalidad , o bien los que lo estaban fueron mal hechos.

Es decir, no cabe duda que la fecha pactada para hacer entrega de la

posesión, reitero enero de 2021, las obras comprometidas no se encontraban cumplimentadas, pudiendo colegir que recién fueron finalizadas en su totalidad en el año 2024”.

5.3) Esclarecidos los hechos pasaré al tratamiento de la responsabilidad la cual, adelanto adjudicaré exclusivamente a la demandada, excluyendo de la misma a la Municipalidad de Gral. E. Godoy, ello con los mismos fundamentos vertidos también en “Salazar” donde sobre el punto exprese como fundamento:

“En cuanto a la responsabilidad negada por el accionado y por la citada, comenzaré expresando que le asiste razón a la Municipalidad de Gral. E. Godoy en mérito de la prueba de autos.

No otra puede ser mi conclusión a su respecto si considero que según surge del propio contrato, la compraventa vinculo a la compradora y un solo vendedor, quien resultó ser el Sr. G.. Ninguna intervención tuvo dicho Municipio en el contrato, mucho menos puede decirse que obtuvo una contraprestación del negocio celebrado entre las partes.

La demandada emplea ingentes esfuerzos argumentativos para achacarle la responsabilidad de sus incumplimientos propios a la citada. Mas sus resultados en nada comprometen a esa entidad.

Apontoca mi conclusión la circunstancia que la demandada en su carácter de vendedora prometió en el contrato contraprestaciones que, o bien no podía cumplir, o no lo podía hacer en el tiempo estipulado. Es así que, que con el objetivo de salvaguardar su responsabilidad, trae aquí a la Municipalidad.

Nomás hay que remitirse en sustento de lo que vengo exponiendo que la accionada prometió la construcción de acequias en el contrato, lo cual no podía hacer válidamente, ello en razón de que en ese momento no contaba con la autorización del ente competente, la que dicho sea nunca pudo obtener. No obstante lo cual vendió el lote prometiendo esa obra, para

ahora dejar entrever que la Municipalidad demoró la solución al problema con el dictado de la ordenanza que cambió el sistema de riego de acequias por el de aspersión.

Otro tanto corresponde decir de la construcción de las cañerías denominadas “nexos” que debían unir los sistemas de redes de agua corriente y cloacas con los sistemas troncales de dichos servicios. Si en los acuerdos que celebró la demandada con la Municipalidad no fue previsto a quien correspondía su ejecución y del conflicto suscitado resultó una demora es una cuestión ajena al contrato celebrado entre la actora y la demandada. En todo caso, no debió la reclamada comprometer un servicio a un/a comprador/a de lote que no se encontraba en funcionamiento al momento de contratar, o en todo caso que en definitiva no dependía -supuestamente- a él su instalación.

También aduce que los retrasos en el cumplimiento en la entrega de la posesión se debió a las limitaciones surgidas de la normativa sanitarias dictadas a consecuencia de la pandemia declarada en el país por el COVID-19. Respecto a ello debo decir que hay que reconocer que podría decirse que es lógico pensar que la ejecución de las obras no se demoraron por ello, pero tampoco puede ni tan siquiera pensarse en otorgarle un alcance exculpatorio como el que pretende endilgarle ahora la demandada. Solo hay que observar que la totalidad de las obras recién estuvieron completadas en el año 2024, y semejante extensión del plazo no se lo puede achacar a la aludida circunstancia.

No resulta tampoco atribuible la demoras registradas a la -supuesta- falta o demora en la aprobación y recepción de las obras que debía hacer la Municipalidad. Sin ánimo de expedirme sobre el tema por cuanto -vuelvo a reiterar- es una cuestión ajena a los contratantes, la prueba es abundante y pareciera no abonar tal tesitura o al menos de la manera a como lo pretende la demandada.

Por tanto, la citada en carácter de tercero no intervino en el contrato que une a la actora y la demandada, por lo que adelanto que no haré extensiva la sentencia condenatoria en autos a la mentada.

Ello así, y siendo que la demandada asumió obligaciones que ahora se comprobó que válidamente no podía asumir, ni tampoco acreditó causales que cortaran el nexo de causalidad de su responsabilidad, por lo que concluyo debe responder por los daños y perjuicios ocasionados en función de lo prescripto por el art. 1757 CCCN”.

6) Corresponde ahora me expida sobre los rubros indemnizatorios reclamados, todos los cuales fueron rechazados por la demandada, siendo los mismos:

6.1) Daños y perjuicios causados por el incumplimiento \$5.397.816,68. Sustenta el monto solicitado en el cálculo realizado por profesional Contador Público el cual acompaña.

Con el propósito de pronunciarme sobre el rubro reclamado me remitiré a lo pactado por las partes en el boleto de compraventa en cuya parte pertinente se dispuso que la posesión se entregaría en octubre del año 2021 (cláusula cuarta), en tanto que respecto a la escrituración no se estipuló ninguna fecha, pero sí un procedimiento por el cual convocaría la demandada a la actora y una pena de \$50,00 diarios luego de un plazo de cinco días por cada día de retardo (séptima).

Tengo presente aquí que la propia demandada reconoce que recién convocó a la demandada en diciembre/2022 para la entrega de la posesión y que por lo demás resulta indiscutido que a la fecha no se produjo la escrituración del inmueble. Con dicho fundamento, haré lugar al presente rubro solo sobre la escrituración, pues, apartándome del criterio sentenciado en los Exptes. N° VR-00137-C-2024, VR-00305-C-2024 y VR-00211-C-2024, ya que se advierte que el vencimiento de la última cuota del precio de venta era el 10/3/2023, o sea, posterior a la fecha de posesión pactada (octubre de

2021); por ende, no habiendo la actora reclamado la entrega del inmueble sino los intereses correspondientes desde 01/11/2021 al 08/04/2024, sin haber acreditado el precio hasta entonces abonado, ni obrando en el convenio celebrado sanción para el caso de no entrega de la posesión del bien, ni acreditado cuales han sido los daños materiales a los que se sometiera por la falta de posesión del inmueble (vgr. abonar una locación, frustración de venta del lote, etc.) adelanto que no haré lugar al rubro reclamo por tal adelanto.

En cuanto a la pena prevista contractualmente de \$50,00 diarios por falta de escrituración, considero que, tal como lo calcula la actora, debe calcularse conforme lo solicitado desde el 08/11/2023 y hasta el 08/04/2024, lo cual hace un período de 152 días lo que totaliza \$7.600,00. A ese importe se le calcularán los intereses conforme el precedente obligatorio “Machin Juan Américo c/ Horizonte ART S.A. s/ Accidente de trabajo (L) s/ Inaplicabilidad de Ley” (Expte. N° A-3BA-302-L2018 // BA-05669-L-0000; Se. del 24/06/2024) y Acordada N° 23/25 STJRN; y a tal importe se le aplica la tasa pura del 8% desde el 24/04/2024 hasta la presente data. A este importe se le aplicarán hasta su efectivo pago los intereses legales antes explicitados (“Machin” y Ac. 23/2025) y /o la tasa de interés que en el futuro la reemplace.

6.2) Daño moral \$1.800.000,00. Sustenta el rubro en normativa que cita.

En autos contamos con el informe pericial psicológico presentado por la Lic. María Valeria Beck, en el que concluye respecto de la actora que “El hecho de autos no ha tenido un efecto desorganizador, ni le ha ocasionado efectos patógenos duraderos en la organización psíquica. La actora dispone de recursos psíquicos suficientes para responder adaptativamente a un suceso de la naturaleza de autos”, agregando “...al momento del estudio, la peritada no presentaría ningún tipo de secuela y/o afección psicológica, cuadro psicopatológico, sintomatología y/o alteración psicoemocional que

conforme algún cuadro reconocido y delimitado científicamente que sean de presentación novedosa en su historia vital y atribuible al hecho de autos. A su vez, tampoco ha agudizado ningún tipo de cuadro psicopatológico anterior a los mismos. En el momento de la evaluación no se han observado sintomatología e indicadores de trauma psíquico en relación a los hechos que se investigan”.

Dicha pericia no fue impugnada ni objeto de solicitud de aclaraciones por ninguna de las partes. Tampoco contamos en autos con informes de consultores técnicos sobre la materia por no haber sido propuestos, los cuales hubieran podido eventualmente contradecir o disminuir su valor en algún sentido.

Así las cosas, teniendo en consideración los inconvenientes que presupone no haber contado con la posesión del inmueble ni su título de propiedad en el tiempo y forma comprometido y las gestiones judiciales y extrajudiciales impulsadas, resultan obvias la afectación moral padecida por la actora. En mérito a ello el rubro, adelante, debe prosperar.

Sobre este rubro nuestra Excma. Cámara de Apelaciones ha dicho que "...la indemnización por daño moral es una tarea extremadamente difícil, porque precisamente el dolor y las afecciones de orden espiritual, no resultan por esencia medibles económicamente. Hay siempre una gran dosis de discrecionalidad en la decisión jurisdiccional, que desde mucho tiempo se viene tratando de acotar, procurando acordar mayor objetividad y consecuente legitimidad a la decisión, atendiendo a lo decidido con anterioridad en casos que pudieran ser de algún modo asimilables. En nuestra jurisdicción desde el viejo precedente ´Painemilla c/ Trevisan´ (Jurisprudencia Condensada, tº IX, pág.9-31), se ha sostenido que ´no es dable cuantificar el dolor ya que la discreción puede llegar a convertirse en arbitrio concluyéndose en cuanto a la tabulación concreta de este rubro, que su estimación es discrecional para el Juzgador y poca objetividad pueden

tener las razones que se invoquen para fundamentar una cifra u otra. Es más, el prurito de no pecar de arbitrario que la efectiva invocación de fundamentos objetivos, lo que lleva a abundar en razones que preceden a la estimación de la cifra final. La única razón objetiva que debe tener en cuenta el Juzgador para emitir en cada caso un pronunciamiento justo, es además del dictado de su conciencia, la necesidad de velar por un trato igualitario para situaciones parecidas... Por cierto que nunca habrá de agotarse en la realidad, pero la orientación emprendida en esta tarea, el catálogo de las posibilidades que nos pondrá de manifiesto la realidad' ('El daño moral en las acciones derivadas de cuasidelitos', Félix E. Sosa y Mercedes Laplacette, pág. 6). A partir de allí, hemos de tener en cuenta además que no debemos comparar solo los números, sino al poder adquisitivo o valor constante de las indemnizaciones de manera de que el fenómeno inflacionario no resulte ser un incentivo para quien rehúye la reparación del daño, ni que nos aleje de la reparación plena que además de una incuestionable base legal, tiene sustento constitucional y convencional". ("GALVAN IRIS C/FRAVEGA S.A.C.I.E.I. S/ SUMARÍSIMO", Expte. N° B-2RO-189-C5-17, Sent. Del 07/12/2017). Con el fin de meriturar antecedentes y a los efectos de ponderar la efectiva influencia de la inflación a la fecha, recurriré a la calculadora de intereses legales prevista en nuestra página web judicial. Ello así, en conformidad con la sentencia del 1/11/2024 dictada por la Cámara de Apelaciones de la 2° CJ rionegrina en autos "ESCOBAR LAGOS, RUPERTO ANTONIO C/ FRANCO, VICENTE HUGO Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)" (Expte. N° VR-62837-C-0000) en la cual reitera su posición de "...abandonar la postura de sujetar el resarcimiento del daño moral, a la preponderante aplicación de la calculadora de inflación, y a la hora de analizar la cuantificación a valores de la sentencia de primera instancia, expandir los aspectos en consideración, como he desarrollado

previamente” (“ROMERO PABLO ALBERTO C/ PURRAYAN MARCOS CARLOS Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - ORDINARIO- -P/C BLSG M-2RO-1549-C1-21-”, RO-09813-C-0000-A-2RO-2239-C2021, sentencia 01/10/2024). Por tanto, los precedentes son: -“CORVARO MABEL LILIANA C/ JC BRABEUO S.R.L. Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)” (Expte. N° CI-24987-C-0000) Sent. 03/06/2025, en el que se demandaba por la entrega de la posesión, escrituración y daños y perjuicios por la compra de una fracción de terreno que derivaría en un lote cuando la urbanización fuera autorizada por el municipio se otorgó en la instancia de grado la suma de \$1.500.000,00, equivalentes a la fecha a \$2.767.066,50.

-“PLAZA SEBASTIAN EXEQUIEL C/ ASOCIACIÓN PERSONAL DE EMPLEADOS LEGISLATIVOS RÍO NEGRO (A.P.E.L.) S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (Ordinario)” (Expte N° 0972/2014/J3), en trámite por Expte. N° 8327/2017, Sent. 17/04/2019 en un caso en que se resolvió la resolución del contrato de compraventa de un lote en razón de que la demandada no realizó los trabajos comprometidos, la Alzada confirmó la procedencia del rubro por \$40.000,00 de la sentencia del primera instancia del 24/10/2017, equivalentes a la fecha a \$312.077,28.

-“ALVARADO, ROQUE FABIAN Y OTROS C/ UPCN (UNION PERSONAL CIVIL DE LA NACION) Y OTROS S/ ORDINARIO” (Expte. N° BA-29908-C-0000), Sent. del 31/08/2023, tratándose de un caso en que se reclamaban daños y perjuicios por incumplimiento de diversas reservas o anticipos inmobiliarios de lotes de un proyecto de urbanización, se incremento la suma otorgada por el rubro a \$600.000,00 a cada uno de los actores a la fecha de la sentencia de primera instancia del 15/06/2022, equivalentes a la fecha a \$3.172.207,20.

En virtud de los antecedentes mencionados, y teniendo presente el monto

reclamado por éste rubro, considero razonable y justo hacer lugar al presente rubro por la suma total de \$2.000.000,00. A dicha suma se le adicionaran la tasa pura del 8% desde la fecha en la que debió ser entregada la posesión (01/02/2021) y hasta la fecha del dictado de la presente; y a dicha suma, y hasta su efectivo pago, los fijados por nuestro Superior Tribunal de Justicia in re "Machin" y en Ac. N° 23/2025, o la que pudiera reemplazarla en el futuro.

6.3) Daño Punitivo \$2.000.000,00. Sustenta el rubro y monto en normativa y doctrina que cita.

Respecto del rubro reclamado, encuentro que el mismo es procedente a tenor de lo normado en el art. 52 de la Ley 24.240

Útil encuentro recordar, además, que desde antaño nuestro Tribunales, además de resultar procedentes las sumas indemnizatorias correspondientes a los daños efectivamente sufridos por los damnificados, adicionalmente resulta procedente otra destinada a castigar las graves inconductas de los demandados en las relaciones consumeriles y a los efectos de que se abstengan en lo futuro de incurrir en las mismas prácticas.

Nuestra Excma. Cámara de Apelaciones sobre el presente rubro ha dicho que "...desde la doctrina legal emergente del reciente fallo mayoritario de nuestro S.T.J., -09/12/2019- recaído en autos "COLIÑIR, ANAHI FLAVIA c/ LA CAMPAGNOLA SACI-GRUPO ARCOR S/ ORDINARIO s/ CASACION" (Expte N° 36146-J5-12 /30314/19-STJ-); se dijo en lo sustancial y a partir del voto de la Dra. Liliana Piccinini, compartido por la mayoría, que "... 5.- Finalmente, en relación al daño punitivo impuesto, la codemandada esgrime dos agravios. El primero, donde reitera su argumentación de que el hecho en que se sustenta la multa impuesta (producto con elemento extraño contaminante), no se encuentra acreditado. Este cuestionamiento sobre la plataforma fáctica del caso ya fue analizada al inicio del voto, a cuyas consideraciones -en honor a la brevedad-, me

remito. En segundo lugar, argumenta que la sentencia al aplicar el daño punitivo ha incurrido en la violación de la doctrina y jurisprudencia aplicable al caso. Previo a todo, cabe señalar que solo constituye doctrina legal en los términos del art. 42 de la Ley Orgánica del Poder Judicial N° 5190 y del art. 286 del CPCyC, aquélla que ha merecido consagración expresa por parte del Superior Tribunal de Justicia, con las facultades de homogeneización jurisprudencial, que le asigna la ley al autorizarlo a imponer obligatoriamente el criterio de sus fallos durante los próximos cinco años. (Cf. STJRNS1 - Se. N° 10, "TOSONI" del 10/03/2015). No se advierte en el recurso referencia alguna a la doctrina legal de este Tribunal que entiende inobservada. Por su parte el art. 52 bis de la Ley 24.240, incorporado por la Ley 26.361 (BO del 07/04/2008), establece: "Al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado, el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan. Cuando más de un proveedor sea responsable del incumplimiento responderán todos solidariamente ante el consumidor, sin perjuicio de las acciones de regreso que les correspondan. La multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el artículo 47, inciso b) de esta ley". De la simple lectura de la norma surge claro que se exige para la aplicación del daño punitivo un solo requisito: que el proveedor no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor" ("ROMERO JORGE FLORENCIO C/ CASA HUMBERTO LUCAIOLI S.A. S/ SUMARISIMO". Expte. N B-2RO-230-C1-17; Sent. del 23/12/2019).

En cuanto a los requisitos para que el mismo prospere el rubro ha dicho que "Tal como venimos sentenciando, por caso el 13 de junio de 2023, en los autos "RODRIGUEZ MARIO RICARDO C/ MERCANTIL ANDINA

S.A. S/ SUMARISIMO (DERECHO DEL CONSUMIDOR - EXCUSACION DE SECRETARIA)" (Expte. NRO- 20118-C-0000), con el voto rector del estimado colega Dr. Gustavo A. Martínez, quien me sigue en el orden de voto aquí, en los que se dijo “ ... En cuanto al cuestionamiento por la procedencia del daño punitivo, tras iniciar el discurso con una cita doctrinaria, se expone que es necesaria “una conducta que trascienda el simple y objetivo incumplimiento contractual, e incluso la mera culpa, sino que debe ir acompañada de un propósito deliberado de obtener un rédito o beneficio injusto, especulando con cálculo costo-beneficio derivado del coeficiente de litigiosidad exhibido por un universo dado de consumidores perjudicados. El incumplimiento de una obligación legal o contractual. al que refiere el artículo 52 bis que la ley 26.361 incorpora a la ley 24.240 sienta una condición necesaria pero no suficiente para imponer la condena punitiva. El elemento de dolo o culpa grave es necesario para poder condenar a pagar daños punitivos (conf. López Herrera, Edgardo “Los daños punitivos”, págs. 365/366)” ("HEREDIA ANDRES DOMINGO C/ LA CAJA DE AHORRO Y SEGURO S.A. S/ SUMARISIMO". Expte. N.º CH-57454-C-0000. Se. del 14/08/2023).

En el presente caso encuentro que se reúnen todos los requisitos para su procedencia teniendo en consideración lo dispuesto por nuestro STJ en los casos "COFRE, NICOLAS SEBASTIAN C/ FEDERACION PATRONAL SEGUROS S.A. S/ SUMARISIMO S/ CASACION" (Expte. N° B-4CI-204-C2015) y "BARTORELLI, EMMA GRACIELA C/ BANCO PATAGONIA S.A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS S/ CASACION" (Expte. N° VI-31306-C-0000).

Asimismo quedó acreditado que la posesión del inmueble comprado no fue entregada en tiempo y forma, por la demandada, situación que permanece invariable hasta el presente. Resalto que dicha parte esgrimió en su defensa que no incurrió en incumplimientos, o que de haberse registrado lo eran a

causa de un tercero ajeno a ella, lo cual tampoco se condice con la prueba producida. A ello agrego que al mismo tiempo que dilataba y no cumplía con sus obligaciones, percibía las cuotas en pago que le efectuaban los compradores, ello con un evidente ánimo indebido de lucro en un claro perjuicio patrimonial de su contraparte que no recibían el bien comprometido.

Por ello, en virtud de la facultad que me confiere la norma antes transcrita, y teniendo presente y usando de referencia, lo resuelto por el Tribunal de Alzada en Expte. N° RO-02536-C-2022, caratulado en “YBARRA MARCOS C/ TRIUNFO COOPERATIVA DE SEGUROS LIMITADA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS- LEY 24240 (SUMARISIMO)”, en sentencia N° 102 del 14/06/2024, como así también que la conducta analizada en autos resulta la misma que la del precedente "Salazar", pero siendo de aplicación obligatoria lo dispuesto por el STJ rionegrino en autos "BARTORELLI, EMMA GRACIELA C/BANCO PATAGONIA S.A. S/DAÑOS Y PERJUICIOS S/CASACION" (Expte. N° VI-31306-C-0000; Se. D del 17/10/2023) en el cual se expresara "Es necesario entonces que la labor jurisdiccional de cuantificación responda a pautas orientadoras y mecanismos que, en todos los supuestos, reflejen la valoración de las circunstancias concretas del caso, así como contribuyan a conseguir los objetivos y fines del instituto"; y que se exige una "...criteriosa relación de proporcionalidad con el daño compensatorio otorgado en última instancia, evitando la imposición de sanciones excesivas que, aunque encuadren en la escala de la norma, en los hechos impliquen una aplicación distorsiva que desborde el principio de razonabilidad y, consecuentemente, del derecho de propiedad -en sentido constitucional- y la garantía del debido proceso sustantivo (arts. 17, 18, 28, 33 y ccdtes. Constitución Nacional)". En consecuencia, y siendo que a la fecha la canasta para hogar tipo 3 asciende a \$1.470.043,00; el presente rubro prosperará por la suma equivalente a 2

canastas básicas para hogar tipo 3, cuya valoración deberá hacerse a la época de su efectivo pago con más una tasa de interés del 8 % anual desde la mora y hasta su efectivo pago.

En mérito a los fundamentos que anteceden, la presente demanda prosperará por la suma total de \$2.007.600,00 más 2 canastas básicas para hogar tipo 3; todo ello con más sus intereses anteriormente determinados.

A todo evento, dejo constancia que es aplicable a los rubros indemnizatorios reclamados, el siguiente criterio jurisprudencia: “Pondero también que tal como ha dicho el Superior Tribunal de Justicia en autos “HUINCA, EMILCE GLADYS Y OTRO C/FLORES, ROGELIO AUDILIO Y OTROS S/DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) S/CASACION” (Expte. N° 26930/14- STJ-), no se viola el principio de congruencia al otorgar una suma mayor a la peticionada cuando la cifra “...guardaba naturaleza provisoria, sujeto a lo que en más o en menos resultase de la prueba a producir; y en tal hipótesis el Juez queda habilitado para efectuar la valoración económica definitiva sin que ello implique una violación del principio de congruencia (arts. 34 inc. 4*, 163 inc. 6* y 165 del CPCyC.); en la medida que dicha facultad sea ejercida por el Magistrado de manera prudencial y con fundamento en las constancias acreditadas en la causa. Lo contrario implicaría un excesivo rigorismo formal, que terminaría por trastocar la finalidad de las normas procesales, que no es otra que asegurar el debido proceso legal” (Ref.: “Sandoval Leopoldo Angel c/ Municipalidad de General Roca s/ Daños y Perjuicios - Ordinario”; Expte. N° 33445-J5-09, Se. D 62, del 18/12/2014; publicado en la página web del Poder Judicial rionegrino).

7) Resta expresar respecto de las costas que las impondré a la accionada, a tenor del principio objetivo de la derrota dispuesto en el art. 62 del CPCC; y que los emolumentos profesionales se regularán en conformidad con los arts. 6, 7, 8, 10, 11, 20 y 39 de la Ley N° 2212; en especial, considerando la

naturaleza, relevancia y trascendencia moral del asunto; complejidad, calidad, eficacia, celeridad y extensión del trabajo efectivamente desempeñado.

Asimismo los emolumentos de los peritos actuantes, serán en función de la consideración y mérito que se ha hecho del trabajo pericial en la resolución del caso y la extensión de la tarea en función de la existencia o no de impugnación, conforme arts. 5, 18 y 19 de la Ley N° 5069 y todos sobre el monto base prospera la demanda.

Para la regulación de honorarios se considera el valor a la fecha de la canasta par hogar tipo 3 de \$1.470.043,00; por ende, la sumatoria de los montos líquidos a la fecha son de \$4.947.686.

En consecuencia,

SENTENCIO:

1) Hacer lugar a la demanda interpuesta por la Sra. Marcela Bibbiana R. contra el Sr. Daniel Adolfo G.; por ende, condenar a este último en el término de 10 días la suma de \$2.007.600,00 y 2 canastas básicas para hogar tipo 3; con más los intereses detallados en los considerandos.

2) Condenar en costas a la accionada, conforme los argumentos brindados, y regular los honorarios profesionales por la participación acreditada en autos en las sumas equivalentes a los siguientes porcentajes del monto de condena incluidos los intereses a liquidar: Dres. Verónica Collodet y Guillermo Carricavur en forma conjunta en el 13%; Dr. Horacio Nello Pagliaricci en el 11% y Dra. María Carolina Cailly 11%. Cúmplase con la Ley N° 869. Notifíquese a Caja Forense.

Respetando los mínimos dispuestos en el art. 19 de la Ley 5069, regular los honorarios de los peritos en las sumas equivalentes a: Carlos Luis Pieroni 2,5 jus, Aldo Fabián Capitan 5 jus, María Valeria Beck 5 jus.

3) Firme la presente y liquidados que fueren los intereses respectivos,

procédase por Secretaría a la liquidación de los impuestos judiciales correspondientes.

Asimismo, procédase a la apertura / reapertura de cuenta judicial en autos, notificándose para ello al Banco Patagonia S.A. Líbrese cédula.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

nf / ps

PAOLA SANTARELLI

Jueza