

San Carlos de Bariloche, 3 de septiembre de 2026

VISTOS: Estos autos caratulados: "**RIVERO, MAXIMILIANO EMANUEL Y OTROS C/ PARENTE, CHRISTIAN CARLOS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS S/ INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO**", **BA-00179-C-2025** para dictar sentencia definitiva, de los que

RESULTA: I. El 21/02/2025 se presentaron Maximiliano Emanuel Rivero y Florencia Vanina Peduzzi, con el patrocinio letrado de la Dra. Anabella Juliana Couso (quien posteriormente presenta su renuncia y continúa con la representación en carácter de apoderada la Dra. Fernanda Soledad Rodriguez, presentación E-17) e interpusieron demanda por incumplimiento de contrato con más los daños y perjuicios contra Christian Carlos Parente, por la suma de \$15.200.000.- o en lo que en más o en menos surja de la prueba de autos.

Encuadraron su relación jurídica como consumidores, amparándose en la Ley de Defensa del Consumidor 24.240 y sus modificatorias, por lo que se dio la debida intervención al Agente Fiscal.

Relataron que el 05/02/2022 se apersonaron en la maderera "La Herradura" (nombre de Fantasía) ubicada en la calle San José 150 de esta ciudad -propiedad del demandado Parente- con el fin de formalizar la compra de una cabaña de madera.

Indicaron que dicha contratación se realizó por una cabaña de 63 m2 de madera, la cual contaría con una estructura de madera de 2" x4, machimbre 1x5 bombe pintado, Tirantearía de Techo 2x6" sin pintar, cumbrera 3x6 sin pintar, interior con divisiones armadas sin revestir, clavaderas 2x2" y realce.

Respecto de las aberturas, el contrato de venta incluía 6 ventanas de madera sin vidrios.

Afirmaron que en dicha oportunidad abonaron el precio pactado, por lo que la cabaña debía ser instalada en un lote propiedad de los actores, ubicado en calle Amatista N° 2154, Barrio Quimey Ruca, de esta ciudad.

Sostuvieron que fueron pasando los meses y que su necesidad habitacional se agudizó, por lo que se les tornó imposible sostener la mora en la entrega de la vivienda.- Ante la falta de una respuesta certera por parte del Sr. Parente, el 05/03/2024 le remiten carta documento, en la cual lo intimaban a que en el plazo de 72 hs. indicara el día y horario

de entrega de la cabaña, dentro de los próximos 60 días corridos.

Asimismo le indicaban que, en caso que el ensamblado demandara un plazo determinado, lo informara.

Relataron que la respuesta a dicha intimación se recibió el día 15/03/2024, mediante la cual el Sr. Parente rechazó la intimación y manifestó que los atrasos no le eran imputables.

Sostuvieron también que en dicha misiva, el demandado manifestó que solicitaría una conciliación para poder arribar una solución al conflicto.

Manifestaron que contestaron dicha misiva mediante una nueva carta documento de fecha 22/03/2024, en la cual negaron que la mora les sea imputables y volvieron a intimar la entrega de la cabaña o la devolución de los montos abonados, con más los intereses.

Es así que el día 30/09/2024, remitieron nueva carta documento haciendo efectiva la rescisión del contrato, intimando al demandado a que en el término de 15 días ponga a disposición el monto de \$20.000.000.-

Sostuvieron que el demandado, en la carta documento recibida el 15/03/2024, reconoció el contenido de la contratación como así también la mora en la entrega. Destacaron que en dicha misiva no se fijó ningún plazo de entrega y que, pese a manifestar su intención de conciliar, cuando dicha conciliación fue impulsada el demandado no se presentó.

Alegaron que, debido al incumplimiento del demandado, debieron afrontar gastos de alquiler y posteriormente los de una construcción, a los fines de poder encontrar una solución habitacional.

Fundaron en derecho su pretensión y citaron jurisprudencia. Discriminaron los rubros reclamados y ofrecieron prueba.

II. Impuesto que fuera el trámite ordinario, el 30/06/25 compareció Christian Carlos Parente, con el patrocinio letrado del Dr. Sebastián Arrondo.-

Contestó demanda y negó los hechos.

Manifestó que en el contrato suscripto no existía plazo de entrega y que, sin perjuicio de

ello, siempre se puso a disposición de los actores la cabaña.

Sostuvo que le solicitó a los actores que indicaran el lugar en que debía implantarse la cabaña, toda vez que en el domicilio que habían informado se encontraba edificada una vivienda de manera antirreglamentaria.

Asimismo manifestó que, conforme lo establecía el contrato, debía estar construida en dicho lote una platea en forma previa a la entrega de la cabaña.-

En ese sentido, indicó que los actores nunca informaron ni notificaron en forma fehaciente el lugar en donde debía ensamblarse la cabaña, lo que tornó de cumplimiento imposible la obligación asumida.

Negó adeudar suma alguna de dinero, toda vez que el incumplimiento de la obligación es, a su entender, imputable a los actores.

Afirmó que siempre hubo voluntad de cumplimiento en la entrega de la cabaña, pero el accionar de quienes hoy demandan hizo imposible el mismo al no comunicar el lugar de implantación.

Finalmente, indicó que el 21/10/24 remitió carta documento a los actores, mediante la cual les manifestó que del contrato surge que no hay plazo de entrega, toda vez que el mismo se encuentra vinculado a la construcción de una platea o base de pilotes.

Solicitó el rechazo de la demanda, fundó en derecho su defensa y ofreció pruebas.

III. Una vez producidas las pruebas se decretó la clausura del período probatorio, habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación de la prueba del 29/04/26 y de las constancias de autos, por lo que posteriormente se dictó la providencia de autos para sentencia el 26/06/26, la que se encuentra firme y consentida.-

Por ello y en función de lo dispuesto por los arts. 200 de la Constitución de la Provincia de Río Negro y 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo.-

CONSIDERANDO: I.- Encontrándose reconocida la relación jurídica contractual que unió a ambas partes (una compraventa) toda vez que unas de ellas, en este caso el demandado, se obligó a transferir la propiedad de una cosa (cabaña) y la otra, los actores, a pagar un precio en dinero, conforme el art. 1123 del CCyC, me abocaré a determinar a quien le es imputable la mora y, establecido ello, me expediré sobre la

validez de la facultad resolutoria, sin dejar de advertir también que nos encontramos frente a una relación de consumo.-

Ha admitido el demandado que la obligación a cargo de los actores de pagar el precio pactado, fue cumplida en tiempo y forma.

Ello así, toda vez que de su relato de los hechos no surge que dicho cumplimiento fuera deficiente o fuera del plazo pactado, por lo que se encuentra reconocido por ambas partes.

Ahora bien, deben analizarse las cuestiones referidas a la obligación a cargo del Sr. Parente de entregar la cabaña y la obligación de los actores de construir la platea, conforme surge del contrato.-

Si bien el demandado rechazó la mora amparándose en que el contrato carece de fecha de entrega de la cabaña, dicho plazo se encontraba supeditado a que los actores le informaran donde debía instalarse, previa construcción de la platea.-

Al respecto, el Código Civil y Comercial, en su art. 887 es claro al determinar cuales son las excepciones al principio de la mora automática.

El primero supuesto, es aquella obligación sujeta a un plazo tácito que no está expresamente determinado pero que, de la naturaleza y circunstancias de la obligación conforme a los usos y a la buena fe, debe cumplirse.

El segundo supuesto, son aquellas obligaciones sujetas a plazo indeterminado propiamente dicho, y que para su determinación se requiere intervención judicial, culminando el artículo que, en caso de duda, se lo considerará tácito.

Si bien estamos ante un supuesto de plazo supeditado a una condición suspensiva en tanto que la obligación del deudor era exigible recién con el cumplimiento de la previa construcción de la la platea o base de pilotes, la intimación mediante carta documento remitida el 05/03/2024 donde se otorgó un plazo de 72 hs. para indicar el día y horario de entrega de la cabaña dentro de los siguientes 60 días, determinaría un plazo de cumplimiento, debiendo entenderse que la intimación a la fijación de una fecha de entrega hace presumir que las condiciones estaban dadas, por lo que vencido dicho plazo el deudor

incurrió en mora.

Sin embargo, no se pone en duda que, si el acreedor no presta la necesaria cooperación, podría configurarse su propia la mora.-

En consecuencia, para que la mora no le sea imputable al deudor, debe probar la culpa o mora de los acreedores, cuestión que en el caso de autos no se encuentra acreditada.-

En la contestación de la carta documento remitida el 15/03/2024 por el Sr. Parente, solo niega el incumplimiento.

Sin perjuicio de ello, la mera manifestación al momento de contestar el trasladado de la demanda en relación a que la imposibilidad de cumplimiento era culpa de los acreedores, no resulta suficiente.-

Las partes, dentro del proceso, en principio deben probar los hechos en los que basan su pretensión o su defensa.

Además, el endilgado incumplimiento fue negado por los actores al momento de contestar el traslado de la contestación de demanda.

Tampoco obra prueba de que el Sr. Parente constituyera en mora a los acreedores.

De la prueba producida, surge que de la respuesta de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, agregada en autos el 27/02/2026, se informó que el terreno donde debía implantarse la cabaña cuenta con expediente de obra, bajo N° 277/23. Dicha entidad informó que dicho lote tiene planos “empadronados”, lo que quiere decir que se han iniciado los trabajos de obra “antes” de presentar y/o solicitar la “licencia para construir”.

Sin embargo, no existe una indicación expresa para que el Sr. Parente no instalara la cabaña, por lo que se trata de una cuestión administrativa a dirimirse entre el municipio y los actores, quienes en definitiva asumirían las eventuales consecuencias de edificar (o instalar la cabaña) sin los respectivos permisos y/o habilitaciones.-

Por lo expuesto, considero que la mora le es imputable al Sr. Parente, toda vez que no acreditó en autos la culpa o mora de los acreedores, la que no puede presumirse.-

II. Ahora bien, respecto de la facultad resolutoria, como regla general se aplican los artículos 1087, 1088 y 1089 del CCyC. en cuanto consideran implícita la facultad

resolutoria en los contratos con prestaciones recíprocas, frente al incumplimiento de una de las partes (art. 1084).

No ejecutada la prestación, se puede requerir el cumplimiento por un plazo no inferior a quince días o el menor que establezcan los usos o surja de la índole de la prestación, transcurridos los cuales se produce la resolución de pleno derecho, quedando extinguido el contrato por resolución, debiéndose las partes restituir lo dado, salvo las prestaciones cumplidas y firmes, y el resarcimiento de daños.

En la carta documento remitida el 05/02/2024, los actores otorgaron al demandado un plazo mayor a 15 días para el entrega de la cabaña (60 días), plazo que considero mas que razonable y prudencial, teniendo en cuenta la fecha de suscripción del contrato.-

A más de dos años de la firma de dicho contrato, la vivienda aún no había sido entregada al momento de interponer la demanda.-

El demandado, solo recién el 21/10/2024 informó que ponía a disposición de los actores la cabaña, con posterioridad no sólo al vencimiento del plazo de 60 días sino cuando los mismos ya habían hecho uso de la facultad de rescisión contractual por incumplimiento, conforme la carta documento remitida el 30/09/2024.-

Según lo establecido en el artículo 1084 inc. c) del CCyC, el incumplimiento se configura cuando se priva a la parte perjudicada de lo que sustancialmente tiene derecho a esperar, en este caso, la vivienda.

La falta de entrega de la cosa constituye el incumplimiento de la obligación nuclear del contrato, habilitando la facultad resolutoria.-

El ejercicio de la misma en caso de incumplimiento de los art. 1086, 1087 y 1089 CCyC, obliga a la restitución de lo dado en función del vínculo que se extingue retroactivamente (art. 1080 y 1801).

Además, la resolución conlleva la reparación del daño (art. 1082)

Es de la esencia de los contratos bilaterales el mantenimiento de la situación de reciprocidad en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de cada una de las partes.

Si ella no se da por causa de un incumplimiento imputable a alguna de ellas, es justo que se dé a la otra la posibilidad de liberarse del vínculo, recobrando la disponibilidad de la porción de su libertad que sujetó a una relación cuya disfuncionalidad la torna

ineficaz.

Es por ello que, para los contratos bilaterales, se regula el régimen de la cláusula resolutoria implícita, denominación que el CCyC asigna al conocido por nuestra doctrina como pacto comisorio tácito.

El pacto comisorio constituye un remedio destinado a proteger al contratante que cumple con sus obligaciones, frente a quien deja de hacerlo y altera, con su incumplimiento, el equilibrio de los negocios que las partes tuvieron en mira al contratar.

En suma, considero que la facultad resolutoria ejercida por los actores se ha ajustado a los parámetros antes señalados, en tanto que obedeció al probado incumplimiento -por parte del demandado- de una obligación contractual esencial.

III. Corresponde ahora expedirme sobre los rubros reclamados.

a) **Daño Patrimonial:** se reclama la suma de \$2.200.000.

Mediante este rubro pretenden los actores que se les reintegre el total del precio abonado, "pérdida o disminución del patrimonio de la víctima...", conf. Art. 1738 del Código Civil y Comercial de la Nación, atento que el mismo tiene por objetivo el reintegro de las sumas abonadas.

Así también la procedencia de los daños y perjuicios ocasionados al consumidor se encuentran previstos en el art 40 bis de la Ley de Defensa del Consumidor que establece *"que el daño directo es todo perjuicio o menoscabo al derecho del usuario o consumidor, susceptible de apreciación pecuniaria, ocasionado de manera inmediata sobre sus bienes o sobre su persona, como consecuencia de la acción de la acción u omisión del proveedor de bienes o del prestador de servicios"*.

Como dicha cuestión ha sido resuelta en sentido favorable a la pretensión de los actores (en tanto se imputó la resolución del contrato al demandada a título de culpa por incumplimiento) entiendo que la viabilidad del rubro en cuestión deviene inobjetable, toda vez que una resolución en contrario avalaría un enriquecimiento sin causa.

Como consecuencia de ello, la demandada deberá reintegrar a los actores la suma de \$2.200.000 en concepto de capital, a la que deberán adicionarse los intereses conforme la secuencia de tasas de interés anual fijadas por el STJ, desde la fecha de la rescisión del

contrato -el 30/09/2024- y hasta su efectivo pago (Art. 1748 del Código Civil y Comercial de la Nación).

b) Daño Moral: Se reclamó la suma de \$6.000.000.-

El art. 1741 del Código Civil y Comercial de la Nación sólo regula la legitimación para reclamar el daño no patrimonial, pero no menciona los aspectos conceptuales del "daño moral".- No obstante ello, se ha caracterizado al daño moral como aquella lesión a un derecho de la personalidad, a un bien no patrimonial, a un interés jurídico y, también, el que acarrea consecuencias en el ámbito extrapatrimonial.

El nuevo Código Civil y Comercial, atiende a las "satisfacciones sustitutivas y compensatorias" a la hora de fijar la indemnización. En definitiva, se trata de afectar o destinar el dinero a la compra de bienes o la realización de actividades recreativas, artísticas, sociales, de esparcimiento, etc., que le confieran al damnificado consuelo, deleites, contentamientos para compensar e indemnizar el padecimiento, inquietud, dolor, sufrimiento, o sea para restaurar las repercusiones que minoran la esfera no patrimonial de la persona -comprar electrodomésticos, viajar, pasear, distraerse, escuchar música, etc. (Lorenzetti, "Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado", Tomo VIII, Pág. 504).

Ahora bien, no obstante que, en principio, la pérdida o privación de uso de bienes materiales no habilita de puro derecho el resarcimiento por daño moral por ser de carácter excepcional para ese supuesto, en el caso de autos debe tenerse en consideración que los actores han perdido mucho más que una vivienda ya que se trata, en definitiva, de la posibilidad de constituir en ella el "hogar familiar", que tiene una importancia vital para la conformación y fortalecimiento de los vínculos familiares y la vida en relación, por lo que trasciende la pérdida de la construcción meramente material de la vivienda.-

Sin embargo, no debe perderse de vista que la falta de acceso al "hogar propio" -mas aún en nuestro país, en el que el acceso a la vivienda propia es casi privativo para la gran mayoría de sus habitantes-, genera trastornos e incertidumbre que exceden a los de la privación de cualquier otro bien material.

Del mismo modo, si bien también resulta de aplicación restrictiva el dolo contractual (dolo obligacional), entiendo que en este caso ha existido una conducta reticente y

desinteresada por parte del demandado en relación al cumplimiento de sus obligaciones, no habiéndose aportado elementos que permitan justificar o al menos atenuar los efectos del incumplimiento, por lo que puede calificárselo como doloso (pudo cumplir y no lo hizo).-

En suma, teniendo en cuenta que la imposibilidad de contar con una vivienda propia importa mucha más que la pérdida o privación de la construcción como bien material, estimo procedente receptar el rubro en estudio por la suma de \$6.000.000 en concepto de capital, mas intereses desde de fecha de rescisión del contrato -30/09/2024- y hasta su efectivo pago, a calcularse conforme la secuencia de tasas de interés anual fijadas por el STJ en causas “Guichaqueo”, “Fleitas” “Machin”, etc.

c) Daño Punitivo: Se reclamó la suma de \$7.000.000.-

En este sentido, la Ley de Defensa al Consumidor refiere que estos daños proceden en aquellos supuestos en los que el proveedor no cumple con sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado.

Ante dicho incumplimiento 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 un proveedor sea responsable del incumplimiento, responderán además todos solidariamente ante el consumidor, sin perjuicio de las acciones de regreso que les correspondan.

Además se prevé que la multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el artículo 47, inciso b).

A simple lectura, la norma parece que solo exige para la procedencia de la reparación el incumplimiento por parte del proveedor.-

Sin embargo, la jurisprudencia se encargó de precisar las condiciones de su procedencia. El Superior Tribunal de Justicia en una resolución reciente profundizó en dichos elementos enfatizando el carácter excepcional del rubro (STJ, “Fabi, María Belén c/ Vía Bariloche S.A. s/ Daños y perjuicios (Sumarísimo). Casación”, Sentencia 63, 25/06/2024).

A mi entender y partir de dicha resolución, podrían definirse como requisitos de

procedencia del daño punitivo: la presencia de un incumplimiento agravado, calificado por el dolo imputable al proveedor o culpa grave; enriquecimiento indebido o abuso de posición de poder; el perjuicio debe revestir tal gravedad y trascendencia social que exija una sanción.

Individualizados los elementos que componen el daño punitivo, entiendo que en el caso de autos quedó demostrado que el demandado no sólo no brindó un trato digno a los actores tendiente a atender su reclamo, sino que no tampoco acreditó haber efectuado alguna diligencia dirigida a dar cumplimiento con la obligación asumida, lo que no dejó a los actores ninguna otra alternativa mas que someterse a esta tediosa y burocrática vía judicial a fin de hacer valer sus legítimos derechos.-

Los actores aguardaron pacientemente dos años desde la firma del contrato, para luego cursar las intimaciones mediante cartas documento.-

Y ante dichas intimaciones (cartas documento del 05/03/2024 y del 22/03/24) no hubo reacción alguna por parte del demandado, quien se limitó a brindar una respuesta vaga e imprecisa al reclamo, y recién cuando los actores hicieron uso de la facultad de rescindir el contrato, informó que ponía a disposición de los actores la cabaña.

Esto pone de manifiesto no sólo la falta de interés del demandado, sino que también demuestra una falta de profesionalismo que debe ser sancionada para evitar que esa conducta se reitere en el futuro.

No debe perderse de vista el ánimo de lucro -legítimo por cierto- que persigue la actividad que desarrolla el demandado como proveedor, por lo que su relación con el consumidor (que con la utilización del servicio o producto genera la ganancia) debiera ser respetuosa, diligente, comprensiva y, sobre todo, agradecida. Nada de eso ocurrió en el caso de autos.

Considero que se ha acreditado un incumplimiento grave por lo que corresponde receptar el daño punitivo a favor de los actores, que se fija en la suma reclamada de \$7.000.000.- en concepto de capital, con más los intereses desde la fecha de rescisión del contrato -30/09/24- y hasta su efectivo pago, a calcularse conforme la secuencia de tasas de interés anual fijadas por el STJ en causas “Guichaqueo”, “Fleitas” “Machin”, etc.

IV. En consecuencia, se recepta la demanda por la suma de \$15.200.000.- en concepto de capital, a la que corresponde adicionar la secuencia de tasas de interés anual fijadas

por el STJ desde la fecha de rescisión del contrato y hasta su efectivo pago.-

V.- Las costas del proceso se imponen al demandado (art. 62 y cctes. del CPCC).

VI.- Por lo expuesto, normativa, doctrina y jurisprudencia citada, **FALLO: 1)** Receptar la demanda, condenando a Sr. Christian Carlos Parente a que dentro del plazo de 10 días de notificada la presente abone a Sr. Maximiliano Emanuel Rivero y la Sra. Florencia Vanina Peduzzi (en partes iguales) la suma de \$15.200.000 en concepto de capital, a la que deberá adicionarse los intereses antes referidos. **2)** Imponer las costas del proceso el demandado (art. 62 y cctes. del CPCC). **3)** Regular los honorarios de la Dra. Anabella Juliana Couso y Fernanda Soledad Rodriguez abogadas apoderadas de la parte actora, en conjunto e idénticas proporciones, en el equivalente al 20% mas el 40% por la labor procuratoria, de la suma que arroje la liquidación definitiva; **4)** Regular los honorarios del Dr. Sebastián Arrondo, abogado patrocinante de la parte demandada, en el equivalente al 7,33% de la suma que arroje la liquidación definitiva (Arts. 6,7,10 y 39 de la LA).-

Se deja constancia que para la fijación del porcentaje de los honorarios de las letradas de la parte actora se han tomado las 3 etapas del proceso ordinario, teniendo la Dra. Couso la primera y segunda etapa, y la Dra. Rodriguez la segunda y tercera etapas, mientras que para el letrado de la parte demandada se han tomado 2 etapas del mismo proceso (11% dividido 3, x2=7,33%), en tanto que no ha presentado alegatos (Arts. 6,7,10 y 39 de la LA).- **5)** Los honorarios deberán ser satisfechos dentro del plazo de 10 días de quedar firme la presente.- **6)** Notifíquese la presente a las partes, letrados y Caja Forense en los términos del art. 120 del CPCC.-

Mariano A. Castro

Juez