

San Carlos de Bariloche, 7 de julio de 2026.-

VISTOS: Estos autos caratulados: "**FACCIO, MARIA PAULA C/ ECO HABITAT PATAGONIA SRL S/ DAÑOS Y PERJUICIOS S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**", **BA-00256-C-2025** para dictar sentencia, de los que:

RESULTA: Que se presentó María Paula Faccio, con el patrocinio letrado del los Dres. Gonzalo Perez Cavanagh y Ernesto Vicens e interpuso demanda por daños y perjuicios y cumplimiento de contrato contra la sociedad Eco Habitat Patagonia SRL. por la suma de US\$ 127.315,01, con más la suma de \$6.219.211,32, más el daño moral y punitivo, o lo que en más o en menos resulte de la prueba de autos.

Relató que es propietaria de un lote ubicado en la calle San Martín 3622, Melipal, de esta ciudad.

Indicó que a comienzos del año 2024, con el objetivo de encontrar una alternativa acorde a sus necesidades y posibilidades, analizó diversas opciones de construcción, considerando tanto las metodologías tradicionales como aquellas de ejecución más rápida. Fue en este contexto que tomó contacto con la empresa El Montañés (nombre de fantasía de Eco Habitat Patagonia SRL), que ofrecía viviendas prefabricadas basadas en la reutilización de containers marítimos.

Sostuvo que si bien este sistema constructivo no resultaba necesariamente más económico que una construcción tradicional o en seco (en efecto el valor del metro cuadrado asciende a la suma aproximada de US\$1.345), presentaba como principal ventaja la reducción sustancial en los tiempos de entrega, lo que resultaba determinante dado que su intención era contar con la vivienda en el menor tiempo posible, debido a que estaba pronto a vencer el contrato de locación del inmueble en el que vivía.

Tras realizar diversas consultas y recibir información detallada por parte de EL MONTAÑÉS, decidió avanzar con la compra de una de las viviendas ofrecidas por la empresa.

Sostuvo que el 20 de marzo de 2024 realizó un pago en concepto de seña por la suma de USD 900, formalizando así su intención de adquirir la unidad. Posteriormente, el 11 de abril de 2024, las partes suscribieron el contrato respectivo, en el cual se establecían las condiciones de la operación, incluyendo los plazos de entrega y demás obligaciones de la empresa constructora.

Relató que, a pesar de haber cumplido con los compromisos asumidos y de haber abonado prácticamente el total del precio pactado, no ha recibido la entrega de la vivienda, estando -al momento de interponer la demanda- ampliamente vencidos los plazos contractuales.-

Esta situación -según refirió- le ha generado un grave perjuicio, en tanto que confió en el cumplimiento por parte de la empresa y organizó su vida en función de la recepción de la vivienda en los términos acordados, lo que finalmente no ocurrió.-

Manifestó que el plazo de ejecución y entrega de la obra se fijó en 28 semanas, con lo cual el vencimiento operó el 24 de octubre de 2024.

A ese plazo inicial, la demandada agregó un “plazo razonable de demora” equivalente al 20% del total del plazo de obra convenido (aproximadamente unos 40 días más), venciendo éste segundo plazo el 3 de diciembre de 2024.

Sostuvo que el precio total de la obra que debía abonar se fijó en la suma de US\$121.175, de los cuales abonó la suma de USD 115.590, cancelando así el 90% del precio pactado, cumpliendo con las obligaciones económicas asumidas en el contrato.

El saldo restante, debía abonarse contra la entrega de la vivienda.

Sostuvo que la demandada solo llevó a cabo un movimiento de suelo inicial, sin avanzar en la construcción comprometida.

Destacó que la cláusula décimo primera del contrato establece la mora automática en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes.

Asimismo, indicó que la cláusula décima tercera prevé que, en caso de incurrir en mora, EL MONTAÑÉS podría ser compelido al cumplimiento de sus obligaciones, con el derecho de la actora a reclamar los daños y perjuicios derivados de dicho incumplimiento.

Antes de recurrir a esta instancia judicial, sostuvo que agotó todas las vías posibles para lograr que la demandada cumpliera con su obligación de entrega de la vivienda, confiando en las reiteradas promesas verbales de pronta entrega realizadas por la empresa.

Sin embargo, sostuvo que la representante de EL MONTAÑÉS, Sra. Marina Rojas, le manifestó expresamente que la empresa atravesaba serias dificultades económicas que

hacían imposible la ejecución del contrato, sugiriendo incluso que la única alternativa viable era recurrir a la vía judicial.

Ante esta situación, el 7 de enero de 2025, intimó formalmente a la demandada mediante Carta Documento N° 103032053, exigiendo el cumplimiento de su obligación de entrega de la vivienda.

Dicha intimación -sostuvo- fue recibida por EL MONTAÑÉS el 20 de enero de 2025.

Afirmó que en respuesta, mediante Carta Documento del 30 de enero de 2025, la demandada contestó la misiva, reconociendo la existencia de la relación contractual, pero negando todo incumplimiento de su parte.

A raíz de ello, promovió la instancia de mediación previa contra la demandada, a la cual el ni siquiera se presentó, lo que evidencia -según lo entiende- su falta de intención de resolver el conflicto de manera extrajudicial (adjuntan constancias de la mediación bajo Anexo 5).

II. Impuesto fuera el trámite ordinario, se decretó la rebeldía de Eco Habitat Patagonia S.R.L. el 26/03/2026, la que se encuentra debidamente notificada el 10/04/2026.-

Que en fecha 11/02/2026 se recibió la causa a prueba, y habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación del 27/04/2026 y demás constancias de autos.

En fecha 09/06/2026 se dictó la providencia de autos para sentencia, 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. En primer lugar considero que el presente reclamo se encuentra amparado por la Ley de Defensa del Consumidor, toda vez que la actora reviste el carácter de consumidora en los términos del artículo 1 de dicha normativa, por tratarse de una persona física que adquirió -a título oneroso- servicios y bienes en beneficio propio o de su grupo familiar, y que la demandada reviste el carácter de proveedor en los términos del artículo 2 de la Ley 24240 y sus modificatorias, por desarrollar una actividad lucrativa dirigida a consumidores finales, como es la prestación del servicio de construcción conocido como “llave en mano”.

De tal manera, existe una innegable relación de consumo entre las partes.

Los usuarios que contratan los servicios de una constructora de propiedades no son otra cosa que consumidores en los términos de la ley citada, son parte de una relación de consumo al adquirir los servicios de una empresa, en éste caso dedicada a la construcción de viviendas.

II. Encontrándose rebelde el demandado, no se ha acreditado alguna causal que amerite analizar un eventual supuesto de eximición de responsabilidad (total o parcial).-

Conforme lo dispuesto por los arts. 54 y 328 último párrafo del CPCC, la rebeldía declarada y firme tiene como consecuencia -para el declarado rebelde- que se tendrán por ciertas las afirmaciones de la contraria, salvo que fueren inverosímiles.

Del mismo modo, corresponde tener por válida y auténtica la documentación acompañada.-

Por lo expuesto, considero acreditado -con los reclamos realizados por los actores, conforme surge de la documentación acompañada-, que la demandada no brindó respuesta a los mismos (a los reclamos).-

El silencio de la parte demandada en oportunidad del traslado de la acción interpuesta en su contra, pese a estar debidamente notificada, permite suponer su tácito reconocimiento de los hechos expuestos y documentos acompañados por la accionante en el escrito inicial.

Por lo expuesto, no existiendo prueba en contrario, considero que puede tenerse por acreditado que la empresa Eco Habitat Patagonia SRL no ha cumplido con las obligaciones asumidas contractualmente, por lo que debe entenderse -a los fines de este proceso- que en la fecha, lugar y modo indicados por la actora en su demanda, se produjeron los reclamos a los fines de obtener la entrega de su vivienda por parte de aquella conforme los términos del contrato, por lo que su responsabilidad deviene incuestionable en los términos de los art. 4, 8 bis y 40 de la ley citada, art. 42 de la Constitución Nacional y los art. 1092, 1093, 1097, 1100 y 1103 del Código Civil y Comercial de la Nación, en virtud de la antijuridicidad de su conducta (incumplimiento contractual).-

III. A continuación se analizará la procedencia de los rubros indemnizatorios reclamados:

DAÑO MORAL: Se reclama el 30% del monto de condena.

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 la actora ha 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 pérdida del "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, sin 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 de la demandada 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, y sin perjuicio de haberse cuantificado un porcentaje del monto de condena, hágase saber que el presente rubro no guarda relación con dicho monto, por lo que estimo procedente receptar el rubro en estudio por la suma actualizada de \$15.000.000 en concepto de capital, mas intereses desde de la firmeza de la presente 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.

DAÑO PUNITIVO: Se reclamó el 50% del monto de condena.

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 indevido 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 la empresa demandada no sólo no brindó un trato digno a la actora tendiente a atender su reclamo, sino que ni siquiera se ha presentado en autos, ni acreditó haber efectuado alguna diligencia dirigida a analizar la eventual procedencia del reclamo, lo que no dejó a la actora ninguna otra alternativa mas que someterse a esta tediosa y burocrática vía judicial a fin de hacer valer sus legítimos derechos

Esta conducta desaprensiva, pone de manifiesto la falta de interés de la demandada en, el menos, tomar conocimiento del reclamo efectuado en autos, lo que 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 demandada, 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.

Sin perjuicio de haber cuantificado un porcentaje el monto de condena, toda vez que este rubro no guarda relación con dicho monto, considero que en el caso de autos hubo un incumplimiento grave, por ello, corresponde receptar el daño punitivo a favor de la actora, que se fija en la suma de \$15.000.000 en concepto de capital actualizado al día de la presente sentencia, mas intereses desde su firmeza 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.

DAÑO EMERGENTE: Se reclama la suma de \$6.219.211,32.- correspondientes a 3 meses de canon locativo abonados atento el incumplimiento de la entrega de la vivienda, con más lo intereses.

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”.

No encontrándose desconocida la relación contractual, el incumplimiento por parte de la demandada y la documentación obrante en autos (en virtud de la incontestación de la demanda), puede tenerse por acreditado que la actora abonó en concepto de canon locativo la suma de \$1.860.000, a fin de procurarse una vivienda ante la falta de respuesta por parte de la demandada, por lo que existe fundamento necesario para la procedencia de los daños que reclama.

En consecuencia, se reconoce la suma de \$5.580.000 en concepto de capital, mas intereses desde la constitución en mora al demandado el 07/01/2025, mediante CD 103032053 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 suma, ante la inexistencia de hechos controvertidos por la conducta procesal asumida por la accionada y acreditados en autos -derivados de una presunción legal establecida ante la incontestación de la demanda- corresponde tener por válidos los extremos planteados por la actora, por lo que corresponde receptar favorablemente la demanda incoada y condenar a Eco Habitat Patagonia SRL a entregar la vivienda contratada y comprada por la actora, con más la suma de \$35.580.000.- en concepto de daño (moral-puntivo-emergente), con más los intereses establecidos en el punto anterior.

Para el supuesto que Eco Habitat Patagonia SRL no cumpla con la entrega de la vivienda, se tendrá por resuelto el contrato que uniera a la partes, debiendo abonar a la actora la suma de U\$S115.590 (precio pagado por la actora), con más el 8% de interés anual a calcularse desde la constitución en mora el 07/01/2025 mediante carta documento 103032053 y hasta el efectivo pago, con mas las sumas correspondientes a los otros rubros ya reconocidos.-

V. Las costas de imponen a la demandada (art. 62 CPCC).

VI.- Por lo expuesto, normativa, doctrina y jurisprudencia citada, **FALLO: 1)** Receptar la demanda deducida por María Paula Faccio y condenar a la sociedad Eco Habitat Patagonia SRL a entregar la vivienda conforme fuera pactado en el contrato, en el

término de 20 días. **2)** Condenar a Eco Habitat Patagonia SRL a abonar a la actora la suma de \$35.580.000.- en concepto de daño moral, daño punitivo y daño emergente, conforme los intereses establecidos en el apartado IV. **3)** Imponer las costas del proceso el demandado (art. 62 y cctes. del CPCC).- **4)** En caso de imposibilidad de cumplimiento en el plazo establecido en el punto 1 (entrega de la vivienda) corresponderá tener por resuelto el contrato y condenar a Eco Habitat Patagonia SRL a abonar a la actora la suma de U\$S115.590.- con más los intereses establecidos en el punto IV, mas las sumas correspondientes a los restantes rubros.- **5)** Regular los honorarios de los Dres. Gonzalo Perez Cavanagh y Ernesto Vicensen abogados apoderados de la parte actora, en conjunto e idénticas proporciones, en 20% más el 40% por la labor procuratoria por las 3 etapas del proceso ordinario (arts. 6, 7, 10 y 39 de la LA) de la suma que arroje la liquidación definitiva **6)** Los honorarios deberán ser satisfechos dentro del plazo de 10 días de quedar firme su determinación.- **7)** Notifíquese a las partes, letrados y Caja Forense en los términos del art. 120 del CPCC.

Mariano A. Castro
Juez