

Viedma, 5 de mayo de 2025.

**EXPEDIENTE: "JARA, NORMA BEATRIZ C/DIMAGO SAS S/SUMARÍSIMO-  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO" N° VI-01057-C-2024.**

**ANTECEDENTES:**

1.- En fecha 20/05/2024 se presenta Norma Beatriz Jara, con patrocinio letrado y promueve demanda de resolución de contractual por incumplimiento e indemnización de daños y perjuicios contra Dimago SAS Constructora por la suma de \$ 19.251.701,30 y/o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse en autos, con expresa imposición de costas. Asimismo, peticiona el beneficio de gratuidad conforme lo establecido en el art. 53 de la Ley de Defensa del Consumidor.

Relata que en fecha 11/02/2023 suscribió un contrato de adhesión con la demandada para la compra de una vivienda industrializada de 20 m2 cubiertos y fue asesorada en la operación Marcos Artigues.

Explica que en el acto de suscripción entregó en forma de pago un vehículo Corsa Classic Modelo LT año 2015 cotizado por la empresa en la suma de \$ 2.500.000 más la suma de \$100.000 en efectivo, lo cual constituyó la cancelación total de la vivienda.

Sostiene que Dimago SAS Constructora debía entregar la vivienda en 90 días hábiles, lo cual surge de contrato que acompaña.

Argumenta que de su parte no quedó ninguna obligación pendiente, más la empresa no cumplió lo pactado. Señala que insistió en reiteradas oportunidades por lo cual se vio obligada a iniciar denuncia ante Defensa del Consumidor instrumentada en el Expediente administrativo N° EX-2023-00542217-GDERN-MEVDC#ART.

Manifiesta que la demandada al contestar la denuncia reconoció la entrega del vehículo como forma de pago y que la vivienda debió haberse entregado en fecha 01/07/2023.

Agrega que la demandada justificó sus incumplimientos en la falta de insumos para construir la vivienda además de reconocer una "demora generalizada" y que sabían que "estaban en falta", pero no podían determinar un plazo de entrega.

Refiere que de su parte todas las obligaciones fueron cumplidas en tiempo y forma, no obstante, lo cual la empresa incumplió. Tal circunstancia denota el desinterés de la demandada en cumplir sus obligaciones por lo que entiende que le asiste razón en solicitar la resolución del contrato.

Peticiona el resarcimiento de los daños y perjuicios y aclara que la construcción tenía en miras el alquiler para generar una renta que permitiera solventar los gastos de su hija, lo

que se vio frustrado por la pérdida monetaria que implicó el incumplimiento de la demandada.

Reclama, además, todos los costos y costas generados de la acción presente acción judicial además del daño punitivo tomando en consideración la envergadura de la empresa Dimago SAS Constructora.

Efectúa un encuadre normativo de la situación en tanto se encuentra comprendido en la LDC. Practica liquidación de los rubros pretendidos, ofrece prueba y concreta su petitorio.

2.- Conforme providencia de fecha 22/05/2024 se le asigna al trámite el proceso sumarísimo, se tuvo presente el beneficio de gratuidad y se ordena el traslado de la demanda como así también la vista al Ministerio Público Fiscal, la cual fue evacuada en fecha 27/05/2024.

3.- En fecha 18/06/2024 se presenta la demandada Dimago SAS Constructora mediante apoderada, y contesta demanda. Efectúa una negativa general por imperativo procesal y en particular de cada uno de los hechos y circunstancias expuestos en el escrito de demanda. Solicita su rechazo con costas al accionante.

Explica que la empresa se conformó el 11/01/2019 con la finalidad de construir viviendas. Describe los lugares donde se estableció y detalla que desde su creación han realizado más de 200 viviendas entre las ciudades de Viedma, Bahía Blanca y Córdoba Capital.

Manifiesta que es de público conocimiento que, con posterioridad a la pandemia, se generó una crisis económica que afectó a diversas empresas dedicadas al rubro construcción de viviendas. Expresa que el incumplimiento de parte de los clientes tuvo como consecuencia la rescisión de todos aquellos contratos y no fueron ejecutados en el entendimiento de que se estaba ante una crisis económica.

Sostiene que hace dos años se paralizaron las ventas tanto de materiales, lo cual afectó a las empresas del rubro.

Argumenta que Dimago SAS Constructora se sostiene con el aporte económico de los socios y agrega que cuentan con buena fe y predisposición de acordar dentro del marco de sus posibilidades toda vez que se trata de una Pyme que pretende seguir trabajando.

Impugna los rubros pretendidos, solicita la aplicación del art. 730 del CCyC, se opone al beneficio de litigar sin gastos.

Funda en derecho, ofrece prueba y concreta su petitorio.

4.- Corrido el traslado a la actora, contesta en fecha 25/06/2024 reconociendo la

documentación acompañada por la demandada.

5.- En fecha 27/06/2024 ante la existencia de hechos controvertidos, se fija la audiencia preliminar del artículo 361 CPCC (Ley P 4142 vigente al momento de su celebración), de lo cual da cuenta el acta de fecha 12/09/2024 y ante la imposibilidad de avenimiento, se fija el objeto de la prueba.

6.- En fecha 02/10/2024 la actora solicitó medida cautelar de embargo preventivo la cual fue resuelta en fecha 04/10/2024, ordenándose el embargo preventivo de las cuentas que la demandada pudiera tener.

7.- En fecha 06/12/2024 se ordena certificar respecto al vencimiento y resultado del término probatorio, se decreta la clausura y se ponen los autos para alegar, por lo que en fecha 17/12/2024 la actora presenta sus alegatos sin que hiciera lo propio la demandada.

8.- En fecha 21/03/2025 se llama a autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

#### **ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:**

I.- De acuerdo con el modo en que la litis quedara trabada, merced a los escritos introductorios del proceso y en base a que hay acuerdo entre las partes en cuanto a la existencia de un contrato celebrado entre ellas en fecha 11/02/2023 para la construcción de una vivienda Industrializada de 20 m<sup>2</sup> a instalarse en la calle Del Caldén N° 1350 de la ciudad de Viedma; la cuestión a dilucidar radica en determinar si existe o no incumplimiento del contrato por parte de la demandada, como así también la procedencia o no de los rubros peticionados, y en su caso la cuantificación de ellos.

II.- Corresponde precisar qué normas aplicaré para resolver la cuestión traída a examen. Así, la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci ha planteado reglas para determinar la ley aplicable conforme a las previsiones del art. 7 del CC y C y las enseñanzas de Roubier. La primera de ellas consiste en la de aplicación inmediata de la nueva ley, pero según como se encuentren la situación, relación o las consecuencias, al momento de entrada en vigor de la misma.

La segunda regla es que la ley es irretroactiva, sea o no de orden público. Regla que está dirigida al juzgador, no al legislador que puede establecer carácter retroactivo de la norma de modo expreso. (Kemelmajer de Carlucci, Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a Las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Rubinzal Culzoni. 1era edición. Santa Fe. 2015).

En orden a la fecha de celebración del contrato en fecha 11/02/2023, resulta de

aplicación el CCyC y la Ley 24.240.

III.- Siendo la presente causa planteada en los términos de la Ley de Defensa del Consumidor (Ley N° 24.240), es conveniente recordar que esta normativa busca lograr un equilibrio entre quienes son partes de una relación consumeril, 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. -FEMEDICA- c DNCI - DISP 1270/03”, sent. del 18-XI-2008, Fallos: 331:2614, disidencia del doctor Maqueda).

Vale mencionar que la aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor es de orden público, de rango constitucional conforme el art. 42 de la Constitución Nacional -a partir de la reforma de 1994- y art. 30 de la Constitución de Río Negro.

Asimismo, el Código Civil y Comercial también recepta los principios consumeriles (conf. ley 24.240, arts. 1092, 1093, 1094 y cc. del CC y C). En este sentido, ante un vínculo contractual por el estilo, la ley despliega una protección que excede el marco contractual y que autoriza, en muchos casos, a ejercer sus derechos frente a toda la cadena de comercialización, aún contra aquellos contra quienes no los une de forma concreta un contrato. (Hernández Carlos y Picasso, Sebastián; La conexidad en las relaciones de consumo, en Ley de Defensa del consumidor comentada y anotada, T° III, La Ley, 2011, págs. 484/501). Conf. CA Civil de Viedma en autos caratulados: Céspedes Narciso c/ Pfund Raúl Oscar y Otros s/ daños y perjuicios (ordinario), Expte. N° 8052/16CAV.

En lo que respecta a la atribución de responsabilidad, el art. 40 de la Ley 24.240 reza: “Si el daño al consumidor resulta del vicio o riesgo de la cosa o de la prestación del servicio, responderán el productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio”. Sostiene Ricardo Lorenzetti que “el sistema imputativo consiste en una responsabilidad objetiva derivada del vicio o defecto de la cosa o del servicio, amplia legitimación pasiva

solidaria con acciones de repetición, y unas eximentes basadas en la ruptura del nexo causal”. (Conf. R. L. Lorenzetti, “Tratado de los Contratos”, T° I, Ed. Rubinzal-Culzoni, 1999, Pág. 91). Por su parte, la doctrina también entiende que “(...) dentro del marco de esta normativa -el consumo- la responsabilidad de la ley 24.240 (arts. 5, 10 y 40), es objetiva y nace de ese contrato previsto en esa norma sin que sea procedente referirla a las de la responsabilidad contractual o extracontractual prevista en la normativa del Código Civil” (conf. Jorge Mosset Iturraspe Javier Wajntraub “Ley de Defensa del Consumidor”, Pág.243). (Conf. C. Civ. y Com. Sala 1ª, Depto. Judicial de San Martín. “L., M. G. c/ Inc. S.A. Supermercados Carrefour y otro s/ Daños y perjuicios”; y CC0002 QL 16312 49/15 S 16/04/2.015).

Asimismo se dijo "esta norma abandona el régimen de la responsabilidad basada en la culpa, ya que éste resulta inadecuado y desprotege a la víctima al recaer sobre ella la carga de la prueba, siguiendo de este modo los postulados del nuevo derecho en materia de daños que, con una concepción más solidarista, centra la atención en el daño injustamente sufrido por sobre la conducta del dañador" (cfr. esta CN Com., esta Sala A., 30.06.10 in re “Novoa Claudia Marcela c/ Taraborelli Automobile S.A y otro s. ordinario”). (Conf. Cám. Nac. de Apel. en lo Com., “Monti Eduardo Jorge y otro c/ Maynar AG S.A. y otro s/ sumarísimo”, 2012, Cita online: MJ-JU-M-71863-AR [MJJ71863 | MJJ71863]).

IV.- Entonces, de conformidad a las circunstancias bajo las que el proceso discurriera, corresponde acudir al esquema probatorio y 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 al juez 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., 1972, T° 1, pág. 15).

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció; en particular, los hechos constitutivos debe probarlos quien los invoca como base de su pretensión y los hechos extintivos e impeditivos, quien los invoca como base de su resistencia. 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 -entre las que incluyo la inmediatez del juez de primera instancia-.

No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa. (conf. art. 356 CPCC titulado apreciación de la prueba).

A ello se debe agregar, aunque parezca redundante, que tampoco existe la obligación de fundar la razón por la cual descarta o no alude de manera específica a otros medios probatorios. No cabe entonces sino concluir que la primera regla interpretativa al hacer mérito de la valoración probatoria efectuada por el magistrado -sin eludir la posibilidad del error- es que la prueba soslayada no conducía, a su entender, a la averiguación de la verdad objetiva del caso.

Y con relación a la verdad objetiva, debo aclarar que en función de las reglas de interpretación de la prueba basadas en la sana crítica hay una ligazón inescindible entre verdad objetiva y convicción judicial, de modo tal que ambas confluyen para la solución de todo caso traído al examen de los jueces.

IV.1.- Por otra parte, la LDC también expande sus efectos hacia la carga dinámica de la prueba, ello debido a la dificultad que pueda asir la víctima al probar la causa del daño. “El concepto carga dinámica de la prueba o prueba compartida consiste en hacer recaer en ambas partes la obligación de aportar elementos de juicio al juzgador, privilegiando la verdad objetiva sobre la formal para brindar la efectiva concreción de la justicia. Se

trata de un concepto particularmente útil cuando los extremos son de muy difícil comprobación”. (Conf. SCJBA Causa “G., A. C. c/ Pasema S.A. y otros s/ Daños y perjuicios”, C. 117.760, sent. del 1-IV-2.015).

En efecto, la Ley referida, contiene una norma expresa relativa a la carga de la prueba, el art. art. 40, último párrafo: “Sólo se liberará total o parcialmente quien demuestre que la causa del daño le ha sido ajena”; en referencia al prestador del servicio. También el art. 53, tercer párrafo, impone a los proveedores: "(...) aportar al proceso todos los elementos de prueba que obren en su poder, conforme a las características del bien o servicio, prestando la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión debatida en el juicio". En estos términos, "corresponde al proveedor la obligación de colaborar en el esclarecimiento de la cuestión aportando todos los elementos que tenga en su poder. De nada sirven las negativas genéricas y/o particulares (...)", por el contrario, "(...) estando de por medio una relación consumar, el principio de las cargas dinámicas es llevado a su máxima expresión pues el proveedor tiene una obligación legal: colaborar en el esclarecimiento de la situación litigiosa. En consecuencia, todo silencio, reticencia o actitud omisiva, se constituirá en una pauta que afectará dicha obligación legal con la consecuente presunción de certeza sobre la versión que sustenta la pretensión del consumidor". (“Aspectos procesales., cit. LL 2010-C-1281 y sigtes”). (Conf. SCJBA Causa “G., A. C. c/ Pasema S.A. y otros s/ Daños y perjuicios”, C. 117.760, sent. del 1-IV-2.015).

V.- Efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y valoraré a la misma conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 356 del CPCC y en definitiva fundaré mi decisión conforme art. 200 de la Constitución Provincial y el art. 3 del CCyC.

En consecuencia, he de recurrir a continuación a la prueba producida y la valorare para dar solución al caso aquí planteado.

#### **V.1.- Documental:**

**V.1.1.- Documentación acompañada por la actora -agregada a PUMA en fecha 20/05/2024-:** Contrato de adhesión de locación de obra entre la actora y Dimago SAS Constructora; Condiciones generales del contrato de adhesión; Recibo X N° 000618 emitido por Dimago SAS Constructora; Acuerdo Comercial entre la actora y la demandada; Factura original N° 0011-00001367 con fecha de emisión el 14/02/2023 por la suma de \$2.600.000; Contestación de Diego Gastón Elías, socio gerente de Dimago

SAS Constructora en el Expediente administrativo N° EX-2023-00542217-GDERN-MEVDC#ART; Acta y formulario N° 5; Facturas de honorarios de mediadora Dra. Patricia Alejandra Bissio.

**V.1.2.- Documentación acompañada por la demandada -agregada PUMA, en fecha 18/06/2024-:** Poder General Para Juicios; Estatuto de la empresa; Copia de DNI Diego Gastón Elías; Resolución de inscripción de IPJ.

**V.2.- Instrumental Expediente administrativo N° EX-2023-00542217-GDERN-MEVDC#ART de la Agencia de Recaudación Tributaria, Dpto. Defensa del Consumidor -agregado a PUMA en fecha 20/09/2024-:** Acta y documental acompañada por la actora recibos de pagos, contrato de locación de obra ([0002-ACTA-2023-00542305-GDERNE-MEVDC\\_ART.pdf](#)); Presentación de la demandada donde reconoce la falta de entrega de la vivienda por razones a la empresa y relacionada con la falta de entrega de materiales de parte de sus proveedores ([0006-COPDI-2023-00561892-GDERNE-MEVDC\\_ART.pdf](#)); Resolución N° 185/2024 por la que se determinó imponer una sanción a la empresa a modo de multa y una indemnización a favor de la actora por la suma de \$4.800.000 en concepto de daño directo ([0030 - RS-2024-00465804-GDERNE-SDC\\_ART.pdf](#)). La resolución se encuentra firme en tanto la demandada no ha opuesto defensa y que el pago ordenado no se ha realizado, por lo que se ordenó la ejecución ([0035 - IF-2024-00546081-GDERNE-SDC\\_ART.pdf](#)).

**V.3.- Informativa:**

**Inmobiliaria Brunt Propiedades -agregado a PUMA en fecha 16/10/2024-:** Expresa que el valor diario y mensual para el alquiler de una vivienda de 20m2 cuadrados cubiertos en el Barrio Jardín de Viedma es de \$ 180.000.

**V.4.- Declaración Testimonial -audiencia celebrada en fecha 26/11/2024-:**

**Catalina Gauna Gulbinas:** Es amiga de la hija de la Sra. Jara. La construcción de la vivienda era para solventar gastos de Malena Painefil -hija de la actora- de sus estudios de Kinesiología en Bahía Blanca. Explica que no pudo ir a Bahía Blanca como consecuencia de que no se pudo alquilar el inmueble objeto de autos. En Viedma estudia para guardavidas. Lo sabe porque se lo contaron la Sra. Jara y su hija Malena.

**Juan Agustín Coronel:** Trabaja hace 7 años y hace 5 en la firma, es supervisor de la empresa Dimago SAS. Explica que su función es capacitar, organizar el día, y el aprendizaje de la venta, la sociedad está conformada por Diego Gastón Elías y Gonzalo Coronel, sabe que se entregaron más de 120 casas distribuidas en provincia de Buenos

Aires, Río Negro, Neuquén y Córdoba. Hubo un atraso en el caso concreto en el caso de la Sra. Jara, al día de hoy refiere que no ha sido entregada la vivienda.

**Florencia Cardinali:** Trabaja en Dimago SAS Constructora hace 4 años en la parte de administración, cuotas, pagos, contabilidad. No sabe cuántas casas se han entregado, ha atendido a la Sra. Jara dos o tres veces, no sabe cuáles son los motivos de la demora, en Viedma la sociedad la manejan Elías y Coronel, no tiene conocimiento de los pagos de la Sra. Jara dado que cuando se contrató no trabajaba en Viedma.

Debo recordar que "(...) testigo es la persona física, hábil, extraña al proceso, que viene a poner en conocimiento del tribunal y por citación de la jurisdicción, realizada de oficio, a pedido de parte o de manera espontánea, un hecho o una serie de hechos o acontecimientos que han caído bajo el dominio de sus sentidos (...)". Falcón Enrique M. Tratado de la Prueba. Ed. Astrea. Ciudad de Bs. As. 2009. Pág. 512.

Asimismo, la valoración que haré de la declaración testimonial del deponente se enmarca respecto de lo que ha transmitido a la causa y se relaciona directa y exclusivamente con hechos que ha vivido a través de sus sentidos y su propia experiencia.

Es así que he de otorgarle valor probatorio a las testimoniales antes reseñadas, en tanto considero a los testigos idóneos, encontrando veraz el tenor de sus declaraciones -art. 403 del CPCC- sin perjuicio de la interpretación que de ellas se haga en el marco del derecho consumeril.

## **VI.- El desarrollo contractual y la responsabilidad:**

**VI.1.-** A modo introductorio he de destacar que no hay discrepancias de las partes respecto del contrato instrumentado como Acuerdo Comercial celebrado en fecha 11/02/2023 entre Norma Beatriz Jara y quien giraba comercialmente en el rubro de la construcción que nos ocupa, Dimago SAS Constructora -documental agregada en PUMA en fecha 20/05/2024 e instrumental agregada en fecha 20/09/2024-.

Cabe destacar que, a fin de cancelar el precio pactado, la actora entregó un vehículo Corsa Classic Modelo LT año 2015 cotizado por la empresa en la suma de \$ 2.500.000 más la suma de \$100.000 en efectivo -documental agregada en PUMA en fecha 20/05/2024 consistente en Contrato de adhesión de locación de obra entre la actora y Dimago SAS Constructora; Condiciones generales del contrato de adhesión; Recibo X N° 000618 emitido por Dimago SAS Constructora; Acuerdo Comercial entre la actora y la demandada; Factura original N° 0011-00001367 con fecha de emisión el 14/02/2023 por la suma de \$2.600.000-.

Respecto del objeto del contrato y en tanto es conteste con la calificación legal de locación de obra surge de dicho instrumento que el tipo de vivienda a edificar en la calle Del Calden N° 1350 de Viedma correspondía a una superficie de 20 m<sup>2</sup> -ver documental agregada a PUMA en fecha 20/05/2024 e instrumental agregada en fecha 20/09/2024 ([0002-ACTA-2023-00542305-GDERNE-MEVDC\\_ART.pdf](#))-.

Hasta aquí la documentación acompañada por la actora y toda la circunstancia narrada por ella encuentra confirmación en la documentación y respuesta de la demandada en el Expediente administrativo N° EX-2023-00542217-GDERN-MEVDC#ART de la Agencia de Recaudación Tributaria, Dpto. Defensa del Consumidor -agregado a PUMA en fecha 20/09/2024-.

Destaco además lo expresado por el testigo Juan Agustín Coronel, empleado de la demandada, quien reconoció en la audiencia de fecha 26/11/2024 que hubo un atraso y en el caso concreto de la Sra. Jara, se confirma que no se le había entregado la vivienda.

Debo recordar que en el CC de Vélez el contrato de locación de obra se encontraba previsto en el art. 1629 y ss, mientras que el CCyC lo ha distinguido metodológicamente de la locación y se nominó directamente Contrato de Obra y Servicios conforme surge del art. 1251 y ss de dicho cuerpo normativo.

Así, el artículo citado define que “Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución. El contrato es gratuito si las partes así lo pactan o cuando por las circunstancias del caso puede presumirse la intención de beneficiar”.

Por otro lado, la doctrina entiende que el Contrato de Obra se encuentra incluido dentro de los contratos de consumo. En tal sentido se ha señalado que “ante la incorporación de los contratos de consumo como nuevo tipo general al Código Civil y Comercial (art. 1093) implica que el contrato de obra y servicio también queda atrapado por una relación de consumo (art. 1092), siempre que se cumplan en el caso (art. 1) los elementos subjetivos, objetivos y la causa o destino final del bien o servicio”. (Conf. Alterini, Jorge H. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Buenos Aires, Ed. La Ley, T° VI, año 2016, pág. 594).

Asimismo, el contrato de obra es un contrato bilateral, a título oneroso, nominado, conmutativo, consensual y no formal. Es menester señalar, por otro lado, que el modo

de ejecución de una obra puede ser por "ajuste alzado", es decir por un precio global o único o por "unidad de medida".

Ahora bien, efectuado el encuadre como así también la conceptualización del contrato puesto en debate, en este caso particular, no tengo dudas de que nos encontramos frente a un Contrato de Obra enmarcado dentro de los contratos de consumo. Ello surge así del juego armónico que se establece entre los arts. 1251, concordantes y subsiguientes con los arts. 1093 concordantes y subsiguientes del CCyC. Como consecuencia de la bilateralidad del contrato también resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 986 y 1088 y concordantes del CCyC.

En tal sentido no es menos cierto que rigen también, a este contrato, las reglas relativas a la resolución de los contratos establecidos en el Libro III, Cap 13 sobre extinción, modificación y adecuación del contrato.

VI.2.- Con relación al cumplimiento de las obligaciones de los comitentes, surgen comprobados el pago total efectuado por la actora a la demandada conforme Factura original N° 0011-00001367 con fecha de emisión el 14/02/2023 por la suma de \$2.600.000 -agregada a PUMA en fecha 20/05/2024 y reconocimiento de la demandada en el expediente administrativo N° EX-2023-00542217-GDERN-MEVDC#ART de la Agencia de Recaudación Tributaria, Dpto. Defensa del Consumidor -agregado a PUMA en fecha 20/09/2024-.

Ante esta acreditación es que en base a la pretensión de autos corresponderá contestar si Dimago SAS Constructora incumplió o no el contrato de locación de obra y en su caso cuáles son sus consecuencias si ello se respondiere afirmativamente. La respuesta a este interrogante comenzará a dar solución al caso.

VI.3.- Conforme surge de las constancias de autos y el propio reconocimiento de la demandada en el expediente administrativo la respuesta es afirmativa respecto de su incumplimiento, por lo que corresponde ahora resolver la responsabilidad que ello puede implicar como consecuencia jurídica y en su caso si se da una causal exonerativa con efectos jurídicos exculpatorios, o no.

Debe recordarse que el sistema de reparación de daños a consumidores es objetivo y solidario. Ello significa que para que la demandada pudiese librarse de aquella responsabilidad -objetiva- debió demostrar que la causa del incumplimiento le era ajena (conf. art. 40, últ. pár. de LDC).

Por otro lado, es evidente que la demandada, en función de su presumida profesionalidad, es quien está en mejores condiciones para acreditar ciertos extremos y

además conforme a los lineamientos proteccionistas -art. 3 LDC, 1094 y 1095 CC y C del régimen de responsabilidad aludido, en su cabeza está la carga de probar eximentes limitativas o exonerativas de responsabilidad, pues la actora -consumidora- está relevada de la prueba de la incidencia causal.

En ese orden de ideas, no surge en base a la imputación objetiva y solidaria de responsabilidad que la demandada haya producido prueba eficaz para acreditar la justificación de su incumplimiento conforme art. 1722 y 1723 del CC y C, ya sea a través del hecho de la actora damnificada -art. 1729 del CC y C-, el hecho de un tercero -art. 1731 del CC y C- o el caso fortuito o fuerza mayor -art. 1730 del CC y C-, que por otro lado debe reunir características de ajenidad al riesgo propio de la actividad -art. 1733 inc. e) del CCyC-.

Es decir, no se encuentra justificado en el caso particular el "atraso" en base a la inestabilidad económica conforme Punto III.B) de contestación de demanda, más allá del terreno de la mera enunciación, cuando la actora ha cumplido plenamente con sus obligaciones.

Por los argumentos expuestos y en base a la prueba producida en autos, encuentro a Dimago SAS Constructora, responsable objetivamente respecto de Norma Beatriz Jara por el incumplimiento contractual identificado como Contrato de locación de obra NUMERO: 001-0012 para la instalación de una vivienda industrializada de 20 m<sup>2</sup> cubiertos, por lo que corresponde tener por resuelto el contrato conforme art. 1083, 1084 y cc del CCyC

Es por tal razón y de acuerdo con lo peticionado por la actora en base a las previsiones del art. 40 de la LDC se observa que la demandada deberá responder ante la actora de acuerdo con lo que se detallará a continuación.

#### **VII.- La indemnización por incumplimiento contractual:**

Corresponde ahora dilucidar la procedencia de la pretensión esgrimida por la parte actora, y en caso de corresponder, la cuantificación de esta conforme la prueba producida para demostrar su alcance.

El daño es todo perjuicio susceptible de apreciación pecuniaria que afecte en forma cierta a otro, a su patrimonio, a su persona, a sus derechos o facultades (CSJN, 22/12/93, E.D. 157-581), es un componente inseparable del acto ilícito (T.S. de Córdoba, Sala CCom. CAdm., 12/12/86. LLC 1987-438); ya que, si no hay daño, directo ni indirecto, no hay acto ilícito punible para los efectos de este código (CNCiv., sala B, 28/9/84, E.D. 112-233). Además, debe ser cierto y actual para que pueda existir

resarcimiento (CSJN, 07/03/85, E.D. 113-612), pero es indemnizable también la frustración de la probabilidad de éxito, cuando por sus características supera el parámetro de daño eventual para constituirse en un perjuicio cierto y resarcible (CSJN, 28/04/98, L.L. 1998-C-322); pero el mero estado de riesgo no es indemnizable si no hay daño. (Conf. Jorge Mosset Iturraspe y Miguel A. Piedecasas, Código Civil Comentado Responsabilidad Civil, Ed. Rubinzal Culzoni, 2005, Pág. 25, 33).

En este sentido, la Corte Suprema, en Provincia de Santa Fe c/ Nicchi, juzgó que resultaba inconstitucional una indemnización que no fuera justa, puesto que indemnizar es (...) eximir de todo daño y perjuicio mediante un cabal resarcimiento, lo cual no se logra si el daño o el perjuicio subsisten en cualquier medida (Sent. del 26-VI-1967, Fallos: 268:1121, considerandos 4° y 5°).

Sentado ello, la actora identificó como rubros cuya indemnización pretende como consecuencia de la rescisión contractual, concretamente la restitución del pago del precio abonado, el monto indemnizatorio correspondiente al lucro cesante con más intereses, el daño punitivo y daño moral.

**VII.1.- Devolución de lo abonado:** Por este rubro se reclama en el punto IV. A) identificado como deber de restitución. Por este rubro la actora solicita la suma de \$ 6.510.850,65.

Cabe destacar surge un Recibo X N° 000618 emitido por Dimago SAS Constructora de fecha 11/02/2023 y una Factura original N° 0011-00001367 con fecha de emisión el 14/02/2023 por la suma total de \$2.600.000 se encuentra acreditado el pago de la actora.

No obstante ello, observo que conforme registros de OTICCA, se inició demanda ejecutiva por este rubro en base a lo resuelto en expediente administrativo N° EX-2023-00542217-GDERN-MEVDC#ART de la Agencia de Recaudación Tributaria, Dpto. Defensa del Consumidor.

Dicha tramitación iniciada el 21/11/2024 – con posterioridad a las presentes actuaciones- se ha desarrollado en autos [VI-02856-C-2024](#) "Jara, Norma Beatriz C/ Dimago S.A.S. S/ Ejecución - Ejecutivo" por lo que el presente rubro no procede que sea nuevamente calculado y ordenado su pago en estas actuaciones debiendo estarse a lo resuelto en la tramitación antes referida.

**VII.2.- Lucro cesante:** Por este rubro la actora en el Punto IV.B) reclama la suma de \$2.250.000 consistente en los alquileres dejados de percibir como renta económica cuyo producido sería destinado a solventar los gastos de estudio de su hija.

Surge del testimonio de Catalina Gauna Gulbinas -a quien que es amiga de la hija de la Sra. Jara que la construcción de la vivienda era para solventar gastos de Malena Paineofil -hija de la actora- de sus estudios de Kinesiología en Bahía Blanca. Explicó que no pudo ir a Bahía Blanca como consecuencia de que no se pudo alquilar el inmueble objeto de autos por lo que Malena vive en Viedma y estudia. Cabe destacar que le he otorgado valor probatorio al testimonio de la Srta. Gauna Gulbinas.

Se ha entendido que el Lucro Cesante "Consiste en la ganancia o utilidad de que se vio privado el acreedor a raíz de un hecho ilícito (conf. arts. 519 y 1069 CC). Contempla, de tal manera, la ganancia frustrada, es decir, los daños que se producen por falta de ingreso de determinados bienes o derechos al patrimonio de la víctima, que se ve privada de beneficios que hubiera obtenido de no mediar el hecho dañoso (Moisset de Espanés, Reflexiones sobre el "daño actual" y el "daño futuro", con relación al daño emergente y el daño cesante" ED, 59-792; esta Sala Exptes. N° 23.727/06; N° 96.911/07 entre otros). Dicho daño debe ser cierto, pero esta certeza es siempre relativa, pues se apoya en un juicio de probabilidad, que comprende lo verosímil, sin llegar a lo seguro, necesario o infalible (Matilde Zavala de González, Resarcimiento de daños, T 2a., p. 253). Impone, sin embargo, suministrar elementos de juicio que lo avalen, a fin de evitar un daño sólo conjetural o hipotético. La indemnización tiene su fundamento y límite en la posibilidad objetiva que resulta del curso natural de las cosas y de las circunstancias generales o especiales del caso concreto. (Conf. CNACivil, Sala K, Exp. N° 25936/2011, carátula "Peyru, Héctor Eduardo c/ Banco de Galicia y Buenos Aires SA s/ Daños y perjuicios", 08/17).

Por otro lado, no puedo soslayar para el tratamiento de los efectos de la resolución aquí decidida el plenario "Civit, Juan c/Progress S.A. y Otro" de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil - La Ley 1990-D-474-.

En ese plenario el voto de la mayoría impersonal expresó en lo que aquí importa que "(...) V. En síntesis, la solución amplia que se propone es inacatable por tener, por un lado, apoyo legal y porque también responde al principio reiterado y unánime de que ante la demanda de daños la reparación debe ser integral. Este es por otro lado el criterio que se aplica coincidentemente en otros supuestos de responsabilidad de origen contractual, tales como en la responsabilidad del transportista frente al pasajero o en la del médico que por una mala práctica debe responder ante su paciente. En el caso específico del presente plenario, es de docencia judicial disponer que frente al incumplimiento del deudor, éste repare todos los perjuicios causados, pues de lo

contrario y ante una doctrina permisiva, tanto daría cumplir como no hacerlo. VI. En diversos fallos plenarios anteriores, este tribunal acudió a las reglas prácticas de interpretación de la ley, las que imponen que no se lo haga en forma aislada sino en armonía con las otras disposiciones de la misma ley, por ser éste el único modo de obtener el recto significado de sus disposiciones" (conf. Salvat-Romero del Prado, "Parte general", t. I, p. 183, 9ª ed.; Busso, "Código Civil anotado", t. I, p. 146, ed. 1958; Salas, "Código Civil", t. I, p. 15, 2ª ed. 1972. Borda, "Tratado de derecho civil. Parte general", t. I, p. 223, ed. 1976; CS, Fallos: t. 297, p. 142; t. 301, p. 460; t. 302, p. 1600 - Rev. La Ley, t. 1981-D, p. 591, fallo 35.985-S-, entre muchos otros). Como ya se expusiera, aun en caso de duda ante los alcances del art. 1204, el resto de la normativa lleva a la conclusión afirmativa. Pero aparte de esas disposiciones, se rescata también el contenido de dos artículos que son muy elocuentes en lo que hace al tema, y que permanecen en el Código Civil en su redacción original, que también indican que la resolución no es incompatible con los daños e intereses. Uno es el art. 1420 que prescribe que "Si la cosa vendida fuese mueble, y el vendedor no hiciese tradición de ella, el comprador, si hubiere ya pagado el todo o parte del precio, o hubiese comprado a crédito, tendrá derecho para disolver el contrato, exigiendo la restitución de lo que hubiese pagado, con los intereses de la demora e indemnización de perjuicios; o para demandar la entrega de la cosa y el pago de los perjuicios". El otro es el art. 1489 que dispone "El copermutante vencido en la propiedad de la cosa que ha recibido en cambio, puede reclamar a su elección, la restitución de su propia cosa, o el valor de la que se le hubiese dado en cambio, con pago de los daños e intereses". La conclusión afirmativa tiene apoyo doctrinal prácticamente unánime (conf. Cámara, "El nuevo artículo 1204 del Código Civil: pacto comisorio", Revista del Notariado, núm. 702, p. 1353, Ennecerus, "Derecho de obligaciones", 11 revisión por Lehman, trad. de Pérez González y Alguer; vol I, doctrina general, p. 198, Garrido-Andorno, "Reformas al Código Civil. Ley 17.711 comentada" p. 264, 2ª ed.; Lavalle Cobo en "Código Civil...", director Belluscio, coordinador Zannoni, t. 5, p. 995; Messineo, "Doctrina general del contrato", ps. 345 y 352/53, trad. de Fontanarrosa, Sentís Melendo y Volterra y notas de derecho argentino de Neppi; Morello en "Examen y crítica de la reforma del Código Civil", t. 3, "Contratos reales", p. 190; Mosset Iturraspe, "Contratos" p. 363, según la aclaración que efectúa en el último párrafo: Piantoni, "Las reformas contractuales en la ley 17.711 del Código Civil argentino", ps. 66 y sigts.; Ramella, "La resolución por incumplimiento", p. 246, entre otros). Por todo lo expuesto y respondiendo al tema de la

presente convocatoria, como doctrina legal aplicable (art. 303, Cód. Procesal), se resuelve: "Al declararse la resolución del contrato por el ejercicio del pacto comisorio, es viable el resarcimiento del lucro cesante por los daños y perjuicios ocasionados durante el tiempo en que perduró la mora del contratante incumplidor".-

Advierto también que no puede soslayarse que en el nuevo CCyC resulta aplicable para indemnizar los daños y perjuicios que se hubieren producido se ha plasmado el principio de reparación plena - art. 1740- sujeto al análisis del caso particular y con una adecuada conjugación de los efectos restitutorios con los indemnizatorios.

Esta tesitura fue avalada por la Cámara de Apelaciones local en autos "Plaza Sebastián Exequiel C/ Asociación Personal De Empleados Legislativos Río Negro (A.P.E.L.) S/ Cumplimiento De Contrato (Ordinario)" Expte. 8327/2017. Sentencia 29 de fecha 17/04/2019.

Agrego que la procedencia que estoy otorgando al presente rubro también surge en el marco de evaluación de causalidad adecuada como consecuencia mediata previsible de acuerdo con el art. 1726 y 1727 del CCyC.

De este modo, observo que toda indemnización por el rubro lucro cesante solicitada por la actora con base en el daño que le ha causado el incumplimiento imputable a la demandada en contraste con su cumplimiento acabado del contrato al haber pagado todo el precio ha de estar relacionada con poner a la Sra. Jara en situación tal que la partida por este rubro de ningún modo supere el valor actual de mercado de alquiler de un inmueble similar y en la misma zona.

Ello, en el entendimiento de que la Sra. Jara de haber contado con el inmueble objeto del contrato resuelto, tenía un derecho incorporado a su patrimonio que consistía en su propiedad para poder obtener una renta encontrando que ello deviene del curso natural y ordinario de las cosas en la relación contractual que entablaron las partes, como antes ya he referido y de acuerdo con la prueba producida.

En consecuencia, haré lugar al presente rubro.

A los fines de su cuantificación, observo que la actora ha producido prueba informativa -agregada a PUMA en fecha 16/10/2024- a la Inmobiliaria Brunt quien informó que el valor del alquiler en la zona denunciada por la actora ascendía a la suma de \$180.000.

Partiendo de lo estipulado en el acuerdo de fecha 11/02/2023 se indicaba un plazo de entrega de 90 días hábiles, siendo que el mismo vencía el día 26/06/2023.

Asimismo, resulta razonable que entre el final acondicionamiento y las demoras propias en concretar el alquiler haya transcurrido un mes más con lo cual resulta razonable

también que a partir del mes de agosto de 2023, el bien no entregado se encontrara debidamente locado a un valor de \$ 180.000.

Asimismo, como fecha de corte fijaré la de demanda con lo cual debieron devengarse 9 meses periodos locativos.

En base a los parámetros antes indicados en etapa de ejecución de sentencia y dentro de los 10 días de quedar firme la presente, deberá practicarse liquidación con intereses de cada periodo locativo a la fecha de liquidación, la que una vez aprobada deberá ser abonada en el plazo de 10 días, la que sin perjuicio del plazo dado para su pago devengará intereses desde su aprobación conforme a calculadora oficial del Poder Judicial o la que el STJ en lo sucesivo fije.

**VII.3.- Daño moral:** Por este rubro la actora reclama en el punto IV.C.) la suma de \$ 1.000.000.

En el ámbito contractual se ha dicho que “el daño moral se concibe como el menoscabo o la desconsideración que el incumplimiento puede ocasionar en la persona damnificada, padecimientos psicofísicos, inquietudes o cualesquiera otras dificultades o molestias sufridas en el goce de los bienes o afecciones legítimas y, en general, toda clase de padecimientos espirituales (cfr. CCC Ros, Sala I, 05.09.2002, “Capucci c. Galavisión V.C.C.S.A.”, Zeus 91-J-245; v. tb. Bustamante Alsina, Jorge, Teoría General de la Responsabilidad Civil, 1997, p. 205, N° 557; ORGAZ, Alfredo, El daño resarcible, p. 264), aclarándose que no todo incumplimiento contractual apareja, per se, daño moral, dependiendo su admisión de la apreciación del juez en cuanto al hecho generador del perjuicio y de las circunstancias del caso, pues no puede sustentarse en cualquier molestia que se origine en la insatisfacción de las prestaciones contractuales, sino que es preciso que el incumplimiento trascienda de lo meramente material involucrado en lo contractual, a lo emocional, es decir, la noción del agravio moral se vincula al concepto del desmedro extrapatrimonial o lesión a los sentimientos personales, no equiparables ni asimilables a las meras molestias, dificultades, inquietudes o perturbaciones que pueda provocar el incumplimiento contractual, ya que tales vicisitudes son propias del riesgo de cualquier contingencia negocial (conf. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Sala 1, Rosario, Santa Fe en: Ac. N° 470 del 28.12.2011, causa “Volpatto c. Cali”; Ac. N° 407 del 11.11.2011, causa “Fernández c. Wulfson”; Ac. N° 391 del 04.11.2011, causa “Testa c. Gorriño” entre otros- Conf. CA Civil Viedma, en autos caratulados “Telic Vladimiro Roberto c/ Volkswagen Compañía Financiera s/daños y perjuicios (Ordinario)”, 31/05/2017).

Asimismo, conforme ha puesto de manifiesto en la sentencia dictada por CAV en autos "Melivilos Belisle Nélica C/Sindicato De Trabajadores Viales Provincia De Río Negro S/ Ordinario", Expte. N° 8278/2017 (10/10/2018 voto del Dr. Ariel Alberto Gallinger): "en materia contractual, puede reputarse como definitivamente superado el criterio de que el daño moral contractual solo puede existir en la hipótesis de incumplimiento intencional, (cfr. Llambias, J.J., "Tratado de Derecho Civil - Obligaciones", Buenos Aires, 1973, T. I, p. 353, N° 270 bis); por el contrario, la referencia del C Civ: 522 ) "... la índole del hecho generador de la responsabilidad..." no tiene el significado de restringir la indemnización al supuesto de una conducta dolosa del deudor, tal como lo ha explicado la doctrina mayoritaria; de ahí que sea indemnizable cualquiera sea el factor de atribución aplicable (cfr. Mosset Iturraspe, J., "Responsabilidad por daños - El daño moral" - Buenos Aires, 1985, Tº. IV, ps. 118/119, N° 45; Belluscio, A. y Zannoni, E., "Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado", Buenos Aires, 1979, Tº 2, p. 730, n° 1; Bueres, A. y Highton, E., "Código Civil y normas complementarias - Análisis doctrinal y jurisprudencial", Buenos Aires, 2006, Tº. 2-A, p. 229; Pizarro, R., y Vallespinos, C.", (Rivero Potes, Oscar Alberto y otro vs. Tiesqui, Ana Cristina y otro s/Ordinario CN Com Sala D; 30/04/2009; RC J 16807/09..." (conf "Ponce Tomas Omar C/ Dietz Fernando Ángel S/ Ordinario. Expte. N° 8090/2016-CAV (voto la Dra María Luján Ignazi), cabe tener presente que "...para que un incumplimiento contractual conlleve un daño de esta índole, es preciso que la afectación íntima trascienda lo que puedan ser alternativas o incertidumbres propias del mundo delos negocios (conf. Cám. Nac. de Apel. en lo Com., Sala D)"Valentinuzzi Roberto Mac/ Centro Milano SA S/Sumarísimo", en fecha 18.08.16)".

A ello agrego que el capítulo de daño moral en el marco del derecho del consumidor y aplicado al caso está relacionado directamente con la falta de consentimiento válido para la formación de los contratos puestos en crisis y, en consecuencia, respecto del trato dispensado a la actora por parte de la demandada, lo cual se traduce en una situación disvaliosa con consecuencias en la esfera extrapatrimonial.

Debo decir que a los fines de su determinación y con base en el art. 147 del CPCC he de sujetarme al monto propuesto por la actora el cual fijo prudencialmente por la gravedad del hecho en el marco de la génesis de la contratación en la suma de \$ 1.000.000.

En ese sentido, teniendo en cuenta la índole del hecho generador de responsabilidad, la prueba producida en autos de la cual tengo en especial cuenta la falta de acabada información brindada a la actora, es que de acuerdo con las previsiones del art. 147 del

CPCC, considero razonable hacer lugar a este rubro, en este caso, en la suma de \$ 1.000.000, con más una tasa pura del 8% anual lo que equivale al 0,66 mensual o 0,022 diario- desde la fecha 26/06/2023 en la cual se debía entregar la vivienda hasta la fecha de la presente -1 año, 10 meses y 8 días o 679 días lo cual totaliza un 14,93 % lo que hace, en consecuencia, que las sumas ascienda a \$ 1.149.300 a la fecha de la presente, todo lo anterior conforme a parámetros del fallo del STJ "Garrido Paola Cancina c/Provincia de Río Negro s/Ordinario s/Casación" de fecha 15/11/2017, Sent. N° 89, suma que deberá abonarse en el plazo de 10 días de quedar firme la presente siendo que sin perjuicio del plazo dado para su pago sin solución de continuidad y hasta su efectivo pago devengará interés conforme a la tasa prevista en calculadora oficial del Poder Judicial o la que el Superior Tribunal de Justicia en lo sucesivo fije.

**VII.4.- Daño Punitivo:** Por este rubro la actora ha solicitado en el punto IV.D) la suma de \$ 9.760.850,65.

Tengo presente que el Artículo 52 bis de la Ley 24.240 dispone que “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”.

El Superior Tribunal de Justicia a la fecha ha elaborado su doctrina legal al respecto, la que surge de autos “Cofre” (STJRNS1 - Se. 09/21)”, “Campos” (STJRNS1 - Se. 49/24) y recientemente de “Fabi” (STJRNS1 - Se. 63/24).

De esa doctrina se extrae que la aplicación de una sanción pecuniaria disuasiva es excepcional y para que proceda se debe constatar una grave indiferencia hacia los derechos del consumidor la que debe calificarse de intencional a suficiente negligencia -dolo o culpa grave- o por enriquecimiento indebidos derivados del ilícito.

Asimismo, se ha dicho que “La conducta reprochada es la del proveedor que, al realizar un cálculo previo, sabe que el producto o servicio ofrecido puede ocasionar un daño y, aun descontando las indemnizaciones, tendrá un beneficio que redundará en ganancia. En definitiva, se trata de supuestos en los que los proveedores adoptan esa política habitualmente y como una forma de financiarse a través de sus consumidores. Ello así, a

través de una conducta objetivamente descalificable desde el punto de vista social, esto es, disvaliosa por indiferencia hacia el prójimo, desidia o abuso de una posición de privilegio (cf. Colombres, Fernando M., "Daño punitivo. Presupuestos de procedencia y destino de la multa", LL DJ 19/10/2011; STJRNS1 - Se. 09/21 "Cofré")" Citado en "Fabi" (STJRNS1 - Se. 63/24).

Así, en "Fabi" el Superior Tribunal de Justicia reafirma que el daño punitivo es de carácter excepcional, solo para casos que revistan suficiente gravedad en los que el proveedor del bien o servicio actúe con dolo -directo o eventual- o culpa grave -grosera negligencia- sin que alcance como lo refiere la literalidad de la norma, el mero incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales. Por último, debe haber un cálculo del proveedor que implique que la conducta reprochada le reporte una ganancia.

Efectuado el encuadre de rigor y dadas las circunstancias analizadas del caso, entiendo que el daño punitivo en este caso particular ha de proceder, en función del incumplimiento contractual y legal que califico de suficiente gravedad por parte de la demandada consistente en la falta de entrega de la vivienda adquirida y cancelada por la actora.

De este modo, en orden a todo lo indicado, y en función del marco fáctico debatido en autos y probado el incumplimiento, he de hacer lugar a la solicitud de aplicación de una sanción pecuniaria con reales efectos disuasivos.

En cuanto a la extensión de la multa civil pretendida, conforme a circunstancias del caso de acuerdo a una estimación prudente de la pretensión, he de fijarla en igual valor al monto de la vivienda al momento de su contratación en la suma de \$ 2.600.000 a la fecha de la presente conforme a parámetros del art. 47 Inc. b) citado en el art. 52 bis de la LDC.

Dicha suma deberá ser abonada en el plazo de 10 días de que la presente adquiera firmeza, siendo que desde la fecha de la presente y sin solución de continuidad devengará intereses hasta su efectivo pago conforme a la calculadora oficial de intereses del Poder Judicial o la que el STJ en lo sucesivo fije.

**VIII.- Conclusión:** Corresponde hacer lugar a la demandada interpuesta por Norma Beatriz Jara en fecha 20/05/2024, declarar la resolución del contrato de locación de obra celebrado en fecha 11/02/2023 y condenar a Dimago SAS Constructora a que abone en el plazo de 10 días la suma de \$\$ 1.149.300 en concepto de Daño Moral conforme a lo establecido en Punto VII.3; la suma de \$ 2.600.000 en concepto Daño Punitivo

conforme a lo establecido en el Punto VII.4, y diferir la cuantificación del rubro Lucro Cesante conforme a las pautas dadas en el Punto VII.2, siendo que todas las sumas cuantificadas a la fecha de la presente, y las que estén sujetas a cuantificación devengarán intereses sin solución de continuidad hasta su efectivo pago conforme a tasa de calculadora oficial del Poder Judicial o la que en lo sucesivo el S.T.J., y no cuantificar en estas actuaciones el rubro Restitución de lo Abonado conforme a los fundamentos dados en el Punto VII.1.

#### **IX.- Costas y honorarios:**

Si bien existe una corriente jurisprudencial que indica que en base al principio de reparación plena las costas en los procesos de daños y perjuicios en caso de vencimiento, aunque sea parcial, siempre se imponen al demandado, lo cierto es que dicha postura también convive con la que dice que las costas se imponen en la medida de la concurrencia en la causación del hecho e incluso con una tercera postura que se sostiene en la medida del progreso de la demanda.

Así, tomando como base esas tres posturas y con un adecuado balance de estas aplicadas al presente caso tengo en cuenta que en virtud de la dimensión de la procedencia de los rubros y los derechos en juego, el vencimiento en estas actuaciones corresponde a la actora exclusivamente.

En consecuencia, las costas se imponen a la demandada vencida- art. 62 del CPCC.

Diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas para ello.

#### **RESOLUCIÓN:**

I.- Hacer lugar a la demandada interpuesta por Norma Beatriz Jara en fecha 20/05/2024, declarar la resolución del contrato de locación de obra celebrado en fecha 11/02/2023 y condenar a Dimago SAS Constructora a que abone en el plazo de 10 días la suma de \$\$ 1.149.300 en concepto de Daño Moral conforme a lo establecido en Punto VII.3; la suma de \$ 2.600.000 en concepto Daño Punitivo conforme a lo establecido en el Punto VII.4, y diferir la cuantificación del rubro Lucro Cesante conforme a las pautas dadas en el Punto VII.2, siendo que todas las sumas cuantificadas a la fecha de la presente, y las que estén sujetas a cuantificación devengarán intereses sin solución de continuidad hasta su efectivo pago conforme a tasa de calculadora oficial del Poder Judicial o la que en lo sucesivo el S.T.J., y no cuantificar en estas actuaciones el rubro Restitución de lo Abonado conforme a los fundamentos dados en el Punto VII.1.

II.- Imponer las costas a la demandada vencidas (art. 62 del CPCC) y diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas para ello.

III.- Registrar, protocolizar y notificar conforme al art. 120 y 138 del CPCC Ley 5777.

**Leandro Javier Oyola**  
**Juez**