

Villa Regina, 12 de mayo de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados "**Q.J.A. Y OTROS C/ V. S.A. S/ SUMARÍSIMO - DENUNCIA LEY 24.240**" (Expte. N° VR-00229-C-2024); de los cuales,

RESULTANDO:

En fecha 03/06/2024 se presentan los Sres. J.A.Q., L.Á.G., V.D.L. y M.A.M. con el patrocinio letrado de los Dres. Verónica Collodet y Guillermo Carricavur, promoviendo demanda de daños y perjuicios contra 'V. S.A.' por la suma de \$20.007.590,79, todo con más sus intereses y costas.

Acreditan el cumplimiento de la instancia de mediación prejudicial.

En el acápite de los hechos exponen que en el año 2017 la Inmobiliaria Perego ofertaba para la venta más de 500 terrenos ubicados en el loteo "Valle Escondido" y que "incentivados por las bondades publicitarias" que exponía compraron terrenos.

Destacan que "Lo ofertaban como un Barrio que, por su originalidad, sería distinto a los demás.- Contaría con una laguna artificial alimentada por la desembocadura de acequias que reemplazarían las veredas y el cordón cuneta. Tendría espacios verdes, paseos con bancos y parrillas; bulevares y hasta un salón común de eventos para uso común de los más de 500 propietarios (la ex vivienda familiar del Sr. Galletta).- Las fotos utilizadas por la inmobiliaria para que tengamos perspectiva del barrio cuyos lotes ofrecían, se adjuntan como documental "8) Fotos de publicidad de venta".- La comercialización de los terrenos se hizo en Villa Regina, Domicilio laboral y de actividades generales de la mayoría de "los compradores".- Otra de las características que tentaban la compra, era que al barrio se podría acceder por colectora a la Ruta Nacional N° 22, en sentido Villa

Regina- General E. Godoy.- En el intento de graficar -como mínimo-, la exagerada publicidad de los lotes ofrecidos a la venta; traemos a colación la carátula: "Valle Escondido; Loteo Country Deportivo" de las chequeras que nos fueran periódicamente entregadas para el pago de las cuotas que, como DOCUMENTAL 11) se adjunta y a la cual remitimos”.

Indican que “conforme surge de la clausula PRIMERA de los (2) Boletos de Compra Venta que -debidamente sellados y certificados por la escribana R. Hernández-, se acompañan al presente para su agregación, le compramos a la Firma demandada, un Lote de terreno ubicado en la localidad de General E. Godoy, pertenecientes a 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.- Ellos se individualizan como: 1) Lote "10" de la Manzana 07 (Q. y G.) y la 2) Lote "04" de la Manzana 01 (L. y M.)”.

Agregan que se les debía entregar la posesión de los terrenos con todas las obras de infraestructura detalladas la que integraban el precio de la compraventa (cláusula tercera). Se fijó como fecha de entrega de dicha posesión el mes de enero/2021 (cláusula sexta). También se estipularon las pautas para la escrituración del inmueble y las penalidades para las partes que incumplieran con ellas (clausula séptima).

Refieren que “En diciembre de 2022 "V." y su Socio Galletta; nos convocan a concurrir al predio del Loteo. Simultáneamente lo harían, la Escribana Rossana G. Hernández y el Agrimensor Daniel Alejandro Prieto, para otorgarnos -según sus dichos-, la documentación que acredite la Posesión Real de nuestro terreno.- Fue así que, ilusionados en que finalmente había llegado "EL DÍA", muchos vecinos esperanzados y sorprendidos en su buena fe; suscribimos y abonamos los honorarios del Acta-que Los Loteadores llamaron- de "Entrega de Posesión".- Otros, con mejor suerte que la nuestra, fueron asesorados por profesionales del

derecho para no suscribirla, entendiendo que con ella, en nada cambiaría su situación actual: QUE LAS OBRAS SEGUIAN algunas SIN HACER y otras SIN TERMINAR.- Y ello quedó inmediatamente demostrado. La verdadera razón de ese acto notarial quedó expresamente redactada en su clausula Tercera que dice (textual): "A partir de la fecha de entrega de la posesión que se materializa en este acto y como consecuencia de la misma, la adquirente se hace cargo de las responsabilidades que se generen por los daños y perjuicios que sufra en su persona o de quienes realicen trabajos o quienes se encuentren transitoriamente en él, manteniendo indemne al vendedor.- Asimismo la adquirente de la posesión se hace plenamente responsable de las obligaciones derivadas de relaciones laborales y de las responsabilidades civiles, administrativas y laborales que se deriven de la construcción o trabajos efectuados en la parcela que se entrega por este acto, operando en consecuencia como exonerativa de la responsabilidad del otorgante".-

Afirman que las obligaciones asumidas por la demandada no se cumplieron en el tiempo y formas comprometidos.

Transcriben el intercambio epistolar mantenido entre las partes entre los años 2022 y 2023 conteniendo los reclamos por los incumplimientos que le adjudican a la demandada y la respuesta por la negativa de ésta última.

Refieren que el 28/09/2023 se labra acta de constatación de la situación del loteo "Valle Escondido" por escribana pública.

Esgrimen que no obstante lo acordado "Llegamos al mes de mayo 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 remitimos). De las canillas o mangueras de aquellos pocos

propietarios que por justificados motivos nos vimos obligados a edificar (en nuestro caso particular: "Q.-G.", la adjudicación del crédito PRO.CRE.AR); apenas sale agua y dependemos además, de que el Señor Galletta -socio de la firma demandada en la venta de los lotes-, la comparta desde la que fuera su vivienda familiar, ubicada junto al único ingreso del loteo.- Es así que nos vimos obligados a realizar -y asumir el costo- de una perforación que nos permita extraer agua de pozo; edificar con ella, aún siendo conscientes de las consecuencias que su salubridad, causará en la edificación (ello fue especialmente considerado por el Señor Galletta en la entrevista radial que se adjunta y a la cual remitimos).- 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”.

Agregan que “LO CIERTO es que, los más de 500 residentes del Barrio, tendrán como único acceso, la que fuera la entrada original a la chacra del co-propietario del Loteo; Señor Daniel A. F. Galletta; pudiendo acceder a ella -únicamente-, en el sentido Gral. E. Godoy- Villa Regina.- sea que, en dirección V. Regina-Godoy; la única forma de ingresar al Barrio, es retomando la Ruta Nac. N° 22 desde la localidad de Godoy, con destino a Villa Regina para ingresar a una calle interna que permita el acceso a "la chacra de Galletta”.

Postulan que “La posesión real y efectiva del terreno "con los servicios de infraestructura descritos en la clausula tercera finalizados”; debió ser entregada en el mes de enero de 2021, porque así fueron los términos taxativamente pactados en la clausula SEXTA del contrato incumplido y,

confiando en esos plazos contractualmente asumidos; tramitamos el crédito hipotecario que nos fuera oportunamente adjudicado.- Sin embargo, al llegar la fecha pactada, TODOS los servicios referidos, con excepción del tendido de la red eléctrica; no estaban siquiera, en trámite de ejecución.- De ahí en adelante; la firma demandada -representada al momento de la formalización del Boleto por su Presidente, Señor Alejandro Victorio Pacini-, no dejó de subestimar nuestra buena fe contractual, alegando infundadas excusas como, por ejemplo, responsabilizar de SU incumplimiento, al Municipio de Godoy, a la pandemia, etc.”.

Afirman que los Sres. G. y Q. se encuentran con “Una casa a medio construir sobre "terreno ajeno"; viviendo en la casa de nuestros padres/suegros respectivamente, con nuestro bebé de dos años porque, desde hace algunos meses, no podemos afrontar el costo de un alquiler y el pago de un crédito que devino en carácter de "personal" por haber incumplido con la condición de entrega de la escritura que permita la hipoteca y evite la consecuente suspensión del porcentaje sujeto a esa condición”.

En tanto que los Sres. M. y L. indican que a igual época “Continuamos pagando alquiler por no contar con la escritura de dominio que nos permita intentar acceder a un crédito hipotecario y así, construir nuestro hogar.- Afrontamos el costo de una perforación a los fines de poder extraer "agua de pozo" del terreno que nos fuera indicado como el nuestro; previo abono a la escribana y al agrimensor designados por la demandada a nuestro costo (s/ admite en su misiva, a la cual remitimos) por el Acta de Entrega de Posesión".- Sin embargo, una vez terminada y abonada la perforación realizada en el lote que nos fuera indicado; V. nos informa que hubo un involuntario error por parte del agrimensor al volver a mojonearlo y que ese lote, no era el nuestro.- Nos dijeron también (estamos esperando) que nos devolverían el costo de la perforación.- Por otra parte transcurridos 7

años desde la adquisición del terreno para edificar nuestro hogar; no estamos dispuestos a afrontar el riesgo de edificar en terreno ajeno”.

Fundan en derecho. Identifican y cuantifican daños. Ofrecen prueba. Peticionan en consecuencia.

En fecha 18/06/2024 se provee el trámite con carácter de sumarísimo y ordena el traslado de la demanda.

En fecha 01/07/2024 se presenta la Dra. Judith Martha Marcó en el carácter de apoderada de 'V. S.A.'

Contesta demanda respecto de la cual peticiona 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 por su parte a los actores de los lotes que mencionan, niega cualquier incumplimiento de su parte respecto de lo pactado en los respectivos contratos, el 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 única no ejecutada el sistema de riego planeado por rechazo a ser 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 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 01/07/2024 la actora contesta el traslado ordenado reconociendo y desconociendo documental acompañada por la demandada.

En fecha 01/08/2024 se ordena la citación como tercero de la

Municipalidad de Gral. E. Godoy.

En fecha 06/09/2024 se presenta la Dra. María Carolina Cailly en el carácter de apoderada de la Municipalidad de General E. Godoy.

Se opone la citación como tercero de su representada, sustentando su postura en la ausencia de una controversia común con ninguna de las partes. Expone que su parte no incurrió en incumplimiento alguno y que los registrados corresponden a la propia demandada.

Aduce que según la Ordenanza 904-12 no tiene ninguna obligación respecto de la obras que se mencionan "...puesto que al tratarse de emprendimientos privados -que se presumen lucrativos-, son los inversores quienes deben garantizar la factibilidad y ejecución de los servicios con que contará el loteo, así como su conexión a la redes existentes y obras complementarias, de manera tal que los lotes que surjan del mismo, cuenten con el efectivo acceso a los servicios, ya que de nada serviría llevar adelante un loteo donde sus habitantes no tengan real suministro de agua, luz, cloacas, etc ”.

Subsidiariamente contesta traslado negando todos los hechos expuestos 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 13/09/2024 la demandada reconoce y desconoce documental acompañada por la tercera citada.

En fecha 24/10/2024 se celebra audiencia preliminar en la que se deja constancia de la comparecencia de las partes y la imposibilidad de arribar a un acuerdo. Se dispone la apertura de los presentes autos a prueba.

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

En fecha 20/11/2025 pasan estos autos a dictar sentencia.

En el día de la fecha se relevan de reserva los alegatos presentados por ambas partes y tercera citada.

CONSIDERANDO:

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

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

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

2) 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 corresponde decir que las mismas se circunscriben a lo siguiente:

3.1) No controvierten ninguna de ellas que los actores Sres. Q.-G. adquirieron el 05/10/2017 el inmueble lote "10" de la manzana 07 de superficie aproximada 250 m² y los Sres. M.-L. adquirieron el 21/09/2017 el inmueble lote "04" de la manzana 01 con superficie aproximada de 255,30 m², ambos inmuebles ubicados en la mayor fracción designación catastral 05-5-C-002-02 según el anteproyecto de fraccionamiento aprobado por la Ordenanza municipal de General E. Godoy N° 1047/2017. Tampoco se contraponen en cuanto al efectivo cumplimiento de las obligaciones que pactaron como a cargo de los actores.

3.2) Por el contrario, si confrontan posiciones en cuanto al efectivo cumplimiento que de ambos contratos hizo la demandada, argumentando en defensa de sus respectivas posturas lo siguiente:

3.2.1) La actora sostiene que:

La entrega de la posesión de ambos terrenos debió hacerse en el mes enero del 2021, lo cual no se produjo. Afirman para esa época que las obras de infraestructura comprometidas, a excepción del tendido de red eléctrica, no estaban terminadas, mientras otras ni tan siquiera se encontraban en etapa de ejecución.

Reconocen que la actora los convocó y que la misma se efectivizó, pero recién el 23/12/2022 a los Sres. Q. y G. y el 19/05/2023 a los Sres. L. y M.. Entienden que la Municipalidad de Gral. E. Godoy no tuvo injerencia alguna en los incumplimientos de la demandada.

Asimismo, expresan haber reclamado por carta documento la entrega de posesión y la intimación de escrituración del inmueble adquirido.

3.2.2) La demandada se opone sosteniendo:

Que todas las obligaciones que asumió por el contrato de compraventa las cumplió.

Argumenta, a todo evento, que de acreditarse incumplimientos en las fechas establecidas, lo fue en razón de los efectos de la pandemia que soportó el país por esa época. También que de acreditarse algunos de los daños que aducen haber sufrido los actores, ellos serían consecuencia en el incumplimiento de las obligaciones que pesaban sobre la Municipalidad de Godoy surgidas de la Ordenanza 1047/2017 y del convenio de Ejecución de obras celebrado con los loteadores el 14/06/2018.

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”.

3.3.3) La Municipalidad propicia el rechazo de su citación, fundando su postura en la falta de legitimación pasiva técnica para intervenir en la presente litis. Argumenta la Municipalidad que resulta ser un tercero ajeno a la relación sustancial que vinculó a las partes, no habiendo tenido injerencia alguna en el negocio jurídico sub examine, cuyos alcances y efectos se circunscriben exclusivamente al ámbito de autonomía de la voluntad de los contratantes.

Sostiene la citada que no se verifica en la especie el presupuesto de comunidad de controversia. Por el contrario, atribuye la responsabilidad exclusiva por los daños y perjuicios reclamados a la propia demandada, en virtud de los incumplimientos contractuales en los que esta habría incurrido durante la ejecución del plan de obras comprometido. Manifiesta, en suma, que la pretensión de la accionada de trasladar la responsabilidad al ente

público carece de sustento fáctico y jurídico, dado que las irregularidades en el proceso constructivo son de exclusiva autoría y responsabilidad de quien pretende su citación.

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) Que, respecto al plexo probatorio producido en las presentes actuaciones, y sin perjuicio de la abundancia de elementos aportados por las partes, cabe recordar que no existe para el juzgador la obligación de analizar todas y cada una de las pruebas de manera pormenorizada.

En tal sentido, me limitaré al examen exclusivamente a aquellos medios de prueba que resulten conducentes y pertinentes para la resolución de los puntos de litigiosidad fijados en el acápite precedente. Prescindiré, por tanto, de aquellos elementos que no guarden una vinculación directa con el objeto de la controversia o que resulten sobreabundantes, conforme a las

facultades de apreciación otorgadas por las reglas de la sana crítica (art. 356 del CPCC).

4.1) Documental.

4.1.1) Acompañada por la actora:

a) Dos contratos celebrados por los actores con la demandada V. S.A. El primero de ellos tiene por fecha de celebración el 31/09/2017 e intervinieron en calidad de compradores los Sres. Mauricio Ariel M. y Vanina Daniela L.. El segundo tiene por fecha de celebración el 05/10/2017 y resultan compradores los Sres Juan Andrés Q. y Lidia Ángela G..

b) La actora acompañó Escritura N° 218 del 28/09/2023 por la cual la escribana interviniente constata el estado del loteo y sus infraestructuras “Valle Escondido” a requerimiento de los Sres. Carolina Andrea Sanoner, César Gustavo Juárez y Rodolfo Ariel Oliveros, quienes manifiestan ser son adquirentes de otros terrenos del citado loteo.

4.1.2) Acompañada por la demandada:

a) Escritura N° 905 del 15/11/2023 con acta de constatación por la que la escribana interviniente deja constancia a requerimiento de Vicoisano S.A. de la conclusión de las siguientes obras: proyecto y obra red de distribución de agua; proyecto y obra red de alumbrado público y domiciliario; proyecto y obra de acequias totales de todas las calles que corren de norte a sur 25 para conducir el agua de riego y pluviales y cordón de contención en los espacios verdes ,proyecto y obra de red de desagües cloacales. permisos de cruce subterráneos de ruta nacional y vías de ferrocarriles ferrosur , proyecto y obra de arbolados espacios verdes, impulsión de cloaca y agua desde el loteo a Gral. Godoy, cruce subterráneo de ruta nación y vías de ferrocarril y construcción del nexo de 2km desde cruce de vías hasta planta en Gral. Godoy .

b) Convenio de ejecución de obra de celebrado en junio de 2018 suscripto por V. S.A. en su carácter de propietario de la parcela 05-5-D-002-02 y la

Municipalidad de Gral. E. Godoy.

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/ 'V. S.A.' S/ SUMARÍSIMO - DENUNCIA LEY 24.240" (Expte. N° VR-00211-C-2024) a lo que se hace lugar mediante providencia del 20/02/2025, 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 'V. S.A.' 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 'V. S.A.' 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 'V. S.A.'

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.

5) Que expuestas las pruebas en el anterior acápite, arribo a las siguientes conclusiones:

5.1) La dos compraventas de lotes quedaron acreditadas con los respectivos

boletos de compraventa de los que surge que las mismas fueron concretadas en fechas 31/09/2017 por los Sres. M.-L. y 05/10/2017 por los Sres Q.-G., en ambos casos en calidad de compradores y V. S.A. en la de vendedora.

En el primer contrato se fijó como precio la suma de \$250.080,00 suma pagadera mediante un anticipo efectuado antes de la suscripción y el resto en 60 cuotas mensuales consecutivas y ajustables semestralmente, venciendo la primera de ellas el 10/10/2017 y la última el 10/09/2022.

En el segundo contrato se fijó el precio de \$266.840,00, pagaderos también mediante un anticipo e igual numero de cuotas y vencimientos.

En lo que se refiere a las obras que el demandado debía proveer al loteo se acordó que: “TERCERA: Infraestructura: Las partes acuerdan expresamente que integra el precio convenido, las erogaciones necesarias para afrontar los costos de las obras de infraestructura requeridas para la viabilidad del Loteo.- A tal fin acuerdan incorporar en el apartado tercero de la 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 proyecto de red de Gas, siendo dicha

obra a cargo exclusivo de los frentistas”.

En cuanto a la posesión de los inmuebles “SEXTA: POSESION: La posesión real y efectiva del lote objeto del presente, será entregada a "LOS COMPRADORES" 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 pactó “La escritura traslativa de dominio será otorgada a "LOS COMPRADORES" 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 "LOS COMPRADORES”.- A los efectos de la realización del acto escriturario respectivo "LOS COMPRADORES” 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”.

Asimismo quedó acreditado que ambas posesiones fueron entregadas por la demandada a los actores el 23/12/2022 (Sres. Q. y G.) y 19/05/2023 (Sres. L. y M.).

5.2) En lo que se refiere a las pruebas testimonial y confesional teniendo en consideración que las partes acordaron incorporar a las presentes las producidas en los autos “Poli” ya citados, tengo presente que allí expresé:

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

El 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”.

5.3) En cuanto a la responsabilidad del tercero citado corresponde también concluir lo mismo que en autos “Poli” habiendo dicho allí que: “...le asiste razón a la Municipalidad de Gral. E Godoy en mérito de la prueba de autos. No otra puede ser mi conclusión a su respecto si considero que según surge del propio contrato, la compraventa vinculó a los compradores y un solo vendedor, quien resultó ser 'V. SA'. 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 tesis 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”.

6) Que, respecto a la composición del reclamo, la parte actora impetra la indemnización de diversos rubros resarcitorios, cuya cuantificación

definitiva ha quedado supeditada a los resultados de la actividad probatoria a producirse en las presentes actuaciones, bajo la fórmula de "lo que en más o en menos surja de la prueba en autos".

Por su parte, dicha pretensión ha sido objeto de una negativa pormenorizada por parte la accionada quien, al momento de evacuar el traslado de la demanda y formular su respuesta, rechazó íntegramente la procedencia y el quantum de los rubros reclamados, quedando así cristalizada la controversia respecto a la existencia y extensión del daño alegado.

Los rubros reclamados por los actores son:

6.1) Daños y perjuicios causados por el incumplimiento Sres. Q.-G. 6.423.440,50 y Sres M.-L. \$5.984.150,29. Sustentan el monto solicitado en el cálculo realizado por profesional Contador Público el cual acompañan.

A los efectos de pronunciarme sobre lo reclamado el reclamo me remitiré al contrato en el cual se estipuló expresamente "La posesión real y efectiva del lote objeto del presente, será entregada a "LOS COMPRADORES" libre de ocupantes, e intrusos y con los servicios de infraestructura descriptos en la cláusula 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 el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones pactadas" (cláusula cuarta). Respecto de la escrituración, no se fijó una fecha determinada.

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 concurren 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 (Q. y G.) y a partir de mayo de 2023 (L. y M.), 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, como tampoco la escrituración; lo cierto es que de una atenta lectura del boleto de compraventa no surge sanción para el incumplimiento de entrega de la posesión. Aunado a ello, que los actores no lograron demostrar daños materiales ante tal demora, pues han obtenido la posesión, han realizado trabajos en los inmuebles (vgr. perforación), ni se ha acreditado el pago de locación ni la frustración del crédito hipotecario del cual no obra constancia de su concesión ni de su mutación a crédito personal. Siendo ello así, adelanto que no haré lugar al rubro reclamado por tal.

No obstante, si se dispuso contractualmente sanción para el caso de no escrituración, siendo tal de Pesos Cincuenta diarios por falta de escrituración; y surgiendo de las constancias de autos que solo los Sres. Q.

y G. intimaron por carta documento a su cumplimiento, me apartaré del cálculo que realiza la actora, y tengo en cuenta que la misiva que intima a la accionada es recepcionada el 1/7/2022, por ende el plazo de 5 días venció el 6/7/2022 y teniendo presente que la demanda se insta en 3/6/2024, lo cual hace un periodo de 698 días, lo que totaliza \$34.900,00. Y por éste importe prosperará el presente rubro, al cual se le aplicarán intereses conforme el precedente obligatorio "Machin Juan Américo c/ Horizonte ART S.A. s/ Accidente de trabajo (L) s/ Inaplicabilidad de Ley" (Expte. N° A-3BA-302-L2018 // BA-05669-L-0000; Se. del 24/06/2024) y Acordada N° 23/25 STJRN; y a tal importe se le aplica la tasa pura del 8% desde el 3/6/2024 hasta la presente data. A este importe se le aplicarán hasta su efectivo pago los intereses legales antes explicitados ("Machin" y Ac. 23/2025) y /o la tasa de interés que en el futuro la reemplace.

Ello así el presente rubro prosperará por la suma total de \$34.900,00 correspondientes a los Sres. Q. y G..

6.2) Daño moral Sres. Q.-G. \$1.800.000,00 y Sres. M.-L. \$1.800.000,00. Sustenta el rubro en normativa que cita.

Tengo en consideración aquí que los hechos invocados por los actores fueron acreditados, principalmente el no haber podido disponer de la posesión y escritura de los lotes en la fecha acordada, por lo que tuvieron que incurrir en trámites prejudiciales y proseguir con las presentes actuaciones, todo lo cual sin duda, afecto en su faz espiritual a la actora.

Dejo aquí asentado que la actora ofreció prueba pericial psicológica pero que la misma fué desistida (Movimiento E0080). Dicha prueba, de haberse producido, hubiera seguramente aportado valiosos elementos para la cuantificación del rubro.

Sobre este rubro nuestra Excma. Cámara de Apelaciones ha dicho que "...la indemnización por daño moral es una tarea extremadamente difícil, porque precisamente el dolor y las afecciones de orden espiritual, no resultan por

esencia medibles económicamente. Hay siempre una gran dosis de discrecionalidad en la decisión jurisdiccional, que desde mucho tiempo se viene tratando de acotar, procurando acordar mayor objetividad y consecuente legitimidad a la decisión, atendiendo a lo decidido con anterioridad en casos que pudieran ser de algún modo asimilables. En nuestra jurisdicción desde el viejo precedente *‘Painemilla c/ Trevisan’* (Jurisprudencia Condensada, tº IX, pág.9-31), se ha sostenido que *‘no es dable cuantificar el dolor ya que la discreción puede llegar a convertirse en arbitrio concluyéndose en cuanto a la tabulación concreta de este rubro, que su estimación es discrecional para el Juzgador y poca objetividad pueden tener las razones que se invoquen para fundamentar una cifra u otra. Es más, el prurito de no pecar de arbitrario que la efectiva invocación de fundamentos objetivos, lo que lleva a abundar en razones que preceden a la estimación de la cifra final. La única razón objetiva que debe tener en cuenta el Juzgador para emitir en cada caso un pronunciamiento justo, es además del dictado de su conciencia, la necesidad de velar por un trato igualitario para situaciones parecidas... Por cierto que nunca habrá de agotarse en la realidad, pero la orientación emprendida en esta tarea, el catálogo de las posibilidades que nos pondrá de manifiesto la realidad’* (*‘El daño moral en las acciones derivadas de cuasidelitos’*, Félix E. Sosa y Mercedes Laplacette, pág.6). A partir de allí, hemos de tener en cuenta además que no debemos comparar solo los números, sino al poder adquisitivo o valor constante de las indemnizaciones de manera de que el fenómeno inflacionario no resulte ser un incentivo para quien rehúye la reparación del daño, ni que nos aleje de la reparación plena que además de una incuestionable base legal, tiene sustento constitucional y convencional". (*"GALVAN IRIS C/FRAVEGA S.A.C.I.E.I. S/ SUMARÍSIMO"*, Expte. N° B-2RO-189-C5-17, Sent. Del 07/12/2017). Con el fin de meritar antecedentes y a los efectos de ponderar la efectiva

influencia de la inflación a la fecha, recurriré a la calculadora de intereses legales prevista en nuestra página web judicial. Ello así, en conformidad con la sentencia del 1/11/2024 dictada por la Cámara de Apelaciones de la 2° CJ rionegrina en autos "ESCOBAR LAGOS, RUPERTO ANTONIO C/ FRANCO, VICENTE HUGO Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)" (Expte. N° VR-62837-C-0000) en la cual reitera su posición de "...abandonar la postura de sujetar el resarcimiento del daño moral, a la preponderante aplicación de la calculadora de inflación, y a la hora de analizar la cuantificación a valores de la sentencia de primera instancia, expandir los aspectos en consideración, como he desarrollado previamente" ("ROMERO PABLO ALBERTO C/ PURRAYAN MARCOS CARLOS Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - ORDINARIO- -P/C BLSG M-2RO-1549-C1-21-", RO-09813-C-0000-A-2RO-2239-C2021, sentencia 01/10/2024). Por tanto, los precedentes son: -"CORVARO MABEL LILIANA C/ JC BRABEUO S.R.L. Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)" (Expte. N° CI-24987-C-0000) Sent. 03/06/2025, en el que se demandaba por la entrega de la posesión, escrituración y daños y perjuicios por la compra de una fracción de terreno que derivaría en un lote cuando la urbanización fuera autorizada por el municipio se otorgó en la instancia de grado la suma de \$1.500.000,00, equivalentes a la fecha a \$2.959.090,50.

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

\$317,197,92.

-“ALVARADO, ROQUE FABIAN Y OTROS C/ UPCN (UNION PERSONAL CIVIL DE LA NACION) Y OTROS S/ ORDINARIO” (Expte. N° BA-29908-C-0000), Sent. del 31/08/2023, tratándose de un caso en que se reclamaban daños y perjuicios por incumplimiento de diversas reservas o anticipos inmobiliarios de lotes de un proyecto de urbanización, se incremento la suma otorgada por el rubro a \$600.000,00 a cada uno de los actores a la fecha de la sentencia de primera instancia del 15/06/2022, equivalentes a la fecha a \$3.249.016,80.

En virtud de los antecedentes mencionados, y teniendo presente el monto reclamado por éste rubro, considero razonable y justo hacer lugar al presente rubro por la suma total de \$2.000.000,00 en conjunto para los Sres. Q. y G. y de \$2.000.000,00 para los Sres. L. y M., totalizando la suma de \$4.000.000,00. A dicha suma se le adicionaran la tasa pura del 8% desde la fecha en que venciera el plazo de entrega la posesión (1/2/2021) y hasta la fecha del dictado de la presente; y a dicha suma, y hasta su efectivo pago, los fijados por nuestro Superior Tribunal de Justicia in re "Machin" y en Ac. N° 23/2025, o la que pudiera reemplazarla en el futuro.

6.3) Daño Punitivo Sres. Q.-G. \$2.000.000,00 y Sres. M.-L. \$2.000.000. 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 Excma. Cámara de Apelaciones sobre el presente rubro ha dicho que "...desde la doctrina legal emergente del reciente fallo mayoritario de nuestro S.T.J., -09/12/2019- recaído en autos "COLIÑIR, ANAHI FLAVIA c/ LA CAMPAGNOLA SACI-GRUPO ARCOR S/ ORDINARIO s/ CASACION" (Expte N° 36146-J5-12

/30314/19-STJ-); se dijo en lo sustancial y a partir del voto de la Dra. Liliana Piccinini, compartido por la mayoría, que "... 5.- Finalmente, en relación al daño punitivo impuesto, la codemandada esgrime dos agravios. El primero, donde reitera su argumentación de que el hecho en que se sustenta la multa impuesta (producto con elemento extraño contaminante), no se encuentra acreditado. Este cuestionamiento sobre la plataforma fáctica del caso ya fue analizada al inicio del voto, a cuyas consideraciones -en honor a la brevedad-, me remito. En segundo lugar, argumenta que la sentencia al aplicar el daño punitivo ha incurrido en la violación de la doctrina y jurisprudencia aplicable al caso. Previo a todo, cabe señalar que solo constituye doctrina legal en los términos del art. 42 de la Ley Orgánica del Poder Judicial N° 5190 y del art. 286 del CPCyC, aquélla que ha merecido consagración expresa por parte del Superior Tribunal de Justicia, con las facultades de homogeneización jurisprudencial, que le asigna la ley al autorizarlo a imponer obligatoriamente el criterio de sus fallos durante los próximos cinco años. (Cf. STJRNS1 - Se. N° 10, "TOSONI" del 10/03/2015). No se advierte en el recurso referencia alguna a la doctrina legal de este Tribunal que entiende inobservada. Por su parte el art. 52 bis de la Ley 24.240, incorporado por la Ley 26.361 (BO del 07/04/2008), establece: "Al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado, el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan. Cuando más de un proveedor sea responsable del incumplimiento responderán todos solidariamente ante el consumidor, sin perjuicio de las acciones de regreso que les correspondan. La multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el artículo 47, inciso b) de esta ley". De la simple lectura de la norma surge claro que se exige

para la aplicación del daño punitivo un solo requisito: que el proveedor no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor" ("ROMERO JORGE FLORENCIO C/ CASA HUMBERTO LUCAIOLI S.A. S/ SUMARISIMO". Expte. N B-2RO-230-C1-17; Sent. del 23/12/2019).

En cuanto a los requisitos para que el mismo prospere el rubro ha dicho que "Tal como venimos sentenciando, por caso el 13 de junio de 2023, en los autos "RODRIGUEZ MARIO RICARDO C/ MERCANTIL ANDINA S.A. S/ SUMARISIMO (DERECHO DEL CONSUMIDOR - EXCUSACION DE SECRETARIA)" (Expte. NRO- 20118-C-0000), con el voto rector del estimado colega Dr. Gustavo A. Martínez, quien me sigue en el orden de voto aquí, en los que se dijo " ... En cuanto al cuestionamiento por la procedencia del daño punitivo, tras iniciar el discurso con una cita doctrinaria, se expone que es necesaria "una conducta que trascienda el simple y objetivo incumplimiento contractual, e incluso la mera culpa, sino que debe ir acompañada de un propósito deliberado de obtener un rédito o beneficio injusto, especulando con cálculo costo-beneficio derivado del coeficiente de litigiosidad exhibido por un universo dado de consumidores perjudicados. El incumplimiento de una obligación legal o contractual. al que refiere el artículo 52 bis que la ley 26.361 incorpora a la ley 24.240 sienta una condición necesaria pero no suficiente para imponer la condena punitiva. El elemento de dolo o culpa grave es necesario para poder condenar a pagar daños punitivos (conf. López Herrera, Edgardo "Los daños punitivos", págs. 365/366)" ("HEREDIA ANDRES DOMINGO C/ LA CAJA DE AHORRO Y SEGURO S.A. S/ SUMARISIMO". Expte. N.º CH-57454-C-0000. Se. del 14/08/2023).

En el presente caso encuentro que se reúnen todos los requisitos para su procedencia teniendo en consideración lo dispuesto por nuestro STJ en los casos "COFRE, NICOLAS SEBASTIAN C/ FEDERACION PATRONAL

SEGUROS S.A. S/ SUMARISIMO S/ CASACION" (Expte. N° B-4CI-204-C2015) y "BARTORELLI, EMMA GRACIELA C/ BANCO PATAGONIA S.A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS S/ CASACION" (Expte. N° VI-31306-C-0000).

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 4 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. Se deja aclarado que 2 canastas básicas corresponden a los Sres. Q. y G. y las restantes 2 canastas para los Sres. L. y M..

En mérito a los fundamentos que anteceden, la presente demanda prosperará por la suma total de **\$4.034.900,00 con más 4 canastas básicas para hogar tipo 3 cuya valoración deberá hacerse a la época de su efectivo pago**; todo ello con más sus intereses anteriormente determinados”

A todo evento, dejo constancia que es aplicable a los rubros indemnizatorios reclamados, el siguiente criterio jurisprudencia: “Pondero también que tal como ha dicho el Superior Tribunal de Justicia en autos “HUINCA, EMILCE GLADYS Y OTRO C/FLORES, ROGELIO AUDILIO Y OTROS S/DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) S/CASACION” (Expte. N* 26930/14- STJ-), no se viola el principio de congruencia al otorgar una suma mayor a la peticionada cuando la cifra "...guardaba naturaleza provisoria, sujeto a lo que en más o en menos resultase de la prueba a producir; y en tal hipótesis el Juez queda habilitado para efectuar la valoración económica definitiva sin que ello implique una

violación del principio de congruencia (arts. 34 inc. 4*, 163 inc. 6* y 165 del CPCyC.); en la medida que dicha facultad sea ejercida por el Magistrado de manera prudencial y con fundamento en las constancias acreditadas en la causa. Lo contrario implicaría un excesivo rigorismo formal, que terminaría por trastocar la finalidad de las normas procesales, que no es otra que asegurar el debido proceso legal” (Ref.: “Sandoval Leopoldo Angel c/ Municipalidad de General Roca s/ Daños y Perjuicios - Ordinario”; Expte. N° 33445-J5-09, Se. D 62, del 18/12/2014; publicado en la página web del Poder Judicial rionegrino).

7) Resta expresar respecto de las costas que las impondré a la accionada, a tenor del principio objetivo de la derrota dispuesto en el art. 62 del CPCC; y que los emolumentos profesionales se regularán en conformidad con los arts. 6, 7, 8, 10, 11, 20 y 39 de la Ley N° 2212; en especial, considerando la naturaleza, relevancia y trascendencia moral del asunto; complejidad, calidad, eficacia, celeridad y extensión del trabajo efectivamente desempeñado.

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

Para la regulación de honorarios se considera el valor a la fecha de la canasta para hogar tipo 3 de \$1.470.043,00; por ende, la sumatoria de los montos líquidos a la fecha son de \$9.915.072.

En consecuencia,

SENTENCIO:

1) Hacer lugar a la demanda interpuesta por los Sres. Juan Andrés Q., Lidia Ángela G., Vanina Daniela L. y Mauricio Ariel M. contra V. S.A.; por ende, condenar a este último a que abone en el término de 10 días la suma

de \$4.034.900 y 4 canastas básicas para hogar tipo 3 a valores de la fecha de su pago; con más los intereses detallados en los considerandos.

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

Respetando los mínimos dispuestos en el art. 19 de la Ley 5069, regular los honorarios de los peritos en las sumas equivalentes a: Sergio Gustavo Vera 2,5 jus, María Alejandra Peschiutta 5 jus, Héctor Daniel Gamarra 5 jus y Susana Beatriz Rinne 2,5 jus.

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