

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 9 días del mes de marzo del año 2026, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA I de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**SCAGLIOTTI MARCOS C/ ECA S A S/ SUMARISIMO (DAÑOS Y PERJUICIOS)**", (**RO-01499-C-2024**) () y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

**EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI DIJO:**

1.-Objeto del presente: Conforme surge de estos autos, vienen los presentes para resolver el recurso de apelación interpuesto por la demandada con fecha 19/11/2025 contra la sentencia definitiva de fecha 10/11/2025, el que ha sido concedido con fecha 19/11/2025.

2.-Aclaración previa: Antes de ingresar al desarrollo de mi voto, aclaro que, toda vez que me refiera a la Constitución Nacional la identificaré como CN; a la Constitución Provincial como CPRN; al Código Civil derogado como CC; al Código Civil y Comercial como CCC; al Código Penal como CP; a la Ley de Defensa del Consumidor 24.240 como LDC; a la Ley de Seguros 17.418 como LS; a la Ley de Sociedades 19.550 como LGS; a la Ley de Concursos y Quiebras 24.522 como LCQ; al Código Procesal, Civil y Comercial local como CPCC; a la Ley Orgánica del Poder Judicial 5731 como LOPJ; a la Ley Arancelaria para Abogados y Procuradores G 2212 como LAAP; a la Ley Arancelaria de los Peritos Ley 5069 como LAP.

3.-Antecedentes del proceso. Contenido: Se trata en el presente de una acción de daños y perjuicios en el marco de una relación de consumo.

La misma es **acogida**, disponiéndose en lo que aquí interesa: "...1) Hacer lugar a la demanda interpuesta por el Sr. Marcos Scagliotti contra ECA S.A y en consecuencia condenar a ésta última a abonar al actor la suma de U\$S 115.000.- (dólares estadounidenses), \$5.000.000.- y TREINTA (30) canastas básicas total para el hogar 3, en concepto de daño patrimonial, extrapatrimonial y sanción punitiva, con más los intereses que deberán ser calculados conforme a las pautas dadas para cada rubro, dentro de los diez (10) días de notificada la presente y bajo apercibimiento de ejecución.

En relación al rubro daño patrimonial U\$S115.000.-y/o su equivalente en pesos al momento del efectivo pago, tal condena implicará para el Sr. Marcos Scagliotti la obligación de entrega de su vivienda sita en Los Sauces 657 de esta ciudad, en las condiciones de uso en la que se encuentra, entrega de posesión que se efectivizará una vez que se le abone el valor de la vivienda, ello a fin de evitar el enriquecimiento sin causa por parte del accionante, reconociéndose además la indemnización a la que me he referido en el párrafo previo. Asimismo, deberá la demandada cargar con los gastos administrativos/notariales que irroque la adquisición/construcción de una nueva vivienda por el actor. 2) Imponer las costas del proceso a la demandada, en su calidad de vencida (art. 62 del CPCC)...”

4.-Contenido de las expresiones de agravios que serán considerado. Alcance: Tal como venimos exponiendo reiteradamente: *“Siendo que los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320) y por razones de brevedad, he de omitir transcribir o referenciar con precisión lo expuesto en dicho escrito, remitiéndome a su lectura , sin perjuicio de las menciones que realice más adelante. Ello por otro parte, consustanciado con la celeridad que cabe imprimir a este tipo de procesos. Las partes conocen lo que tales piezas dicen y los restantes operadores del servicio que les toque intervenir en la causa tienen acceso a las mismas, con lo que hasta podría considerarse totalmente innecesaria la referencia”.*

5.-De los agravios:

5.1.-La accionada recurrente incorpora sus **agravios** con fecha 05/12/2025, remitiendo a la íntegra lectura de esa pieza.

5.1.1.-En su primer agravio, sostiene que “en ningún tramo de este proceso se demostró que mi mandante hubiera prometido una morfología determinada, que hubiera garantizado al actor que no podrían existir construcciones multifamiliares sobre aquellos lotes sobre calle Güemes, ni que hubiera comprometido usos futuros del suelo urbano en dicho loteo” manifestando haber cumplimentado la oferta de venta. Agrega que su mandante informó a los adquirentes de los lotes residenciales que sobre la calle Güemes estaba autorizada la construcción de viviendas multifamiliares y locales comerciales de conformidad a la normativa municipal, concluyendo que no ha existido

un incumplimiento precontractual ni contractual.

5.1.2.-En su segundo agravio expone que los parámetros constructivos y urbanísticos no dependen del desarrollador ni del constructor siendo competencia de la normativa municipal, siendo la obra lindera a la vivienda del actor regular y aprobada por la autoridad competente. Concluye predicando que se la responsabiliza por una configuración urbanística autorizada por el municipio trasladando a su parte obligaciones que contractualmente no asumió y que jurídicamente no podía hacerlo.

5.1.3.-Cuestiona luego la inexistencia del nexo causal entre la compraventa del año 2014/2015 y la obra iniciada en 2020 toda vez que al momento de la primera no existía proyecto alguno de obra lindera ni trámite de autorización para su construcción, resultando imposible que se la condene a informar lo inexistente.

5.1.4.-Luego expone que se ha omitido un hecho que caracteriza como esencial toda vez que el actor eligió voluntariamente su lote en la manzana en que se radica conociendo los usos permitidos de cada lote. Indica que de la propia demanda surge que el actor sabía que sobre calle Güemes se permitían viviendas multifamiliares y locales comerciales emergiendo asimismo de la prueba testimonial.

5.1.5.-A continuación sostiene que ha existido una errónea valoración de la pericia de tasación y que no se ha acreditado el daño patrimonial. Agrega que “La condena por daño económico se basa en una pericia sin comparables reales, sin operaciones de mercado verificadas, con porcentajes arbitrarios, con proyecciones hipotéticas sobre “pérdida futura de privacidad”, y sin un análisis del contexto económico actual. Además, no existe afectación física del inmueble del actor ni disminución real de su valor venal acreditada mediante parámetros idóneos. La sentencia transforma una especulación en un daño cierto, contrariando principios básicos de cuantificación”.

5.1.6.-Ataca luego la procedencia del daño moral no habiéndose identificado qué hecho reprochable habría generado su parte, desde cuándo, ni de qué modo.

5.1.7.-Luego se refiere a la errónea concesión del daño punitivo cuestionando su procedencia toda vez que no ha existido incumplimiento contractual alguno ni tampoco se han acreditado conductas dolosas y/o maliciosas, citando la doctrina legal que considera aplicable.

5.1.8.-A continuación cuestiona la cuantía del daño punitivo indicando que se adopta como parámetro el valor total de la obra incluido el terreno sin advertir que ese importe o suma no representa el beneficio o la ventaja económica obtenida (ganancia) toda vez que no están deducidos los costos (terreno, materiales, mano de obra, etc.).

5.2.-Ordenado el traslado de esa pieza el mismo **es respondido** por la actora con fecha 18/12/2025, remitiendo a la íntegra lectura de esa presentación.

5.2.1.-Con referencia al primer agravio expone que “el propio vendedor de los lotes de ECA, el Sr. Sogo (al igual que la restante testigo) reconoció a viva voz durante su declaración testimonial que al momento de ofertar los lotes en cuestión se dio la aclaración del tipo de proyecto y sobre todo de la morfología de las viviendas que podían construirse en dichos lotes. No hay un error en la interpretación de la oferta, ya que el mismo testigo aportado por la demandada y encargado de la comercialización de dichos lotes indicó cual era el destino que podía ser dado a los mismos. Ese objeto y ese destino fue lo que sello la libre elección de los lotes por parte de la parte actora”. Refiere luego que de la pericia de tasación surge el incumplimiento de la normativa municipal en la obra de la accionada.

5.2.2.-Con referencia al segundo agravio reitera las conclusiones periciales de las que emerge que “la construcción que causa el daño y el agravio a la actora, se encuentra declarada sobre una calle que urbanísticamente le permite avanzar en una obra de tal magnitud, pero aprovechando dicho marco legal, extiende la construcción hacia la otra calle, cuyo marco urbanístico prevé una situación completamente distinta y por ende violatoria de las normas y de los derechos de la actora”.

5.2.3.-Con referencia al cuestionamiento del nexo causal expone que la recurrente, a sabiendas que ocasionaba un perjuicio, continuó ejecutando la obra que provocaría la irreversibilidad del mismo. Agrega que bastaba con que la empresa demandada hubiera advertido al actor que se reservaba el lote lindero con la posibilidad de desarrollar allí un proyecto de la magnitud del luego realizado.

5.2.4.-En cuanto a la libre elección del lote por parte del actor la misma se fundó en las condiciones urbanísticas previstas para las calles Los Sauces (solo viviendas unifamiliares) y Güemes (viviendas multifamiliares y locales comerciales) omitiendo la demandada informar que su proyecto posterior abarcaría la calle Los Sauces.

5.2.5.-Con referencia al siguiente agravio sostiene que la pericia en tasación se encuentra fundada no habiendo sido desvirtuada por la impugnación formulada por la recurrente.

5.2.6.-Luego predica la procedencia del daño punitivo y expone que “Hay dolo y sobre todo una conducta revanchista que al momento de desarrollar la actividad constructiva fueron avasallando y realizando conductas violentas y amedrentadoras sobre el consumidor” persistiendo con la construcción pese a sus reclamos y los de los vecinos. Agrega luego que le sale más barato indemnizar al actor que privarse de la ganancia obtenida con el proyecto desarrollado. Sostiene por último el acierto de la cuantía reconocida en la sentencia.

6.-Pase a resolver y sorteo: Pasan los presentes a resolver con fecha 06/02/2026 practicándose el sorteo del orden de votación con fecha 19/02/2026.

7.-Tratamiento del recurso. Análisis y solución del caso: Luego del repaso de los antecedentes apuntados en los párrafos anteriores, así como del análisis de la prueba acompañada al expediente, me encuentro en condiciones de proponer al Tribunal, la confirmación de la responsabilidad de la parte demandada por el incumplimiento del contrato celebrado con el Sr. Scagliotti, así como en virtud de la violación del deber de información y trato digno a un consumidor.

Sin embargo, entiendo que deberán modificarse ciertas cuestiones vinculadas a los rubros reconocidos en la sentencia de fecha 10/11/2025. Explicaré mis razones.

7.1.- Recuerdo inicialmente que, en esencia, el recurso de la empresa demandada se centró en cuestionar la interpretación que hizo la magistrada en relación a ciertas condiciones del contrato de compra venta inmobiliaria, las que, a criterio de ECA, nunca existieron y por ende, no pudieron ser acreditadas. En este contexto refirió “(...) Se agravia esta parte por cuanto el a quo crea un contenido contractual inexistente, haciendo referencia a una “oferta incumplida” que jamás existió ni fue acreditada por el actor. Contrariamente a lo sostenido por la sentenciante, en ningún tramo de este proceso se demostró que mi mandante hubiera prometido una morfología determinada, que hubiera garantizado al actor que no podrían existir construcciones multifamiliares sobre aquellos lotes sobre calle Güemes, ni que hubiera comprometido usos futuros del suelo urbano en dicho loteo”.

Me temo que tales aseveraciones no son correctas.

Tengo presente que, en el escrito de demanda, el Sr. Scagliotti reclamó “(...) la reparación de los daños y perjuicios (material, moral y punitivo) derivados del incumplimiento de la oferta realizada; la frustración de mi proyecto habitacional y la modificación del contrato de forma posterior a la ejecución del mismo”.

A partir de allí, orientó su desarrollo en miras a explicar de qué manera se vio frustrada la finalidad de tal convenio habitacional, toda vez que, habiendo comprado un lote en un barrio residencial como lo es “Barrio Solares del Este”, terminó siendo vecino de un lote que posee una superficie total de 1.497,60 mts.2 que posee frentes tanto a la calle Güemes cuanto a Los Sauces, en el cual la accionada emprendió la construcción de un complejo compuesto por tres módulos y que comprende dos locales comerciales, ambos con frente o ingreso por la calle Güemes y 24 unidades funcionales con destino a viviendas multifamiliares en la modalidad de departamentos de uno y de dos dormitorios.

La accionada por su parte, fundó su postura defensiva en tres cuestiones: primero, en que desde un inicio, se le explicó a los compradores del loteo que las restricciones a la construcción de locales comerciales y viviendas multifamiliares no aplicaban a los lotes ubicados sobre calle Güemes; luego, que de ningún modo existió una promesa o condición de cierta morfología que debieran respetar los compradores, más que -claro-, aquellas regladas por la Municipalidad; y por último, que el inicio de la obra realizada por ECA fue en 2019, razón por la cual, resultaba imposible cumplir con el deber de información por cuya ausencia, ahora se lo condena.

Ahora bien, como ya lo he adelantado, entiendo que los argumentos utilizados por la demandada, distan del modo en que realmente sucedieron los hechos o en todo caso su exposición resulta engañosa.

Por un lado, tengo presente que, tal como lo refirió la magistrada en su sentencia, de las declaraciones de los testigos Sr. Mario Alberto Sogo, José Alberto Cervera, (ambos dependientes de ECA S.A.); y de la Sra. Analía Neatriz Book, vecina del Sr. Scagliotti, se desprende sin ningún lugar a dudas, el hecho de que la oferta de venta, fue realizada en función del carácter residencial que debía observarse en las construcciones del barrio “Solares del Este” y la elección en la compra de los lotes fue guiada con ese destino.

De este modo, el Sr. Sogo -asesor inmobiliario de la empresa ECA-, recordó en relación a las ventas originarias del loteo, que eran terrenos de un *barrio de categoría residencial, así que de esa manera se fueron ofreciendo*. En relación a la morfología o tipo de construcción, indicó que, también debían orientarse por las normas emanadas por el Municipio para la categoría de barrio residencial.

Por su parte, el Sr. José Alberto Cervera (arquitecto), empleado de ECA S.A., declaró que personalmente él no participó del proceso de oferta ni de venta de lotes; prácticamente tampoco intervino en ese proyecto más que, alguna vez, que fue a controlar a los contratistas. Sin embargo, refirió que, a raíz de los trabajos de obra, hubieron múltiples denuncias por ruidos molestos, por lo que tuvo que realizar algún descargo para presentar ante el Tribunal de Faltas. De ello se infiere a mi entender, que estamos hablando de una obra de gran magnitud y caudal de trabajadores, situación que, como se dijo, provocó alteraciones a la rutina de los vecinos, y en especial, a la del Sr. Scagliotti por ser propietario del inmueble lindero sobre calle Los Sauces.

Finalmente, la Sra. Book, vecina del barrio, manifestó que compró su terreno hace unos 8 años, bajo la condición de que, si alguien quería construir locales o departamentos solo podrían establecerse sobre calle Güemes, ya que, el lado de adentro o el interior del barrio estaba destinado solo a viviendas para familias. Añadió que al momento de la negociación, fue el Sr. Sogo quien le informó personalmente de tales circunstancias.

Tales argumentos entonces, resultan coincidentes con el relato inicial de la parte actora. De este modo, existe consenso -aunque ahora se intente negarlo-, acerca de que, desde un inicio, el Barrio “Solares del Este” -con la salvedad de los lotes ubicados sobre la calle Guemes-, se ofreció como un loteo residencial en donde sus habitantes iban a poder vivir alejados de la locales comerciales y de grandes edificaciones que alberguen un importante cúmulo de personas en su interior, los que provocarían -obviamente- un intenso movimiento y tráfico de vehículos, tal como sin dudas es de prever que ocurrirá en el complejo comercial y multifamiliar construido por la aquí demandada.

7.2.- Otra situación que también legitima el reclamo de la parte actora, justamente -por coincidir sus dichos con las declaraciones aportadas por los testigos- deviene de la especial elección que realizó el Sr. Scagliotti en relación al lote que decidió comprar en el año 2015 (fecha de su escritura). Manifestó el actor que “(...) al momento de avanzar

con la adquisición del lote, salvo aquellos reservados para familia Arcos, espacios verdes o de reserva municipal no existían otros adquirentes de terrenos por lo que tuve la posibilidad de elegir entre todos los existentes sin ningún tipo de problema. Esto me permitió además garantizarme la orientación del inmueble respecto del sol, con una distancia óptima a las calles principales y de mayor circulación, sobre una curva (que reduciría la velocidad de los vehículos como mirada preventiva para la familia, niños y mascotas) y cuestiones que al momento de construir son sumamente importantes”.

De manera coincidente, y con términos similares, indicó la recurrente al elevar sus agravios que “(...) EL ACTOR ELIGIÓ VOLUNTARIAMENTE UN LOTE EN LA MISMA MANZANA DONDE CONOCÍA LOS USOS PERMITIDOS”.

En tal contexto, resulta un hecho acreditado que el Sr. Scagliotti seleccionó especialmente la ubicación del terreno lejos de las calles de mayor circulación (corredores), para de este modo, lograr mayor tranquilidad en su cotidianidad. Asimismo dable es deducir que si una empresa constructora como ECA se reservó un terreno de dimensiones disímiles a las convencionales (casi 1500 m<sup>2</sup>) -el que más que probablemente iba a ser destinado a un proyecto constructivo futuro- lo más prudente hubiera sido que, estando en conocimiento de las especiales condiciones que tuvo en cuenta el comprador al momento de acceder a su terreno, se le informara de tal circunstancia, para que, de ese modo -al menos-, tenga la posibilidad de repensar la elección de la ubicación de su inmueble. Sin embargo, tal como se desprende de los hechos, nada de ello ocurrió o al menos no se acreditó.

Como corolario entonces, advierto que, tal como lo explicó la jueza, el incumplimiento contractual por el que se responsabiliza a ECA, proviene justamente de la modificación en las condiciones originarias en virtud de las cuales se ofreció, y luego concretó la compra venta de un lote en un barrio de construcciones destinadas a viviendas unifamiliares de tipo residencial, así como de la falta de información respecto a que, en la proximidad inmediata a su terreno (precisamente al lado), se estaría reservando un lote de extensas dimensiones a los fines de construir un complejo que alojaba locales comerciales y viviendas multifamiliares.

A mayor detalle, recuerdo que el actor relató en su inicio de demanda que, cuando se propuso iniciar la construcción de su proyecto habitacional en junio del año 2017, se puso en contacto con el Sr. Sogo para solicitarle información respecto de los

propietarios de los terrenos linderos al suyo, indicándole aquél, que el dueño de aquella superficie (ubicada al oeste) era la propia empresa ECA S.A., y que, en ese momento no existía proyecto alguno respecto de esos lotes. Respecto de ello, no se desprende de la lectura de la contestación de demanda, que la constructora haya negado -ni siquiera de manera genérica- tal circunstancia o que haya desvirtuado dicha afirmación a partir de una contraria versión de los hechos. Luego, curiosamente a fines del año 2018, presentaron el legajo técnico de la obra de viviendas multifamiliares y locales comerciales, dando inicio así al trámite de autorización de construcción de tales emprendimientos inmobiliarios (departamentos y locales comerciales). En tal sentido, presumo que la recurrente inició los trámites previos con bastante anticipación a esa fecha: diseño de obra, planos, estudio de suelo, contratación de servicios, incluso, averiguación de posibilidades de financiamiento si lo hubiera necesitado. En resumen, creo que ECA debió informar desde el inicio que el terreno adquirido por el actor era lindero a uno de casi 1500 m<sup>2</sup> de titularidad de aquélla y luego informar la intención de desarrollar allí un proyecto que sin lugar a dudas, iba a afectar las condiciones primogénitas a partir de las cuales se negociaron la venta de los lotes y en especial, el del Sr. Scagliotti. Es que, justamente, fue el Sr. Sogo quien estuvo a cargo de la venta de lotes (él mismo lo reconoció en su declaración); de tal modo fue testigo del especial deseo que tuvo el actor al momento de comprar su terreno y luego, cuando lo volvió a contactar por el tema de las medianeras. Sin embargo, no se evidencia que aquel le haya informado -ni al momento de la contratación ni antes de iniciar el actor la construcción de su vivienda-, o al menos comentado de tal circunstancia, de modo de darle la opción de elegir -inicialmente- el lote donde construir su morada, o incluso, solicitar su cambio para poder mantener el estado de tranquilidad y alejamiento de las concentraciones de personas y del tráfico vehicular que previó al momento de contratar.

Por todo ello, entiendo que el agravio referido a la supuesta exigencia pretendida por la magistrada de una cláusula contractual inexistente, no resulta sensata.

Por el contrario, a mi criterio, ha quedado acreditado que la empresa -y sus intermediarios- ofrecieron la venta de terrenos con características residenciales, y luego, volviendo sobre sus propios actos, construyeron sobre el terreno lindero al del actor un complejo que claramente excede las restricciones dispuestas por las normas urbanísticas municipales para el lugar en que se ubica, las que, paradójicamente constituyeron las principales razones que entusiasmaron al Sr. Scagliotti para comprar su terreno.

En razón de ello, coincido con la sentencia, en cuanto se ha violado en el presente no sólo el paradigma de la buena fe contractual (más en una situación de consumo), sino además, “la teoría de los actos propios”.

En cuanto a la buena fe, ella opera en nuestro ordenamiento como un principio, como fuente de interpretación e inspiradora de deberes colaterales. Ella presupone que las declaraciones de voluntad hayan sido elaboradas con un criterio que atiende a la lealtad esperada en todo el trayecto de la relación contractual, desde su etapa formativa hasta que el acto se encuentre consumado. El nacimiento del convenio, en este caso instrumentado a través de una escritura de compra venta inmobiliaria , supone obligatoriedad para todas las partes, a quienes se les impone obrar de buena fe desde el primer momento de la relación.

Por su parte, en relación a la teoría de los actos propios, resulta interesante traer a colación los comentarios aportados por el Dr. Marcelo J. López Mesa al tratar la temática en torno a la doctrina de los actos propios, en dónde expresa casi de modo metafórico que: “(...) En un agudo voto, bien se ha cuestionado la duplicidad en el actuar de quienes “instantes después de actuar vuelven sobre el pasado para destejer, como Penélope, lo que antes habían tejido, sembrando el camino de dificultades desleales, que no son de recibo para el Derecho, como tampoco lo es la filosofía del INSTANTANEISMO, que lleva a predicar que la persona no se obliga sino para el momento en que expresa su declaración de voluntad, pero que en el instante siguiente queda liberado de sus deberes” (Pineda, Patricia Elizabeth c/Cornejo, Omar Eduardo y otro s/Demanda de Nulidad, 02/07/2009, Cámara de Apelaciones de Trelew, Sala A). Nótese así que, en esencia, la llamada doctrina de los actos propios, que en realidad constituye una inadmisibilidad o veda de ir contra los propios actos, opera técnicamente como un límite del ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad reconocida al sujeto que luego pretende variar de comportamiento. También se ha resuelto que: “(...) la doctrina de los propios actos importa una barrera opuesta a la pretensión judicial, por la cual se impide el obrar incoherente que lesiona la confianza suscitada en la otra parte de la relación, e impone a los sujetos un comportamiento probo en las relaciones jurídicas, pues no es posible permitir que se asuman pautas que suscitan expectativas y luego se autocontradigan al efectuar un reclamo judicial (CNCiv., Sala J, 30/4/96, “Repetto, José M. D. c. Club Náutico Hacoaj”, LL 1997-E, 1024 (39.833-S) y DJ 1998-2-1160, SJ. 1549; Cám. de Apelaciones de Trelew, Sala A, 3/7/08, “Mansilla

Fernando c/ Empresa Benitez Hugo S.R.L. y otros s/ Dif. de ha. e indem. de ley cobro de pesos - laboral”, registrado bajo el N° 44 de 2.008 – SDL; ídem, mi voto en sentencia del 20/8/08, in re “ARTERO de REDONDO, Amelia c/ POLACCO, Ricardo César s/ Sumario” (Expte. N° 22.728 - año: 2008)”.

Así nuestro ordenamiento dispone en el artículo 1067 del CCC: “Protección de la confianza. La interpretación debe proteger la confianza y la lealtad que las partes se deben recíprocamente, siendo inadmisibles la contradicción con una conducta jurídicamente relevante, previa y propia del mismo sujeto”.

7.3.- Ciertamente, esta última reflexión servirá de introducción al tratamiento del siguiente punto de agravio, ya que se encuentra íntimamente relacionada al reclamo por una supuesta errónea interpretación de la norma, por la que ahora se recurre.

Explicó de este modo la apelante que, a su entender, la jueza ignora que los parámetros constructivos, alturas, densidades y tipologías edilicias no dependen del desarrollador ni del constructor, sino de la normativa municipal. A partir de allí, reprocha el hecho de hacerlo responsable por una autorización municipal que - legítimamente- fue expedida por el Municipio para la construcción de la obra de calle Güemes N° 658.

No comparto la postura de la recurrente.

En primer lugar, recuerdo que ha quedado acreditado que el Sr. Scagliotti invirtió en ese proyecto con la premisa de poder vivir en un Barrio en el que las construcciones vecinas -con excepción de las ubicadas sobre calle Güemes-, iban a ser de carácter unifamiliar. La suya no estaba ubicada sobre esa arteria.

En esta línea de argumentación, tengo presente que, tal como lo señaló la sentencia “(...) Reseñada la prueba, tengo presente que el Plan Director Municipal – en adelante PDR- categoriza el área urbana en áreas y zonas, y distingue las siguientes: central, residencial central, residencial mixto, residencial, residencial exclusivo y equipamiento (CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS - APARTADO 2 – CAPÍTULO II -). En la Sección 3 se define: "Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se distinguen tres categorías: 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR: Cuando en la

unidad parcelaria se edifica una sola vivienda. 2. VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Cuando en la unidad parcelaria se edifica más de una vivienda". Al establecer las condiciones particulares para **zona de barrio residencial exclusivo** consigna: "*Son sectores dotados de infraestructura destinados a la residencia unifamiliar exclusiva con características particulares de ejido abierto en los que se admiten bajas densidades de ocupación*". Entre los objetivos: "*Preservar la calidad de vida barrial y la morfología homogénea. b. Preservar la vivienda como uso exclusivo*". También clasifica los **corredores**, entre ellos el **mixto** y los define como sectores urbanos conformados por las parcelas con frente a vías de circulación primaria, dotados de infraestructura, que presentan una baja intensidad de aprovechamiento del suelo. En ellos se espera alcanzar densidades medias y una mayor mixtura de actividades. El PDR distingue el corredor mixto I), comprendido entre las calles Gadano, Alsina, San Juan y Mendoza y el II) con el tramo por fuera de las calles detalladas en el ítem anterior, que sería el de calle Güemes. Entre sus objetivos: promover una densificación controlada y mayor mixtura de usos que fortalezcan el rol urbano de las vías primarias de circulación de la ciudad".

De lo anterior entonces, puede extraerse que, la normativa municipal reconoce en su territorio la existencia de sectores urbanos (barrios) a los que caracteriza de "residenciales exclusivos" como el caso de "Solares del Este", explicando que en ellos solamente pueden construirse residencias unifamiliares, con la finalidad de "*Preservar la calidad de vida barrial y la morfología homogénea. b. Preservar la vivienda como uso exclusivo*".

Encuentro interesante sumar a dicha definición, los comentarios realizados por el tasador Juárez en los siguientes términos "(...) en las ciudades, como General Roca, se han creado o delimitado zonas residenciales exclusivas de viviendas unifamiliares para que los vecinos, que allí deseen vivir, puedan evitar o mitigar en parte esos ruidos cotidianos. Se pagan muchos diferenciales por ello. La zonificación urbana es un proceso de planificación que divide una ciudad o municipio en áreas con usos específicos, como residencial, comercial o industrial, con el objetivo de ordenar el crecimiento y desarrollo de la zona. Esta práctica permite, entre otras cuestiones, regular el uso del suelo, proteger el medio ambiente y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos".

Por otro lado, y tal como lo reconoció la sentencia, se advierte que el lote en el que realizó el proyecto comercial/inmobiliario de ECA, presenta particulares

características, en tanto tiene dos frentes de acceso, uno por calle Güemes -que pertenece a la zona corredor mixto II, según PDR- y otro por calle Los Sauces -residencial uso exclusivo (unifamiliar)-. Asimismo, la obra de ECA S.A tiene 2 locales comerciales con acceso sobre calle Güemes y 24 viviendas multifamiliares que se despliegan en total en tres módulos hacia la calle Los Sauces.

A partir de allí, puede deducirse sin lugar a dudas que la morfología que diseñó ECA para proyectar la obra por la que se reclama, no resulta acorde a lo que originalmente se pautó con los compradores, y mucho menos con el Sr. Scagliotti. Y sin perjuicio de que la empresa constructora haya logrado conseguir la autorización Municipal, argumentando que las características de la obra respondían a la habilitación concedida a aquellas que se ubiquen sobre la calle Güemes, lo cierto es que la construcción se explayó a lo largo de 2.334,78 m<sup>2</sup> (cubierto y semicubierto), excediendo (el lote sobre el que se asienta) largamente la longitud de cualquier lote sobre el corredor de la calle Güemes, y por ello, las edificaciones que se hagan en su superficie inevitablemente se extenderían, como en el presente, hasta la calle los Sauces.

Es decir, en los hechos, del modo en que se ha emprendido y habilitado la obra de la accionada, se transforma a la calle Los Sauces como corredor,

Ni hablar del hecho de que, además, surge del material fotográfico agregado al expediente, así como de la pericia del tasador Juárez que, se ha instalado un portón de acceso por calle Los Sauces que linda inmediatamente con el terreno del Sr. Scagliotti. Si bien se argumenta que aquel ha sido construido transitoriamente para ingreso y egreso de materiales de obra, lo cierto es que resulta más que probable que permanezca y se consolide como otro ingreso al estacionamiento del complejo de edificios multifamiliares proyectado por ECA.

En esta línea, de la propia reflexión final del tasador Juárez, surge lo siguiente “(...) Si bien la obra en construcción cuenta con habilitación municipal, hay un hecho que, cuanto menos, resulta contradictorio a la lógica. Si dicha autorización se hubiese solicitado, denunciado como frente del lote la calle Los Sauces, no se la hubieran extendido. En el lote del actor, por tener su frente a la calle Los Sauces, por limitaciones del Plan Director Municipal, no se puede construir más de dos plantas ni más allá de los 9 metros de altura; sin embargo, en el lote vecino; o sea en el de la demandada, por haberse denunciado como frente el lado que dá sobre la calle Güemes, sí lo pudo

construir en tres plantas o núcleos y en niveles de hasta los 12 metros de altura. Esto tuvo como consecuencia que construcciones en terrenos linderos, pero con frentes de ingreso distintos, tienen reglamentaciones limitantes diferentes.” Resulta ilógico que en un terreno que posee dos frentes por la sola circunstancia de situarse el frente del proyecto hacia la calle Guemes y el fondo sobre la calle Los Sauces, superada la línea media entre los terrenos que dan a la primera y a la segunda calle (30 metros) se autorice una morfología constructiva que posee relación con la primera de esas arterias sin considerarse las restricciones impuestas para la segunda. De tal modo se termina desvirtuando el sentido de la elección de los adquirentes de los lotes sobre la calle Los Sauces, quienes sin duda priorizaron una morfología unifamiliar.

Como sea, la cuestión que intento señalar no se centra en valorar si la demandada violó o no una disposición municipal o si el Municipio concedió bien o mal una habilitación para construir. De hecho, este último no se encuentra demandado. Lo cierto y concreto es que la demandada, una empresa constructora profesional, debió advertir las consecuencias del eventual equívoco provocado por su presentación y no pretender ampararse en la posterior aprobación municipal. Es que a partir de la presentación de su proyecto, denunciando como frente del mismo la calle Guemes, obtuvo el permiso municipal para realizar construcciones que exceden la morfología vigente y autorizada para la calle Los Sauces, siendo que el terreno sobre el que se asienta (en verdad se trata de cuatro lotes unificados) tiene frente también a la esta última arteria.

Lo que intento resaltar, es que ECA realizó un proyecto de obra -el que actualmente está avanzando-, en clara contraposición a lo que originalmente pautó con su comprador Sr. Scagliotti al momento de ofrecer y luego vender el terreno. En esa línea, tal como lo ha indicado la magistrada, “(...) se encuentra acreditado el incumplimiento contractual, que ha implicado además una afectación al trato digno y constituye una franca violación del deber de actuar de buena fe, principio rector en todos los contratos en general y más en los contratos de consumo. Por todo ello, en función de la responsabilidad objetiva que emerge de la normativa consumeril, corresponde condenar a la demandada ECA S.A a responder por los daños ocasionados, que a continuación se analizarán (conf. arts. 4, 10 bis y 37 de la ley 24.240, y 1087 y 1100 del CcyC)”.

7.4.- Tocaré referirme al agravio de ECA, por entender que la sentencia ha incurrido en una errónea valoración de la pericia de tasación; y a partir de allí, en la

falta de acreditación del daño patrimonial provocado al actor.

Recuerdo que la sentencia resolvió en este punto que “(...) en función de lo dispuesto por los art. 37 y art. 10 bis de la ley 24.240, habiéndose acreditado el daño que generó la obra lindera y la relación de causalidad, corresponde hacer lugar al rubro con el siguiente alcance, teniendo en cuenta lo peticionado por el actor en su demanda. El rubro prospera por el valor informado por el perito, es decir **USD115.000.-y/o su equivalente en pesos al momento del efectivo pago**, lo que implicará para el Sr. Marcos Scagliotti la obligación de entrega de su vivienda sita en Los Sauces 657 de esta ciudad, en las condiciones de uso en la que se encuentra, entrega de posesión que se efectivizará una vez que se le abone el valor de la vivienda, ello a fin de evitar el enriquecimiento sin causa por parte del accionante, reconociéndose además la indemnización que seguidamente se tratara. Asimismo, deberá la demandada cargar con los gastos administrativos/notariales que irrogue la adquisición/construcción de una nueva vivienda por el actor”.

Frente a ello, se agravió la demandada por cuanto a su entender, “(...) La condena por daño económico se basa en una pericia sin comparables reales, sin operaciones de mercado verificadas, con porcentajes arbitrarios, con proyecciones hipotéticas sobre “pérdida futura de privacidad”, y sin un análisis del contexto económico actual. Además, no existe afectación física del inmueble del actor ni disminución real de su valor venal acreditada mediante parámetros idóneos”.

Mi propuesta será aquí también la de confirmar lo resuelto en la sentencia de fecha 10/11/2025.

En verdad, de la simple lectura de la argumentación utilizada en oportunidad de recurrir, advierto que la parte demandada pretende insistir en esta instancia, con similares fundamentos a los empelados al impugnar los informes periciales, así como también los esbozados en sus alegatos.

En esta línea de argumentación, advierto que aquí -una vez más sin asistencia de consultor técnico-, insistió en la supuesta ausencia de objetividad desplegada en el informe del tasador Juarez en relación al inmueble del actor, replicando que, dicho documento se basa únicamente en "consultas informales a inmobiliarias y publicaciones en internet", sin adjuntar respaldo documental. Asimismo agregó que, a su entender, el profesional consultado utiliza porcentajes arbitrarios, con proyecciones hipotéticas

sobre “pérdida futura de privacidad”, y sin un análisis del contexto económico actual.

Sin embargo, sus intento recursivo nuevamente carecen de sustento. Es que intenta atacar el razonamiento empleado por la magistrada a partir de la prueba colectada en estas actuaciones, sin ningún fundamento, información técnica, o comparación documental que, al menos, nos permita revisar si la resolución fue acertada. En cambio, replica en su memorial muy escuetos comentarios que responden a una disconformidad con lo informado por el tasador, y lo resuelto en la sentencia, sin elaborar una auténtica crítica a la valoración de la prueba realizada en el grado.

En tal sentido, al igual que la magistrada, no advierto razones para apartarme de la pericia, la que considero que se encuentra razonablemente fundada.

En conclusión, mi propuesta será la de confirmar la sentencia también en este punto.

7.5.- En relación al reclamo relacionado al daño extrapatrimonial, señalo inicialmente que, de la lectura del memorial, se advierte que su reclamo se dirige a cuestionar la procedencia del mismo, no así su cuantía.

De este modo lo manifestó la recurrente en los siguientes términos “(...) El fallo otorga daño moral sin identificar qué hecho reprochable de ECA lo habría generado, desde cuándo, de qué modo, con qué entidad. La pericia psicológica se sustenta exclusivamente en referencias del propio actor, sin corroboración objetiva y sin vinculación causal directa con conducta imputable a mi mandante”.

Adelantaré sin mayor preámbulo, que, me inclino por el rechazo del agravio y la consecuente confirmación de lo decidido en fecha 25/11/2025.

Recuerdo que al iniciar su análisis, la magistrada, encuadró la situación en los márgenes de la normativa vigente en la materia. Explicó de este modo que “(...) Ante el silencio en el microsistema del consumidor, corresponde por analogía aplicar el art. 1741 del CCyC respecto a la indemnización de las consecuencias no patrimoniales, la que procederá siempre que se encuentre probada la afección de intereses de aquella índole. La doctrina ha receptado el daño moral ante incumplimientos en el marco de una relación de consumo: “(...) específicamente, omisión de información; trato indigno; mera inclusión de cláusulas abusivas, etc. y en segundo lugar, estas causas sólo pueden constituir una afectación de los sentimientos, es decir, daño moral autónomo del

derecho económico" (Gherzi, Carlos A., "Los daños en el derecho de consumo", en comentario a fallo LA LEY). El STJ ha interpretado el art. 1741 del CCyC, a la luz de la unificación de la responsabilidad civil. En relación al daño moral estableció: "(...) En materia contractual este concepto de "insatisfacción no justificada" se ve reafirmado por lo dispuesto en los arts. 8° bis, 37 y 40 bis, de la Ley 24.240, además de tener que atender a lo establecido en el art. 3° del mismo cuerpo legal, como también por lo impuesto en los arts. 1094, 1095, 1096 y ss, CCyC" (STJRN1, Se.45//2021, "DAGA")".

A partir de allí, considero que, habiéndose acreditado la falta de cumplimiento adecuado del deber de información y de trato digno por parte de la demandada, en virtud del evidente incumplimiento de las condiciones pautadas en oportunidad de celebrar el contrato de compra venta inmobiliario, el daño moral se ha visto configurado en el ánimo del Sr. Marcos Scagliotti. Por ende confirmaré la procedencia del rubro.

7.6.- Llegando al final de mi desarrollo, adelantaré que, si bien entiendo que habiéndose enmarcado el análisis dentro del ámbito de una relación de consumo - situación que no resultó cuestionada- el daño punitivo resulta procedente, aunque no en la medida en que lo ha fijado la magistrada de grado.

Tengo presente que el fallo señaló en este punto lo siguiente "(...) En cuanto a los parámetros a valorar pondero especialmente: a. El perjuicio resultante de la infracción para el consumidor o usuario; b. La posición en el mercado inmobiliario de ECA S.A; c. La cuantía del beneficio obtenido; d. El grado de intencionalidad; e. La gravedad de los riesgos o de los perjuicios sociales derivados de la infracción y su generalización y; f. y las demás circunstancias relevantes del hecho, ya pormenorizadas en esta sentencia. Asimismo, tengo presente que la demandada no cuestionó la cuantificación del daño punitivo en canastas básicas, ni al momento de contestar demanda y tampoco en sus alegatos. En base a ello, como parámetro para la cuantificación de la sanción se tomará en cuenta la gravedad del hecho, la relación de consumo que unió a las partes, la actitud de la demandada con posterioridad al hecho, las denuncias en el Juzgado de Faltas, la tramitación del proceso judicial, el perjuicio resultante, la posición en el mercado, ponderando el carácter sancionatorio y disuasorio y las pautas en relación al parámetro de la razonabilidad, dadas por el STJ en la causa "BARTORELLI", el art. 47, inc. b, LCD, el carácter sancionatorio y disuasorio y las pautas dadas por el STJ en las causas citadas, corresponde hacer lugar a la multa civil, en el marco del art. 52° bis de la LDC, determinando el daño punitivo en **TREINTA (30) canastas básicas total para el**

**hogar 3.** Conforme doctrina legal del máximo tribunal provincial (STJ, Se. 17/20, “GUIRETTI”), dado el carácter constitutivo de este rubro, a dicha suma de dinero se le adicionarán intereses en caso de incumplimiento en término de la presente sentencia, una vez que la misma se encuentre firme, y según las tasas fijadas en la doctrina legal del precedente “MACHIN”.

En desacuerdo con tal resultado, se agravó la empresa recurrente “(...) por cuanto ha quedado acreditado que no ha existido un incumplimiento contractual por parte de mi mandante, como así tampoco se han acreditado conductas dolosas y/o maliciosas, aprovechamiento económico indebido, sistematicidad, ni ningún factor agravado que permitan sostener la aplicación del daño punitivo en el presente proceso. El reproche punitivo exige un plus que no se verificó en autos. El conflicto refiere a una actividad lícita, permitida y autorizada por la Municipalidad, sin desviaciones relevantes imputables a la empresa”.

Inicialmente, recuerdo que, como ya lo hemos mencionado a lo largo de todo el desarrollo, la responsabilidad por incumplimiento contractual por parte de la empresa demandada ha resultado acreditada. Y no sólo ello. A lo largo del análisis, se ha demostrado de qué modo ECA S.A., ha desatendido los términos en virtud de los cuales convino originalmente con el Sr. Scagliotti, con la única excusa de que, su proyecto inmobiliario se encontraba habilitado por el Municipio en razón de encontrarse asentado sobre calle Güemes, eludiendo toda responsabilidad respecto de su obrar.

En relación a ello, debo señalar nuevamente que, el foco de nuestro análisis no se encuentra dirigido a cuestionar la legalidad o no del permiso Municipal (cuanto menos dudosa), sino el incumplimiento contractual de la empresa ECA S.A. respecto del actor, quien además reviste el carácter de consumidor.

Intentando un paralelismo que permita comprender la situación que denuncio, podría pensarse en una compraventa inmobiliaria pactada entre dos personas, con la condición de que, por ejemplo, el comprador construya una vivienda en dicho terreno; aunque luego, termine colocando una cancha de fútbol en su superficie. Si bien, probablemente no exista una norma que prohíba dicha situación, lo cierto es que, a las claras, incumple con las condiciones en virtud de las cuales pactaron el negocio las partes desde un inicio.

Del mismo modo entonces, en el presente, la responsabilidad de la recurrente se

configura a partir del incumplimiento contractual con el comprador Sr. Marcos Scagliotti. Además, ECA S.A. incurrió en violación al deber de informar y al trato digno debido al actor, ya que, como lo hemos desarrollado en los puntos anteriores, en ningún momento puso en su conocimiento primero de la reserva que se había hecho de un lote lindero al suyo de dimensiones mucho mayores (casi 1500 m<sup>2</sup>) a los lotes comercializados y luego la intención de construir en el es lote lindero una obra que contemple locales comerciales y viviendas multifamiliares.

En línea con lo que venimos exponiendo, el STJ ha dicho respecto a los daños punitivos que: *"solo proceden en supuestos de particular gravedad, caracterizados por el dolo o 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 evidencia un menosprecio grave por los derechos individuales o colectivos"* (STJ BARTORELLI EMMA GRACIELA C/ BANCO PATAGONIA S.A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (SUMARÍSIMO) - CASACIÓN, Se 133 – 17/10/2023). En similar sentido, se ha expresado en el precedente FABI (Sent. 25/06/2025) refiriendo que “(...) A todo evento, cabe destacar que el incumplimiento de una obligación legal o contractual es una condición necesaria pero no suficiente para imponer la condena punitiva, ya que, por otro lado, debe mediar culpa grave o dolo del sancionado, la obtención de enriquecimientos indebidos derivados del ilícito o evidenciarse un grave menosprecio por los derechos del consumidor o de incidencia colectiva. Por el carácter excepcional que tiene esta figura, no basta un simple daño, sino que debe tratarse de un perjuicio que por su gravedad y trascendencia social exija una sanción ejemplar a fin de evitar una reiteración de la conducta dañosa”.

En el supuesto bajo análisis, se advierte que si bien la obra realizada por ECA, posee habilitación municipal formal, aquella se construyó en base a una aplicación diferencial y más laxa de la normativa urbanística que rige el lote, por sus particulares características interpretándose que el frente del emprendimiento se ubica hacia la calle Guemes aun cuando el terreno posea frente hacia dos arterias (la nombrada y Los Sauces).

Acertadamente, la magistrada ha resaltado que “(...) El perito ha sido concluyente al señalar la "contradicción a la lógica" resultante de la declaración del frente de lote de la demandada hacia la Calle Güemes, lo cual permitió levantar una edificación de tres plantas y 12 metros de altura. De haberse aplicado la normativa que rige el lote del actor

(Calle Los Sauces, RESIDENCIAL), la limitación estricta habría sido de dos plantas y 9 metros de altura, sin posibilidad de complejo de departamentos. El perito preciso que en las zonas residenciales, como se ofrecieron a la venta los terrenos del barrio Solares del Este, se caracterizan por indicadores de baja densidad, diseñadas para garantizar la tranquilidad y mitigar ruidos cotidianos, por lo que se pagan "diferenciales de valor".

En este contexto, puede asegurarse que, siendo la demandada una entidad profesional en la materia, ha impulsado y utilizado esa ventaja normativa y ejecutó una obra con las características señaladas en una zona que contaba mayores restricciones, frustrando la expectativa legítima del actor de coexistir con construcciones linderas acordes al Plan Director que rige su propio frente.

Por otra parte, coincido en cuanto a que, la pérdida de valor de la vivienda de Scagliotti quedó demostrada con la pericia realizada, daño que persiste y subsiste en tanto no se limita a molestias futuras o hipotéticas, sino que es un daño emergente actual y objetivo causado por la alteración sustancial de las condiciones intrínsecas del inmueble del actor. Ello produce una desvalorización intrínseca al modificar de manera permanente las condiciones de privacidad propias de una zona RESIDENCIAL.

Por último, tal como ya he consignado, computo que al ser consultado el Sr. Sogo por el actor, antes de comenzar la construcción de la vivienda, acerca de quién era su lindero hacia el oeste, aquél informó que era de pertenencia de ECA y que no realizarían ninguna obra en ese terreno. Lo que es demostrativo de la verdadera intención de la recurrente.

Ahora bien, sin perjuicio de confirmar la procedencia del rubro, adelanto que, refiriendo a su cuantificación, me distanciaré de los argumentos utilizados por la magistrada en su sentencia.

De este modo, considero que, la posibilidad de aplicar en forma retroactiva la reforma a la LDC Ley 27.701, ya ha quedado zanjada -en igual sentido que el resuelto por este tribunal en autos "SILVA RIOSECO"- así como con la reciente doctrina legal obligatoria establecida en los autos "MAJNACH, MARIANA ROSARIO C/EDERSA S/SUMARISIMO S/CASACION" (Expte. N° RO-01043-C-2022), sentencia del 12/02/2025.

A partir de allí, he de propiciar la reducción de la sanción a la suma de \$

5.000.000.- conforme doctrina legal del máximo tribunal provincial (STJ, Se. 17/20, "GUIRETTI"), dado el carácter constitutivo de este rubro, a dicha suma de dinero se le adicionarán intereses en caso de incumplimiento en término de la presente sentencia, una vez que la misma se encuentre firme, y según las tasas fijadas en la doctrina legal del precedente "MACHIN".

Destaco que propicio directamente aplicar el máximo de la multa prevista en la norma en su anterior versión toda vez que ese importe nominal fue definido desde su sanción siendo dable ponderar la licuación que ha sufrido a lo largo del tiempo. Habiendo sido sancionada esa norma (Ley 23.361) en marzo del 2008 a la fecha ha sufrido una desvalorización del 82.180,56% (de conformidad al cálculo realizado con la herramienta Calculadora de Inflación).

8.-La decisión propuesta: En base a lo antes expuesto propicio al acuerdo rechazar en su mayor extensión el recurso de la accionada, modificando la cuantía del daño punitivo el que queda determinado en la suma de \$ 5.000.000.- con más los intereses que devengará desde el incumplimiento de esta sentencia, una vez que la misma se encuentre firme, según las tasas fijadas en la doctrina legal del precedente "MACHIN" (o la que en el futuro la reemplace) hasta su efectivo pago, confirmando la sentencia en los restantes aspectos.

De conformidad a como se desestima y progresa el recurso en tratamiento he de proponer que las costas en esta instancia se impongan en un 82 % a la accionada recurrente y en el 18 % restante por su orden -aunque eximiendo a la actora de su pago en función de su status de consumidora y del principio de gratuidad que consagra el art. 53 LDC- toda vez que si bien el agravio referido a la cuantía del daño punitivo es receptado, lo es por otras razones (art. 62 CPCC). Ello toda vez que de haberse confirmado la sentencia arribaríamos a un monto por daño emergente de U\$S 115.000.- equivalente en pesos a la fecha a la suma de \$ 165.025.000.- (valor dólar vendedor \$ 1.435.-), un monto por daño moral de \$ 5.000.000.- y uno por daño punitivo de \$ 42.922.050.- (CBT para un hogar de cinco integrantes a la fecha \$ 1.430.735.- x 30), lo que arroja un importe total de condena de \$ 212.947.050.- De conformidad a como progresa el recurso el monto total de condena se reduce a la suma de \$ 175.025.000.- que representa un 82 % del primero.

Por la actuación en esta instancia regular los honorarios del letrado patrocinante

del actor, Nicolás Suarez Colman, en un 30 % y los de los letrados intervinientes en el doble carácter por la accionada, Justo Epifanio y Santiago Chialvo, en conjunto, en un 26 %, en ambos casos con referencia a los honorarios asignados en la primera instancia a esas representaciones letradas (art. 15 LAAP).

ASI VOTO.

**LA SRA. JUEZA ANDREA TORMENA DIJO:**

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto que antecede.

ASI VOTO.

**LA SRA. JUEZ AVERÓNICA IVANNA HERNANDEZ DIJO:**

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 1er. párrafo del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

**RESUELVE:**

I) Rechazar en su mayor extensión el recurso de la accionada, modificando la cuantía del daño punitivo el que queda determinado en la suma de \$ 5.000.000.- con más los intereses que devengará desde el incumplimiento de esta sentencia, una vez que la misma se encuentre firme, según las tasas fijadas en la doctrina legal del precedente "MACHIN" (o la que en el futuro la reemplace) hasta su efectivo pago, confirmando la sentencia en los restantes aspectos.

II) Las costas en esta instancia se imponen en un 82 % a la accionada recurrente y en el 18 % restante por su orden -aunque eximiendo a la actora de su pago en función de su status de consumidora y del principio de gratuidad que consagra el art. 53 LDC- de conformidad a lo expuesto en el punto 8 del voto rector (art. 62 CPCC).

III) Por la actuación en esta instancia regular los honorarios del letrado patrocinante del actor, Nicolás Suarez Colman, en un 30 % y los de los letrados intervinientes en el doble carácter por la accionada, Justo Epifanio y Santiago Chialvo, en conjunto, en un 26 %, en ambos casos con referencia a los honorarios asignados en la primera instancia a esas representaciones letradas (art. 15 LAAP).

Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCC y oportunamente vuelvan.

