

Viedma, 4 de marzo de 2026.

EXPEDIENTE: MOSCHETTA LUCAS IVAN C/ JARAMILLO NÉSTOR FABIÁN S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (SUMARÍSIMO)- EXPTE. PUMA N° VI-28722-C-0000. RECEPTORIA SEON B-1VI-693-C2022

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 06/05/2022 se presenta Lucas Iván Moschetta, mediante apoderado y promueve demanda de resolución de contrato y de daños y perjuicios en el marco de la Ley de Defensa del Consumidor contra la empresa con nombre de fantasía AZ Construcciones y el Sr. Néstor Fabián Jaramillo, por la suma de \$ 1.326.373,44 y/o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse en autos, con expresa imposición de costas. Asimismo, peticiona el beneficio de gratuidad conforme lo establecido en el art. 53 de la Ley de Defensa del Consumidor.

Relata que en fecha 11/06/2020 suscribió un contrato de compraventa de vivienda industrializada con la firma AZ Construcciones, y que el titular de dicha firma es el Sr. Néstor Fabián Jaramillo, quien suscribe los contratos como presidente de la constructora.

Señala que el contrato tenía por el objeto la entrega e instalación de una vivienda "wood frame", minimalista, de 30m², de un dormitorio, a instalarse en el terreno inmueble que indique el comprador. Como consecuencia de ese contrato, el comprador se comprometió a abonar la suma de \$285.000 pagaderos en tres cuotas. Describe la modalidad de pago, la cual consistía en abonar la primera cuota por la suma \$100.000 al momento de suscribir el contrato; la segunda cuota de \$100.000 en fecha 18/06/2020 y la tercera cuota de \$85.000 en fecha 29/06/2020.

Manifiesta que esas sumas se correspondían al 30% del valor de la vivienda contratada. Abonada esa suma, la empresa se comprometía a comenzar con la construcción de la "platea" (la cual era bonificada) y a colocar la vivienda. El resto del valor del contrato sería abonado en cuotas fijas.

Refiere que en fecha 17/07/2020 el Sr. Moschetta terminó de abonar el 30% del valor de la vivienda como se había pactado, lo que ilustran con los comprobantes de pago que adjunta.

Expresa que, a partir de allí, la empresa debía comenzar con la construcción de la platea, lo que nunca ocurrió, pues comenzó a evadir el cumplimiento de las obligaciones a su cargo con numerosas excusas y en otras ni siquiera brindó una respuesta a los pedidos del cliente.

Sostiene que intentó, durante el transcurso de un año a contar desde el mes de julio de 2020 hasta el mes de julio del año 2021, que la empresa cumpliera con el contrato suscripto. Finalmente, la empresa le comunicó al cliente que no cumpliría con sus prestaciones a cargo y que iban a reintegrarle el dinero abonado, lo que tampoco ocurrió pese a las numerosas gestiones efectuadas por el Sr. Moschetta. Asimismo, informan que se agotó la instancia de mediación prejudicial sin arribar a ningún acuerdo.

Peticiona la rescisión del contrato y la restitución de lo abonado. Además, practica la liquidación de su pretensión resarcitoria.

Ofrece la prueba que estima pertinente a su postura procesal, funda en derecho, hace reserva del Caso Federal y concreta su petitorio.

2.- En fecha 16/05/2022 se tiene por promovida la demanda, se concede el beneficio de gratuidad previsto en el art. 53 de la LDC, se hace saber que será de aplicación al presente trámite la aplicación de la carga dinámica de la prueba y se ordena el traslado de la demanda.

Asimismo, a fin de poder corroborar la información completa de la demandada, se ordena el libramiento de oficio a AFIP con la finalidad de que informe el CUIT, impuestos activos y domicilio fiscal de la empresa AZ Construcciones.

Asimismo, se ordena la vista al Ministerio Público Fiscal la cual fue evacuada en fecha 20/05/2022.

3.- En fecha 06/09/2022, mov. I003 se agrega la información brindada por AFIP respecto de AZ Construcciones. Se hace saber que AZ Construcciones SA, CUIT 30698366245, no registra impuestos activos ante el organismo, informa el domicilio fiscal declarado y las actividades económicas declaradas. Adjunta copia de la pantalla del Sistema Registral de organismo.

4.- Conforme mov. E0003 se adjuntan cédulas de notificación recepcionadas en el organismo con fecha 10/11/2022. En el resultado del diligenciamiento se indica "Devolta sin Diligenciamiento.

Conforme mov. E0005, se adjunta la cédula recepcionada en el organismo en fecha 28/02/2023. En el resultado del diligenciamiento se indica "Devolta sin Diligenciamiento (Devolta sin Diligenciamiento Informa personal del edificio que el requerido no vive allí. De la consulta con los vecinos tampoco surgen datos para ubicarlo) – 24/02/2023.

En el mov. 0006 se adjunta la cédula de notificación al Sr. Jaramillo. En el resultado del diligenciamiento se indica "Dejada en el Acceso (Dejada en el Acceso) - 14/09/2023

10:10.

En fecha 21/09/2023 se tuvo por recibida la cédula de notificación en Oticca.

5.- En fecha 27/10/2023 se presenta la actora y plantea el desistimiento de la demanda contra AZ Construcciones, quien no se encontraba notificada. Para así argumentarlo sostuvo que surge del informe de AFIP que no cuenta con impuestos activos, como consecuencia infiere que no brinda servicios. Asimismo, peticionó la rebeldía del Sr. Néstor Jaramillo toda vez que se encontraba debidamente notificado y no se ha presentado a contestar la demanda.

6.- Con fecha 30/10/2023 mov. I0007, a se tuvo presente el desistimiento de la acción contra AZ Construcciones, se hizo efectivo el apercibimiento del art. 59 del CPCC (Ley P4142) y se decretó la rebeldía del Sr. Néstor Fabián Jaramillo con los efectos establecidos en el art. 60 del CPCC (Ley P4142) y se ordenó su notificación.

7.- Con fecha 04/03/2024 se recepcionó en el Organismo Judicial la cédula de notificación. En el resultado de la diligencia se indica "Devuelta sin Diligenciamiento (Devuelta sin Diligenciamiento), por lo que conforme mov. E0009, de fecha 11/02/2025 se presenta la actora y solicita, ante la imposibilidad de notificar al demandado la rebeldía, la publicación de edictos.

En fecha 12/02/2025, conforme mov. I0009 indicó a la actora lo establecido en el art. 129 del CPCC Ley 5777 y en consecuencia se produjo la información sumaria con la finalidad constatar el domicilio del demandado.

8.- En fecha 26/03/2025, mov. I0011, se agrega el informe de la Cámara Nacional Electoral, en la que surge que el domicilio del demandado es en la calle Misiones 1767 de General Roca. Asimismo, en fecha 31/03/2025, mov. I0011, se practicó la diligencia de notificación con formulario del trámite N° 202505022318, la que fue devuelta sin Diligenciamiento.

9.- En fecha 30/09/2025 se presenta la actora y solicita la notificación del demandado mediante la publicación de edictos. Asimismo, solicita la audiencia correspondiente al art. 332 del CPCC, Ley 5777.

10.- Conforme providencia de fecha 03/10/2025 se resolvió ordenar la notificación de la declaración de rebeldía de conformidad a lo dispuesto en el art. 53 del CPCC Ley 5777, mediante la publicación de edictos.

Asimismo, ante la existencia de hechos controvertidos, se fijó la audiencia prevista por el art. 333 del CPCC Ley 5777, de la que da cuenta el acta de fecha 09/12/2025. La parte actora declara la prueba ofrecida y desiste de la prueba informativa y la

testimonial ofrecida, en consecuencia de ello y en tanto no existe prueba para producir, se resuelve declarar la cuestión de puro derecho y se confiere un nuevo traslado a las partes por su orden.

Asimismo, ante el desistimiento de demanda a la empresa AZ Construcciones efectuado en fecha 27/10/2023, se dispone la recaratulación las presentes actuaciones como "Moschetta Lucas Ivan C/ Jaramillo Néstor Fabián S/ Daños y Perjuicios (Sumarísimo)".

11.- En fecha 26/12/2025 se llama autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:

I.- De acuerdo con el modo en que la litis quedara trabada, la cuestión a dilucidar radica en determinar la responsabilidad que la parte actora endilga al demandado, en virtud del eventual incumplimiento de un contrato que las partes celebraron en fecha 11/06/2020, como así también en caso de corresponder, la cuantificación y extensión de los rubros indemnizatorios peticionados.

II.- Corresponde precisar entonces qué normas aplicaré para resolver la cuestión traída a examen. Así, la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci ha planteado dos reglas para determinar la ley aplicable conforme a las previsiones del art. 7 del CC y C y las enseñanzas de Roubier.

La primera de ellas consiste en la de aplicación inmediata de la nueva ley, pero según como se encuentren la situación, relación o las consecuencias, al momento de entrada en vigencia de la misma. En ese sentido, observo que la relación jurídica existente basada en el contrato de autos, lo es de conformidad a la nueva Ley.

La segunda regla es que la ley es irretroactiva, sea o no de orden público. Regla que está dirigida al juzgador, no al legislador que puede establecer carácter retroactivo de la norma de modo expreso. Conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a Las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Rubinzal Culzoni. 1era edición. Santa Fe. 2015.

En orden a la fecha de celebración del contrato en fecha 11/06/2020, resulta de aplicación el CCyC y la Ley 24.240.

III.- Siendo la presente causa planteada en los términos de la Ley de Defensa del Consumidor (Ley N° 24.240), es conveniente recordar que esta normativa busca lograr un equilibrio entre quienes son partes de una relación consumeril, a través de un sistema de protección jurídica in favor debilis.

Así lo entendió la Corte Suprema de Justicia al sostener que “...la finalidad de la ley 24.240 consiste en la debida tutela y protección del consumidor o el usuario, que a modo de purificador legal integra sus normas con las de todo el orden jurídico, de manera que se impone una interpretación que no produzca un conflicto internormativo, ni malogre o controvierta los derechos y garantías que, en tal sentido, consagra el art. 42 de la Constitución Nacional”. (C.S.J.N., causa C.745.XXXVII., in re Caja de Seguros S.A. c/ Caminos del Atlántico S.A.C.V., sent. Del 21-III-2006, Fallos: 329:695, voto del doctor Zaffaroni; causa F.331.XLII; REX, “Federación Médica Gremial de la Cap. Fed. -FEMEDICA- c DNCI - DISP 1270/03”, sent. del 18-XI-2008, Fallos: 331:2614, disidencia del doctor Maqueda).

Vale mencionar que la aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor es de orden público, de rango constitucional conforme el art. 42 de la Constitución Nacional -a partir de la reforma de 1994- y art. 30 de la Constitución de Río Negro.

Asimismo, el Código Civil y Comercial también recepta los principios consumeriles (conf. ley 24.240, arts. 1092, 1093, 1094 y cc. del CC y C). En este sentido, ante un vínculo contractual por el estilo, la ley despliega una protección que excede el marco contractual y que autoriza, en muchos casos, a ejercer sus derechos frente a toda la cadena de comercialización, aún contra aquellos contra quienes no los une de forma concreta un contrato. (Hernández Carlos y Picasso, Sebastián; La conexidad en las relaciones de consumo, en Ley de Defensa del consumidor comentada y anotada, T° III, La Ley, 2011, págs. 484/501). Conf. CA Civil de Viedma en autos caratulados: Céspedes Narciso c/ Pfund Raúl Oscar y Otros s/ daños y perjuicios (ordinario), Expte. N° 8052/16 CAV.

En lo que respecta a la atribución de responsabilidad, el art. 40 de la Ley 24.240 reza: “Si el daño al consumidor resulta del vicio o riesgo de la cosa o de la prestación del servicio, responderán el productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio”. Sostiene Ricardo Lorenzetti que “el sistema imputativo consiste en una responsabilidad objetiva derivada del vicio o defecto de la cosa o del servicio, amplia legitimación pasiva solidaria con acciones de repetición, y unas eximentes basadas en la ruptura del nexo causal”. (Conf. R. L. Lorenzetti, “Tratado de los Contratos”, T° I, Ed. Rubinzal-Culzoni, 1999, Pág. 91). Por su parte, la doctrina también entiende que “(...) dentro del marco de esta normativa -el consumo- la responsabilidad de la ley 24.240 (arts. 5, 10 y 40), es objetiva y nace de ese contrato previsto en esa norma sin que sea procedente referirla a

las de la responsabilidad contractual o extracontractual prevista en la normativa del Código Civil” (conf. Jorge Mosset Iturraspe Javier Wajntraub “Ley de Defensa del Consumidor”, Pág.243). (Conf. C. Civ. y Com. Sala 1ª, Depto. Judicial de San Martín. “L., M. G. c/ Inc. S.A. Supermercados Carrefour y otro s/ Daños y perjuicios”; y CC0002 QL 16312 49/15 S 16/04/2.015).

Asimismo se dijo “esta norma abandona el régimen de la responsabilidad basada en la culpa, ya que éste resulta inadecuado y desprotege a la víctima al recaer sobre ella la carga de la prueba, siguiendo de este modo los postulados del nuevo derecho en materia de daños que, con una concepción más solidarista, centra la atención en el daño injustamente sufrido por sobre la conducta del dañador (cfr. esta CN Com., esta Sala A., 30.06.10 in re “Novoa Claudia Marcela c/ Taraborelli Automobile S.A y otro s. ordinario”). (Conf. Cám. Nac. de Apel. en lo Com., “Monti Eduardo Jorge y otro c/ Maynar AG S.A. y otro s/ sumarísimo”, 2012, Cita online: MJ-JU-M-71863-AR [MJJ71863 | MJJ71863).

IV.- Entonces, de conformidad a las circunstancias bajo las que el proceso discurriera, corresponde acudir al esquema probatorio y así debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso. (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1972, T° 1, pág. 15).

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció; en particular, los hechos constitutivos debe probarlos quien los invoca como base de su pretensión y los hechos extintivos e impeditivos, quien los invoca como base de su resistencia. Devis Echandía sostiene que corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición -pretensión o excepción- lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable, o, dicho de otro modo, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal. La alegación es requisito para que el hecho sea puesto como fundamento de la sentencia si aparece probado, mas no para que en principio la parte soporte la carga de la prueba. (Devis Echandía Hernando, “Teoría general de la prueba judicial”, Buenos Aires, Ed. Zavalía, T 1, pág. 490 y ss).

Ahora bien, este principio, como toda regla general, no es absoluto. Así la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la

prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal. (CSJN in re “Baiadera, Víctor F.”, LL, 1.996 E, 679).

Por ello, no resulta un dato menor recordar en este apartado que conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica -entre las que incluyo la inmediatez del juez de primera instancia-.

No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa. (conf. art. 356 CPCC titulado apreciación de la prueba).

A ello se debe agregar, aunque parezca redundante, que tampoco existe la obligación de fundar la razón por la cual descarta o no alude de manera específica a otros medios probatorios. No cabe entonces sino concluir que la primera regla interpretativa al hacer mérito de la valoración probatoria efectuada por el magistrado -sin eludir la posibilidad del error- es que la prueba soslayada no conducía, a su entender, a la averiguación de la verdad objetiva del caso. Y con relación a la verdad objetiva, debo aclarar que en función de las reglas de interpretación de la prueba basadas en la sana crítica hay una ligazón inescindible entre verdad objetiva y convicción judicial, de modo tal que ambas confluyen para la solución de todo caso traído al examen de los jueces.

Por otro lado, la LDC también expande sus efectos hacia la carga dinámica de la prueba, ello debido a la dificultad que pueda asir la víctima al probar la causa del daño. “El concepto “carga dinámica de la prueba” “prueba compartida” consiste en hacer recaer en ambas partes la obligación de aportar elementos de juicio al juzgador, privilegiando la verdad objetiva sobre la formal para brindar la efectiva concreción de la justicia. Se trata de un concepto particularmente útil cuando los extremos son de muy difícil comprobación”. (Conf. SCJBA Causa “G., A.C. c/ Pasema S.A. y otros s/ Daños y perjuicios”, C. 117.760, sent. Del 1- IV-2.015).

En efecto, la Ley referida, contiene una norma expresa relativa a la carga de la prueba, el art. 40, último párrafo: “Sólo se liberará total o parcialmente quien demuestre que la causa del daño le ha sido ajena”; en referencia al prestador del servicio. También el art.

53, tercer párrafo, impone a los proveedores: “(...) aportar al proceso todos los elementos de prueba que obren en su poder, conforme a las características del bien o servicio, prestando la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión debatida en el juicio. En estos términos, “corresponde al proveedor la obligación de colaborar en el esclarecimiento de la cuestión aportando todos los elementos que tenga en su poder. De nada sirven las negativas genéricas y/o particulares (...)”, por el contrario, “(...) estando de por medio una relación consumeril, el principio de las cargas dinámicas es llevado a su máxima expresión pues el proveedor tiene una obligación legal: colaborar en el esclarecimiento de la situación litigiosa. En consecuencia, todo silencio, reticencia o actitud o misiva, se constituirá en una pauta que afectará dicha obligación legal con la consecuente presunción de certeza sobre la versión que sustenta la pretensión del consumidor”. (Aspectos procesales., cit. LL 2010-C-1281 y sigtes.). (Conf. SCJBA Causa .G., A. C. C/ Pasema S.A. y otros s/Daños y perjuicios., C. 117.760, sent. del 1-IV-2.015).

V.- Efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y valoraré a la misma conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 356 del C.P.C.C. y en definitiva fundaré mi decisión conforme art. 3 del CC y C y art. 200 de la Constitución Provincial.

En primer lugar, debe señalarse que la falta de contestación de la demanda y la declaración de rebeldía subsiguiente, autorizan a presumir la veracidad de los hechos lícitos afirmados por la contraria y a tener por reconocidos los documentos acompañados que se le atribuyeren al demandado, de conformidad con las previsiones del art. 54 y del art. 329 inc. 1º del CPCC Ley 5777, concordante con lo establecido en el art. 263 del Código Civil y Comercial, vigente al momento de la contratación.

No obstante, "La rebeldía no puede tener el efecto de acordar un derecho a quien carece de él, es necesario, en cada caso, que el magistrado esté convencido de la verdad de los hechos en que se funde la demanda, independientemente del silencio o rebeldía del demandado. Es que, si la no comparecencia del accionado genera la presunción de verdad de las afirmaciones del contrario, ello puede no ser suficiente para producir convicción en el juez, y por ello es preciso robustecerla con otros medios de prueba." (CNCiv., sala A, julio 27- 984; REP. LA LEY, 1984 - 1755, sum. N° 5).

En consecuencia, he de recurrir a continuación a la prueba producida y la valoraré para dar solución al caso aquí planteado, siendo que en base a la posición procesal

mantenida por la demandada, cabe reconocer validez a la documentación acompañada por la actora que obra agregada a autos.

VI.- En ese aspecto, tengo acreditado que la actora suscribió el día 11/06/2020 el contrato N° 00000633. Ese contrato es suscripto además por el Sr. Néstor Fabián Jaramillo.

Asimismo, observo que el contrato acompañado por la actora debe ser calificado como de adhesión con cláusulas predispuestas.

En ese instrumento surge que se obligó a pagar la suma de \$ 285.000. Así, el contrato estipulaba en la cláusula tercera en su parte pertinente “TERCERA: precio-valor móvil: se congela el precio al concretar el 70% del valor actual de la vivienda, el resto se financia en cuotas fijas y en pesos”. Como consecuencia de esto, el actor abonó la suma de \$100.000, del cual resulta el contrato ser recibo.

Asimismo, en la cláusula subsiguiente se establece “CUARTA: el Comprador se compromete a abonar el monto total del valor móvil en..... (.....) cuotas que se indican como "anticipos mensuales y consecutivos". Este valor no podrá ser nunca inferior al 1,5% (Uno con cinco por ciento) del valor que resulte de multiplicar el valor del metro cuadrado, por la cantidad de metros que tendrá la vivienda tipo elegida a construir, con más gastos administrativos y accesorios si correspondiere y que será exhibido mensualmente por AZ Construcciones en su domicilio legal, o de acuerdo a una propuesta económica realizada con posterioridad a la finalización del sexto (6) mes, el que será establecido a criterio de AZ Construcciones siempre con referencia al valor móvil del bien, teniendo en cuenta el comportamiento del Comprador en el cumplimiento de sus obligaciones. Dicha propuesta económica deberá ser realizada, aceptada y efectivizada mediante pago correspondiente, junto con la demostración del pago realizado y de la terminación de las obras y gestiones correspondientes. El comprador que haya cumplido estos requisitos, podrá solicitar la entrega e instalación efectiva de los elementos constitutivos de la vivienda siempre que AZ Construcciones acepte la propuesta de pago anticipado como inyección de capital y de cumplimiento adelantado de contrato. El saldo adeudado se cancelará en hasta..... ..cuotas mensuales, móviles y consecutivas”. Con relación a ello, el actor abonó la segunda cuota de \$100.000 en fecha 19/06/2020 conforme recibo N° 0001-00001028 y la tercer cuota de \$70.000 en fecha 26/06/2020 conforme recibo N° 0001-00001031 y la suma de \$15.000 conforme recibo N° 0001-00001046. En este último recibo consta que con ese pago se completaba el 50% del valor de la vivienda. Asimismo, surge del contrato suscripto por

la actora que la platea venía bonificada.

En lo que respecta al plazo de ejecución, el contrato establece en su cláusula “NOVENA: Los elementos constitutivos de la unidad de vivienda comenzarán a industrializarse una vez realizado y efectivizado pagos equivalentes al 70% del indicado en cláusula CUARTA y una vez cumplidos con las obligaciones asumidas por el Comprador en cláusula OCTAVA y NOVENA y cc. La Empresa AZ Construcciones tiene 120 días hábiles para el ensamblado y armado de la vivienda”.

En este punto es posible visualizar las conversaciones intercambiadas con el representante de AZ Construcciones en Viedma – ver fs. 27/54 acompañada en el escrito Demanda c Documental-. En la comunicación obrante a fs. 51 se le informa que se procederá directamente a la devolución del dinero que fuera abonado por el Sr. Moschetta. No obstante, del chat no surgen constancias de que haya recibido el dinero o alguna comunicación posterior que permitan inferir que la demandada ha dado cumplimiento con la devolución, lo que a la luz de todo lo actuado convalida la veracidad de los hechos expuestos en demanda consistentes en que no obstante la ejecución contractual por parte del actor el demandado no cumplió con su prestación en tanto proveedor profesionalizados de bienes – vivienda industrializadas-.

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

Agrego a ello que el CCyC establece en el artículo 1078 que “(...) Excepto disposición legal o convencional en contrario, se aplican a la rescisión unilateral, a la revocación y a la resolución las siguientes reglas generales: (...) inciso h) “la extinción del contrato deja subsistentes las estipulaciones referidas a las restituciones, a la reparación de daños, a la solución de las controversias y a cualquiera otra que regule los derechos y obligaciones de las partes tras la extinción”.

VII.- La responsabilidad de Néstor Fabián Jaramillo:

A fin de delimitar la existencia de responsabilidad del demandado, corresponde recordar que los presupuestos generales de la responsabilidad civil -también aplicables en el ámbito contractual y, con mayor razón, en las relaciones de consumo- son: a) la existencia de un daño cierto y actual; b) la antijuridicidad del hecho generador; c) la relación de causalidad adecuada entre el hecho y el daño; y d) la imputabilidad o factor de atribución (culpa, dolo o, en el caso, la responsabilidad objetiva derivada del riesgo o vicio del servicio o producto, conforme art. 40 LDC).

En el caso, el daño se configura en el incumplimiento contractual consistente en la falta de entrega de la vivienda contratada dentro del plazo convenido, situación que frustra la legítima expectativa del actor en tanto consumidor y afecta directamente su patrimonio, constituyendo un perjuicio cierto y actual.

La antijuridicidad se verifica por la infracción al deber de cumplimiento exacto del contrato (art. 961 CCyC), sin que medie causa legítima de justificación.

La relación causal se desprende del nexo directo entre la conducta omisiva del demandado -que no entregó la vivienda ni restituyó lo abonado- y el daño alegado por los actores.

Finalmente, el factor de atribución se encuentra configurado por la responsabilidad objetiva que la Ley 24.240 impone al proveedor en razón de la deficiente prestación del servicio, prescindiendo de la culpa. No se ha demostrado, además, que el incumplimiento haya obedecido a una causa ajena o al obrar exclusivo de un tercero, por lo que no cabe eximir a los demandados de responsabilidad (arts. 40 y 53 LDC; art. 1722 CCyC).

Entonces, de las constancias de autos, en especial del contrato acompañado, comprobantes de pago y demás documentación adquirida como prueba en el presente proceso surge acreditado que la obra no fue entregada conforme a las condiciones pactadas. Tales elementos, ponderados en conjunto y con arreglo a la sana crítica racional (art. 356 CPCC), permiten tener por probado el incumplimiento contractual atribuido a las demandadas.

Concluyo, entonces, que existe probada la responsabilidad contractual del demandado, Néstor Fabián Jaramillo (quien fuera representante y dueño de la empresa AZ Construcciones), respecto del Sr. Lucas Iván Moschetta por el incumplimiento del contrato suscripto en fecha 11/06/2020 bajo el N° 0001-0000633 para la construcción de una vivienda mediante tipo de construcción wood frame, tipología minimalista de un dormitorio y una superficie de 30m².

Entonces, de acuerdo a lo peticionado -Punto VII A) de demanda- es que en base a las previsiones del art. 10 bis inc. c) LDC se tiene por rescindido el contrato en base a la responsabilidad por incumplimiento declarada conforme art. 40 de la LDC.

Asimismo, se observa que el demandado Néstor Fabián Jaramillo deberá responder ante la actora de acuerdo con lo que se detallará a continuación en base al último párrafo del art. ya citado en párrafo precedente que prevé que la rescisión es "(...) sin perjuicio de las acciones de daños y perjuicios que correspondan".

VIII.- La indemnización por incumplimiento contractual:

Corresponde ahora dilucidar la procedencia de la pretensión esgrimida por la parte actora, y en caso de corresponder, la cuantificación de esta de acuerdo con la prueba producida para demostrar su alcance.

El daño es todo perjuicio susceptible de apreciación pecuniaria que afecte en forma cierta a otro, a su patrimonio, a su persona, a sus derechos o facultades (CSJN, 22/12/93, E.D. 157-581), es un componente inseparable del acto ilícito (T.S. de Córdoba, Sala CCom. CAdm., 12/12/86. LLC 1987-438); ya que si no hay daño, directo ni indirecto, no hay acto ilícito punible para los efectos de este código (CNCiv., sala B, 28/9/84, E.D. 112-233). Además, debe ser cierto y actual para que pueda existir resarcimiento (CSJN, 07/03/85, E.D. 113-612), pero es indemnizable también la frustración de la probabilidad de éxito, cuando por sus características supera el parámetro de daño eventual para constituirse en un perjuicio cierto y resarcible (CSJN, 28/04/98, L.L. 1998-C-322); pero el mero estado de riesgo no es indemnizable si no hay daño. (Conf. Jorge Mosset Iturraspe y Miguel A. Piedecasas, Código Civil Comentado Responsabilidad Civil, Ed. Rubinzal Culzoni, 2005, Pág. 25, 33).

En este sentido, la Corte Suprema, en Provincia de Santa Fe c/ Nicchi, juzgó que resultaba inconstitucional una indemnización que no fuera justa, puesto que indemnizar es (...) eximir de todo daño y perjuicio mediante un cabal resarcimiento, lo cual no se logra si el daño o el perjuicio subsisten en cualquier medida (Sent. del 26-VI-1967, Fallos: 268:1121, considerandos 4° y 5°). Sentado ello, la actora identificó como rubros cuya indemnización: Rescisión del contrato y la restitución de lo pagado, daño moral y daño punitivo.

VIII.1.- Restitución de lo pagado: Por este rubro se reclama en el punto VIIA) la suma de \$ 526.373,44 en concepto de sumas abonadas con causa en el contrato.

Corresponde receptor la solicitud efectuada conforme a lo resuelto en Punto VII.

En ese aspecto y conforme a documentación acompañada en demanda surge que el actor

abonó \$ 100.000 al momento de suscripción de contrato en fecha 11/06/202, con posterioridad abonó \$ 100.000 conforme recibo 0001-00001028 de fecha 19/06/2020. Asimismo, mediante recibo 0001-00001031 de fecha 26/06/2020 pagó la suma de \$ 70.000 y por último, en fecha 17/07/2020 mediante recibo 0001-00001046 entregó la suma de \$ 15.000.

A continuación, se practica liquidación conforme a calculadora oficial del Poder Judicial:

Fecha Inicial	Fecha Final	Concepto	Monto	Interés Devengado	Monto Base + Total Intereses
11/06/2020	04/03/2026		\$100.000,00	530.015,80	\$630.015,80
19/06/2020	04/03/2026		\$100.000,00	528.962,20	\$628.962,20
26/06/2020	04/03/2026		\$70.000,00	369.628,21	\$439.628,21

17/07/2020	04/03/2026	\$15.000,00	78.791,25	\$93.791,25
Total:				\$1.792.397,46
Total Pagos:				\$ -0,00
Total Adeuda:				\$1.792.397,46

Como consecuencia de ello la suma a restituir actualizada a la fecha de la presente asciende a **\$1.792.397,46**, la que deberá ser abonada en el plazo de 10 días de que la presente adquiera firmeza, siendo que desde la fecha de la presente y sin solución de continuidad devengará intereses hasta su efectivo pago conforme a la calculadora oficial de intereses del Poder Judicial o la que el STJ en lo sucesivo fije.

VIII.2.- Daño moral: Por este rubro el actor reclama en el Punto VII.B.2) de demanda la suma de \$ 300.000.

En el ámbito contractual “el daño moral se concibe como el menoscabo o la desconsideración que el incumplimiento puede ocasionar en la persona damnificada, padecimientos psicofísicos, inquietudes o cualesquiera otras dificultades o molestias sufridas en el goce de los bienes o afecciones legítimas

y, en general, toda clase de padecimientos espirituales (cfr. CCCRos, Sala I, 05.09.2002, “Capucci c. Galavisión V.C.C. S.A.”, Zeus 91-J-245; v. tb. Bustamante Alsina, Jorge, Teoría General de la Responsabilidad Civil, 1997, p. 205, N° 557; ORGAZ, Alfredo, El daño resarcible, p. 264), aclarándose que no todo incumplimiento contractual apareja ‘per se’ daño moral, dependiendo su admisión de la apreciación del

juez en cuanto al hecho generador del perjuicio y de las circunstancias del caso, pues no puede sustentarse en cualquier molestia que se origine en la insatisfacción de las prestaciones contractuales, sino que es preciso que el incumplimiento trascienda de lo meramente material involucrado en lo contractual, a lo emocional, es decir, la noción del agravio moral se vincula al concepto del desmedro extrapatrimonial o lesión a los sentimientos personales, no equiparables ni asimilables a las meras molestias, dificultades, inquietudes o perturbaciones que pueda provocar el incumplimiento contractual, ya que tales vicisitudes son propias del riesgo de cualquier contingencia negocial (conf. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Sala 1, Rosario, Santa Fe en: Ac. N° 470 del 28.12.2011, causa "Volpato c. Cali"; Ac. N° 407 del 11.11.2011, causa "Fernández c. Wulfson"; Ac. N° 391 del 04.11.2011, causa "Testa c. Gorriño", entre otros- Conf. CACivil Viedma, en autos caratulados "Telic Vladimiro Roberto c/ Volkswagen Compañía Financiera s/ daños y perjuicios (Ordinario)", 31/05/2017).

Asimismo, conforme ha puesto de manifiesto en la sentencia dictada por CAV en autos "Melivilos Belisle Nélica C/Sindicato De Trabajadores Viales Provincia De Río Negro S/ Ordinario", Expte. N° 8278/2017 (10/10/2018 voto del Dr. Ariel Alberto Gallinger): "en materia contractual, puede reputarse como definitivamente superado el criterio de que el daño moral contractual solo puede existir en la hipótesis de incumplimiento intencional, (cfr. Llambias, J.J., "Tratado de Derecho Civil - Obligaciones", Buenos Aires, 1973, T. I, p. 353, N° 270 bis); por el contrario, la referencia del C Civ: 522) "... la índole del hecho generador de la responsabilidad..." no tiene el significado de restringir la indemnización al supuesto de una conducta dolosa del deudor, tal como lo ha explicado la doctrina mayoritaria; de ahí que sea indemnizable cualquiera sea el factor de atribución aplicable (cfr. Mosset Iturraspe, J., "Responsabilidad por daños - El daño moral" - Buenos Aires, 1985, T°. IV, ps. 118/119, N° 45; Belluscio, A. y Zannoni, E., "Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado", Buenos Aires, 1979, T° 2, p. 730, n° 1; Bueres, A. Y Highton, E., "Código Civil y normas complementarias - Análisis doctrinal y jurisprudencial", Buenos Aires, 2006, T°. 2-A, p. 229; Pizarro, R., y Vallespinos, C.", (Rivero Potes, Oscar Alberto y otro vs. Tiesqui, Ana Cristina y otro s/Ordinario CN Com Sala D; 30/04/2009; RC J 16807/09..." (conf "Ponce Tomas Omar C/ Dietz Fernando Ángel S/ Ordinario. Expte. N° 8090/2016-CAV (voto la Dra María Luján Ignazi), cabe tener presente que "...para que un incumplimiento contractual conlleve un daño de esta índole, es preciso que la afectación íntima trascienda lo que puedan ser alternativas o

incertidumbres propias del mundo de los negocios (conf. Cám. Nac. de Apel. en lo Com., Sala D\ "Valentinuzzi Roberto Mac/ Centro Milano SA S/ Sumarísimo\ ", en fecha 18.08.16)".

A ello agrego que el capítulo de daño moral en el marco del derecho del consumidor y aplicado al caso está relacionado directamente con la falta de cumplimiento en tiempo y forma del contrato, en consecuencia, respecto del trato dispensado a la actora por parte de la demandada, lo cual se traduce en una situación disvaliosa con consecuencias en la esfera extrapatrimonial.

Sin dudas, las máximas de la experiencia me indican que el Sr. Moschetta ha padecido un alto grado de incertidumbre con origen causal adecuado en el incumplimiento contractual aquí tratado relacionado con las expectativas puestas en el acceso a la vivienda contratada.

Debo decir que a los fines de su determinación y con base en el art. 147 del CPCC lo fijo prudencialmente por la gravedad del hecho en el marco de ejecución contractual en la suma de \$ 1.000.000.

Asimismo, corresponde aditar a la suma cuantificada precedentemente una tasa pura del 8% anual lo que equivale al 0,66 mensual o 0,022 diario- desde la fecha del último pago el 17/7/2020, esto es 5 años, 7 meses y 15 días o 2056 días lo cual totaliza un 45,23% lo que hace, en consecuencia, que las sumas ascienda a **\$ 1.452.300** a la fecha de la presente, todo lo anterior conforme a parámetros del fallo del STJ "Garrido Paola Cancina c/ Provincia de Río Negro s/ Ordinario s/ Casación" de fecha 15/11/2017, Sent. N° 89 y de allí en más y hasta su efectivo pago sin solución de continuidad la tasa de interés prevista en calculadora oficial del Poder Judicial o la que el Superior Tribunal de Justicia en lo sucesivo fije.

VIII.3.- Daño Punitivo: Por este rubro el actor ha solicitado en el punto VIIB.3) la suma de \$ 500.000.

Tengo presente que el Artículo 52 bis de la Ley 24.240 dispone que "Al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado, el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan. Cuando más de un proveedor sea responsable del incumplimiento responderán todos solidariamente ante el consumidor, sin perjuicio de las acciones de regreso que les correspondan. La multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el

artículo 47, inciso b) de esta ley”. El Superior Tribunal de Justicia a la fecha ha elaborado su doctrina legal al respecto, la que surge de autos “Cofre” (STJRNS1 - Se. 09/21)”, “Campos” (STJRNS1 - Se. 49/24) y recientemente de “Fabi” (STJRNS1 - Se. 63/24). De esa doctrina se extrae que la aplicación de una sanción pecuniaria disuasiva es excepcional y para que proceda se debe constatar una grave indiferencia hacia los derechos del consumidor la que debe calificarse de intencional a suficiente negligencia -dolo o culpa grave- o por enriquecimiento indebidos derivados del ilícito. Asimismo, se ha dicho que “La conducta reprochada es la del proveedor que, al realizar un cálculo previo, sabe que el producto o servicio ofrecido puede ocasionar un daño y, aun descontando las indemnizaciones, tendrá un beneficio que redundará en ganancia. En definitiva, se trata de supuestos en los que los proveedores adoptan esa política habitualmente y como una forma de financiarse a través de sus consumidores. Ello así, a través de una conducta objetivamente descalificable desde el punto de vista social, esto es, disvaliosa por indiferencia hacia el prójimo, desidia o abuso de una posición de privilegio (cf. Colombres, Fernando M., "Daño punitivo. Presupuestos de procedencia y destino de la multa", LL DJ 19/10/2011; STJRNS1 - Se. 09/21 "Cofré")” Citado en “Fabi” (STJRNS1 - Se. 63/24).

Así, en “Fabi” el Superior Tribunal de Justicia reafirma que el daño punitivo es de carácter excepcional, solo para casos que revistan suficiente gravedad en los que el proveedor del bien o servicio actúe con dolo -directo o eventual- o culpa grave -grosera negligencia- sin que alcance como lo refiere la literalidad de la norma, el mero incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales. Por último, debe haber un cálculo del proveedor que implique que la conducta reprochada le reporte una ganancia.

Efectuado el encuadre de rigor y dadas las circunstancias analizadas del caso, entiendo que el daño punitivo en este caso particular ha de proceder, en función del incumplimiento contractual y legal que califico de suficiente gravedad por parte de la demandada. Ello ha consistido en un modus operandi basado en efectuar ventas de viviendas industrializadas, recepcionar fondos con esa causa abonados por los consumidores adherentes para luego, llegado el momento de ejecutar las prestaciones contractuales incumplirlas directamente.

De este modo, en orden a todo lo indicado, y en función del marco fáctico debatido en autos y probado el incumplimiento, he de hacer lugar a la solicitud de aplicación de una sanción pecuniaria con reales efectos disuasivos. En cuanto a la extensión de la multa

civil pretendida, conforme a circunstancias del caso de acuerdo con una estimación prudente de la pretensión, he de fijarla en igual valor al monto actualizado de lo abonado, esto en la suma de **\$1.792.397,46** a la fecha de la presente conforme a parámetros del art. 47 Inc. b) citado en el art. 52 bis de la Ley de Defensa del Consumidor.

Esa suma deberá ser abonada en el plazo de 10 días de que la presente adquiera firmeza, siendo que desde la fecha de la presente y sin solución de continuidad devengará intereses hasta su efectivo pago conforme a la calculadora oficial de intereses del Poder Judicial o la que el STJ en lo sucesivo fije.

IX.- Conclusión: Hacer lugar a la demandada interpuesta por Lucas Iván Moschetta en fecha 06/05/2022, tener por rescindido el contrato suscripto en fecha 11/06/2020 bajo el N° 0001-0000633 para la construcción de una vivienda mediante tipo de construcción wood frame, tipología minimalista de un dormitorio y una superficie de 30m2 conforme art. 10 bis inc. c) de la LDC y declarar la responsabilidad de Néstor Fabián Jaramillo (quien se desempeñaba a cargo de AZ Construcciones -nombre de fantasía-) conforme art. 10 bis último párrafo de la ley citada y condenarlo a que abone en el plazo de 10 días en concepto de Restitución de lo pagado, la suma de **\$1.792.397,46**, por Daño Moral la suma de **\$ 1.452.300** y por Daño Punitivo la suma de **\$1.792.397,46**, todo ello conforme a fundamentos dados en Puntos VII.1, VII.2 y VII.3 respectivamente, siendo que todas las sumas aquí cuantificadas sin solución de continuidad desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago devengarán intereses conforme calculadora oficial del Poder Judicial o la que el STJ en lo sucesivo fije.

X.- Costas y honorarios: Las costas de imponen a la demandada vencida- art. 62 del CPCC Ley 5777-.

El monto base asciende a \$ 5.037.094,92.

En tanto de practicar la regulación correspondiente no se alcanzaría el mínimo legal se fijan los honorarios de los Dres. Fernando Arturo Casadei y Franco Pulichino en forma conjunta en el equivalente a 10 Jus + 40 %

Para efectuar la regulación precedente se tuvieron en cuenta las pautas del art. 6, 8, 9, 10 y concordantes de la Ley G 2212.

Notificar a la Caja Forense y cumplir con la Ley D 869.

XI.- Notificación al demandado: En tanto el Sr. Néstor Fabián Jaramillo ostenta e estado procesal de rebelde debe ser notificado conforme art. 121 inc. g) del CPCC al domicilio real.

No obstante ello y en función de las frustradas diligencias notificadorias a ese domicilio corresponde directamente pasar al procedimiento del art. 129 del CPCC y efectuar la comunicación de la presente sentencia mediante publicación de edictos en el Boletín Oficial.

El contenido de la publicación se compondrá de la parte resolutive de la sentencia, haciendo saber al demandado que el cuerpo completo se encuentra para su consulta, análisis y eventual puesta en crisis en el sistema Puma o en los fallos publicados por el Poder Judicial.

Plazo de publicación: Dos (2) días.

RESOLUCIÓN:

I.- Hacer lugar a la demandada interpuesta por Lucas Iván Moschetta en fecha 06/05/2022, tener por rescindido el contrato suscripto en fecha 11/06/2020 bajo el N° 0001-0000633 para la construcción de una vivienda mediante tipo de construcción wood frame, tipología minimalista de un dormitorio y una superficie de 30m2 conforme art. 10 bis inc. c) de la LDC y declarar la responsabilidad de Néstor Fabián Jaramillo (quien se desempeñaba a cargo de AZ Construcciones -nombre de fantasía-) conforme art. 10 bis último párrafo de la ley citada y condenarlo a que abone en el plazo de 10 días en concepto de Restitución de lo pagado, la suma de **\$1.792.397,46**, por Daño Moral la suma de **\$ 1.452.300** y por Daño Punitivo la suma de **\$1.792.397,46**, todo ello conforme a fundamentos dados en Puntos VII.1, VII.2 y VII.3 respectivamente, siendo que todas las sumas aquí cuantificadas sin solución de continuidad desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago devengarán intereses conforme calculadora oficial del Poder Judicial o la que el STJ en lo sucesivo fije.

II.- Imponer las costas a la demandada conforme lo dispuesto en el art. 62 del CPCC y efectuar la regulación de honorarios conforme a lo dispuesto en el Punto X.

III.- Registrar, protocolizar y notificar a la actora conforme al art. 120 y 138 del CPCC Ley 5777 y al demandado conforme a lo dispuesto en Punto XI.

Leandro Javier Oyola

Juez