

Cipolletti, 11 de marzo de 2026.

**VISTAS:** Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**GARCIA SPESIA, MARIA EUGENIA C/ FLEITA, LUIS DARIO S/ INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO - DAÑOS Y PERJUICIOS** " (EXpte. N° CI-01760-C-2022) de las que;

**RESULTA:**

I.- En movimiento (I0001) obra demanda de daños y perjuicios interpuesta por María Eugenia García Spesia con patrocinio letrado contra Luis Darío Fleita por incumplimiento de contrato.

Afirma que el 12/12/2020 celebró un contrato de locación de obra con el demandado (nombre de fantasía de la empresa con la que prestaba el servicio "Los 4 F Servicios-Construcciones) cuyo objeto fue la construcción de dos (2) viviendas; una vivienda "obra gruesa llave en mano" y la otra vivienda "completa llave en mano" de acuerdo a lo que surge de la cláusula primera del contrato firmado. El acuerdo fue pactado con el Sr. Lucas Sánchez quien refería trabajar para Fleitas.

La segunda cláusula del contrato establecía un precio total de \$ 3.300.000 por las dos viviendas y al suscribir el contrato, la actora abonó en efectivo la suma de \$ 340.000 y un saldo de \$ 48.500 por transferencia bancaria a la cuenta del demandado.

Si bien el inicio de la obra se pactó en un plazo de 45 días, prorrogado por un mes más, o sea 75 días, cumplido el mismo, el locador no inició los trabajos acordados. En tal contexto la actora refiere intentó comunicarse, recibiendo respuestas evasivas y luego no la atendieron más.

A mediados del mes de Marzo de 2021, se puso en contacto con la pareja de la actora (Sr. Damián Ormeño) una persona que dijo llamarse Pablo Cossy, contacto obtenido por Lucas Sánchez, quien refirió ser constructor y "absorbería" los trabajos comprometidos por Fleita, en tanto este no podía cumplirlos. En ese contexto, su pareja se reunió el 10/03/2021 con el Sr. Cossy, quien ofreció mantener los precios pactados con Fleita así como las condiciones para continuar con la obra.

Si bien esta persona pidió un adelanto similar al otorgado a Fleita, la actora no lo abonó y nuevamente se demoró el inicio de los trabajos y volvió a reiterarse la situación de faltas de respuestas e incontestaciones.

En dicho contexto, comenzó a averiguar y pudo advertir que diferentes personas habían transitado por el mismo camino, lo que la hizo alarmarse, logrando ingresar a un grupo de Whatsapp en el que los diferentes damnificados contaban sus experiencias,

habiendo otras personas abonado más que ella.

Con dicho escenario, las posibilidades de recuperar su dinero sabía eran pocas y sin perjuicio de ello, remitió una carta documento al domicilio constituido en el contrato que transcribe y en el que relata en detalle la situación intimando al comienzo de los trabajos comprometidos bajo apercibimiento de resolver el contrato. Sin embargo, el servicio de correo argentino no pudo hacerlo efectiva su comunicación ya se se informaba "Se mudó el destinatario". Tal situación aumentaba la sensación de angustia.

Transcurrido un plazo prudencial de 30 días, decidió remitir una segunda carta documento al mismo domicilio, haciendo efectivo el apercibimiento, resolviendo el contrato e intimando a la restitución del importe abonado con intereses y una indemnización por daños.

El destino de la intimación fue igual a la anterior, el correo informó que se había mudado el domicilio concluyendo que se encuentra en una situación sumamente perjudicial ya que además del evidente incumplimiento del contrato, el demandado no tiene domicilio conocido.

Encuadra su reclamo en el marco de una relación de consumo, informando que muchas personas se vieron afectadas al ser víctimas de una modalidad similar por el demandado.

Considera que los incumplimientos del demandado a la Ley de Defensa del Consumidor son patentes y en tal sentido reclama en concepto de daño emergente, las sumas entregadas actualizadas, la suma de \$ 500.000 en concepto de daño moral y la de \$ 800.000 en concepto de daño punitivo.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

**II.-** Notificado que fuera el demandado y vencido el plazo para contestar la demanda, ante su incomparencia, se decretó la rebeldía (I0017)

Sin perjuicio de ello y a tenor de los hechos expuestos en la demanda, se abrió la causa a prueba y producida que fuera la ofrecida por la actora, se clausuró la etapa respectiva, poniéndose los autos a despacho para la presentación de los alegatos, acto seguido se dispuso el pase de autos a sentencia, providencia que fue consentida.

**Y CONSIDERANDO:**

**I.-** Cabe reparar que ya desde la modificación introducida por la Ley 26.331 (B.O. 7/4/2008), el artículo 1° de la Ley N° 24.240 de Defensa del Consumidor, establece: *"La presente ley tiene por objeto la defensa del consumidor o usuario,*

*entendiéndose por tal a toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social...*" (redacción que no fue alterada por la Ley 26.994, B.O.8/10/2014, que en su Anexo II introdujo nuevas modificaciones a la LDC).

Mientras que del otro lado del sinalagma, el artículo 2 define al proveedor como *"...la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley..."*.

En el caso, la actora suscribió un contrato de locación de obra con la demandada para la construcción de dos viviendas, una terminada y la otra obra gruesa, por ello, indudablemente adquiere el rol de consumidora contratante (art. 1 LDC).

Del marco normativo aplicable a los consumidores, como en este caso, resulta palpable que existe una amalgama de principios y reglas jurídicas que tienen por objetivo la defensa del consumidor, asegurando al propio tiempo el equilibrio del debido proceso y la legítima defensa del proveedor, sin perjuicio de esto, el criterio general de interpretación, que surge de los arts. 3 y 37 de la ley 24240, es que ante la duda debe estarse a la interpretación más favorable al consumidor. Ese principio no solo se refiere a la interpretación del derecho, sino también en los hechos y a la prueba rendida en el ámbito jurisdiccional. *"La tutela general del derecho del consumidor, se sustenta en el reconocimiento de su situación de debilidad y desigualdad frente a los proveedores de bienes y servicios, situación que se acrecienta aun más con los fenómenos de globalización económico y la irrupción de las técnicas de marketing , junto a la evolución de la publicidad y a la revolución de las comunicaciones"* (Conf. PICASSO - VAZQUEZ FERREYRA (directores) en Ley de Defensa del Consumidor: comentado y anotada". Bs As. La Ley 2009, T. I págs. 59/60; idem. OSVALDO ALFREDO GOZAINI, en "Derecho Procesal Constitucional - Protección constitucional del usuario y consumidor", ed. 2005, págs. 448 y sgtes.).

La C.S.J.N ha precisado a esos fines que: *"...la Ley 24240 de Defensa del Consumidor, sancionada por el Congreso dentro de las facultades otorgadas por el art. 75 inc.12 de la Constitucional Nacional, otorga una mayor protección a la parte más*

*débil en las relaciones comerciales, los consumidores, recomponiendo con un sentido ético de justicia y de solidaridad social, el equilibrio que deben tener los vínculos entre comerciantes y usuarios, que se verán afectados ante las situaciones abusivas que se presentaban en la vida cotidiana, por lo que debe entenderse la misma como integrante del derecho común en la medida que resulte complementaria de los preceptos contenidos en los Códigos Civil y de Comercio" ( in re : "Flores Automotores S.A...." diciembre 11- 2001 AR / JUR / 4571 / 2001).*

Japaze expresa que *"...Toda vez que cuando una persona humana o jurídica entra en contacto con un profesional del sector y el negocio ofrecido tiene por objeto un bien inmueble al que se accederá como destinatario final, estamos en presencia de un consumidor inmobiliario..."*.

Seguidamente refiere que *"...La relación de consumo inmobiliario puede ser, por tanto, definida como el vínculo jurídico entre el proveedor que de modo profesional ofrece en el mercado bienes inmuebles con el objeto de que el consumidor adquiera, sobre estos, derechos reales o personales como destinatario final. Y si bien no cuenta con una protección legal expresamente prevista, el régimen tuitivo de la ley 24.240 alcanza indudablemente a las operaciones del sector inmobiliario. Advierten Arias y Quaglia que para poder determinar la existencia de un consumidor inmobiliario...dada la ausencia de soluciones normativas específicas, la remisión obligada a los principios generales se impone, debiendo recurrirse al...art. 42 de la CN y a la ley 24.240..."* (JAPAZE, BELÉN "La fisonomía multiforme del proveedor en la relación de consumo inmobiliario" RCCyC 2023 (febrero), 121 TR LA LEY AR/DOC/42/2023).

En la misma línea un fallo de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mar del Plata ha sostenido que: *"...Se presume que hay ´relación de consumo inmobiliaria´ cuando, nos hallamos frente a un reclamo formulado por (...) personas físicas que adquirieron a título oneroso y en beneficio propio un bien inmueble, frente a una parte vendedora que actúa en el mercado de manera profesional. Encontrando así, la existencia de una vinculación jurídica entre ´consumidor inmobiliario´ y ´proveedor´, siendo aplicable al caso la normativa consumeril..."* (Fornillo, María Claudia y otros vs. Marquinez, Juan Ignacio s. Daños y perjuicios" CCC Sala III, Mar del Plata, Buenos Aires; 26/06/2018; Rubinzal Online/// RC J 4282/18).

**II.-** Corresponde señalar las consecuencias procesales de la rebeldía de la demandada que fuera decretada en autos.

En relación a los efectos de esta situación procesal, la Excma. Cámara local ha

dicho que "... esta Cámara ya ha tenido oportunidad de expedirse en autos "Melo, Mauro Humberto y otra c/Paez, Jorge Sebastián y otros s/Daños y Perjuicios (Ordinario), Expte. N° 3897-SC-19, N° de Receptoría A-4CI-942-C2017), allí se dijo en coincidencia con el criterio establecido por el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia, quien se había expedido in re "Reina, Stella M. y otro c/Comisión de FERIA Regional El Bolsón y otra s/ Sumario" Se. N°83 del 16-09-2015), expresando que: "En primer lugar debemos recordar que, a diferencia de lo que establece el art. 60 del CPCC de la Nación, donde "...en caso de duda, la rebeldía declarada y firme constituirá presunción de verdad de los hechos lícitos afirmados por quien obtuvo la declaración...", luego de la reforma del código de rito de nuestra provincia. Se estableció, en la misma norma que,...la rebeldía declarada y firma exime a quien obtuvo la declaración de la carga de acreditar los hechos invocados, los que se tendrán por ciertos salvo que fueran inverosímiles...

Y continuó "Al respecto, tiene dicho nuestro Superior Tribunal de justicia que ... el Código de Procedimiento Civil y Comercial Provincial en su art. 60 expresamente dice: "La rebeldía declarada y firme exime a quien obtuvo la declaración de la carga de acreditar los hechos invocados, los que se tendrán por ciertos salvo que fueran inverosímiles; ello sin perjuicio de las facultades que otorga el artículo 36, inc. 2 ...", en tal sentido el artículo señalado genera una presunción de veracidad que no necesita ser ratificada por ningún medio probatorio; en tal sentido, la jurisprudencia ha sostenido que la fuente de convicción establecida por dicho precepto no puede ser calificada de insuficiente, a menos que el hecho afirmado en la demanda sea inimaginable, absurdo o imposible, según la lógica y la experiencia (cfr. Guisado, Héctor C., "La rebeldía en el proceso laboral", DT 1986-B, 1619 y, en especial, la jurisprudencia citada en notas n° 23, 24 y 25). Entonces la rebeldía una vez declarada y firme, provoca la eximición de la acreditación por parte del actor de los hechos que invocó, imponiéndose dos límites, uno es la posibilidad de que esos hechos resulten inverosímiles, es decir que no resulten creíbles por sus características o sus particularidades. Y el otro estaría dado en los casos de circunstancias dudosas que se brinda al juez de la causa una participación directa y activa otorgándole la posibilidad de conminar a la parte a la acreditación de aquellas circunstancias. El juez por sí puede ordenar diligencias necesarias para esclarecer la veracidad de los hechos que se hubieran invocado (conf. Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Río Negro, anotado y concordado con el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación,

*Rolando Arazi-Jorge A. Rojas pág. 42 Rubinzal Culzoni Editores)....." (STJ RIO NEGRO, Reina, Stella M. y otro c/ Comisión de Feria Regional El Bolsón y otra s/ sumario?, del 16-09-2015, Sent. 83).(…) En sentido concordante se ha expedido la Corte Suprema de Justicia de la Nación manifestando que la incontestación de la demanda importa adoptar una conducta procesal que puede considerarse como una confesión de la verdad de los hechos articulados (CSJN, LA LEY, 133-470)"*

Aún cuando los precedentes citados refieren al artículo anterior del código de rito, lo cierto es que este instituto procesal no ha sido modificado en lo que respecta a las consecuencias de la rebeldía, dado que el actual art. 54 es idéntico al art. 60 del código derogado.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, no considero que se den ninguna de las dos circunstancias que determina el fallo citado para alejarme de las consecuencias de la rebeldía, ya que los hechos referidos por la actora son verosímiles y se sustentan en la documental acompañada como la restante prueba producida en autos.

De manera que los hechos invocados por la accionante, amén de no haber sido negados por la demandada, se hayan documentalmente acreditados, según se refiriera precedentemente y tampoco resultan inverosímiles ni reflejan circunstancias dudosas para habilitar el apartamiento de los mismos o una investigación más exhaustiva por parte del magistrado de grado ya que cuentan con instrumentos respaldatorios.

**III.-** En este contexto tengo por probado que las partes celebraron en el mes de diciembre de 2020, un contrato en el que el responsable legal de la firma "Los 4F Servicios y Construcción" vendió a la actora la construcción de dos viviendas, una de ellas obra gruesa llave en mano y la otra, completa llave en mano por un monto de \$ 3.330.000.

En el mismo se detallan las características de los trabajos a realizar tendientes a entregar esas dos vivienda en las condiciones pactadas y materiales a utilizar (vgr. movimiento de suelo, platea lista, tipo de ladrillos en paredes, revoques, aberturas).

Respecto al pago, al momento de suscribir el contrato se abonó la suma de \$ 388.500 y el saldo de de \$ 999.000 se abonaría en 24 cuotas fijas, mensuales, iguales y consecutivas de \$ 53.000 cada una.

Luego se aclara que el pago del 70 % por avance de obra dividido en 6 etapas de \$ 388.500.

Se pactó también que la vendedora se obligaba a iniciar la obra en un plazo máximo de 45 días y una mora automática.

Si bien el contrato resulta sumamente confuso (por ejemplo respecto a los pagos, la ausencia de fecha de entrega de las dos viviendas) no existen dudas respecto a que el objeto del mismo era la construcción y entrega de dos viviendas en las condiciones pactadas.

Tampoco existen dudas respecto al tiempo límite para iniciar las obras y que la actora hizo esa primer entrega de dinero de \$ 388.500 así como la transferencia posterior por \$ 48.500.

Ante la falta de inicio de las obras comprometidas, la actora remitió carta documento en el mes de Mayo 2021, dejando en evidencia los innumerables reclamos telefónicos efectuados en los meses previos a dicha misiva. Sin perjuicio de ello, la misma no pudo ser entregada atento figuraba en el informe como domicilio mudado.

Igual destino tuvo la carta documento que posteriormente remitió la actora resolviendo el vínculo contractual.

Debe destacarse que las misivas fueron dirigidas al domicilio fijado en el contrato.

Por otra parte de las fotografías adjuntadas surge que el terreno en el que debían construirse las viviendas no existen vestigios de construcción alguna confirmándose así lo expuesto en las intimaciones respecto a la falta de inicio de las obras.

Finalmente, los testimonios obrantes en autos son coincidentes con lo expuesto por la actora en su demanda y documental adjunta.

Del desarrollo expuesto considero entonces que se encuentran acreditados los presupuestos para considerar al demandado responsable por los daños y perjuicios que su conducta provocó a la actora.

Ello así en tanto se acreditó el vínculo entre las partes, las obligaciones asumidas y el incumplimiento por parte de la accionada.

**IV.-** Corresponde ahora considerar los daños reclamados por la parte actora. En tal sentido se pretende las sumas de \$388.500 - en concepto de daño emergente por Daño Patrimonial, \$ 500.000 por Daño Moral, y \$ 800.000 por Daño Punitivo.

**A.** En concepto de daño patrimonial la actora reclama la suma de \$388.500 en virtud del pago efectuado al momento de la suscripción del contrato.

Habiendo tenido por probado el vínculo contractual entre las partes y siendo que del mismo contrato surge que dicha suma de dinero fue entregada con la suscripción del mismo, el reclamo resulta procedente.

En efecto, tal como surge de la segunda carta documento, la actora resolvió el

contrato oportunamente celebrado (cf. art. 1084 CCC) y en consecuencia el accionado debe restituir lo recibido (cf. arts. 1080 y 1081 CCC).

Considerando la fecha que surge de la transferencia de \$ 48.500 que completó la suma de dinero entregada, la suma adeudada por Luis Fleita actor conllevará intereses desde dicha fecha. En efecto, conforme surge de la calculadora de intereses disponible como herramienta en la página de nuestro poder judicial, la suma adeudada asciende a \$ 2.355.339,94 (\$ 388.500 capital + 1.966.839,94 intereses); sin perjuicio de los que correspondan aplicarse hasta la fecha de su efectivo pago.

**B.** En concepto de daño moral la actora reclama la suma de \$ 500.000 en virtud de la angustia que la situación le provocó, la intranquilidad ante la incertidumbre del momento en el que se solucionaría la situación, la falta de respuestas.

La omisión que refleja la Ley de Defensa del Consumidor en lo pertinente, conduce a seguir en orden a la reparación del daño moral, lo establecido por las normas comunes, en cuyo caso la cuestión se encuentra regulada por el Código Civil y Comercial.

Y si bien bajo la vigencia del Código Civil anterior, esto es el de Vélez Sarsfield, el tema estaba regulado de manera particular para los supuestos de responsabilidad contractual, bajo el recordado art. 522 que disponía que en los casos de indemnización por responsabilidad contractual el juez puede condenar al responsable a la reparación del agravio moral que hubiere causado de acuerdo con la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancias del caso, dicha diferenciación con relación a los supuestos de responsabilidad civil extracontractual quedó desdibujada con la sanción del nuevo Código Civil y Comercial, que unificó la responsabilidad, eliminando la diferencia entre la órbita contractual y la extracontractual, y que conforme se dispusiera al inicio, resulta de aplicación al caso.

Entonces, siguiendo el criterio expuesto dentro de la indemnización de las consecuencias no patrimoniales actualmente regulada bajo el Art. 1741 del CCyC, no es posible sostener una diferencia entre los señalados segmentos patrimonial y extrapatrimonial, la que procederá siempre que se encuentre probada la afección de tales intereses, sin que el código en el punto brinde una definición en el aspecto conceptual, el que queda librado al aporte de doctrina y jurisprudencia ya conocido (Cf. Lorenzetti, Ricardo Luis. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo VIII, Ed. Rubinzal Culzoni. Pág. 500).

Como pauta de interpretación, la Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene

dicho desde hace tiempo que para la valoración del daño moral debe tenerse en consideración entre otros factores el estado de incertidumbre y preocupación que produjo el hecho, la lesión a los sentimientos afectivos, la entidad de ese sufrimiento, la índole del hecho generador de la responsabilidad, etc. (Cf. CSJN Fallos: 318:385; 321:1117; 323:3614, entre otros, citado en Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Ob. Cit.).

Nuestro Superior Tribunal de Justicia señala que "*...De lo expuesto surge sin hesitación que el Código Civil y Comercial ha ampliado la posibilidad de resarcir las consecuencias no patrimoniales producidas por el incumplimiento contractual. En la actualidad no hay restricción alguna para resarcir: la reparación de la lesión a las afecciones espirituales legítimas (el otrora daño moral) está contemplada de manera única en el art. 1741 CCyC sin cortapisa alguna para el daño patrimonial y para el daño extrapatrimonial. La reparación en todos los casos debe ser plena, por imperio de los arts. 19 de la Constitución Nacional y 1740 CcyC...*" (STJRNS1, Se. 45/2021, in re: "Daga Pablo").

Ahora bien, aun cuando pudiera establecerse que en este tipo de supuestos, el incumplimiento que acarrea la responsabilidad contractual conlleva un plus que se vincula con una serie de sentimientos que fueron depositados por el consumidor en orden a estándares de seguridad, previsión, confianza, y una expectativa de satisfacción que frente al incumplimiento se encuentra frustrada, y de tal modo puede pensarse que proyecta sus efectos en el plano de las afecciones legítimas, el criterio de procedencia restrictivo que para el rubro ha imperado desde siempre en materia de responsabilidad contractual, requiere un fuerte margen de apreciación razonable, de modo que no puede ser extendido a todos los casos de forma dogmática.

Además, en aquellos supuestos el daño moral en principio no se presume y, por ende, debe ser probado, a excepción de lo dispuesto por el art. 1744 del CCyC para los casos allí incluidos, dejando de lado la carga de la prueba para aquellos daños que surgen en forma notoria -in re ipsa- de los mismos hechos que lo ocasionaron. A su vez, cabe hacer una diferenciación entre los incumplimientos contractuales de los que sólo pueden derivarse las simples molestias propias de cualquier incumplimiento, de aquellos que, generados en errores cometidos o en la actividad desplegada por uno de los contratantes con culpa y/o aún dolo, pueden causar un padecimiento moral.

En este contexto, en el caso traído al análisis, de conformidad con lo que surge en forma directa de los hechos y los testimonios expuestos, existe a mi modo de ver una

afectación en el espíritu de la parte actora producto de tener que lidiar con los incumplimientos de la accionada, la falta de respuestas, intentar retomar el contrato con un tercero que tuvo igual resultado, ver frustrada la idea de la construcción contratada, tomar posterior conocimiento que su situación no era la única advirtiéndole haber sido víctima de una estafa.

En cuanto a la indemnización que debe fijarse por las consecuencias no patrimoniales, cabe considerar las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas (Cf. Art. 1741 último párrafo del CCyC). *"De esta manera, las limitaciones indemnizatorias cuantitativas constituyen un ámbito de excepción, debiendo realizarse en cada caso concreto, la valoración del perjuicio sufrido y su cuantificación en estricta relación con el menoscabo moral que el dicha situación trajo aparejada (cf. Pizarro, Ramón Daniel "Daño moral. Prevención. Reparación. Punición.", Hammurabi José Luis Depalma Editor, Bs. As., 2004, 2º Edición, pág. 385/386). Es por ello que respecto del cuántum del daño moral, más que ningún otro queda librado a la discrecionalidad del órgano jurisdiccional, en tanto no existen parámetros, con aproximación aceptable a una absoluta validez, que permitan fijar una suma compensatoria del daño sin que pueda existir un margen de error. Queda pues, librada a la prudencia y ecuanimidad de quien deba determinar su monto, para lo cual es menester agudizar la imaginación y el sentido del equilibrio a los fines de no incurrir en exceso o defecto" (Conf. CNEsp.Civ.yCom., Sala II, in re "Pironi, Miguel D. c/ Suárez, Julio F. s/ sumario", del 11-10-83, citado por Hernán Daray, "Accidentes de Tránsito?", pag. 360, Nro. 194), como así también que "...no cabe prescindir totalmente de la estimación efectuada en la demanda ya que, dada la naturaleza del daño en cuestión, el actor contó entonces para evaluarlo prácticamente con los mismos elementos de juicio que luego se incorporaron al proceso" (Conf. CNEsp.Civ.yCom., Sala II, in re "Álvarez, Daviglio c/ Rodríguez, Susana s/ sumario", del 4-11-85, citado por Hernán Daray, "Accidentes de Tránsito", pag. 361, nro. 196)." (Cf. Cámara de Apelaciones local, en autos "Fernandez Pablo Ezequiel c/ Teran Agurto Jorge y Otra s/ Daños y Perjuicios (Ordinario)", Expte. A-4CI-1259-C2018, Se. 102 del 27/10/2021).*

Como resultado de ponderar todo lo anterior encuentro razonable, justo y equitativo otorgar en el supuesto la suma solicitada de \$ 500.000 en favor de la actora, suma a la que corresponde adicionar una tasa de interés del 8% anual (Conforme doctrina legal del STJRN "LOZA LONGO") desde el 21/06/2021 (fecha de la carta

documento de resolución contractual) y hasta la fecha de la presente, que asciende conforme cálculo efectuado con la herramienta disponible para ello en el sitio web de nuestro Poder Judicial a un total de \$ 688.887,50; sin perjuicio de los que correspondan calcularse en su caso desde la presente y hasta la fecha de su efectivo pago su efectivo pago conforme tasas establecidas en la doctrina legal de "Machin".

C. Finalmente la actora reclama la suma de \$ 800.000 en concepto de daño punitivo, a cuyo fin expone una conceptualización del rubro por parte de la doctrina especializada.

Ahora bien, este instituto ya ha sido ampliamente definido y descrito, tanto en la norma, como por la doctrina especializada y la jurisprudencia.

La existencia del daño punitivo se encuentra receptada en el Art. 52 bis de la Ley N° 24.240 -mod. por Ley 26.361- previsto en la LDC, y se define como una sanción que se resguarda para aquellos casos en los cuales amerite y se justifique su aplicación, fundamentalmente ligado a un criterio de sanción a conductas gravemente desaprensivas y con miras a una función ejemplificadora para desalentar su reiteración.

La finalidad del instituto busca no solo un castigo frente a un grave proceder, sino que también se vincula con una función preventiva en cuanto a la reiteración de hechos similares en un futuro (Cf. Art. 28, 42 de la Constitución Nacional, Art. 30 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, Art. 27 de la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados, y demás citados por el Art. 75 inc. 22 y 23 de la Constitución Nacional).

En este asunto considero que efectivamente estamos ante un supuesto en el que cabe aplicar este instituto que *"... cumple una doble función: sancionar al autor de una grave inconducta y, al mismo tiempo, disuadir ante el temor de la sanción a que se reiteren en un futuro, hechos semejantes."* (El daño punitivo en la reforma de la ley de Defensa del Consumidor, Rua, María Isabel, Publicado en: LA LEY 2009-D, 1253).

Ahora bien, subsumido lo expuesto en el caso, debo adelantar que efectivamente, el incumplimiento de la demandada ha quedado configurado en un punto de vital importancia en la relación de consumo que los ha vinculado, por cuanto no solo ni siquiera comenzó con la obra comprometida, sino que luego de ello no contestó los reclamos, se mudó de domicilio y no comunicó uno nuevo a la contraparte, se comportó de la misma forma dolosa frente a otras personas, no se presentó ante la instancia previa de mediación como así tampoco en el presente, me llevan al convencimiento de la procedencia del rubro reclamado.

No dejo de advertir que para lograr la satisfacción de sus derechos, la actora no sólo ha intimado por carta documento a la demandada, sino que ha agotado la instancia de mediación previa, y que por último debió transcurrir todas las etapas de este proceso judicial hasta el dictado de la presente.

En el punto, la claridad y precisión de la normativa aplicable, esto es Ley 24.240, Art. 42 de la Constitución Nacional, entre otras, debieron provocar que la accionada adopte una conducta en sintonía con la satisfacción de los intereses del consumidor, lo que no solo no ha sido demostrado, sino que por el contrario, la demandada ha asumido una postura reprochable ya que la constructora mostró un total desinterés por el presente proceso.

En relación a este instituto ha dicho nuestra Excma. Cámara de Apelaciones que *"para su aplicación debe tomarse en cuenta "...la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso..."*, no siendo ajeno (desde lo conceptual) el art. 49 de la LDC en cuanto enseña ciertos parámetros en la aplicación y graduación de las sanciones, en las que se tendrá en cuenta el perjuicio resultante de la infracción para el consumidor o usuario, la posición en el mercado del infractor, la cuantía del beneficio obtenido, el grado de intencionalidad, la gravedad de los riesgos o de los perjuicios sociales derivados de la infracción y su generalización, la reincidencia y las demás circunstancias relevantes del hecho. Consiste la multa en la exteriorización económica del reproche a una conducta objetivamente descalificable, desde el punto de vista contractual y social, esto es, disvaliosa por indiferencia hacia el prójimo, desidia o abuso de una posición de privilegio (conf. M. Zavala de González, "Actuaciones por Daños", pág. 332, Ed. Hammurabi, 2004). Agrega Rafael Barreiro que es corriente asignar a la multa civil, además del propósito punitivo, otras dos finalidades: reparatoria y preventiva" (conf. aut. Cit. En "El factor subjetivo de atribución en la aplicación de la multa civil prevista por el art. 52 bis de la ley 24.240", Revista del Derecho Comercial, del Consumidor y de la Empresa, Año V, N° 3, La Ley, junio de 2014, pág. 123/135." (Cf. Autos CI-36092-C-0000 - LOCACCIATO MARIA Y OTRAS C/ CHEVROLET S.A.DE AHORRO PARA FINES DETERMINADOS Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) Se. del 22/08/2023).

En el caso concreto se observa un accionar manifiestamente disvalioso e indeseable del demandado, que no obstante la "profesionalidad" y "especialidad" que debe existir en este negocio, incumplió obligaciones fundamentales sumiendo al consumidor en una situación de destrato, indignidad y vulnerabilidad, la que era

impensada, merced al prestigio de la demandada.

Nuestra Cámara de Apelaciones ha señalado en diversas causas de esta temática (Vgr. "Tosoni"; "Bossero" "Suárez" entre otros) que frente a acciones disvaliosas o indeseables como las verificadas en el caso, que vulneran obligaciones esenciales y la buena fe, solo lograrán evitarse a posterioridad con sanciones firmes y contundentes que los disuadan de futuras y nuevas infracciones.

Por ello, tomando como referencia la evolución de los montos receptados por la alzada en diversos pronunciamientos, y a la vez considerando la incidencia del transcurso del tiempo en el contexto de alta inflación que atravesó nuestro país desde la ocurrencia de los hechos y hasta finales del año pasado, estimo prudente fijar el monto de condena en concepto de daño punitivo en la suma de \$ 3.000.000 (art. 52 bis LDC y art. 147 CPCC).

**IV.-** Las costas se imponen a la demandada conforme la resolución del cas. (art. 62 CPCyC).

Respecto a los honorarios profesionales se regularán los mínimos establecidos en la Ley arancelaria atento que de regular el 16 % del monto por el que prospera la acción por las 2 etapas realizadas se perforaría el mínimo del art. 9 de la Ley 2212.

Por todo ello, **RESUELVO:**

**I.** Hacer lugar a la demanda promovida por MARIA EUGENIA GARCIA SPESIA contra LUIS DARIO FLEITA, condenando a este último a abonar a la actora dentro del plazo de diez (10) días la suma de PESOS SEIS MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE CON 44/100 (\$ 6.044.227,44) en concepto de indemnización de daño patrimonial, daño moral y daño punitivo.

**II.** Imponer las costas a la demandada vencida (Cf. art. 62 CPCyC).

**III.** Regular los honorarios de los profesionales intervinientes de la siguiente forma:

**a.** A los letrados patrocinantes de la actora abogados Ivan Weihmuller y Juan Manuel Capua, en conjunto en la suma de PESOS SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA (\$ 754.460) (10 IUS) (Valor IUS \$ 75.446 Cf. Res. STJ 99/26 y PG 24/26. (cf. art.9 de la L.A).

Se deja constancia que los honorarios regulados en autos no incluyen el I.V.A., el que corresponderá adicionar eventualmente en cada caso, según la situación del beneficiario frente al tributo. Se hace saber que para efectuar las regulaciones de los profesionales intervinientes en autos se han tenido en cuenta la naturaleza y extensión

de las tareas realizadas, así como el resultado objetivo del pleito.

Cúmplase con la LEY 869.

Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

**Mauro Alejandro Marinucci**

**Juez**