

Villa Regina, 12 de mayo de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados "T. MOISES FAVIAN C/ 'VICOPISANO S.A.' S/ SUMARÍSIMO - DENUNCIA LEY 24.240" (Expte. N° VR-00326-C-2024); de los cuales,

RESULTANDO:

En fecha 26/07/2024 se presentan el Sr. Moisés Favian T. con el patrocinio letrado de la Dra. Verónica Collodet y del Dr. Guillermo Carricavur, promoviendo demanda de daños y perjuicios contra V.S. por la suma de \$14.949.420,99, todo con más sus intereses y costas.

Acredita el cumplimiento de la instancia de mediación prejudicial.

En el acápite de hechos relatan que “conforme surge de la clausula PRIMERA de los Boletos de Compra Venta que -debidamente sellados y certificados por la escribana R. Hernández-, se acompañan al presente para su agregación, le compré a la Firma demandada, dos terrenos que se individualizan como Lotes "10" y "11" de la Manzana 06, ubicados en la localidad de General E. Godoy pertenecientes a la mayor fracción, cuya designación catastral es 05-5-C-002-02, s/ Anteproyecto de Fraccionamiento aprobado por Ordenanza Municipal de General E. Godoy N° 1047/2017”.

Expone lo pactado en las cláusulas tercera, cuarta, sexta y séptima de los boletos de compraventa de las que surgen las obligaciones de la vendedora y penalidades por su incumplimiento.

Esgrime que “Llegamos al mes de julio de 2024 y el arbolado de espacios verdes; las acequias y las parrilleras con bancos a orillas del desagüe sur: NO EXISTEN.- El cordón de contención de espacios verdes, -como consecuencia de su ineficiente construcción-, está destruido en la mayoría de su extensión prácticamente desde el inicio (tal cual lo grafican las fotos

del acta de constatación notarial que se adjunta y a la cual remito).- Las calles son solo "huellas".- La circulación interna se hace imposible ante la menor lluvia, porque no tienen los entre 10 y 15 cm de abovedado que impida la acumulación de agua. No fueron niveladas, no tienen desagües pluviales ni compactación adecuada que les permita ser transitables.- Los líquidos cloacales no tienen destino y, a juzgar por el relato en la entrevista radial a Galletta, quien oficia de único vocero de la suerte del loteo, siguen sin plazo cierto de solución”.

Concluye que la demandada no cumplió con la realización de las obras a su cargo y la entrega de la posesión en el tiempo y forma comprometidos.

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

En fecha 07/08/2024 se provee el trámite con carácter de sumarísimo y ordena el traslado de la demanda.

En fecha 14/08/2024 se presenta la Dra. Judith Martha Marcó en el carácter de apoderada de V.S.

Contesta demanda respecto de la cual peticona su íntegro 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.

Si bien reconoce la venta de su representada de a la actora de os dos lotes que menciona en su demanda, niega cualquier incumplimiento de su parte respecto de lo pactado en los respectivos contratos y de cualquier otra obligación a su cargo surgida del Convenio de Obra firmado con la Municipalidad de Gral. E. Godoy y las ordenanza respectivas.

Enumera todas las obras que debía construir en el loteo para brindar los servicios públicos comprometidos y reconoce como no ejecutada el sistema de acequias por no haber sido autorizado por el Consorcio de Riego.

Niega en consecuencia cualquier responsabilidad por supuestos daños y perjuicios sufridos por los actores, los que en caso de acreditarse los adjudica a omisiones de la Municipalidad de Gral. E. Godoy. Peticiona que ésta última sea citada como tercero interviniente en el proceso.

Funda en derecho. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 02/09/2024 la actora contesta el traslado ordenado reconociendo y desconociendo documental acompañada por la demandada.

En fecha 12/09/2024 se ordena la citación como tercero de la Municipalidad de Gral. E. Godoy.

En fecha 17/10/2024 se presenta la Dra. María Carolina Cailly en el carácter de apoderada de la Municipalidad de General E. Godoy.

Opone excepción de falta de legitimación pasiva para intervenir como tercero en el presente proceso. Expone que su parte no incurrió en incumplimiento alguno y que los registrados corresponden a la propia demandada.

Subsidiariamente contesta traslado negando todos los hechos expuestos y desconoce documental acompañada por la demandada.

Expone los convenios celebrados por su representada con la demandada por la ejecución de obras para el loteo.

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

En fecha 07/03/2025 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 y provee la ofrecida.

Las partes acuerdan respecto respecto de la prueba confesional, testimoniales, informativa y pericial informática producidas en el proceso "POLI, PATRICIA CAROLINA Y OTROS C/ VICOPISANO S.A. S/ SUMARÍSIMO - DENUNCIA LEY 24.240" (Expte. N° VR-00211-

C-2024); y la prueba de ingeniería civil con sus respectivas impugnaciones que se produzcan en "QUIÑONES, JUAN ANDRES Y OTROS C/ VICOPIANO S.A. S/ SUMARÍSIMO - DENUNCIA LEY 24.240" (Expte. N° VR-00229- C-2024).

En fecha 27/08/2025 el Tribunal procede a un control de la prueba producida teniéndose presente el desestimiento de la prueba pendiente de producción de la parte actora y tercero citado. Se decreta a caducidad de la prueba informativa pendiente de la parte demandada. Se dispone la clausura del período de prueba.

En fecha 14/10/2025 pasan estos autos a dictar sentencia.

En el día de la fecha se relevan de reserva los alegatos presentados por la parte actora, demandada 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. 5°, 328, 329 inc. 1° 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) Que por tratarse la parte adquirente de un destinatario final del inmueble y la otra alguien que hace de la venta de tales bienes su actividad profesional, encuadro el presente reclamo en el plexo normativo consumeril conformado por el art. 42 de la Constitución Nacional, la Ley de Defensa del Consumidor N.º 24.240 y el Título III del Libro Tercero (artículos 1092 a 1122) del Código Civil y Comercial de la Nación.

Sobre el estado del 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 respecto a las posturas que traen aquí las partes, principio dejando asentado que habiendo la Municipalidad de Gral. E. Godoy interpuesto en su primera presentación excepción de falta de legitimación pasiva para intervenir en los presentes autos, sustentando su postura en que no tuvo ninguna intervención en los contratos celebrados entre la actora y la demandada; y aduciendo en tal sentido 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 garantiza 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. ”.

Ello así, por fundamentarse la excepción planteada en cuestiones fácticas objeto de controversia y prueba vinculados al conflicto de fondo que mantienen la actora y la demandada, diferiré la cuestión para el momento de la dilucidación de los hechos.

3.1) Que entre la actora y demandada las partes no existe controversia en cuanto a que celebraron dos contratos de compraventa de lotes ubicados en la localidad de Gral. E. Godoy. Asimismo que dichas operaciones se instrumentaron mediante boletos de compraventa celebrados ambos el 3/10/2017, recayendo las mismas sobre los inmuebles que se identifican como lotes 10 y 11 de la manzana 06 ubicados en la mayor fracción cuya designación catastral es 05-5-C-002-02.

Tampoco resultan materia de discusión el cumplimiento de las obligaciones que recaían sobre las actoras por lo que las tendré por cumplimentadas.

Se contraponen, en cambio, en cuanto al cumplimiento de las obligaciones que recaían sobre la demandada y que surgen de lo pactado en los contratos de compraventa. Así tenemos que:

3.2) La actora expone que respecto de las obras y servicios comprometidos por la demandada incluidas en el precio pagado por los lotes (cláusula tercera), indica que:

El arbolado de espacios verdes, acequias y parrilleras con bancos “no existen”, a lo que suma la construcción de una laguna artificial proyectada y un salón de eventos en una ex vivienda. En cuanto a los cordones de contención de espacios verdes, manifiesta que se encuentran en su mayor extensión destruidos en razón de su ineficiente construcción. Tampoco cuenta el loteo con el acceso desde la colectora hacia la Ruta Nacional 22, siendo su única entrada correspondiente a la antigua chacra.

En lo referido a las calles, aduce que en realidad por su estado son sólo “huellas”. Refiere que no cuentan con el diseño y trabajos necesarios que permitan el escurrimiento del agua de lluvia, lo que las torna intransitables.

Describen el sistema de provisión de agua como insuficiente y que los líquidos cloacales “no tienen destino”.

Concluyen que para mayo del 2024 el único servicio de infraestructura terminado era el tendido de la red eléctrica, no contando con un plazo cierto de conclusión de las obras contractualmente comprometidas.

En lo relativo a la entrega de la posesión, resalta que la posesión debió ser entregada en el mes de enero del año 2021 con la infraestructura finalizados como fueran comprometidos expresamente (cláusula tercera), lo cual no sucedió.

Reconoce que fue convocada por la demanda a la entrega de posesión de los mismos en diciembre de 2022 pero no accedió, ello por cuanto algunas obras se encontraban inconclusas y otras directamente sin hacer.

Añade que posteriormente le reclamaron a la demandada la entrega de copia de plano de mensura, deslinde y partición de la mayor fracción para proceder a la escrituración, ello sin una respuesta positiva.

3.3) La demandada rechaza lo postulado por la actora en cuanto a los supuestos incumplimiento contractuales.

Destaca el cumplimiento total de las obras comprometidas en la cláusula citada del boleto de compraventa, ello pese a las restricciones obligatorias que afectó su ejecución en virtud de las normas derivadas de la pandemia del Covid 19.

Afirma que las obras de infraestructura se encontraban finalizadas y que “En virtud de que no existe ningún organismo que certifique la concreción de dicha obra, se certificó con acta de escribano la finalización de la apertura de calles a la rasante y con agregado del material, mediante ESCRITURA NUMERO NOVECIENTOS SETENTA Y DOS.- ACTA DE CONSTATACIÓN con fecha 26/09/2022. 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 público interior en espacios verdes. Si bien sobre el particular los actores expresamente reconocen la ejecución de las presentes; consignaremos que la obra fue ejecutada por CACE SRL y se acompaña el correspondiente plano y certificado de final de obra y recepción provisoria otorgado por EDERSA. Fecha de finalización 21/04/2021.- e) Agua potable de red: El Proyecto y la ejecución de la obra de la red de distribución de agua, se finalizó y certificó dicha circunstancia por la autoridad competente Aguas rionegrinas SA, el día 22/07/2022... f) Red de Cloacas: La obra a cargo de mi representada, fue concluida y certificada por la autoridad competente (Aguas Rionegrinas SA) el 29/07/2022... g. Acequias: Esta es la única obra convenida originalmente, que no se pudo realizar, por causas no imputables a esta parte... h) Cordón de contención de espacios verdes: Cordones de contención de bulevares y plaza se observan en las fotografías anexas a la ESCRITURA NUMERO NOVECIENTOS SETENTA Y DOS.- ACTA DE CONSTATAción con fecha 26/09/2022 y respecto de la constatación efectuada mediante actuación Notarial Escritura NOVECIENTOS CINCO. ACTA DE CONSTATAción. de fecha 15/11/2023 en las fotografías identificadas como 5,6,7,8,15. I) Parrilleras con Bancos a orillas del desagüe sur:... Se entregaron el 16/08/2022... j) Arbolado de espacios verdes:... El proyecto computa una totalidad de 250 plantas de fresnos americanos, se compraron 400 plantas y el 13/07/2022 según Remito 5515/13783, arribaron al Loteo. Se plantaron en el mes de Julio del 2022 y un año más tarde y ante la demora del Municipio en asumir el mantenimiento de las plantas, se debieron comprar 200 plantas más de reposición”.

Concluye adjudicando cualquier daño supuestamente sufrido por el actor a la Municipalidad de Gral. E. Godoy.

Sostiene que, en relación a la posesión el actor, nunca constituyó en mora en tanto que a la fecha de inicio de estos actuados la totalidad de las obras a

su cargo se encuentran finalizadas. Conforme se acredita, y fuera reconocido por el propio accionante, éste fue notificado que debía concurrir a la Escribanía a los efectos del otorgamiento de la posesión, pero nunca lo hizo.

Concluye aseverando que se hizo cargo de obras a las que se encontraba comprometida y otras más que en realidad le correspondían a la Municipalidad. Por tal niega cualquier responsabilidad en los supuestos daños que alega haber sufrido el actor, los que de acreditarse son reprochables únicamente a la Municipalidad en razón del incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

3.4) Que, así trabada la litis y delimitadas las plataformas fácticas de los diversos intervinientes en el proceso, la cuestión a dilucidar se circunscribe -en lo sustancial- a determinar la existencia, cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato que une a las partes.

En tal sentido, corresponde precisar si la tradición de la posesión del inmueble objeto de autos fue efectivamente ofrecida por la parte accionada a la actora en tiempo y forma, de estricta conformidad con las pautas contractuales convenidas. En su defecto, deberá determinarse si la demandada incurrió en incumplimientos totales o parciales, ya sea por mora en la entrega o defectos en la ejecución, que configuren la responsabilidad civil pretendida en la demanda.

Asimismo, y como punto conducente para la resolución de la causa, deberá verificarse el estado de cumplimiento de la obligación de escriturar, determinando si las condiciones de otorgamiento del instrumento público resultaron exigibles y si medió configuración de mora respecto a dicha prestación.

4) La prueba producida en autos.

Seguidamente expondré sobre la prueba producida en autos y tendiente a

acreditar los extremos que fueron propuestos en la audiencia preliminar celebrada en autos el 7/3/2025.

4.1) Documental:

Obran en autos para corroborar la existencia de las contrataciones celebradas los dos boletos de compraventa suscriptos por las partes, siendo que su autenticidad no fue materia de controversia entre ellas.

Del texto expreso de ambos surge que la aquí actora le compró lotes 10 y 11 de la manzana 06

ubicado en la mayor fracción cuya designación catastral 05-5-C-002-02, siendo pactadas las siguientes las siguientes condiciones:

a) Para el lote 10: el precio de \$266.840,00, pagaderos con una entrega inicial de \$5.000,00 y 60 cuotas de mensuales y consecutivas venciendo la primera el 10/10/2017 y la última el 10/09/2022 (cláusula segunda).

b) Para el lote 11: el precio de \$191.472,00, pagaderos con una entrega inicial de \$120.000,00 y 8 cuotas de mensuales y consecutivas venciendo la primera el 10/10/2017 y la última el 10/05/2018 (cláusula segunda).

En cuanto a las obras a proveer al loteo por la demandada vinculadas a servicios se acordó “**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 incorporar en el apartado tercero de la clausula 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 de red de Gas, siendo dicha obra a cargo exclusivo de los frentistas".

En lo vinculado a la entrega de la posesión de parte del demandado a la actora se convino "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 clausula tercera finalizados, en el mes de Enero del año dos mil veintiuno...".

Respecto a la escrituración se estableció "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”.

4.2) Testimonial:

Las partes solicitaron se incorporen a los presentes autos las declaraciones testimoniales y confesional producidas en los autos "P.P.C. y OTROS C/ VICOPISANOS. S/ SUMARÍSIMO - DENUNCIA LEY 24.240" (Expte. N° VR-00211-C-2024) a lo que se hace lugar, constando en la sentencia dictada en tal las siguientes declaraciones:

“a) La Sra. Laura Margarita Perego refirió conocer a los Sres. S. y G. y ser amiga de la Sra. Carolina S.. Afirmó ser propietaria de la inmobiliaria que actualmente se encarga de la venta de los lotes que son propietarios VICOPISANOS. y el Sr. G.. Describió el loteo como de amplias calles y boulevares. Se encontraban incluidos en el precio los servicios de cloacas, luz y agua y en la promoción de los mismos se incluía una laguna y acequias, una entrada que contaba en el plano y otra que se explicaba a los interesados que se haría en el futuro. Aclaró que no se incluía un salón de eventos. Refirió que el pago se hace a través de chequeras que le fueron proporcionados a su inmobiliaria por los dueños del loteo para que le sean entregados a los compradores para los pagos de las 60 cuotas “accesibles” de los lotes, respecto de las cuales devengaban intereses en caso de mora.

b) La Escribana Rossana Gilda Hernández afirmó conocer a todos los actores y ser la demandada su cliente. Recordó que asesoró sobre las cláusulas que integraron los boletos de compraventa certificó las firmas de los mismos.

Detalló que, a su sugerencia, se realizaron actas de constatación en el lugar en el que se ubicaba el terreno con la entrega de la posesión del lote, siendo opcional su realización para los adquirentes. Detalló que intervenía en el acto el agrimensor que le hacía entrega al comprador de un croquis del terreno. Aclaró que esta modalidad se empezó a aplicar desde el mes de

diciembre del año 2022.

c) El Maestro Mayor de Obras Martín Ariel Viñes afirmó conocer al Sr. G. y ser actualmente empleado de la Municipalidad de Gral. E. Godoy desde el 10/12/2023.

Indicó que inicialmente fue convocado por el Intendente entre los años 2018 y 2019 como consultor externo, ello cuando estaba el plano de mensura en desarrollo para hacer el balance de superficies de reserva fiscal y espacios verdes del loteo.

Recordó que en el mes de noviembre del 2023 hizo un informe de situación, encontrándose el sistema de agua y cloacas terminados y probándose. También que para esa fecha ya se encontraban 5 construcciones a punto de ser habitadas. Asimismo corroboró el sistema de drenaje hacia el desagüe del sector sur.

Aclaró que no incluye el proyecto de loteo la construcción del cordón cuneta, como así tampoco espacio para laguna, pero si para reserva fiscal y espacios verdes. Afirmó que tampoco cuenta con red de gas, pero que en el municipio hay un proyecto para su construcción.

En cuanto a los “nexos” explicitó que se trata de la conexión de los sistemas de servicios de los loteos con la red de provisión de los mismos. No pudo precisar a cargo de quien se encontraban su realización en el presente caso, aunque estimó lo estaban a cargo del loteador.

d) El Sr. Luis Ángel Ivancich afirmó conocer a la Sra. P.. Mencionó haber sido intendente de la localidad de Godoy entre los años 2010 al 2022, y saber del presente loteo.

Refirió que se trataba de un loteo con una laguna, espacios verdes muy importantes y tres entradas, el cual debía comenzar en el año 2017 pero que tuvo retrasos y a su pedido se los autorizó a un plazo de concreción de 3 años y medio.

Expuso que era una exigencia para su realización la obra de gas, pero

pidieron una excepción para la no realización de la misma por su costo, la que le fue otorgada.

Enumeró toda una serie de problemas surgidos en las obras. Mencionó que se practicó una mala construcción de cordón cuneta. También que se los intimó a la instalación de luminarias que no se habían realizado. Refirió que para el nivelado y compactación de calles la municipalidad les debió prestar la máquina motoniveladora. Con el objetivo de promover el avance de la obra el municipio, aunque no le correspondía, realizó las vinculaciones entre el loteo y las plantas de agua y cloacas.

Indicó que no cumplieron con la instalación del sistema de riego por aspersión, aunque aclaró que suponía que actualmente se encontraba provisto. Respecto de los espacios verdes afirmó que no cumplieron con la implantación comprometidas y las plantaciones realizadas se secaron. Asimismo respecto a la laguna originalmente proyectada, se pidió al municipio la eliminación y división en lotes de dicha superficie, esto debido a los costos que suponía el loteo en general que se pretendían solventar de esa manera.

Recordó que tuvieron reclamos de compradores de los lotes por no entrega de autorizaciones correspondientes, lo cual postulo que no era así.

e) El Sr. Simón Pablo Perego declaró que el diseño del loteo y la dirección general de todas las obras se realizó a través de la empresa que el dirige y un posterior estudio de costos. Agregó que luego se celebró el convenio de obras con la Municipalidad de Godoy en el que se incluyó las obras que se encuentran a cargo del loteador.

Describió las características del loteo proyectado abundando en la mención de sus características urbanísticas, su proceso de planificación y construcción de obras. Así se expidió respecto de calles, lotes, bulevares, espacios verdes, irrigación, servicios públicos (agua, cloacas, electricidad y gas) y provisión de parrilleras y bancos.

Aclaró que todas las obras que debía realizar según el contrato de compraventa suscripto por los actores y la demandada, como así también las que surgen del mismo convenio de obra celebrado entre ésta última y la Municipalidad, se encuentran finalizados y en funcionamiento.

Precisó que no obstante la obligación de construir también el sistema de riego por acequias que alimentarían un estanque proyectado, todo lo cual no se pudo concretar en razón de no haber sido aprobado ese proyecto por el consorcio de riego correspondiente. Precisó que el mismo fue reemplazado por uno de aspersión aprobado por ordenanza municipal y costado por los propietarios de los terrenos.

En cuanto a los espacios verdes afirmó que fueron compradas las unidades arbóreas necesarias y entregadas a la Municipalidad para su implantación. En similar sentido se expidió sobre la obligación de provisión de parrilleras y bancos.

Negó que estuviera comprometida la construcción de un salón de eventos.

f) El Agr. Daniel Alejandro Prieto manifestó que VICOPIANOS. lo contrato para hacer la mensura de fraccionamiento. Recordó que el primer plano de mensura sufrió modificaciones al reemplazarse un espacio verde por más lotes a los originalmente proyectados. Explicitó que a solicitud de los compradores de lotes, entregaba un certificado de deslinde y amojonamiento el cual tiene por objetivo la individualización del lotes, siendo costado por ellos el trámite.

Manifestó que el loteo actualmente tiene un único acceso por el Oeste. También que se encontraba registrada la mensura definitiva de los lotes correspondientes al loteo del Sr. Galletta y que en unos 15 días más lo estarían los correspondientes al loteo de VICOPIANOS.

g) El Arq. Carlos Antonio Quilodrán manifestó que trabajó estando a cargo del Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad de Godoy entre febrero de 2017 y diciembre de 2023.

Manifestó que para la recepción de las obras por el municipio se requería la finalización de las redes de cloacas, agua y sus respectivas conexiones al tanque de agua y planta elevadora, estando estos nexos a cargo del loteador. Precisó que esta situación se mantuvo hasta su retiro del municipio.

Recordó que concurrió varias veces al loteo y trataba con el Sr. Olivieri por la demandada. Allí constataba la realización de las obras y solicitaba las correcciones necesarias, las que indicó se hicieron. También que las parrillas y bancos están en el loteo y que se habló entre las partes que las ubicaría el municipio.

Precisó que el loteo tenía previsto dos entradas y que la entrega de lotes estaba prevista para el 2021. Agregó que las obras no se hicieron en el tiempo acordado

h) El Ing. Carlos Gustavo Toffani afirmó que trabajó para Aguas Rionegrinas S.A. hasta su jubilación. Explicitó la intervención que tenía la empresa en el caso de producirse un nuevo loteo.

Detalló que todo loteo requería un estudio de factibilidad para la construcción del sistema de servicios cloacales y de agua, siendo el loteador quien lo solicitaba a esa empresa y ésta a través de sus técnicos se expedía a su respecto.

Al pronunciarse podía hacerlo por la afirmativa pero de forma condicionada, esto es a la realización de obras complementarias tales como sería la construcción de “nexos” que eran obras que unían el loteo con las plantas del servicio.

Precisó que lo normal era que los loteadores hicieran dichas obras, es decir los mismos que solicitaban los estudios de factibilidad”.

4.3) Asimismo, las partes acordaron que se tenga presente en autos la prueba de ingeniería civil con sus respectivas impugnaciones que se produzcan en "QUIÑONES, JUAN ANDRES Y OTROS C/

VICOPIANO S.A. S/ SUMARÍSIMO - DENUNCIA LEY 24.240"
(Expte. N° VR-00229- C-2024).

La pericia la realizó el perito Ing. Civil Héctor Gamarra, y la cual fuera impugnada por la tercera citada; no obstante lo cual al momento de evacuar la impugnación conforme su experticia, ratifica sus conclusiones.

En tales expone que “El lote tiene dos accesos, ingresando por la calle Vicente Marinnozzi, y el ingreso principal es el último antes del cruce del arroyo Salado El loteo está dividido en manzanas rectangulares, con amplios bulevares de 8 m de ancho que van de norte a sur, espacios verdes sobre los límites norte y sur. También tiene áreas reservadas como plaza y reserva fiscal. Las calles se encuentran niveladas, con abovedado sobre terreno natural, sin aporte de ripio. En bulevares y las plazas están delimitadas por un cordón perimetral de hormigón, el cual carece de cuneta. Los lotes son rectangulares de ancho de 10 o 12 metros y largo aproximado 25 m., los mismos no cuentan con verederas. En varios lotes se observan viviendas algunas construidas y otras sin terminar...”. “ Cuenta con la siguiente infraestructura de servicios completados: + Red de distribución de agua corriente + Calles internas según proyecto. + Sistema de riego por aspersión. + Red de desagües cloacales + Espacios verdes con bancos y alumbrado + Red de alumbrado público + Red de distribución eléctrica”.

Asimismo, detalla como concluidas y entregadas con buen estado y calidad de tales: “A).- Apertura de calles: Se encuentran finalizadas y recibidas de conformidad según certificado del día 18 de Septiembre de 2024 por la Municipalidad de G. E. Godoy. B), C) y D):- Alumbrado particular con postes de hormigón en cabeceras y de madera en suspensiones, incluye infraestructura eléctrica de media y baja tensión: están recepcionadas y aprobadas por EDERSA, con fecha 12-03-2021 y 21/04/2021. Estas obras cumplen técnicamente con los estándares de calidad de la distribuidora.

Además, cuenta con la aprobación del Municipio de Gral. E. Godoy, complementando la aprobación de la red eléctrica e iluminación. Cumplimentado mediante certificado de fecha 18-09-2024. Queda incluido el alumbrado ornamental público de espacios verdes. E).- Red de Agua Potable: La red se encuentra ejecutada en forma completa según proyecto de obra aprobado por ARSA, con fecha 29/07/2022 de acuerdo al proyecto. F).- Red de Cloacas: Ejecutada en su totalidad de acuerdo al proyecto y aprobado por ARSA con fecha 29/07/2022 G).- Acequias: De acuerdo a la documental, el proyecto de acequias estaba aprobado y ejecutado parcialmente, pero el municipio se opuso y propuso el riego por aspersión de los bulevares y plazas según ordenanza municipal 1191/2023 H).- Cordón de Contención de Espacios Verdes: Se encuentra ejecutado en su totalidad de acuerdo convenio de ejecución de obra. Cabe aclarar es un cordón de hormigón simple, no es cordón cuneta. Este trabajo cuenta con la conformidad municipal con fecha 18/09/2024. I).- Parrilleras con bancos del desagüe sur: En estos sectores se observan bancos y parrilleras. J).- Arbolado de espacios verdes: El arbolado se encuentra completado según se pudo observar y aprobado según ordenanza municipal y certificado con fecha 18/09/2024”.

Concluye sosteniendo que “Al día de la fecha de visita (15/11/2024), anteriormente señalada, no existen obras a finalizar de acuerdo al convenio de ejecución de obra y boleto de compra-venta observado. Estando las obras recepcionadas por el municipio y entes actuantes, no hay nada que observar”.

5) Atento la similitud del caso de marras con los procesos que tramitaran bajo Expte. N° VR-00211-C-2024 (“Poli”) y VR-00229-C-2024 (“Quiñones”), y siendo que las partes remiten, salvo en cuanto a la documental, a la prueba allí producida, es que corresponde aquí arribar también a idénticas conclusiones, recordando que en el primer expediente

mentado sostuve que “...no resulta controvertido en autos el cumplimiento de las obligaciones que surgen de los tres contratos que recaían sobre los actores, lo que incluye la cancelación de los pagos comprometidos a la demandada. Surge de los propios dichos de la actora en su demanda que fue convocada en el mes de diciembre del año 2022 a la toma de posesión del inmueble a lo cual no accedió, cuestiones éstas que tampoco la demandada rechaza. Así tenemos acreditado que habiéndose pactado que la entrega de la posesión lo sería en enero/2021, la demandada ofreció su cumplimiento casi dos años después. Cabe reiterar, por su importancia, que la posesión del inmueble, según la cláusula cuarta, debía ser efectuada “con los servicios de infraestructura descriptos en la clausula tercera finalizados”, no obstante lo cual de la prueba producida no surge acreditado que ello se hubiera cumplimentado por la accionada, esto al menos para la fecha de la convocatoria”.

En cuanto a las declaraciones testimoniales en ambos procesos concluí que: “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 Maestro Mayor de Obras Martín Ariel Viñes declaró que en noviembre del 2023 hizo un informe de situación, encontrándose el sistema de agua y cloacas terminados y probándose; y que corroboró el sistema de drenaje hacia el desagüe del sector sur. Aseveró que al momento de declarar aún el loteo no cuenta con red de gas, sin perjuicio de que obra en el municipio un proyecto para su construcción.

El ex-Intendente Ivancich declaró haber concedido una prórroga para

realización de las obras llevando las mismas a un plazo de concreción de 3 años y medio; y que también otorgó la excepción de la realización de obra de gas. También explicó los problemas que surgieron en el loteo respecto del cordón cuneta, del alumbrado público, nivelación y compactación de calles, todos a cargo de los loteadores; y a los fines de avanzar con la obra, el propio municipio, aunque no le correspondía, realizó las vinculaciones entre el loteo y las plantas de agua y cloacas. Aseveró que la aquí demandada no cumplió con la instalación del sistema de riego por aspersión -aclarando que suponía que actualmente se encontraba provisto-, ni con la plantación comprometidas.

El Agr. Daniel Alejandro Prieto, entre otros temas, declaró que el loteo actualmente tiene un único acceso por el Oeste; y que en unos 15 días más a la fecha de su testimonial (21/11/2024) se encontraría registrada la mensura definitiva de los lotes.

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 Ing. Carlos Gustavo Toffani declaró que lo normal es que los loteadores hicieran las obras y nexos para los servicios de agua y cloaca.

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 mayoría en el año 2024”.

6) En cuanto a la responsabilidad corresponde expedirme en el mismo sentido que en las ya citadas actuaciones “Poli”, esto es adjudicándola exclusivamente a la demandada y haciendo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la Municipalidad de Gral. E Godoy en mérito de la prueba de autos.

Sobre el punto, en tales actuaciones sostuve: “...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 vinculó a los compradores y un solo vendedor, quien resultó ser VICOPISANOS.. 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.

Apoyando 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, 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.

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.

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 tesisura 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, ni se probó acción u omisión ninguna atribuible al Municipio citado en el incorrecto incumplimiento por parte del demandado; en consecuencia, 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”.

7) Dilucidada la cuestión relativa a la responsabilidad proseguiré con el tratamiento de los rubros indemnizatorios reclamados por la actora, los cuales fueran impugnados oportunamente por la demandada. Ellos son:

7.1) Daños y perjuicios causados por el incumplimiento \$11.949.420,99. Sustentan el monto solicitado en el cálculo realizado por profesional Contador Público el cual acompaña.

Para expedirme sobre la procedencia del rubro me remitiré a lo expresamente pactado por las partes en los respectivos contratos, siendo que en ambos casos se estableció que “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 clausula tercera finalizados, en el mes de Enero del año dos mil veintiuno”

(cláusula sexta) y “La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas” (cláusula cuarta).

También que "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".

Recordaré aquí también que la demandada recién convocó a los adquirentes de lotes para otorgarles la posesión recién a partir del mes de diciembre de 2022, esto es, casi dos años después de la fecha comprometida y sin advertirse en autos acreditada la escrituración comprometida.

Corresponde decir aquí que me apartaré del criterio sentenciado en el Expte. N° VR-00211-C-2024, pues en autos si bien la entrega de la posesión no se efectivizó ni en el tiempo ni en las condiciones pactadas; lo cierto es que de una atenta lectura del boleto de compraventa no surge sanción para el incumplimiento de entrega de la posesión, ni ha demostrado

el actor los daños materiales ante tal demora (vgr. frustración de venta, gastos por locación, obstaculización de obtención de crédito hipotecario, etc.). Siendo ello así, adelanto que no haré lugar al rubro reclamado por tal. Y también adelanto que tampoco corresponde el presente rubro respecto a la falta de escrituración, en atención a no haberse probado en autos intimación a la accionada en tal sentido; lo cual hace imposible la aplicación de la cláusula penal pactada.

7.2) Daño Punitivo \$3.000.000,00. Sustenta el rubro y monto en normativa y doctrina que cita.

A su respecto, teniendo en consideración la conducta de la demandada durante la etapa de ejecución del contrato, arribo a la conclusión que ésta encuadra en las previsiones que hacen aplicable la sanción prevista en el art. 52 de la Ley 24.240.

En este sentido es que nuestra Excm. 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).

Y tal como sostuviera en sentencia del Expte. N° VR-00211-C-2024: “Es así que la demandada a la fecha en la que vendió los lotes se obligó a realizar obras de infraestructura del loteo y de provisión de servicios que, como quedó acreditado en autos, se efectuaron en forma tardía -incluso mal realizadas que ameritaron nuevos arreglos- o no se realizaron. A ello se suma todo un devenir de trámites administrativos que demoraron la ejecución de las obras, cuando no la imposibilidad de su concreción, como

el caso del sistema de riego que no fue autorizado por el Consorcio de Riego. Todos estas circunstancias que significaron incumplimientos contractuales, además, no fueron puestas en conocimiento de los adquirentes de los lotes, incumpliendo así con el deber de información y trato digno que merecían en su calidad de consumidores, tal lo prevé el régimen consumeril”.

Por ello, 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 "Poli", 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 el valor al momento de su pago de 2 canastas básicas para hogar tipo 3 con más sus intereses anteriormente explicitados.

8) 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 40 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 que prospera la demanda.

Se deja asentado que en atención al monto por el que prospera la demanda, el cual resulta ínfimo para aplicación de los porcentajes legales de honorarios, se fijarán éstos últimos respetando el mínimo en jus.

En consecuencia,

SENTENCIO:

1) Hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la Municipalidad de Gral. E. Godoy.

2) Hacer lugar a la demanda interpuesta por el Sr. Moisés Favian T. contra V.S.; por ende, condenar a esta última a abonar en el término de 10 días la suma equivalente a 2 canastas básicas para hogar tipo 3 valorada al momento de su pago con más los intereses detallados en los considerandos.

3) Condenar en costas a la accionada, conforme los argumentos brindados, regulando los honorarios profesionales por la participación acreditada en autos en las sumas equivalentes a: 12 jus para los Dres. Verónica Collodet y Guillermo Carricavur en forma conjunta; 10 jus para la Dra. Judith Martha Marcó; y 10 jus para la Dra. María Carolina Cailly. Cúmplase con la Ley N° 869. Notifíquese a Caja Forense.

Regular los honorarios de la perita Andrea Laura Galasso en 5 jus.

4) Firme la presente, procédase por OTIC 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