

Viedma, 20 de mayo de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: “**ALVAREZ, MARIO ESTEBAN C/JARAMILLO, NESTOR FABIAN S/SUMARÍSIMO - DAÑOS Y PERJUICIOS**”; **EXPTE. N° VI-00280-C-2022**, puestos a despacho a los fines de resolver; de los que,

RESULTA:

1.- En fecha 26/07/2022 se presenta Mario Esteban Álvarez, por su propio derecho y promueve acción de daños y perjuicios por incumplimiento contractual, en el marco de una relación de consumo, contra Néstor Fabián Jaramillo, titular de la empresa de nombre comercial Az Construcciones, por la suma de US\$10.000 y \$4.711.290, en concepto de devolución de lo abonado -\$290.490-, daño moral -\$1.473.600- y daño punitivo -\$2.947.200- más intereses, gastos y costas.

Relata que el día 16/08/2018 suscribió un contrato con la empresa de nombre comercial Az Construcciones, titularidad del demandado Néstor Fabián Jaramillo, para la adquisición de una vivienda prefabricada modalidad "llave en mano", la cual debía ser construida en un terreno de su propiedad, sito en Calle 61 bis, Pozo del Indio N° 93 del Balneario el Cóndor, en el lapso de noventa días, cancelado que fuera el 70% del valor de la vivienda, conforme surge de la Cláusula Novena del contrato de compraventa.

Señala que el plazo de noventa días para la entrega comenzó a correr el día 06/12/2018, conforme recibo N° 330 en el cual se consigna el pago de \$253.500 del que surge expresado “pago a cuenta del 30% del valor total quedando así cancelado el 70% correspondiente a solicitud 130”, por lo que el plazo venció el día 06/03/2019.

Refiere que asimismo el día 06/12/2018, le fue entregado el informe de

venta directa en donde constan las especificaciones técnicas de la construcción a realizarse, se detalla la forma de pago y consta la entrega de U\$S 10.000.

Indica que luego de canceladas sus obligaciones de pago comenzó a notar que la obra no avanzaba conforme los tiempos estipulados, en virtud de que la demandada únicamente realizó la plataforma de hormigón, incluso con desperfectos técnicos, por lo cual volvió a rehacerse, y posteriormente la empresa únicamente colocó los parantes de hierro para la casa.

Manifiesta que realizó diversos reclamos y se encontró personalmente con el demandado Jaramillo, fueron a ver el terreno y éste le dijo "en 60 días te termino la casa", aunque nunca cumplió y siempre opuso diferentes excusas.

Expone que como consecuencia de todo lo apuntado inició proceso de mediación a los fines de llegar a un acuerdo para que le entreguen su casa, pero el demandado no se presentó a la mediación fijada para el día 23/05/2019.

Añade que el 24/05/2019 envió al accionado una carta documento a fin de rescindir el contrato de compraventa e intimar al mismo a la devolución del dinero abonado, la que fue notificada en fecha 27/05/2019, pero no obtuvo respuesta.

Describe las infracciones a la ley de defensa del consumidor por parte del demandado, en relación al deber de información, y trato digo.

Finalmente, funda en derecho, practica liquidación de los rubros resarcitorios reclamados, ofrece prueba y peticiona en concreto.

3.- Proveída la demanda, se corre vista al Agente Fiscal, quien toma intervención en fecha 29/07/2022, en los términos del art. 52 LDC.

4.- Corrido el traslado de ley, ante la incomparecencia del demandado, pese a estar debidamente notificado, vencido el término para contestar, a solicitud de la parte actora, en fecha 23/09/2025 se declaró su rebeldía en los términos del art. 60 del CPCC, resolución que le fue notificada legalmente.

5.- En fecha 25/03/2026, en función de las constancias de las actuaciones, y no existiendo hechos controvertidos o cuestiones pendientes por las que considere pertinente en virtud de la naturaleza del conflicto que deba producirse prueba, se declaró la cuestión de puro derecho en los términos del art. 332 CPCC.

6.- Cumplido el plazo para ampliar los fundamentos de pretensiones o defensas, quedó la causa en estado de dictar sentencia definitiva, por lo cual se llama a autos para sentencia, mediante providencia de fecha 13/04/2026, que se encuentra firme y motiva la presente.

CONSIDERANDO:

I.- La temática a decidir.

De acuerdo al modo en que la presente litis quedara trabada, en orden a la demanda instaurada, y ante la falta de contestación y rebeldía declarada en los términos del art. 60 CPCC del demandado, la cuestión a decidir radica en determinar, conforme la prueba aportada si este último incurrió o no en incumplimiento contractual que dé lugar a la pretendida resolución contractual invocada, y el consecuente reclamo de daños y perjuicios.

II.- El derecho aplicable.

Corresponde precisar qué normas aplicaré para resolver la cuestión traída a examen.

Así, en atención a la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación e

interpretación del art. 7 de ése cuerpo normativo, debo precisar que la doctrina y jurisprudencia coinciden en que la responsabilidad civil se rige por la ley vigente al momento del surgimiento, celebración, culminación y efectos del negocio jurídico que se invoca, y la regla general es que rige la ley al momento de los hechos.

En el caso de autos, atañe a una relación jurídica que nace y continúa con la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (arts. 3, CC.; 7 y conc., CCyCN Ley 26.994) lo que sella sin lugar a dudas su aplicación.

En el CCyC en tanto ley aplicable al caso, las disposiciones generales a los contratos -en general- se encuentran previstas en los art. 957 a 965, y por su parte respecto a los efectos de los contratos debe atenderse a lo dispuesto por los arts. 1021 a 1058 de dicho cuerpo legal.

Cabe remarcar que el Título III del Libro Tercero del CCYC en los arts. 1092/1122 regulan las relaciones de consumo, cuyos conceptos se integran con la Ley 24.240 (y sus modificaciones).

Así, considerando la especialidad de la regulación consumeril, es importante destacar que en el Código Civil y Comercial de la Nación Comentado de Lorenzetti, citando a Vázquez Ferreira, se sostiene que "Las relaciones de consumo se rigen por la Ley de Defensa del Consumidor y sus reglamentaciones, sin perjuicio de otras disposiciones legales que resulten de aplicación atendiendo a la actividad que el proveedor desarrolle" (Ricardo Luis Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, tomo VI pg. 243 - Ed. Rubinzal -Culzoni Editores). Es decir que, no podemos obviar que cuando se habla de defensa del consumidor se hace referencia a un microsistema que atraviesa de manera transversal todo el universo de los contratos

Asimismo existiendo un contrato celebrado entre las partes, el cual rige

como ley para las mismas, en primer lugar estaré a las disposiciones acordadas en él para resolver la cuestión litigiosa.

III.- Rebeldía del demandado.

Sentado lo hasta aquí expuesto, atento a la situación procesal del demandado declarado rebelde, destaco que la falta de contestación de la demanda autoriza a presumir la veracidad de los hechos lícitos afirmados por la contraria y a tener por reconocidos los documentos acompañados que se le atribuyen al accionado, de conformidad con las previsiones del art. 356 inc. 1° del CPCC, concordante con el principio establecido en el art. 263 del CCyC, a lo que se adiciona la presunción estipulada por el art. 60 del CPCC.

Es necesario entonces que la magistratura esté convencida de la verdad de los hechos afirmados, independientemente del silencio o rebeldía del contrario. Y por tanto, la presunción favorable a quien obtuvo la rebeldía debe robustecerse con otros medios de prueba (cfr. Díaz Solimine, Teoría y Práctica del Derecho Procesal Civil, Comercial y Laboral, Tomo I, Cap. XXIII, Teoría General de la Prueba; 14. La prueba en el proceso en rebeldía; La Ley, Bs. As., 2007; págs. 756/757).

Comentando la norma procesal nacional, los Dres. Lino Palacios y Adolfo Alvarado Velloso señalan: "...la rebeldía y la falta de contestación guardan sustancial analogía en lo que concierne a la apreciación de los hechos, ya que tanto una como otra constituyen fundamento de una presunción simple o judicial, de modo que incumbe exclusivamente al juez, en oportunidad de dictar sentencia y atendiendo a la naturaleza del proceso y a los elementos de convicción que de él surjan, establecer si el silencio del demandado es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión deducida por el actor" (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Explicado y Anotado, Ed. Rubinzal Culzoni, Tomo 7, Pág. 438).

IV.- a) Ejecución de la relación contractual.

Determinada la aplicación del Código Civil y Comercial debo contemplar el art. 961 que dispone que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor.

La buena fe es fuente de deberes secundarios de conducta que se agregan a los deberes primarios propios de cada contrato; es fuente de interpretación, regla de integración, límite al ejercicio de los derechos y puede operar también como eximente de responsabilidad. La buena fe implica un deber de coherencia del comportamiento, que consiste en la necesidad de observar en el futuro la conducta que los actos anteriores hacían prever, regla que gobierna tanto el ejercicio de los derechos como la ejecución de los contratos. (CSJN, “Produmet S.A. c/Sociedad Mixta Siderurgia Argentina s/Cumplimiento de contrato”, sentencia del 19/10/2000, Fallos: 323:3035.).

Es decir que en todas las modalidades de contratos es de especial relevancia la conducta que despliegan las partes, que asume un rol significativo en materia de interpretación, integración, como en la prueba y la aplicación de la regla de la buena fe y específicamente la que impide ir contra los propios actos. (Conf. Tratados de los Contratos, Ricardo Luis Lorenzetti Tomo I, Rubinzal Culzoni).

Por otro lado, con el nuevo CCyC las disposiciones generales a los contratos -en general- se encuentran previstas en los art. 957 a 965. Y con relación al contrato de compraventa de inmueble que unió a las partes de estas actuaciones, debo tener en cuenta el Título III del CCyC, arts. 1323 a 1433.

Asimismo siendo la presente causa planteada en los términos de la Ley de Defensa del Consumidor (Ley N° 24.240), vale mencionar que la aplicación de la LDC es de orden público, de rango constitucional conforme el art. 42 de la Constitución Nacional -a partir de la reforma de 1.994- y art. 30 de la Constitución de Río Negro.

Además, es conveniente recordar que dicha normativa busca lograr un equilibrio entre quienes son partes de una relación de consumo, a través de un sistema de protección jurídica *in favor debilis*.

Así lo entendió la Corte Suprema de Justicia al sostener que “(...) la finalidad de la ley 24.240 consiste en la debida tutela y protección del consumidor o el usuario, que a modo de purificador legal integra sus normas con las de todo el orden jurídico, de manera que se impone una interpretación que no produzca un conflicto internormativo, ni malogre o controvierta los derechos y garantías que, en tal sentido, consagra el art. 42 de la Constitución nacional”. (C.S.J.N., causa C.745.XXXVII., in re “Caja de Seguros S.A. c/ Caminos del Atlántico S.A.C.V.”, sent. del 21-III-2006, Fallos: 329:695, voto del doctor Zaffaroni; causa F.331.XLII; REX, “Federación Médica Gremial de la Cap. Fed. -Femedita- c DNCI – DISP 1270/03”, sent. del 18-XI-2008, Fallos: 331:2614, disidencia del doctor Maqueda).

IV.- b) Pacto comisorio.

En atención a la temática que nos ocupa, cabe recordar que el pacto comisorio es la facultad de una de las partes de un contrato para resolverlo cuando la otra no cumpla con las obligaciones a su cargo; es la cláusula expresamente pactada o implícita en todo contrato bilateral, en virtud del cual el cumplidor tiene opción para extinguirlo por medio de una declaración unilateral de voluntad.

Conforme el art. 1087 del CCyC, en los contratos bilaterales la cláusula resolutoria es implícita y queda sujeta a lo dispuesto en los artículos 1088 y 1089.

En síntesis, y de acuerdo al art. 1088 del CCyC, la resolución por incumplimiento requiere: a) cumplimiento de la parte que invoca el pacto comisorio, situación equiparable a la de no ser aún exigible la prestación a su cargo, pues la facultad compete exclusivamente a la parte que cumplió el contrato, b) incumplimiento del deudor, incurriendo en mora respecto de la prestación de su cargo y c) notificación fehaciente recepticia.

También se lo ha definido como "la cláusula legal o convencional de los contratos con prestaciones recíprocas, en virtud de la cual la parte cumplidora del contrato, frente al incumplimiento de la contraria, tiene la opción de exigirle el cumplimiento o pedir la resolución del contrato" (Gastaldi, "Pacto Comisorio" pág. 5). La facultad de resolver se funda en la reciprocidad de las prestaciones, en su interdependencia o conexión, que no sólo existe en el momento de la celebración del contrato (sinalagma genético), sino que también gravita en la etapa del cumplimiento (sinalagma funcional) (conf. Belluscio - Zannoni, Código Civil, pág.998, pto.I).

El incumplimiento en cuestión debe ser imputable al deudor, ya sea a título de dolo o culpa, ya que en caso contrario, es decir que el incumplimiento fuere involuntario como en el supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, el pacto comisorio no es aplicable. En segundo término, el incumplimiento debe ser importante, revestir cierta gravedad, ya que si el incumplimiento es insignificante quien pretenda la resolución estaría incurriendo en un abuso del derecho.

Ahora bien, en el presente caso, debe tenerse en cuenta también el art. 10 bis de la LDC ya citado, que define un pacto comisorio legal a favor del

consumidor al disponer que: “El incumplimiento de la oferta o del contrato por el proveedor, salvo caso fortuito o fuerza mayor, faculta al consumidor, a su libre elección a: a) Exigir el cumplimiento forzado de la obligación, siempre que ello fuera posible; b) Aceptar otro producto o prestación de servicio equivalente; c) Rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos, considerando la integridad del contrato. Todo ello sin perjuicio de las acciones de daños y perjuicios que correspondan.”(Artículo incorporado por el art. 2º de la Ley N° 24.787 B.O. 2/4/1997).

V.- Valoración de los hechos a partir de la prueba producida.

a) Sentado ello y a los fines del análisis de la relación contractual, recorro al examen de la prueba rendida en autos en los términos del art. 386 del CPCC.

La existencia del contrato no se encuentra controvertida, toda vez que la documental acompañada en la demanda no ha sido impugnada ni desconocida ante la falta de presentación en autos del demandado, y la declaración de rebeldía, que permite tener por reconocida y presumir la autenticidad de los instrumentos presentados.

No obstante, debo analizar el cumplimiento o no de las obligaciones a cargo de cada una de las partes, a fin de determinar la procedencia de la resolución contractual por incumplimiento del demandado, y la consecuente indemnización de daños reclamada.

Así debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar a la judicatura la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, Tº 1, pág. 15).

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció. Devis Echandía sostiene que corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición -pretensión o excepción- lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable, o dicho de otro modo, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal. La alegación es requisito para que el hecho sea puesto como fundamento de la sentencia si aparece probado, mas no para que en principio la parte soporte la carga de la prueba. (Devis Echandía Hernando, Teoría general de la prueba judicial, Buenos Aires, Ed. Zavalía, T 1, pág. 490 y ss.).

Ahora bien, este principio, como toda regla general, no es absoluto. Así, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal (CSJN in re “Baiadera, Víctor F”.-, LL, 1.996 E, 679).

Por ello, no resulta un dato menor recordar en este apartado que conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica.

b) Entonces, debo adentrarme en primer lugar al análisis del contrato de compraventa acompañado, suscripto por las partes el día 16/08/2018, del que surge el objeto del mismo, que consistía en que el vendedor Nestor Fabián Jaramillo se obligaba a entregar al comprador una vivienda

industrializada de dos dormitorios, de 45 m² cubiertos, más 21 m² cuadrados descubiertos, conforme plano que se adjunta. Y en la segunda cláusula se especifican los elementos constitutivos de la vivienda industrializada.

Asimismo, conforme a las cláusulas predispuestas del contrato, el vendedor demandado se comprometía a concretar la entrega e instalación de la vivienda luego de cumplimentados los pagos a cargo del actor, y construida la platea previa.

Del contrato suscripto surge que el comprador abonó en la fecha de la firma la suma de \$7.000, y luego en fecha 19/10/2018 entregó US\$ 10.000, según recibo acompañado en el que se establece que se toma como cancelación del valor en pesos de \$377.000 según cambio del día.

Asimismo, del documento titulado “Informe de venta directa”, suscripto entre las partes en fecha 19/10/2018 se extrae que en el mismo se consignó que a esa fecha se entrega un valor total de \$357.000 entregada en US\$ 10.000 tomando como precio referencial actual de \$35.7 del valor total, procediendo a congelar el valor total de la construcción estimada en \$938.000 quedando a cancelar en un término máximo de 90 días un saldo de \$290.500 para así dar por inicio de ejecución de obra.

Luego, en fecha 06/12/2018, el actor abonó al demandado la suma de \$253.500, según recibo acompañado en el cual se consigna “pago a cuenta del 30% del valor total quedando así cancelado el 70% correspondiente a solicitud 130”.

También surge acreditado con los comprobantes de transferencias bancarias acompañados cuatro pagos por la suma de \$7.000 cada uno en fechas 17/09/2018, 19/10/2018, 20/11/2018 y 13/12/2018.

Entonces, observo que el actor cumplió con sus obligaciones del contrato,

pagando las sumas acordadas para dar lugar al inicio de la ejecución de la obra, y pese a ello luego de reclamar al demandado la entrega y construcción de la vivienda objeto del contrato no obtuvo respuesta.

En ese sentido también surge de la prueba aportada, que el actor remitió carta documento al demandado Néstor Fabián Jaramillo, manifestándole la resolución del contrato consecuencia del incumplimiento e intimando la devolución del dinero entregado en pago.

Asimismo, sin obtener respuesta alguna, inició la instancia de mediación prejudicial, sin comparecencia del demandado.

De este modo, encuentro acreditado el incumplimiento contractual por parte de Néstor Fabián Jaramillo, como responsable de la empresa de nombre comercial Az Construcciones, que reviste la característica de incumplimiento esencial en los términos del art. 1084 del CCyC. En función de ello, resulta operativa la cláusula resolutoria implícita de los contratos bilaterales de conformidad con lo dispuesto por el art. 1087 del CCyC.

Por su parte, frente al incumplimiento del demandado, la parte actora cumplió con la debida intimación previa, por lo que se encuentran cumplidas las exigencias del art. 1088 del CCyC para la procedencia de la resolución contractual, ante la mora respecto del demandado de la prestación a su cargo, y el emplazamiento a éste bajo apercibimiento de resolución de contrato de conformidad con el inciso c) del mismo artículo.

Esto aún cuando el art. 1089 del CCyC establece que el requerimiento dispuesto en el art. 1088 del CCyC, no es necesario en los casos que la ley faculta a la parte para declarar unilateralmente la extinción del contrato -en el caso régimen específico de tutela del consumidor en el ámbito contractual art. 10 bis LDC- (CNCiv. Sala D, 25-03-2008 "Gudauskas,

Sandra Rosa y otro c/ Alba S.A. y otro. L.L. 2008-E-312).

En base a ello, resultando aplicable el pacto comisorio legal del art.10 bis LDC, no se exige una intimación fehaciente para instar al cumplimiento de parte del consumidor como acción previa.

En la misma inteligencia se ha dicho que el artículo 5° de la LCD establece la obligación de seguridad en forma expresa en todo tipo de contratos de consumo y que el factor de atribución aplicable al caso no es otro que la garantía, por lo que se trata de un deber contractual de resultado, cuyo incumplimiento trae aparejada la responsabilidad objetiva de la empresa deudora.

De esta manera, en función de la valoración integral de la prueba, y en base al principio de la sana crítica racional, entiendo que los dichos y hechos invocados por el actor cuentan con sustento probatorio y que el demandado incumplió con sus obligaciones contractuales esenciales, lo que da derecho al comprador rescindir el contrato en cuestión.

VI.- Daños reclamados.

Frente al incumplimiento injustificado por parte del demandado, corresponde analizar los rubros resarcitorios reclamados.

La Corte Suprema ha señalado que indemnizar es eximir de todo daño y perjuicio mediante un cabal resarcimiento (Fallos 283:212, "Aquino" Fallos 327:3753-Petrachi-Zaffaroni, "Cuello" Fallos 330:3483,- Lorenzetti). Asimismo, el deber de reparar los daños causados se encuentra receptado por los arts. 1716 y 1717 del CcyC.

En autos el actor solicita como rubros cuya indemnización pretende: daño directo (diez mil dólares y \$290.490), daño moral (\$1.473.600) y daño punitivo por la suma de \$2.947.200.

VI.- a) Daño patrimonial directo. Restitución de sumas abonadas.

Se peticiona en la demanda la devolución de la suma de U\$S 10.000 con intereses más el importe en pesos abonado -\$290.490 según se solicita en demanda- más intereses, en concepto de las sumas abonadas por la compraventa de la vivienda industrializada.

De la prueba de autos, como se precisó, surge acreditado conforme contrato y recibos acompañados, así como comprobantes de transferencias bancarias, que el actor entregó un primer pago en efectivo de \$7.000 al demandado en la fecha de suscripción del contrato -16/08/2018-, una transferencia de \$7.000 el 17/09/2018; abonó U\$S 10.000 en billetes en fecha 19/10/2018; luego mediante transferencia otros \$7.000 con fecha 20/11/2018; en fecha 06/12/2018 abonó la suma de \$253.500, según recibo acompañado y, finalmente, realizó una última transferencia bancaria por la suma de \$7.000 el día 13/12/2018.

En consecuencia, rescindido el contrato por incumplimiento del demandado, resulta procedente la restitución de la sumas abonadas, por lo que corresponde que el demandado abone a favor del actor, la suma en pesos que se detalla a continuación conforme liquidación que se practica por Secretaría al día de la fecha, arrojando un total de \$2.114.280,08 conforme el siguiente detalle:

Fecha Inicial	Fecha Final	Concepto	Monto	Interés Devengado	Monto Base + Total Intereses
16/08/2018	20/05/2026	\$7.000,00	46.754,35	\$53.754,35	
17/09/2018	20/05/2026	\$7.000,00	46.451,35	\$53.451,35	
20/11/2018	20/05/2026	\$7.000,00	45.735,99	\$52.735,99	
06/12/2018	20/05/2026	\$253.500,00	1.648.415,22	\$1.901.915,22	
13/12/2018	20/05/2026	\$7.000,00	45.423,17	\$52.423,17	

Total:	\$2.114.280,08
Total Pagos:	\$ -0,00
Total Adeuda:	\$2.114.280,08

Dicho importe devengará, a partir de la sentencia, hasta su efectivo pago y sin solución de continuidad, intereses conforme la calculadora oficial de Poder Judicial (autos “Machín”), o la que en lo sucesivo el STJRN fije.

En relación a la suma abonada en dólares estadounidenses, corresponde adicionar intereses devengados desde su pago hasta el día de la presente.

En ese sentido respecto a los intereses de las sumas en dólares, conforme señala la doctrina y jurisprudencia en la materia, en principio regirá la tasa de interés pactada entre las partes y los intereses serán calculados, desde la fecha establecida en la obligación, si son compensatorios, y desde la mora o desde la demanda, si son moratorios; y como fecha de corte, en principio, hasta el efectivo pago. (Cristian E. Baella, Sefundo Méndez Acosta, Sebastián Picasso, Miguel A. Piedecabras, Diego J. Tula, María Elsa Uzal, Domingo Jerónimo Viale Lezcano; Obligaciones en pesos y en dólares, Rubinzal-Culzoni Editores, Primera Edición Revisada, Santa Fe, 2023, página 137).

La tasa se determina: a) por lo que acuerden las partes; b) por lo que dispongan las leyes especiales, y c) en subsidio, por tasas que se fijen según reglamentaciones del BCRA.

Las tasas a aplicar para obligaciones en moneda extranjera suelen rondar el 6% anual, toda vez que se trata de moneda dura o constante y es la más usualmente establecida en el fuero; y para la suma de intereses moratorios y punitivos -moratorios pactados- entre el 7,5%, 9%, 12% y rara vez más del 15%.

Existen fallos que también han sentado criterio en el sentido de que podría

ser aplicada la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuento a 30 días -en dólares-. Sin embargo, ello puede no ser posible dadas las condiciones del mercado financiero si a raíz de la inexistencia de préstamos en tal moneda no existe tasa activa que habilite tal proceder. Entonces, el tribunal establecerá la tasa (Conf. Obra cita, página 138).

Por ello a la suma indemnizatoria reconocida en moneda extranjera se adicionarán intereses moratorios a partir del 19/08/2018 hasta la fecha de la presente, conforme Tasa BNA Canal electrónico Banca Empresas Banca Digital -operatoria en dólares-, importe que hasta su efectivo pago devengará intereses a igual tasa (art. 765 CCyC).

VI.- b) Gastos de envío de carta documento y mediación.

Asimismo, se peticiona el reembolso de la suma de \$1.500 abonada en concepto de honorarios de mediación, más la suma de \$490 por el envío de carta documento.

Sabido es que en nuestro ámbito provincial rige la obligatoriedad de la mediación prejudicial para procesos como el presente caso, conforme Ley 3487, modificada por Ley 5116 y, en virtud de que su cumplimiento resulta un requisito de admisibilidad de la demanda, los gastos de mediación y honorarios de mediadores tienen carácter de necesarios, en tanto sin ellos no hubiera podido ser posible sustanciar el proceso.

Destaco que la jurisprudencia tiene establecido que: “La condena en costas comprende todos los gastos que el litigante se vio precisado a realizar para obtener el reconocimiento de su derecho, debiendo incluirse los devengados durante la sustanciación del juicio y también los anteriores que hubieran sido necesarios para promoverlo o evitarlo. Así, integran las costas, la tasa de justicia, diligenciamiento de notificaciones, medidas

cautelares y probatorias, honorarios de abogados, procuradores y peritos”. (conf. CCCom. de San Isidro, sala II, 5-10-93, "García Vélez, María I. y otro c/Canesi, Horacio M.", L. L. B. A. 1994-368, E. D. 158-125.).

En tal sentido, dado que los referidos gastos reclamados no constituyen en rigor un rubro autónomo, sino que de conformidad con lo establecido en el art. 77 del CPCC integran las costas procesales, y en esa calidad quedan a cargo de la parte condenada al respecto, deben reconocerse las erogaciones efectuadas por la parte actora al momento en que fueron hechas, con más los intereses devengados hasta la fecha de la presente y hasta su efectivo pago, con aplicación de la tasa dispuesta según doctrina legal del STJRN.

Entonces, reconoceré a favor del actor los honorarios de mediación reclamados conforme surgen acreditados con el acta de mediación acompañada, observando que abonó la suma \$1.500, por honorarios el día 23/05/2019 (\$10.788,94 actualizados) y la suma de \$490 por carta documento en fecha 24/05/2019 (hoy \$3.523,53).

Reconoceré entonces los importes oportunamente abonados, con más sus intereses hasta la fecha de la presente, que calculados según tasa dispuesta por el STJRN, en fallo “Machín”, arroja la suma total a pagar a cargo del accionado por este concepto de \$14.312.47.

VI.- c) Daño Moral.

El accionante un monto que estima en \$1.473.700 al iniciar demanda como resarcimiento por la afección espiritual sufrida.

Señalo que se entiende al daño moral como “...una modificación disvaliosa del espíritu en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, traducido en un modo de estar de la persona diferente de aquél que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial...”. (Cfr. Jorge Mosset Iturraspe, Responsabilidad por Daños,

Ed. Rubinzal Culzoni 2.006, T° V Daño moral, Pág. 118).

Se ha sostenido en reiteradas oportunidades que “...no existen pautas exactas para su cuantificación (sobre el daño moral) y que es difícil precisar el sufrimiento de quien lo ha padecido. Al decir de Morello, Sosa y Berizonce (Códigos Procesales ..., T° II, Pág. 239)”, (...) “que el monto del daño moral es de difícil fijación, que no se halla sujeto a cánones objetivos, ni a procedimiento matemático alguno, correspondiendo atenerse a un criterio fluido que permita computar todas las circunstancias del caso, sobre la base de la prudente ponderación de la lesión a las afecciones íntimas de los damnificados y a los experimentados, hallándose así sujeto su monto a la circunscripción y discrecionalidad del juzgador”. (CACiv. Viedma “Céspedes Narciso c/ Pfund Raúl Oscar y Otros s/ daños y perjuicios (ordinario), 21/03/17).

El Dr. Ghersi en este sentido, frente a una relación de consumo, el factor confiabilidad implica que el consumidor deposita en la empresa la carga positiva de que su comportamiento será conforme a las publicidades previas, su prestigio, su marca, de manera que la violación de confianza a través de un hecho sorpresivo e imprevisto o de la inclusión de cláusulas abusivas constituye en sí mismo un daño reparable patrimonial y moral. (Carlos Ghersi, 2005, 44). Lowenrosen señala que al respecto de la configuración del daño moral en los contratos de consumo, “tanto la doctrina como la jurisprudencia, han enumerado distintas situaciones de las que surge afección moral, entre las cuales podemos citar las siguientes... cuando el cliente es objeto de atención deficiente o irrespetuosa por dependientes del proveedor o por éste mismo o no se le solucionan sus reclamos y quejas, o se difieren...” (Lowenrosen, Flavio I, “La dignidad, derecho constitucional de los usuarios y consumidores.- www.eldial.com.ar).

Respecto al daño moral en el incumplimiento contractual, se ha reiterado que es preciso que la afectación íntima trascienda lo que puedan ser alternativas o incertidumbres propias del mundo de los negocios (conf. Cám. Nac. de Apel. en lo Com., Sala D Valentinuzzi Roberto Mario C/ Centro Milano SA S/Sumarísimo, en fecha 18/08/2016), lo que entiendo se encuentra verificado en el presente caso.

Por otro lado, también Carlos Ghersi señala la creación de nuevos supuestos de responsabilidad de atribución objetiva como lo son la ausencia o defectos en la información (art. 4° LCD), la obligación legal de seguridad (art. 5° de la LCD), el trato indigno, las prácticas abusivas generan daño moral dice el autor “En el ámbito de la relación de consumo es indudable la generación de daño moral autónomo al lesionarse un interés jurídico espiritual”. (Carlos Ghersi, La Ley, 2011).

Es entonces el incumplimiento de la prestación a cargo del demandado el que necesariamente debió repercutir, no sólo en la esfera patrimonial sino también en la esfera extrapatrimonial del actor, lo cual se traduce en daño moral, pues excede la mera molestia en la ejecución de un contrato.

Valoro además atento a que el objeto del contrato se trata de su vivienda familiar, que el perjuicio luce evidente ante la frustración de la posibilidad de contar con la casa propia y con ello afectado su proyecto de vida.

Por ello, teniendo presente lo solicitado por los actores respecto de este concepto y haciendo aplicación del artículo 147 del CPCC, estimo prudente y razonable reconocer, en concepto de daño moral la suma de \$1.500.000.

Asimismo, tomaré como plazo para calcular los intereses la fecha de suscripción del contrato 16/08/2018, correspondiendo aplicar a la suma estimada un interés fijo del 8% desde esa fecha a la presente, según determino nuestro STJRN in re “Garrido”. Es decir que “...cuando las

sumas de condena representan obligaciones de valor cuantificadas al momento de la sentencia, no existe ningún impedimento de aplicar una tasa pura de interés, desde el momento en que el perjuicio se produjo y hasta la fecha de la sentencia de Primera Instancia; ya que la misma está destinada a retribuir el uso del capital.... Los intereses de una indemnización de daños deberán computarse desde la producción del perjuicio hasta el pronunciamiento Apelado a una tasa del 8% anual, como tasa pura, dado que resulta suficientemente compensatoria ante una deuda de valor fijada a valores actuales, y desde entonces hasta el efectivo pago a la tasa activa cartera general nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina. (conf CNACiv. Sala I, 27/06/2014, La Ley Online, AR/JUR/38821/2014; ídem STJ - Se. N° 100/16, in re: “T., L. M. y Otros c/Ministerio de Salud de la Provincia de Río Negro y Otra...” (Conf. Garrido Paola Cancina C/ Provincia de Río Negro S / Ordinario S/ Casación- Fecha: 15/11/2017STJ- PS2-272-STJ-2017).

Calculados a la fecha de la presente bajo los parámetros definidos determino que debe abonarse por daño moral la suma de \$2.431.297,50 que se determinan al momento del dictado de la presente, y a partir de aquí devengará los intereses fijados por el STJRN en sus sucesivos pronunciamientos y según calculadora de la página oficial del Poder Judicial, hasta el momento del efectivo pago.

VI.- d) Daño Punitivo.

Se solicita la aplicación de daños punitivos por un monto de \$2.947.000 que se fijan al 26/07/2022.

Al respecto, tengo presente que el artículo 52 bis de la Ley 24240 dispone: “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”.

La temática, por cierto extensamente discutida, se puede enmarcar a partir de lo dicho tanto en doctrina como en jurisprudencia respecto a que se trata de sanciones o multas civiles que proceden a pedido de parte interesada y que se encuentran destinadas a culpables de conductas extremadamente reprochables por su gravedad que, a su vez, le han reportado beneficios económicos y pueden sumarse al resarcimiento ordinario, con fines disuasivos de la reiteración de actos similares y ejemplificadores para quienes pretendan imitarlo (conf. Fundamentos al Anteproyecto del Código Civil y Comercial de la Nación, en relación a las proyectadas “sanciones pecuniarias disuasivas” del art. 1748 eliminado por el Poder Ejecutivo; Eduardo L. Gregorini Clusellas, “El Daño punitivo y la sanción pecuniaria disuasiva. Análisis comparativo de la proyección de una figura resistida hoy consagrada”, en RCyS, 2013-X,15; Jorge M. Galdós, “La responsabilidad civil (parte general) en el Anteproyecto”, LL, 2012-C-1254).

El instituto se origina en el derecho anglosajón y consiste en una pena privada, que se manda a pagar por encima de los valores que se determinen en calidad de reparación civil compensatoria, destinada en principio al damnificado. Tiene una función disuasiva y a la vez retributiva, por lo que se le otorga al Juez la facultad de aplicarlo o no en el caso concreto y graduarlo conforme la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso.

Por otra parte, el STJRN tiene dicho que la sanción es de carácter

excepcional, reservada para casos de gravedad, calificados por el dolo o culpa grave del sancionado o por la obtención de enriquecimientos indebidos derivados del ilícito o, por un abuso de posición de poder. También se estableció que procede particularmente cuando ella evidencia menosprecio grave por derechos individuales o de incidencia colectiva (“Cofre”, Se. 07/2021 del 04/03/2021).

Se requiere entonces que la conducta del dañador hubiere sido grave y que dicho comportamiento hubiere importado beneficios económicos al responsable. A su vez, el instituto tiene una doble finalidad: a) sancionar al causante del daño que derivó de una conducta grave intolerablemente nociva y, b) prevenir o evitar la reiteración de hechos de similar tenor para el futuro.

Resulta también de interés mencionar que en el ámbito provincial la Ley D N° 5414 (consolidada por Ley 5.569, 20-04-22) establece en su art. 66 las pautas que la autoridad de aplicación de la LDC debe tener en cuenta para la graduación de las sanciones que eventualmente se apliquen a los infractores en la instancia administrativa local. Al efecto, enumera las siguientes: a. El perjuicio resultante de la infracción para el consumidor o usuario; b. La posición en el mercado del infractor, con expresa consideración de si existen situaciones de oligopolio y/o monopolio y/o si el infractor se trata de una Pyme o no; c. La cuantía del beneficio obtenido; d. El grado de intencionalidad; e. La gravedad de los riesgos o de los perjuicios sociales derivados de la infracción y su generalización y; f. La reincidencia y las demás circunstancias relevantes del hecho. (“Bartorelli” Se. 133/2023 del 17/10/2023).

Destaco que en la tarea de considerar los métodos utilizados para su cálculo por la jurisprudencia (SCJBA, causa C. 119.562, “Castelli, María Cecilia contra Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. Nulidad de acto jurídico”,

sentencia del 17/10/2018, entre otros) si bien su contenido puede contemplarse como orientación en la especie, en autos no me sujetaré a fórmulas aritméticas y tomaré lo desarrollado en referencia a los antecedentes descriptos.

Finalmente se ha dicho en el precedente “Morant” de la CAV que aun cuando se independiza de la concreción efectiva del daño, no se puede evadir el valor de las prestaciones incumplidas. Este valor es un indicador de la cuantía del daño material, que determina el perjuicio resultante de la infracción.

Efectuado el encuadre de rigor y dadas las circunstancias analizadas del caso, entiendo que el daño punitivo ha de proceder frente al grave incumplimiento del objeto del contrato por parte del demandado, y a la violación de la debida atención y trato digno al consumidor.

Por ello, considerando que el instituto posee a la vez una función disuasiva y preventiva, estimo prudente de acuerdo con las circunstancias del caso fijar en concepto de la sanción prevista en el art. 52 bis de la LDC una suma de \$3.000.000 a la fecha de la presente, importe que desde entonces y sin solución de continuidad hasta su efectivo pago, devengará intereses conforme a la calculadora oficial del Poder Judicial o la que el Superior Tribunal de Justicia en lo sucesivo fije.

VII.- Corolario.

Por los fundamentos expuestos, corresponde hacer lugar a la demanda interpuesta por Mario Esteban Álvarez y condenar a Néstor Fabián Jaramillo, a abonarle al actor en el plazo de 10 días la suma en concepto de daño directo de \$2.114.280,08 y 15.691,78 dólares, por el rubro gastos de mediación y envío de carta documento el importe total de \$14.312,47; \$2.431.297,50 en concepto de daño moral y la suma de

\$3.000.000 por daños punitivos, montos que devengará sin solución de continuidad desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago, intereses moratorios de acuerdo a la doctrina del STJRN vigente y tasa de interés en dólares citada.

VIII.- Costas y honorarios.

En cuanto a las costas del proceso, en atención a que de la regla general se desprende que quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho, el resultado del mismo y el principio objetivo de la derrota sentado por el art. 62 del CPCC el que debe conjugarse con el de la integralidad del daño, corresponde imponerlas al demandado vencido.

En relación a los honorarios profesionales, tengo en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión y conjugo ello con el monto de condena y la etapa cumplida (1/2) por los letrados -no ampliaron fundamentos luego de la declaración de puro derecho- en su calidad de patrocinantes y el tipo de proceso -sumarísimo- (conf. arts. 6, 7, 8, 9, 38, 39, 48 y 50 y ccdtes. de la LA).

En base a ello, corresponde regular los honorarios de los letrados patrocinantes de la parte actora, Dres. Mauro Emanuel Ortiz y Mariana Raquel Melgarejo, en conjunto y conforme proporciones de ley en el 11% del monto base (conf. Arts. 6, 7, 8, 38 y 40 de la LA).

Por los fundamentos expuestos,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda interpuesta por Mario Esteban Álvarez y condenar a Néstor Fabián Jaramillo, a abonarle al actor en el plazo de 10 días la suma en concepto de daño directo de \$2.114.280,08 y 15.691,78 dólares, por gastos de mediación y envío de carta documento el importe

total de \$14.312,47; \$2.431.297,50 en concepto de daño moral y la suma de \$3.000.000 por daños punitivos. Dichos montos devengarán sin solución de continuidad desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago intereses moratorios de acuerdo a la doctrina del STJRN vigente y tasa de interés en dólares citada en el Considerando respectivo.

II.- Imponer las costas al demandado vencido (conf. args. art. 62 CPCC).

III.- Regular los honorarios de los letrados patrocinantes de la parte actora, Dres. Mauro Emanuel Ortiz y Mariana Raquel Melgarejo, en conjunto y conforme proporciones de ley en la suma de \$1.641.322,03 (½ del 11% del MB: \$24.842.218,82) -conf. Arts. 6, 7, 8, 38 y 40 de la LA-. Notifíquese a la Caja Forense y cúmplase con la ley D 869.

IV.- Notifíquese conforme arts. 120 del CPCC y 138 CPCC -Ley 5777-.

Julieta Noel Díaz

Jueza