

Viedma, 1 de marzo de 2024.

**VISTOS:** Los presentes obrados caratulados: “**TAGLIANI RAÚL ALBERTO C/ ETEJSA ESTABLECIMIENTO JUAN S.A. Y OTROS S/DAÑOS Y PERJUICIOS (sumarísimo) Expte. N° VI-01840-C-2022**” traídos a despacho para resolver; y

**CONSIDERANDO:**

**I. Antecedentes de la causa.**

**1. Demanda.**

En fecha 28/11/2022 se presenta el Sr. Raúl Alberto Tagliani, con patrocinio letrado y promueve demanda de daños y perjuicios contra Alegretti Compañía Latinoamericana de Viviendas S.A. y Etejsa Establecimiento Juan S.A. por incumplimiento contractual. Reclama el pago del valor actual de una vivienda igual o de similares características, en los términos del artículo 10 bis de la Ley 24.240, daño moral y punitivo, estos últimos por la suma de \$ 4.000.000 y/o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse en autos, con expresa imposición de costas.

Relata que en fecha 06/10/2021, concurrió a las oficinas de las demandadas situada en calle Artémides Zatti N° 807 de la ciudad de Viedma donde suscribió un contrato para la compra de una vivienda premoldeada que tenía pensado instalar en un terreno de su propiedad. Allí recibió asesoramiento por parte del Sr. Matías Barrera y el Sr. Lucas Massari, con quienes en definitiva concreto la operación principal y sus opcionales.

Agrega que suscribió un formulario predeterminado junto a los representantes de la Firma "Alegretti" en el cual se especificaban las características de la vivienda en una "ficha Técnica" que acompaña como documental, a saber, modelo “OLIVO”, de 48,11 mts2 cubiertos y 18,09 m2 semicubiertos, de ensamblado en seco y rápida terminación, contruidos en madera autoportante, revestimiento exterior con placas cementicia de base texturada, revestimientoa interiores y tabiques divisorios; aberturas y cielorrasos de madera machimbre, y opcionales identificados en el contrato.

El costo se estableció en la suma de pesos un millón seiscientos

cuarenta mil (\$ 1.640.000), los que indica fueron cancelados en su totalidad de la siguiente forma: una seña de pesos cuatrocientos mil (\$ 400.000) al momento de la suscripción del boleto de Compraventa con fecha 06/10/2021 y el saldo restante por transferencia bancaria al C.B.U. suministrado por la demandada cuyo titular era Etejsa Establecimiento Juan S.A, por pesos cuatrocientos veinte mil (\$ 420.000) de fecha 7/10/2021 y ochocientos veinte mil (\$ 820.000) de fecha 15/12/2021. Cabe agregar que el plazo pautado de entrega, conforme establece el contrato (Nota de Venta N° 0103-00000046) era el día 10/01/2022. (apartado 2 del contrato).

Explica que luego suscribió un documento identificado como “Anexo II Nota de Venta N° 103-0046” mediante el cual completo los datos catastrales del terreno a edificar la vivienda (el cual acompaña) y finalmente realizó la platea para instalarla dentro del plazo previo a la indicada para su entrega.

Superada la fecha indicada, se acercó a la sucursal para consultar por la entrega de la vivienda y le informaron que había un breve retraso, que la siguiente semana se comunicarían para coordinar. Llegó la siguiente semana, no lo llamaron y cuando concurrió nuevamente, la respuesta fue similar. A la siguiente semana, volvió a consultar con idéntico resultado. Finalmente dejaron de brindarle respuesta alegando que no podían comunicarse con el dueño, que estaban esperando información.

Agrega que con fecha 24 de mayo de 2022 remitió una Carta documento N° 0001972/0 a los aquí demandados sin obtener respuesta, lo que le impuso iniciar el proceso de mediación (legajo N° 00651-VICM-2022) que se cerró sin acuerdo.

Destaca los incumplimientos a la Ley de Defensa del Consumidor, como trato indigno al que fue sometido, falta de información y deficiente prestación del servicio, todo lo cual lo motiva su petición de aplicación daño punitivo, refiere al daño moral y material sufrido a partir del incumplimiento, efectúa liquidación y solicita medida cautelar. Finalmente funda en derecho su petición y ofrece prueba.

## **2. Contestación de la demanda.**

Mediante providencia de fecha 14/12/2022 se le asigna el trámite sumarísimo al proceso y ordena el traslado de la demanda, que es contestada con fecha 26/12/2022 por Alegretti Compañía Latinoamericana de Viviendas S.A. mediante apoderado y Etejsa Establecimiento Juan S.A. con patrocinio letrado, en presentación conjunta, los que niegan las manifestaciones de la actora y dan su propia versión de lo sucedido.

Señala que el actor ha manifestado haber contratado con la empresa Alegretti Compañía Latinoamericana de Viviendas S.A. y Etejsa Establecimiento Juan S.A., sin embargo de los registros de la empresa no consta.

Reconoce que el Sr. Barrera ha trabajado para la empresa, y en consecuencia realizó una investigación interna a los efectos de saber si suscribió el contrato, sin embargo al momento de contestar la demanda no pudo determinarlo.

Funda en derecho, hace reserva del caso federal, ofrece prueba y concreta su petitorio.

### **3. Avocamiento y etapa probatoria.**

Con fecha 20/03/2023 me se avocó al conocimiento de las actuaciones y ante la existencia de hechos controvertidos, fijo la audiencia prevista por el art. 361 del CPCC de cuya celebración da cuenta el acta obrante en PUMA de fecha 03/05/2023, proveyendo las pruebas ofrecidas por las partes.

Con fecha 24/10/2023 se procede a la clausura del período probatorio y agrega el alegato de la parte actora con fecha 13/11/23. llamándose a autos para sentencia con fecha 12/12/2023, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

## **II. Análisis y solución del caso.**

De acuerdo con el modo en que la litis ha quedado trabada, la cuestión a resolver radica en determinar la eventual responsabilidad que la parte demandada en virtud del incumplimiento del contrato de consumo por el cual se obligaban a entregar una vivienda prefabricada, como así también la procedencia del daño punitivo, moral y material invocado, y en su caso su cuantificación.

### **1. Encuadre normativo.**

Corresponde precisar que las normas aplicables para resolver la cuestión traída a examen, son el Código Civil y Comercial de la Nación el que según ley 27.077, entró en vigencia el 01/08/2015 (art. 1), y siendo la presente una relación contractual que se inició en el año 2018, lo que importa la aplicación del capítulo 1 del Título II del Código Civil y Comercial normas que regulan los Contratos en General en los arts. 957 a 1091, los contratos en particular sobre compra venta (art. 1123 y siguientes), locación de servicio y obra (art. 1251 y siguientes) y el Título III del Libro Tercero en los arts. 1092/1122 que regulan las relaciones de consumo, cuyos conceptos se integran con la ley 24.240 (y sus modificaciones).

Vale mencionar que la aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor (24.240) es de orden público, de rango constitucional conforme el art. 42 de la Constitución Nacional -a partir de la reforma de 1.994- y art. 30 de la Constitución de Río Negro. Además, es conveniente recordar que esta normativa busca lograr un equilibrio entre quienes son partes de una relación de consumo, a través de un sistema de protección jurídica in favor debilis.

Debe considerarse la especialidad regulación consumeril, que en el Código Civil y Comercial de la Nación Comentado de Lorenzetti, citando a Vázquez Ferreira, sostiene "Las relaciones de consumo se rigen por la Ley de Defensa del Consumidor y sus reglamentaciones, sin perjuicio de otras disposiciones legales que resulten de aplicación atendiendo a la actividad que el proveedor desarrolle" (Ricardo Luis Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, tomo VI pág. 243 - Ed. Rubinzal -Culzoni Editores). Es decir que, no podemos obviar que cuando se habla de defensa del consumidor se hace referencia a un microsistema que atraviesa de manera transversal todo el universo de los contratos. Corresponde precisar entonces qué normas aplicaré para resolver la cuestión traída a examen, teniendo presente que nos encontramos ante un contrato de consumo, debiendo regirse por la Ley 24.240 y del CCyC.

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).

Asimismo, el Código Civil y Comercial también recepta los principios consumeriles (conf. ley 24.240, arts. 1092, 1093, 1094 y cc. del CCyC). 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° 8052/16 CAV.

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).

Ya se ha dicho que 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 CNCom., esta Sala A., 30.06.10 in re Novoa Claudia Marcela c/ Taraborelli Automobiles 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).

## **2. Encuadre probatorio.**

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., 1.972, 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. 386 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.

Por otro lado, 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).

La Ley de defensa del consumidor contiene normas expresas relativas a la carga dinámica de la prueba. En tal sentido, la ley contiene una norma expresa relativa a la carga de la prueba en las que establece el juego armónico de la misa. Establece en el 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".

Dicho 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 consumeril, 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).

### **3. Prueba Producida.**

Efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen recurriré a la prueba desarrollada en el proceso y la valoraré conforme a las reglas de la sana crítica y de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del C.P.C.C., artículo 53 de la LDC, el art. 3 del CCyC y en definitiva fundaré mi decisión conforme lo establecido en el art. 200 de la Constitución Provincial.

#### **3.1. Prueba producida por la actora:**

##### **Documental:**

Acompañada con el escrito de inicio movimiento de PUMA de fecha 28/11/2022:

a. Contrato de compraventa, titulado "Nota de venta" N° 0103-00000046 suscripto entre el Sr. Raúl A. Tagliani y la firma Alegretti Compañía Latinoamericana de Viviendas S.A, fechado 06/10/2021, a través de su dependiente Matías Barrera, DNI N° 33.530.522, donde constan asimismo los adicionales a las características del bien conforme Ficha Técnica (punto c del presente apartado)

b. Formulario preimpreso titulado "Anexo II-DDJJ Ubicación de Terreno", fechado 06/10/2021 y firmado por el vendedor Matías Barrera;

c. Formulario preimpreso identificado como Ficha Técnica y titulado “Detalle de materiales a utilizar en su fabricación” firmado por el Sr. Matías Barrera y Raúl A. Tagliani, donde se describe las características del bien contratado;

d. Croquis plano con el logo de Alegretti y firmado por Matías Barrera y Raúl A. Tagliani;

e. Recibo “X” de pago por el pago de la suma de \$400.000 de fecha 06-10-2021, suscripto por el supervisor regional de Alegretti, Sr. Lucas Daniel MASSARI.

f. Resumen de cuenta de CA\$ N° 250-730002462-000 del Sr. Raúl A. Tagliani donde consta la transferencia electrónica realizada por la suma de \$420.000 el día 7/10/2021 y 820.000 del día 15/12/2021;

g. Comprobante de pago proveniente de la cuenta CA\$ N° 250-730002462-000 por la suma de \$420.000 al CBU N° 1910537255053700488096 cuyo titular es Etejsa Establecimiento San Juan S.A;

h. Recibo “X” N° 0001-00000213 fechado el 7/10/2021 con logo de Alegretti y firmado por Lucas Daniel Massari, por la suma de \$420.000;

i. CD N° 0001972(0) enviada por el Sr. Raúl Tagliani a Alegretti en fecha 24-5-2022 intimándolo al cumplimiento de su obligación;

j. Acta de mediación de CIMARC carátula “TAGLIANI RAÚL ALBERTO Y ALEGRETTI COMPAÑIA LATIIONAMERICANA DE VIVIENDA S.A Y OTRO” LEGAJO N° 00651-VICM-2022; Formulario N° 5 de cierre; protocolización, fechado 9-9-2022.

**Informativa:**

Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro, movimiento PUMA de fecha 02/06/2023, quien informa que consta un reclamo distinto denunciante del de autos en etapa de conciliación, sin sanción hasta la fecha. No existen ni fueron recibidas mas denuncias contra esa firma.

**Informativa subsidiaria:**

Al Banco Patagonia S.A., movimiento PUMA de fecha 30/05/2023, quien remite

resúmenes de cuenta del actor en el cual constan las transferencias efectuadas el día 07/10/2021 por la suma de \$420.000 y el día 15/12/2021 por la suma \$ 820.000, ambas al CBU N° 1910537255053700488096 cuyo titular es Etejsa Establecimiento San Juan S.A.

**Pericial caligráfica subsidiaria:**

Ante la incomparecencia del Sr. Matías Barrera, quien fuera debidamente notificado en su domicilio real de calle Los Crisantemos 357 de la ciudad de Viedma bajo apercibimiento de tenerle por reconocidas las firmas se aplico la sanción legal, por providencia de fecha 24/10/2023 dando por ciertas las insertas en los documentos acompañados y suscriptos por él, a saber, “Nota de venta” N° 0103-00000046, Ficha Técnica, Anexo II-DDJJ Ubicación de Terreno, Croquis plano con el logo de Alegretti

Es dable destacar que el artículo 394 del CPCC establece “Cuerpo de escritura. A falta de documentos indubitados o siendo ellos insuficientes, el juez podrá ordenar que la persona a quien se atribuya la letra forme un cuerpo de escritura al dictado y a requerimiento del perito. Esta diligencia se cumplirá en el lugar que el juez designe y bajo apercibimiento de que si no compareciere o rehusare escribir, sin justificar impedimento legítimo, se tendrá por reconocido el documento”.

Tiene dicho la jurisprudencia "Corresponde rechazar el recurso de apelación incoado por el accionado y, en consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia que lo condena a pagar la suma de dinero reclamada por la actora, toda vez que, conforme lo que resulta de las constancias de la causa y como consecuencia de la conducta procesal seguida, al no concurrir a las audiencias que se fijaron para que realice el pertinente cuerpo de escritura, quedó reconocido el contrato de mutuo de acuerdo a lo dispuesto por el art. 394, CPCC de Neuquén, citado expresamente por la a quo. Esto es, la existencia del contrato de mutuo, que

cuenta con fecha cierta, en virtud del sellado de rentas, es que cabe tener por cierto su contenido y por ende recibida por el deudor la suma que allí figura. (Distel Salgado, Roxana vs. Bolmene, Juan Carlos s. Cobro sumario de pesos CCCLM Sala II, Neuquén, Neuquén; 04/05/2017; Rubinzal Online; 477234/2013 RC J 3526/17).

Respecto del Sr. Lucas Daniel Massari, intimadas las demandadas a que acompañen información para su citación, a saber DNI y domicilio, fue omitido lo que provocó su incomparecencia, circunstancia que motivo la providencia de fecha 24/10/2023 por la cual se tuvo por reconocidas las firmas insertas en los documentos identificados como, a saber, Recibo "X" de pago por el pago de la suma de \$400.000 de fecha 06-10-2021 y Recibo "X" N° 0001-00000213 fechado el 7/10/2021.

### **3.2. Prueba producida por la demandada:**

Documental: Poder general judicial de representación de la sociedad ALEGRETTI COMPAÑÍA LATINOAMERICANA DE VIVIENDAS S.A. en este juicio, movimiento de PUMA de fecha 26/12/2022, sin que produjera ningún otro medio probatorio con la finalidad de esclarecer su postura.

## **4. Reconstrucción de los hechos.**

### **4.1. La existencia del vínculo contractual:**

En función de lo expuesto, tengo por probada la existencia de la relación contractual (contrato de consumo) entre el Sr. Raúl Alberto Tagliani, comprador de una vivienda premoldeada modelo "Olivo" de las empresas que giraban con el nombre de Alegretti Compañía Latinoamericana de Viviendas S.A. y Etjesa Establecimiento Juan S.A. para la comercialización de unidades de viviendas premoldeadas, sirviéndose de la actividad del Sr. Barrera quien se desempeñaba como vendedores circunstancia que no se encuentra controvertida.

Que si bien la parte demandada desconoció las firmas tanto de Barrera como de Massari, ofrecida la prueba pericial caligráfica se tuvieron por

reconocidas ante la incomparecencia del primero y la ausencia de colaboración del segundo respecto del cual no ofrecieron información a los efectos de poder ser citado a confeccionar cuerpo de escritura.

Ambas circunstancias, que derivan de una obligación legal nacida de la carga dinámica de la prueba, debe hacer pesar la presunción en su contra atento su carácter de proveedor de la relación de consumo (conf. art. 53 de la ley 24.240), y por lo tanto teniendo en cuenta la actividad probatoria realizada por la actora, es que le otorgo valor probatorio a la mencionada documental.

En tal sentido recuerdo que 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.R.L. y otros s/ Daños y perjuicios", C. 117.760, sent. del 1-IV-2015).

El fundamento de la modalidad probatoria articulada surge de la relación de desequilibrio y, en especial, de la modalidad de contratación que lleva a que sea el proveedor quien cuenta con el caudal de información sobre los diversos extremos de la operatoria, por lo que resulta más que razonable que a él le quepa aportar los elementos del juicio suficientes. En esta línea, es donde nace la obligación del proveedor de acompañar todo lo necesario para el esclarecimiento de la verdad, a tenor del principio de la carga dinámica de la prueba. Circunstancias que no se condicen con la falta de colaboración por parte de las demandadas en el proceso, y particularmente en facilitar el domicilio y los datos de Sr. Massari como así también la incomparecencia del Sr. Barrera para efectuar la pericial caligráfica que tenía por finalidad la constatación de las rúbricas.

Asimismo debo recordar que el contrato en cuestión es un contrato no formal (art. 1015 del Cód. Civ. y Com.), es decir no se exige una instrumentación particular o especial y la prueba muy frecuentemente al no instrumentarse por escrito se lleva adelante con recibos, presupuestos, facturas, etc. (Conf. arg. CApel. Concepción del Uruguay, sala civil y comercial, sentencia del 08/02/2006, en autos "Lonardi, Carlos M. c. Alza, Guillermo R.", LLLitoral, 2007 (febrero),229.).

Es importante señalar que los recibos son consideradas un medio de prueba instrumental del contrato y también de su ejecución. Es decir que tanto las facturas como los recibos y transferencias comprueban la preexistencia de un contrato celebrado

entre las partes.

Así, el boleto de compra venta identificado como "Nota de venta", su Anexo II referido a los datos del inmueble, recibos y transferencias acompañados acreditan su existencia.

#### **4.2. Incumplimiento de la parte demanda - responsabilidad contractual:**

Tal como ya he referido en apartado II.4.1. la parte actora acredito la existencia del contrato de consumo con las demandadas y que tenía por objeto la compraventa de una vivienda premoldeada "Minimalista" modelo "Olivo" por la cual acreditó haber abonado la suma comprometida en la clausula tercera por un total de \$ 1.640.000 en tres pagos, dando cumplimiento con las obligaciones a su cargo.

Que no obstante ello, y a pesar de reiterados reclamos, informales, formales e incluso habiéndola convocado a mediación prejudicial, las demandadas Alegretti Compañía Latinoamericana de Viviendas S.A. y Etejsa Establecimiento Juan S.A. omitieron dar cumplimiento al contenido del contrato.

He de destacar que el sistema de reparación a los consumidores es de carácter objetivo y solidario, y que las demandadas pudieron desligarse de la responsabilidad establecida probando que la causa del incumplimiento les resultaba ajena.

En tal sentido, va de suyo que Alegretti Compañía Latinoamericana de Viviendas S.A. y Etejsa Establecimiento Juan S.A., en función de su presumida profesionalidad, eran quienes estaban 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.

Siguiendo un razonamiento lógico, no surge en base a la imputación objetiva y solidaria de responsabilidad que ellas hayan producido prueba alguna para acreditar la justificación de su incumplimiento conforme art. 1.722 y 1.723 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. 1.731 del CCyC- o el caso fortuito o fuerza mayor -art. 1.730 del CC y C-, que por otro lado debe reunir características de ajenidad al riesgo propio de la actividad -art. 1.733 inc. e) del CcyC-.

Por los argumentos expuestos y en base a la prueba producida en autos, encuentro que la firma Alegretti CIA Latinoamericana de Vivienda S.A. y Etejsa Establecimiento Juan S.A. responsable objetivamente, conforme al contrato de consumo de compraventa

de una vivienda prefabricada de fecha 06/10/2021 que la ha unido con el Sr. Raúl Alberto Tagliani por su incumplimiento en su ejecución.

Que entonces y de acuerdo con lo peticionado por el actor en base a las previsiones del art. 40 de la LDC se observa que las demandadas deberán responder ante la actora de acuerdo con lo que se detallará a continuación.

### **5. La indemnización.**

Habiéndose determinado la existencia del vínculo contractual, como así también el incumplimiento de los demandados, corresponde en esta instancia su cuantificación.

Partimos de la base de que 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).

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

Ahora bien, en el presente caso, debe tenerse en cuenta el art. 10 bis de la LDC, que define un pacto comisorio legal a favor del consumidor al disponer que: "El incumplimiento de la oferta o del contrato por el proveedor, salvo caso fortuito o fuerza mayor, faculta al consumidor, a su libre elección a: a) Exigir el cumplimiento forzado de la obligación, siempre que ello fuera posible; b) Aceptar otro producto o prestación de servicio equivalente; c) Rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos, considerando la integridad del contrato. Todo ello sin perjuicio de las acciones de daños y perjuicios que correspondan."(Artículo incorporado por el art. 2º de la Ley N° 24.787 B.O. 2/4/1997).

La Corte Suprema ha señalado que indemnizar es eximir de todo daño y perjuicio

mediante un cabal resarcimiento (Fallos 283:212, "Aquino" Fallos 327:3753-Petrachi-Zaffaroni, "Cuello" Fallos 330:3483,- Lorenzetti). Asimismo, el deber de reparar los daños causados se encuentra receptado por los arts. 1716 y 1717 del CcyC.

### **5.1. Daño patrimonial.**

En consecuencia, frente al incumplimiento injustificado por parte de los demandados, y habiendo cumplido la actora con las obligaciones a su cargo, corresponde hacer lugar al pedido de de la parte actora y ante la responsabilidad endilgada, responde analizar los rubros resarcitorios reclamados.

Solicita la actora en su petición, se le otorgue el valor actual de una vivienda prearmada del tipo y modelo contratado, encuadrando el pedido en el artículo 10 bis. de la LDC, específicamente cita su inciso b), y en general en las normas protectorias de las relaciones de consumo, debo en consecuencia circunscribirme a analizar la procedencia o no del rubro conforme se reclama.

Tomo como guía los principios generales del derecho, y de la Responsabilidad Civil en particular, que parten del deber generico de no dañar (alterum non laedere) de raigambre constitucional (art. 19 CN) y específicamente la reparación plena o integral a partir del cual se debe colocar al damnificado en las mismas condiciones en que habría estado de no haberse producido el incumplimiento. Dichos principios se encuentra hoy receptados en los artículos 1716, 1717 y 1740 del CCyC.

Lo concreto es que la restitución de la suma abonada, como deuda dineraria, generaría que el actor se viera perjudicado por la perdida de poder adquisitivo de la moneda, con una grave afectación a sus derechos e intereses económicos, por lo que peticiona se le restituya el valor real y actual de la cosa, considerándola como una deuda de valor en los términos del art. 772 del CCyC, respecto de lo cual no se opuso la demanda.

Dicho camino tiene como intención lograr la adquisición de la vivienda industrializada, resultado que no fue obtenido ante el incumplimiento contractual, entiendo que en consecuencia el rubro es procedente.

Considero que nos encontramos ante una obligación de valor en los términos del art. 772 del CCyC. Ello encuentra fundamento tanto en el contexto inflacionario existente en nuestro país, en la prohibición de indexación -ante el principio nominalista-

y que de ser considerada una obligación de dar sumas de dinero, resultaría claramente desfavorable para los derechos del consumidor, violando ello la interpretación tuitiva que debe realizarse cuando están en juego estos derechos constitucionales.

Nuestro STJRN -haciendo una distinción entre deudas de valor y dinerarias- dijo que: "...Las obligaciones dinerarias son aquellas cuyo objeto es la entrega de una suma de dinero. El dinero es lo debido y es el modo de pago, por ello se dice que está in obligatione, porque es objeto de la obligación, e in solutione, porque es el medio de pago (ej., el precio de la compraventa, la prima en el seguro, las rentas vitalicias, la que surge de títulos valores como el pagaré, el cheque o la letra de cambio, etc.). Las deudas de valor son aquellas en que el objeto es un bien, que es medido por el dinero. Lo que se debe entonces es un valor, y el dinero no es objeto, sino el modo de pagar; a diferencia del caso anterior, no está in obligatione, sino in solutione. Se trata de una diferencia sustancial en un contexto nominalista e inflacionario. (KEMELMAJER DE CARLUCCI, Deudas pecuniarias y de valor: hacia una jurisprudencia de valoraciones de valoraciones, en JA, 1976-IV-276, ps. 276), En las obligaciones de dar sumas de dinero siempre se debe la misma cantidad de dinero, aunque el mismo se deprecie, mientras que en las de valor lo debido es el bien, que se valoriza al momento del pago en una cantidad de dinero, de modo que en estas últimas el dinero varía según el aumento del precio del bien. Son obligaciones de valor, las indemnizaciones de daños y perjuicios, tanto en la responsabilidad por incumplimiento contractual como en la extracontractual; las obligaciones provenientes del enriquecimiento sin causa; la indemnización por expropiación; las deudas de medianería, las obligaciones de alimentos, etc. En consecuencia, las obligaciones de valor permanecen al margen del nominalismo, por cuanto lo que se debe no es dinero, sino un valor que, aunque termine traduciéndose en dinero, permitirá siempre la actualización que sea pertinente hasta alcanzarlo y representarlo por medio de una suma de dinero. (LORENZETTI, La emergencia económica y los contratos, 2da. Edición ampliada y actualizada, Rubinzal Culzoni, ps. 162/164)." (Del voto del Dr. Balladini sin disidencia SE. <43/10> "L. L., C. A. C/ R.J.U. COMERCIO E BENEFICIAMIENTO DE FRUTAS Y VERDURAS Y OTROS s/ SUMARIO s/ CASACION" (Expte. N° 23987/09 - STJ-), (27-05-10). BALLADINI SODERO NIEVAS LUTZ (en abstención).

En consecuencia y a los efectos de su cumplimiento con la presente, deberá acompañar la actora como mínimo dos presupuestos al momento de su liquidación, de

un producto igual o similar al adquirido e identificado, a saber, una vivienda prearmada, tipo premoldeado modelo “OLIVO” de 48,11 mts<sup>2</sup> cubiertos y 18,09 m<sup>2</sup> semicubiertos debiendo incorporar las especificaciones técnicas ofrecidas y aceptadas identificadas en los siguientes documentos “Nota de venta” N° 0103-00000046, Ficha Técnica, Anexo II-DDJJ Ubicación de Terreno y Croquis plano con el logo de Alegretti, los cuales deberán ser incorporados a los mismos a los efectos de su cuantificación detallada

Una vez aprobada la liquidación deberá abonarse en el plazo de 10 días el monto resultante, el cual devengará igual interés al de la calculadora oficial del Poder Judicial o el que el S.T.J. en lo sucesivo fije sin solución de continuidad desde la fecha de aprobación y hasta su efectivo pago.

Atento ello corresponde diferir la cuantificación del rubro a la etapa de ejecución.

## **5.2. Daño extrapatrimonial.**

Solicita la actora por daño moral la suma de pesos un millón (\$ 1.000.000), invocando como fundamento su carácter de consumidor, incumplimiento ante sus reclamos y especialmente la frustración que implicó no poder cumplir un objetivo tan importante para una persona como lo es su vivienda.

Es sabido que la jurisprudencia ha señalado 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 "Volpato 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 Nélide 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. (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 de los negocios (conf. Cám. Nac. de Apel. en lo Com., Sala D\ "Valentinuzzi Roberto Mac/ Centro Milano SA S/Sumarísimo\)", en fecha 18.08.16)".

No pierdo de vista que, en el tipo de contratos como el presente enmarcados dentro del derecho del consumidor, se encuentra íntimamente relacionado con la imposibilidad de negociar las cláusulas que lo conforman. Se trata de contratos o formularios ya establecidos por el proveedor, en este caso la demandada, a la cual el consumidor, en este caso el actor, accede con la suscripción del mismo.

Agrego a ello que esto, a la larga, trae consecuencias en la esfera íntima del actor, la falta de respuesta de las demandadas quienes habiendo percibido la totalidad del dinero no solo no cumplieron con el contrato, sino que además generaron un menoscabo en su esfera íntima a partir de la frustración en la expectativa de contar con una vivienda. Todo ello genera una situación disvaliosa que tiene, claramente,

consecuencias en la esfera extrapatrimonial o moral del Sr. Tagliani.

Entonces entiendo que el incumplimiento contractual por parte de los demandados necesariamente debió repercutir no sólo en la esfera patrimonial sino también en la esfera extrapatrimonial de la actora, lo cual se traduce en un daño moral, pues excede la mera molestia en la ejecución de un contrato. Y estimo que toda vez que se trata de su vivienda familiar el perjuicio luce evidente ante la frustración del proyecto de la actora de habitar una casa propia.

Este destrato seguramente generó incertidumbre, preocupación, y angustias más allá de las propias de una relación contractual, además de las privaciones que se presumen que tuvo que realizar a efectos de reunir el dinero para los pagos realizados por adelanto y cuotas.

Todo ello comprende un daño extrapatrimonial que debe ser reparado, por lo que corresponde hacer lugar al reclamo por ese rubro.

Por ello, teniendo presente lo solicitado por la actora por este concepto, y en los términos del art. 165 del CPCC, estimo otorgar por daño moral la suma de \$ 800.000 con más una tasa pura del 8% anual lo que equivale al 0,66 mensual o 0,022 diario- desde la fecha estipulada para el cumplimiento del contrato 10/01/2022 y hasta la presente, lo que hace, en consecuencia, la sumas total de pesos novecientos treinta y seis mil novecientos cuarenta y dos con 47/100 cvos. (\$ **936.942.47**), todo lo anterior conforme a parámetros del fallo del STJ "GARRIDO PAOLA CANCINA C/ PROVINCIA DE RIO NEGRO S/ ORDINARIO S/CASACION" de fecha 15/11/2017, Sent. N° 89 y de allí en más y hasta su efectivo pago sin solución de continuidad la tasa de interés prevista en calculadora oficial del Poder Judicial o la que el Superior Tribunal de Justicia en lo sucesivo fije.

### **5.3. Daño Punitivo.**

Por este rubro la actora ha solicita en su escrito de demanda la suma de \$ 3.000.000. He de señalar, en primer lugar que ésta cuestión se encuentra establecida en el artículo 52 de la Ley de Defensa del Consumidor. Dicho artículo 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”.

Por su parte el S.T.J de la provincia de Río Negro tiene dicho “en palabras de Pizarro, define a los daños punitivos como sumas de dinero, que los tribunales mandan a pagar a la víctima de ciertos ilícitos, que se suman a las indemnizaciones por daños realmente experimentados por el damnificado, que están destinados a punir graves inconductas del demandado y a prevenir hechos similares en el futuro. También este autor considera que cuando el demandado en forma deliberada o con grosera negligencia causa un perjuicio a otro, se pueden aplicar estas puciones que se denominan daños ejemplares, agravados, presuntivos, o simplemente Smart Money (conf. Pizarro, Ramón D., Daños Punitivos, en Derechos de Daños -Segunda parte-”, pág. 287). Entonces se trata, cómo su nombre lo indica, de sumas de dinero que el victimario de un ilícito debe desembolsar a favor de la víctima, ya no para compensar el daño efectivamente sufrido, sino como sanción impuesta por la norma en virtud del despliegue de determinadas conductas, es decir con función ya no compensadora, sino punitiva”. (STJRNS1 Se. 100/10 “Parra”).

También se ha dicho que “el presupuesto de hecho que determina la aplicación de la indemnización punitiva es de una extrema laxitud y se encuentra en pugna con todos los antecedentes de la figura en el derecho comparado. La ley dispone su procedencia con relación al proveedor que

no cumpla con sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, sin exigir ningún otro requisito, lo cual es absolutamente excesivo. No cualquier ilícito (contractual o extracontractual) debería ser apto para engendrar una sanción tan grave, sin riesgo de un completo desquiciamiento del sistema. Existe consenso dominante en el derecho comparado en el sentido de que las indemnizaciones o daños punitivos sólo proceden en supuestos de particular gravedad, calificados por el dolo o la culpa grave del sancionado o por la obtención de enriquecimientos indebidos derivados del ilícito o, en casos excepcionales, por un abuso de posición de poder, particularmente cuando ella evidencia menosprecio grave por derechos individuales o de incidencia colectiva" (Pizarro, Ramón. D. Stiglitz, Rubén S. "Reformas a la ley del consumidor". LA LEY 16-03-2009. La ley 2009-B, 949). (Conf. Cámara Cuarta de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba, en autos caratulados "Defilippo Darío Eduardo y otro c/ Parra Automotores S.A. y otro- abreviado-cumplimiento/resolución de contrato...", Expte. N° 2168020/36, sentencia N° 72, 01/07/14).

Tengo presente que, a fin de estimar el monto correspondiente a esta sanción, debe ser hecho teniendo como criterio la equidad, es por ello que ya lo ha dicho la doctrina y jurisprudencia: "Ni una sanción pecuniaria tan alta que parezca una confiscación arbitraria, ni tan baja que por insignificante no cause efecto alguno en el sujeto obligado: que sea la equidad la base de la estimación: ubicar la equidad en el lugar preciso, que es cuando juega con máximo espacio la discrecionalidad del juzgador. (ver: Mosset Iturraspe, Jorge – Piedecabras, Miguel A., Código Civil Comentado, art. 1069, Responsabilidad Civil, p. 44, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2003) (Cám. 1° Civ. y Com. en "Navarro, Mauricio José c/ Gilpin Nash, David Iván -Abreviado- Exp. N° 1745342/36", Sentencia N°: 181, Fecha: 27/10/2011, Semanario Jurídico: n°: 1846, del 1/03/2012, cuadernillo: 7,

tomo 105, año 2012 - A, página: 321).

Efectuada la conceptualización y el encuadre correspondiente, tomando en consideración las circunstancias analizadas del caso, considero que procede la aplicación del daño punitivo. En primer lugar atento la falta de respuestas por parte de las empresas demandadas a pesar de los reiterados pedidos de información, consultas y derrotero al cual se vio sometido el actor, realizando reiteradas visitas a las oficinas de calle Zatti con la finalidad de tener noticias de la entrega de la vivienda.

Tengo presente, además, que el cumplimiento por parte del actor, el gasto que le ha demandado la realización de la platea para instalar la vivienda, son circunstancias a ponderar. Agrego a ello que la falta de respuesta implicó insumo de su tiempo para enviar la carta documento, todo ello sin ningún tipo de justificación por parte de las demandadas quienes ante el incumplimiento de una obligación contractual asumida, optaron por una actitud displicente conforme circunstancias del caso, torna al hecho de un factor de atribución subjetivo agravado en función de la profesionalidad de las codemandadas.

La imposición de esta sanción pecuniaria intenta disuadir esta conducta en las demandadas toda vez que la falta de entrega de la vivienda adquirida se encuentra en franca contradicción con brindar información adecuada, clara, suficiente y con el trato digno que las empresas deben brindarle a los consumidores, en estos autos, el Sr. Raúl A. Tagliani.

Es por ello que, tomando en consideración la prueba aportada que ha configurado el marco fáctico que se ha debatido en estos autos y probado el incumplimiento por parte de las demandadas, he de hacer lugar a la solicitud de la aplicación de la una sanción pecuniaria a la fecha de la sentencia.

En cuanto al valor de la multa que se pretende, he de apartarme del

monto requerido por los actores y conforme a circunstancias del caso de acuerdo a una estimación prudente de la pretensión, he de fijarla en la suma de pesos **un millón (\$ 1.000.000)** a la fecha de la presente conforme a parámetros del art. 47 citado en el art. 52 bis de la LDC.

Esta suma deberá abonarse 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.

#### **5.4. En conclusión:**

A partir del escrito inicial, su contestación y las pruebas incorporadas al proceso, corresponde hacer lugar a la demanda entablada por Raúl Tagliani contra las demandas Alegretti Compañía Latinoamericana de Viviendas S.A. (Cuit 30710138113) y Etejsa Establecimiento Juan S.A. (Cuit 30712363335), por el total de **pesos un millón novecientos treinta y seis mil novecientos cuarenta y dos con 47/100 cvos. (\$1.936.942,47)** resultantes de la sumatoria del daño extraparimomial y punitivo descrito en los considerandos II.5.2. y II.5.3 de la presente.

Asimismo, condenar a la demandada a abonar al actor la suma equivalente al valor de la vivienda objeto del contrato, conforme surja de la etapa de ejecución de sentencia. A tal fin la parte actora deberá acompañar como mínimo dos presupuestos en el plazo de 10 de un producto igual o similar al adquirido e identificado en el boleto de compraventa N° 0103-00000046, Ficha Técnica, Anexo II-DDJJ y Croquis plano con el logo de Alegretti, documentos que deberán ser acompañados a los efectos de su cuantificación detallada de cada uno. A a saber, una vivienda prearmada, tipo premoldeado modelo “OLIVO” de 48,11 mts<sup>2</sup> cubiertos y 18,09 m<sup>2</sup> semicubiertos conforme especificaciones técnicas ofrecidas y

aceptadas por las partes. Una vez aprobada la liquidación deberá abonarse en el plazo de 10 días el monto resultante, el cual devengará igual interés al de la calculadora oficial del Poder Judicial o el que el S.T.J. en lo sucesivo fije sin solución de continuidad desde la fecha de aprobación y hasta su efectivo pago.

### **III. Costas y honorarios:**

En cuanto a las costas del proceso, en atención a que de la regla general se desprende que quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho (CSJN en autos “Brugo, Marcela Lucila c/ Eskenazi, Sebastián y otros s/simulación”, sentencia del 10/04/2012), el resultado del mismo y el principio objetivo de la derrota sentado en el artículo 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Río Negro, corresponde imponerlas a la demandada vencida.

Respecto de los honorarios profesionales se difiere su regulación hasta tanto se encuentren cuantificados todos los rubros.

Por los fundamentos expuestos,

### **RESUELVO:**

I. Hacer lugar a la demanda entablada por Raúl Alberto Tagliani contra las demandas Alegretti Compañía Latinoamericana de Viviendas S.A. (Cuit 30710138113) y Etejsa Establecimiento Juan S.A.(Cuit 30712363335), por la **suma total de pesos un millón novecientos treinta y seis mil novecientos cuarenta y dos con 47/100 cvos. (\$1.936.942,47)** resultantes de la sumatoria del daño extraparimomial y punitivo descripto en los considerandos II.5.2. y II.5.3., quienes deberán abonarlo al actor en el plazo de diez (10) días cuantificados a la fecha de la presente, y a partir de allí devengarán un interés sin solución de continuidad hasta su efectivo pago conforme a la tasa de la calculadora oficial del Poder Judicial o la que en lo sucesivo la sustituya

II. Asimismo, condenar a la demandada a abonar al actor la suma equivalente al valor de la vivienda objeto del contrato, conforme surja de la

etapa de ejecución de sentencia. A tal fin la parte actora deberá acompañar como mínimo dos presupuestos en el plazo de 10 de un producto igual o similar al adquirido e identificado en el boleto de compraventa N° 0103-00000046, Ficha Técnica, Anexo II-DDJJ y Croquis plano con el logo de Alegretti, documentos que deberán ser acompañados a los efectos de su cuantificación detallada de cada uno. A a saber, una vivienda prearmada, tipo premoldeado modelo “OLIVO” de 48,11 mts<sup>2</sup> cubiertos y 18,09 m<sup>2</sup> semicubiertos conforme especificaciones técnicas ofrecidas y aceptadas por las partes. Una vez aprobada la liquidación deberá abonarse en el plazo de 10 días el monto resultante, el cual devengará igual interés al de la calculadora oficial del Poder Judicial o el que el S.T.J. en lo sucesivo fije sin solución de continuidad desde la fecha de aprobación y hasta su efectivo pago.

III. Imponer las costas a la demandada (art. 68 del CPCC).

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

V. Regístrese, protocolícese y notifíquese conforme al art. 9 inc. A del Anexo 1 de la Acordada 36/2022.

**Julián Horacio Fernández Eguía**

**Juez Subrogante**