

Villa Regina, 31 de marzo de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados "**O.RODOLFO ARIEL C/ GALLETTA DANIEL ADOLFO FELIPE Y MUNICIPALIDAD DE GENERAL ENRIQUE GODOY S/ SUMARISIMO (DENUNCIA LEY 24.240)**" (Expte. N° VR-00123-C-2024); de los cuales,

RESULTANDO:

En fecha 21/03/2024 se presenta el Sr. Rodolfo Ariel O. con el patrocinio letrado de los Dres. Verónica Collodet y Guillermo Carrcavur promoviendo demanda de daños y perjuicios contra el Sr. Daniel Adolfo Felipe G. por la suma de \$10.231.866,77, todo con más sus intereses y costas.

Acredita el cumplimiento de la instancia de mediación prejudicial.

En el acápite de hechos relata “Que, conforme surge de la cláusula PRIMERA del Boleto de Compra Venta que -debidamente sellado y certificado por la escribana R. Hernández-, se acompaña al presente para su agregación, con fecha 27 de septiembre de 2017 le compré al Señor Daniel Galletta, un lote de terreno ubicado en la localidad de General E. Godoy. Individualizado como Lote 11 de la Manzana 10, superficie aproximada de 250,80 m², ubicado en la mayor fracción, cuya designación catastral es 05-5-D-002-01. Anteproyecto de Fraccionamiento aprobado por Ordenanza Municipal de General E. Godoy N° 1047/2017”.

Expone que “La posesión de mi terreno debió ser contractualmente entregada en el mes de enero de 2021, con los servicios de infraestructura descriptos en la cláusula tercera finalizados; porque así fueron los términos taxativamente acordados en la cláusula SEXTA.- Sin embargo, al llegar la fecha de entrega pactada y transcurridos más de 4 años de haberlo comprado, TODOS los servicios referidos-con excepción del tendido de la red eléctrica (que se encuentra en el precario estado detallado y graficado

en el Acta de Constatación Notarial que se adjunta y a cuya constancia remito); no estaban siquiera, en trámite de ejecución.- Desde la fecha pactada contractualmente en la que debió entregarse la posesión: enero de 2021 en adelante; el demandado no dejó de subestimar mi buena fe contractual alegando infundadas excusas como, por ejemplo, responsabilizar de SU incumplimiento, al Municipio de Godoy, a la pandemia, etc.- Siempre en el firme objetivo de justificar su negligente inacción. Paralelamente, jamás dejó de hacer valer los derechos pactados - exclusivamente- a su favor, o sea: el cobro de intereses por mora en el pago de cuotas, amparado en lo dispuesto en las cláusulas arriba citadas del Boleto en cuestión”.

Refiere el intercambio epistolar mantenido con la demandada requiriendo el cumplimiento de las obligaciones pactadas a su cargo, sin obtener un resultado positivo.

Destaca que “Lo cierto es que transcurrieron más de seis años desde que lo compré y más de tres desde la fecha de entrega pactada y las obras siguen sin terminar. Lo más triste es que... pedí un crédito hipotecario (PROCREAR) y, una vez otorgado, presionado por la acelerada depreciación del dinero otorgado, no tuve otra alternativa que hacer caso omiso a mi miedo y preocupación y comenzar a construir mi casa en terreno ajeno, sin agua y sin cloacas”. Adiciona que “La falta de cumplimiento ante el Banco Hipotecario de la entrega de la escritura que acredite mi calidad de propietario en el plazo convenido, conllevó a la lógica y consecuente sanción, de que el crédito deje de ser "hipotecario" para convertirse en "personal”.

Indica que fue convocado fue convocado por la demandada en diciembre del año 2022 para hacerle entrega de la posesión la que se concretaría mediante acta notarial, pero no accedió a la misma en razón de las responsabilidades laborales que esa parte le imponía a su cargo en ese

mismo instrumento.

Funda en derecho. Identifica y cuantifica daños. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 04/04/2024 se provee el trámite con carácter de sumarísimo y ordena el traslado de la demanda.

En fecha 15/04/2024 se presenta el Dr. Daniel Adolfo Felipe G. con el patrocinio letrado del Dr. Horacio Nello Pagliaricci.

Contesta demanda respecto de la cual peticona su rechazo, con costas a la actora.

Peticiona se cite como tercero a la Municipalidad de Gral. E. Godoy.

Niega todos los hechos expuestos en la demanda y la autenticidad de la documental acompañada con excepción de lo que expresamente reconoce.

Confirma la venta que hiciera del terreno a la actora aunque niega cualquier incumplimiento de su parte que le hubieran producido los daños que ahora reclama. Adjudica en cualquier caso la responsabilidad en los daños y perjuicios que resultaren eventualmente acreditados a la Municipalidad de Gral. E. Godoy, a la cual peticona se cite como tercero en autos.

Funda en derecho. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 19/04/2024 la actora contesta el traslado ordenado reconociendo y desconociendo documental acompañada por la demandada.

En fecha 01/07/2024 se dispone la citación como tercero a la Municipalidad de Gral. E. Godoy.

En fecha 25/07/2024 se presenta la Dra. María Carolina Cailly en el carácter de apoderada de la Municipalidad de General E. Godoy.

Se opone a la citación como tercero de su representada, sustentando su postura en la ausencia de una controversia común con ninguna de las partes. Expone que su parte no incurrió en incumplimiento alguno y que los registrados corresponden a la propia demandada.

Argumenta que según la Ordenanza 904-12 no tiene ninguna obligación

respecto de la obras que se mencionan “...puesto que al tratarse de emprendimientos privados -que se presumen lucrativos-, son los inversores quienes deben garantizar la factibilidad y ejecución de los servicios con que contará el loteo, así como su conexión a la redes existentes y obras complementarias, de manera tal que los lotes que surjan del mismo, cuenten con el efectivo acceso a los servicios, ya que de nada serviría llevar adelante un loteo donde sus habitantes no tengan real suministro de agua, luz, cloacas, etc.”.

Subsidiariamente contesta traslado negando todos los hechos expuestos y desconoce documental acompañada por la demandada.

Funda en derecho. Niega cualquier responsabilidad de su representada.

Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 07/08/2024 la demandada contesta el traslado dispuesto desconociendo la documental acompañada por el tercero citado y oponiéndose al tratamiento de la oposición del tercero citado a intervenir en el presente proceso.

En fecha 12/09/2024 se celebra audiencia preliminar en la que se deja constancia de la comparecencia de las partes y la imposibilidad de arribar a un acuerdo. Se dispone la apertura de los presentes autos a prueba.

En fecha 28/10/2024 se provee la prueba ofrecida.

En fecha 19/08/2025 el Tribunal procedió a efectuar un control de la prueba producida. Se tiene presente el desistimiento de la prueba pendiente de producción por la parte actora. Se tiene por caduca la prueba informativa y por desistida la prueba pericial pendiente de la parte demandada.

Se dispone la clausura del período de prueba.

En fecha 22/10/2025 pasan estos autos a dictar sentencia.

En el día de la fecha se relevan de reserva los alegatos presentados por la parte actora, demandada y tercera citada.

CONSIDERANDO:

1) Que habiendo pasado estos actuados para dictar sentencia, corresponde en primer orden dejar asentado que encontrándose cuestionados los extremos fácticos esgrimidos por la actora, analizaré los mismos apreciando y valorando la prueba de autos conforme lo preceptuado por los arts. 145 inc. 5º, 328, 329 inc. 1º y 356 del CPCC”.

Atento el desconocimiento de autenticidad de la documental realizado por las partes, se aclara que será considerada aquella sobre la cual se hubiera producido la prueba informativa y también los instrumentos públicos que hubiesen sido presentados; ello así, por dar fe los mismos mientras no se los reproche de falsos por la vía pertinente.

En cuanto a las posturas que las partes expusieron en el proceso y el tratamiento que respecto a las mismas debo seguir en esta hora de sentenciar, encuentro útil recordar aquí que nuestra Excm. Cámara de Apelaciones viene reiterando en sus pronunciamientos que “...la judicatura no está obligada a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo a pronunciarse acerca de aquéllas que se estimen conducentes para sustentar las conclusiones (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320)” (“CANALE YANINA BELEN C/ CARRIZO HECTOR DANIEL Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) (BLSG 1635)” (RO-18766-C-0000) (A-2RO-2392-C2021, Se. 30/07/2024, entre muchos otros).

2) Que por tratarse la parte adquirente de un destinatario final del inmueble y la otra alguien que hace de la venta de tales bienes su actividad profesional, encuadro el presente reclamo en el plexo normativo consumeril conformado por el art. 42 de la Constitución Nacional, la Ley de Defensa del Consumidor N.º 24.240 y el Título III del Libro Tercero (artículos 1092 a 1122)del Código Civil y Comercial de la Nación.

Sobre el estado del tema en el ámbito de nuestros Tribunales es Frustagli

quien pone de resalto que “La jurisprudencia nacional da cuenta de una aplicación razonable y adecuada de los conceptos analizados, que se ha intensificado desde la admisión de la categoría de contrato de consumo en el Código Civil y Comercial. A modo meramente ejemplificativo reseñamos algunos precedentes que nos han parecido significativos en la materia inmobiliaria. Así, respecto de la caracterización de una operatoria como relación de consumo inmobiliaria, se sostuvo que "El negocio celebrado por las partes a la luz de lo dispuesto por los artículos uno, dos y tres de la ley 24.240, reúne las características propias del contrato de consumo; esto es, por un lado, una persona que adquiere un lote de terreno —con una vivienda a construir— como destinatario final y, por otro, una empresa que ejerce una actividad profesional, lo que involucra una clara superioridad técnica", agregándose que "La demandada ejerce una actividad profesional que involucra una clara superioridad técnica; por tal motivo, su deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas es aún mayor y su responsabilidad debe ser medida de manera más severa" (25). En orden a la calificación como proveedor, en un caso donde se controvertía el carácter abusivo de cláusulas insertas en un contrato relativo a un inmueble destinado a vivienda, se dijo que la condición de proveedor debe ser analizada con relación al caso concreto, sin tener que establecerse una única pauta para calificar al proveedor como profesional, agregándose que la comprensión de la categoría debe ser sistémica, considerando las particularidades de cada situación fáctica, en función de los principios fundamentales del Derecho del Consumidor. Tal doctrina se dio en el marco de un debate en el cual el proveedor era una persona física, que contaba con un loteo que comercializaba a su nombre conforme la actividad registrada ante la AFIP, ámbito en donde, además, era titular de dos viviendas (26)” (Frustagli, Sandra A., “Relaciones de consumo inmobiliarias: algunas cuestiones generales en orden a su configuración”,

Publicado en: LA LEY 25/09/2025 , 13. Cita: TR LALEY AR/DOC/2355/2025).

3) Que en lo relativo a las posturas que asumen las partes en el presente litigio corresponde decir lo siguiente:

3.1) Que tanto la actora como la demandada coinciden en que celebraron un contrato de compraventa del 27/09/2017 por el cual la primera le adquirió a la segunda un lote de terreno ubicado en la localidad de General E. Godoy, siendo que el mismo surge del anteproyecto de fraccionamiento aprobado por la Ordenanza municipal de General E. Godoy N° 1047/2017 del inmueble DC 05-5-C-002-01.

No resultan controvertidas el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la actora.

3.2) Controvierten, en cambio, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones asumidas por la aquí demandada. Formulan los siguientes argumetaciones apuntocando sus posturas:

3.2.1) La actora sostiene que:

- El lote lo compró 27/09//2017 y la entrega de la posesión debió recibirla de parte de la demandada en el mes de enero del año 2021, no obstante lo cual hasta la fecha dicha entrega no se produjo.

Acepta que si bien fue convocada por la demandada para hacerle la entrega de la posesión en diciembre de 2022, no accedió a la misma en virtud de los incumplimientos de esa parte respecto a la concreción de las obras de servicios a su cargo y a las responsabilidades que se le imponían asumir mediante el acta de entrega respectiva.

- Sostiene que todas las obras pactadas a cargo de la demandada que surgen del contrato de compraventa y del convenio de ejecución de obra celebrado entre la demandada y la Municipalidad de Godoy no se encuentran ejecutadas, salvo el tendido de la red eléctrica. Indica que otras obras ni siquiera se han comenzado a ejecutar.

- Asimismo, expresa haber reclamado por carta documento la entrega de plano de mensura, deslinde y partición de la mayor fracción, inscripta en catastro municipal y provincial, que individualice mi Lote, lo cual le permitiera escriturar el inmueble adquirido.

3.2.2) La demandada rechaza los hechos expuestos por la demandada argumentando:

- En cuanto a la entrega de la posesión rechaza lo postulado por la actora, sosteniendo que es ésta última parte quien reconoce que la demandada le ofreció entregarle la posesión, la cual se formalizaría mediante acta notarial.

- Afirma que las obras de infraestructura se encontraban finalizadas a las siguientes fechas, a saber: a) Energía eléctrica y alumbrado: Loteo I 12/03/2021 y loteo II 21/04/2021; b) Red de distribución de agua 22/07/2022; c) Apertura de calles 26/09/2022; d) Cordones de contención de boulevares y plaza 27/09/2022; e) Acequias fueron reemplazadas por la Ordenanza 11191 con plazo al 30/11/2023, implantación de 400 árboles 07/2022 y 200 más un año después para reposición, entrega de banco y parrillas 16/08/2022; y f) Proyecto de gas presentado al municipio el 27/07/2022. Sostiene que las obras de infraestructura y servicios se encontraban concluidas y recepcionadas de conformidad con los distintos entes.

- Esgrime que de acreditarse los supuestos daños alegados por la actora -de existir- son consecuencia de los incumplimientos de parte de la Municipalidad de Godoy ante el cumplimiento de las obligaciones que a su cargo surgían del la Ordenanza 1047/2017 y del convenio de Ejecución de obras que celebró con los loteadores el 14/06/2018. Agrega que la Municipalidad incumplió con los deberes de control de la obra y ejecutar aquellas que estaban a su cargo.

3.3) Así delimitadas las posturas de los intervinientes en el proceso,

encuentro que la cuestión a dilucidar se circunscribe a determinar si la posesión fue ofrecida por la demandada a la actora en tiempo y forma conforme lo pactado, o si por caso la demandada incurrió en incumplimientos totales o parciales por los cuales eventualmente debiera responder. También, si se ha podido escriturar el inmueble en cuestión.

4) En cuanto a la prueba, no obstante su abundancia, dejaré asentado aquí que solo será considerada aquella que entiendo tiene vinculación a los puntos a esclarecer fijados en el punto anterior.

Asimismo que respecto de las pruebas testimonial, confesional y de reconocimiento ambas partes y el tercero citado acordaron mediante presentación conjunta (movimiento E0064) la incorporación de las producidas en los autos "S.L. C/ G.D.A.F. S/ Sumarísimo - Denuncia Ley 24.240" (Expte. N° VR-00137-C-2024); y en autos "B.M.S. c/ G.D.A.F. s/ Sumarísimo" (Expte. N° VR00177-C-2024) .

4.1) Documental.

a) La actora acompañó con su presentación inicial en autos el boleto de compraventa suscripto entre las partes ahora en litigio el cual tiene por fecha de celebración el 27/09/2017 y de intervención por la ARTRN el 10/10/2017.

b) Ambas partes acompañaron el convenio de ejecución de obra de celebrado en junio de 2018 suscripto por el Sr. G.. en su carácter de propietario de la parcela de origen 05-C5-SD-CH002-02 PO1 fracción y la Municipalidad de Gral. E. Godoy.

En virtud de dicho instrumento el Sr. Daniel G. le requiere a la Municipalidad la aprobación del proyecto de mensura y subdivisión del inmueble en parcelas. También se enumeran las obras a ejecutar a exclusivo costo del demandado, con un plazo de ejecución de tres años y medio contados desde el 01/07/2018.

3.2) Testimonial.

Transcribiré las testimoniales citadas en sentencias dictadas en Expte. N° VR-00137-C2024 y VR00177-C-2024.

a) La Escribana Rossana Gilda Hernández afirmó conocer a ambas partes. Afirmó que intervino en reuniones sobre la confección de los contratos en reuniones previas a la firma de los mismos entre las partes. Recordó que, a requerimiento de los compradores que se lo solicitaban, confeccionaba un acta de entrega de la posesión la cual ellos abonaban, detallando que en su presencia y del Agrimensor Prieto en el lugar de ubicación del inmueble se individualizaba el lote del que se trataba.

b) La Cra. Carina Marcela Verzini afirmó conocer al Sr. G. y haber sido por 12 años Asesora Contable y luego Secretaria de Hacienda de la Municipalidad de Godoy, lo cual coincidió con toda la gestión del Intendente Ivancich. Aclaró no haber intervenido en el sector de Obras Públicas, no obstante lo cual refirió tener conocimiento del citado loteo.

Afirmó que la Municipalidad no adquiere inmuebles para hacer loteos y que los loteadores por Ordenanza deben proveer a los mismos de las obras correspondientes a los servicios de agua, cloacas, luz y gas. A ello agregó que una vez terminadas son recibidas por la Municipalidad que emite un visado que conforma la documentación que se presenta al Registro de la Propiedad Inmueble que finalmente le otorga a cada lote su Nomenclatura Catastral para que se proceda a la escrituración.

Refirió que el loteo “Valle Escondido” fue un proyecto impulsado por los loteadores Sr. Daniel G. y Vicopisano S.A. Calificó la relación del municipio como problemática debido a las dificultades de mantener un dialogo a los fines de lograr acuerdos para el correcto avance de las obras.

Describió el presente proyecto de loteo como ubicado en la zona rural, con espacios verdes, laguna y 3 accesos.

Recordó que en él caso los loteadores solicitaron excepciones para la no construcción de los cordones cuneta, obra de gas y para la sustitución de

los caños galvanizados del alumbrado público por postes de madera, todas las cuales fueron concedidas por el municipio.

Afirmó que la primera etapa de las obras debía ser cumplida en diciembre/2020 y la segunda en diciembre 2021, pero dichos plazos no fueron cumplidos, pese a que las medidas relativas a la pandemia solo afectaron 3 meses la prosecución de las mismas. Aclaró que habiendo solicitado una extensión de plazos en junio/2022, la misma no fue concedida.

Mencionó varios problemas en la ejecución de las obras a cargo del loteador.

Respecto de la construcción de accesos al loteo, manifestó que según lo indicaron los loteadores, habría 3, estimando que actualmente existe sólo uno.

Refirió que debido al uso de material inadecuado para el enripiado de calles, a instancias del municipio el loteador debió reemplazarlo, debiendo la Municipalidad prestarle la motoniveladora y su operador para el trabajo. Los desagües pluviales presentaban “inconsistencias” en la nivelación. Las luminarias no fueron colocadas totalmente y presentaron problemas de no funcionamiento.

En cuanto a la red de agua potable y cloacas, no se pudieron probar porque los loteadores no construyeron los nexos por debajo de la ruta y la vías del ferrocarril que estaban a su cargo, aunque finalmente después de discusiones terminaron construyéndolos.

Respecto del sistema de riego por acequias de los espacios verdes, éste no fue aprobado por el Consorcio, por lo cual fue reemplazado con riego por aspersión, lo cual se formalizó con el dictado de una Ordenanza Municipal. En cuanto a la construcción de los cordones de contención, debido a su mala construcción, debieron rehacerlos, esta vez con moldes propios que el municipio les prestó en razón de los inadecuados que ellos habían utilizado

en un principio. Afirmó que los árboles comprometidos nunca los vio, en tanto que la laguna prevista, en razón de haber los loteadores aducido problemas de “números”, fue finalmente reemplazada por más lotes.

Recordó que el municipio inicialmente no concedía permisos de construcción porque no se encontraba el loteo provisto de servicios públicos, mas luego, el municipio extendió permisos excepcionales entre los años 2022 y 2023 ante el requerimiento de compradores que habían tramitado un crédito del PROCREAR.

Refirió que los compradores de lotes ante los problemas registrados se dirigían a la Municipalidad a presentar sus reclamos a instancias de los loteadores, pese a que los problemas registrados eran responsabilidad exclusiva de éstos últimos.

c) La Martillera Pública Laura Margarita Perego afirmó que conoce al Sr. G.. Expuso que cuenta con inmobiliaria desde fines de septiembre/2020 y que le fue encargada la venta de los lotes por los propietarios y desarrolladores Sr. G. y Vicopisano S.A.

Aclaró que la venta de los mismos se inició en el año 2017 y terminó en 2019, aunque próximamente se reiniciará la misma. Mencionó que el pago de las cuotas se hacía por medio de una chequera y que el retraso provocaba el devengamiento de intereses.

Describió el loteo diciendo que contenía espacios verdes, amplios boulevares y servicios de electricidad, agua y cloacas. Aclaró que si bien originariamente contaba con sistema de acequias, el mismo sufrió un cambio que no precisó. Especificó que contaba con un solo acceso, aunque mencionó que se habló de un segundo que indicó no supo que pasó. También indicó que contaba con un plano en su inmobiliaria del loteo.

Negó que se ofreciera un salón de uso común.

d) El Sr. Simón Pablo Perego afirmó conocer al Sr. G.. Expuso que diseñó el loteo y fue el Director Gral. de todas las obras de infraestructura del

mismo.

Recordó que todas las obras fueron culminadas en septiembre/2022, encontrándose actualmente aceptadas por el municipio. Aclaró que petitionó al municipio una postergación del plazo de entrega de las obras en razón de la pandemia, pero fue rechazado con fundamento en tratarse de una obra pública.

Afirmó que la obra de calles fue concretada por el loteador y controlado las pendientes por el municipio, sin ser objetadas por éste último.

Mencionó que todas las obras de alumbrado eléctrico, agua y cloacas las concretó el loteador. Afirmó que la obra de agua corriente y cloacas fueron recibidas de conformidad por ARSA en Julio/2022. También que la obra de alumbrado eléctrico fue recepcionada de conformidad por Edersa, aunque no pudo recordar si lo fue en en marzo/2021 o marzo/2022. Reconoció que se quemaron 170 lámparas de alumbrado público, pero que las mismas fueron repuestas por el loteador.

Agregó que fue presentada toda la documentación necesario para el proyecto de gas.

En cuanto al sistema de riego precisó que se concluyó en septiembre/2023 consistiendo el mismo en riego por aspersion, el cual se provee de agua de acequia o de perforación. También que se compraron un total de 850 árboles los cuales fueron entregados al municipio, mencionando también la compra de parrillas y bancos que se encuentran en el loteo para ser ubicadas por la Municipalidad. También que se rehicieron cordones de contención en plazas y boulevares.

e) El Arq. Carlos Antonio Quilodrán manifestó conocer a la demandada y haber estado a cargo del Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad desde el año 2017 al 10/12/2023.

Señaló al Sr. G. y a Vicopisano S.A. como los propietarios y desarrolladores del loteo. Manifestó que en el marco de sus funciones

controló la evolución de las obras para hacerles el certificado final, las cuales debían estar culminadas en el año 2021, lo cual no se cumplió por su lento avance. Indicó que hasta que finalizó de trabajar en el Municipio estaban pendientes de concreción los nexos y pruebas hidráulicas.

Recordó que hubo varios contratiempos en la ejecución de las obras y reuniones celebradas en consecuencia para resolverlos. Si bien aclaró que la construcción de los nexos estaban a cargo de los loteadores por imponerle así una ordenanza, esa fue una cuestión debatida entre ellos y el Municipio, habiéndose hecho cargo aquellos finalmente de los permisos y costos de los mismos.

Agregó que visitaba la obra y observaba los trabajos mal ejecutados para que fueron corregidos. También afirmó que en varias oportunidades la Municipalidad envió la motoniveladora para realizar el trabajo de las calles.

5) Que respecto de la prueba antes referenciada corresponde expresar las siguientes conclusiones, a saber:

4.1) Con el boleto de compraventa considero acreditado que la compraventa efectivamente se concretó entre las partes el 27/09/2017.

El precio pactado por el inmueble fue de \$313.920,00 el cual se abonaría mediante una entrega en efectivo antes de la suscripción del contrato y el resto durante 60 meses consecutivos de una cuota fija y otra variable, comenzando ambas con el primer pago el 10/10/2017 y la última el 10/09/2022.

En lo referido a las obras de servicios que debían estar concluidas al momento de la entrega de la posesión se estipuló: “TERCERA: Infraestructura: Las partes acuerdan expresamente que integra el precio convenido, las erogaciones necesarias para afrontar los costos de las obras de infraestructura requeridas para la viabilidad del Loteo.- A tal fin acuerdan incorporar en el apartado tercero de la cláusula segunda la fórmula de cálculo que consideran equitativa para ambas partes,

comprometiéndose a respetar la misma.- Las obras que se incluyen e integran el precio son: a) Apertura de calles; b) Alumbrado particular con postración de hormigón en cabeceras y de madera en suspensiones, c) Alumbrado público de calles con brazo de 1,20m y artefacto tipo perita; d) Alumbrado ornamental publico interior en espacios verdes, e) Agua potable de red, f) Red de Cloacas, g) Acequias, h) Cordón de contención de espacios verdes, i) Parrilleras con bancos a orillas del desagüe sur y j) Arbolado de espacios verdes.- Las partes acuerdan que las obras son ejecutadas exclusivamente por "EL VENDEDOR", quien conoce y acepta expresamente que a la fecha todavía no se encuentran realizados y compondrán los servicios de infraestructura a ceder a los distintos entes.- Se deja expresa constancia que "EL VENDEDOR" tramitara y presentara al Municipio el proyecto de red de Gas, siendo dicha obra a cargo exclusivo de los frentistas”.

Respecto a la fecha de la entrega de la posesión se dispuso “SEXTA: POSESION: La posesión real y efectiva del lote objeto del presente, será entregada a "EL COMPRADOR" libre de ocupantes, e intrusos y con los servicios de infraestructura descriptos en la clausula tercera finalizados, en el mes de Enero del año dos mil veintiuno...”.

En cuanto a la escrituración se dispuso “SEPTIMA: Escritura: La escritura traslativa de dominio será otorgada a "EL COMPRADOR" sobre la base de títulos perfectos, la misma será autorizada por la Escribana Rossana G. Hernández - Titular del Registro Notarial N° 146 con asiento en la ciudad de Villa Regina.- Todos los gastos, impuestos y honorarios de la escrituración serán por cuenta y cargo exclusivo de "EL COMPRADOR".- A los efectos de la realización del acto escriturario respectivo "EL COMPRADOR" será citado a través de la publicación de un aviso por tres días seguidos en un diario de mayor circulación en la región.- La citación será en forma general a todos los compradores y será efectuada con una

anticipación de veinte días al acto escriturario.- Las partes acuerdan que la publicación de los avisos por tres días seguidos -en un diario de mayor circulación en la región es aceptada por ambas partes como notificación fehaciente en los términos de ley.- Si las partes por cualquier motivo no concurrieren dentro de los 5 días de citados a otorgar la escritura traslativa de dominio, se aplicará en concepto de cláusula penal a la parte incumplidora, la suma de Pesos Cincuenta (U\$S 50) diarios por día de retraso”.

Pondré de resalto, además, que las partes son contestes en afirmar que la demandada le ofreció la entrega de la posesión a la actora en diciembre de 2022, la cual no se concretó.

5.2) Vinculado a las declaraciones de los testigos y corresponde concluir lo mismo que expresé en “Salazar”, habiendo destacado allí:

“El Sr. Perego afirmó en su declaración que se encargó de la dirección general de todas las obras del loteo y que las mismas estaban concluidas para septiembre/2022. Excepción a ello hizo respecto de la construcción de acequias, las que no pudieron ser construidas por no autorizarlas la autoridad correspondiente, no obstante lo cual precisó fueron reemplazadas por riego por aspersión, el cual concluyó de instalarse en septiembre del año 2023... El testigo Sr. Quilodrán, funcionario de Obras Públicas de la Municipalidad de Godoy afirmó que el plazo original de culminación de las obras no fue cumplido... El testigo Sr. Bayón manifestó que fue contratado por el demandado a mediados del año 2022 para que realizara las obras de cruces de cañerías por debajo de la ruta y las vías del ferrocarril y que concluyó las mismas entre finales del año 2022 y principios del 2023... El testigo Sr. Vasquez Toledo afirmó que para el año 2021 faltaban el enripiado de calles y en cuanto a los cordones de contención afirmó que no habían sido construidos en su totalidad , o bien los que lo estaban fueron mal hechos. Es decir, no cabe duda que la fecha pactada para hacer entrega

de la posesión, reitero enero de 2021, las obras comprometidas no se encontraban cumplimentadas, pudiendo colegir que recién fueron finalizadas en su totalidad en el año 2024”.

6) En cuanto a lo que hace a la responsabilidad, también corresponde arribar a la mismas conclusiones que en los autos citados, habiendo dicho allí a su respecto:

“...le asiste razón a la Muncipalidad de Gral. E Godoy en mérito de la prueba de autos.

No otra puede ser mi conclusión a su respecto si considero que según surge del propio contrato, la compraventa vinculo a la compradora y un solo vendedor, quien resultó ser el Sr. G.. Ninguna intervención tuvo dicho Municipio en el contrato, mucho menos puede decirse que obtuvo una contraprestación del negocio celebrado entre las partes.

La demandada emplea ingentes esfuerzos argumentativos para achacarle la responsabilidad de sus incumplimientos propios a la citada. Mas sus resultados en nada comprometen a esa entidad.

Apontoca mi conclusión la circunstancia que la demandada en su carácter de vendedora prometió en el contrato contraprestaciones que, o bien no podía cumplir, o no lo podía hacer en el tiempo estipulado. Es así que, que con el objetivo de salvaguardar su responsabilidad, trae aquí a la Municipalidad.

Nomás hay que remitirse en sustento de lo que vengo exponiendo que la accionada prometió la construcción de acequias en el contrato, lo cual no podía hacer válidamente, ello en razón de que en ese momento no contaba con la autorización del ente competente, la que dicho sea nunca pudo obtener. No obstante lo cual vendió el lote prometiendo esa obra, para ahora dejar entrever que la Municipalidad demoró la solución al problema con el dictado de la ordenanza que cambió el sistema de riego de acequias por el de aspersión.

Otro tanto corresponde decir de la construcción de las cañerías denominadas “nexos” que debían unir los sistemas de redes de agua corriente y cloacas con los sistemas troncales de dichos servicios. Si en los acuerdos que celebró la demandada con la Municipalidad no fue previsto a quien correspondía su ejecución y del conflicto suscitado resultó una demora es una cuestión ajena al contrato celebrado entre la actora y la demandada. En todo caso, no debió la reclamada comprometer un servicio a un/a comprador/a de lote que no se encontraba en funcionamiento al momento de contratar, o en todo caso que en definitiva no dependía -supuestamente- a él su instalación.

También aduce que los retrasos en el cumplimiento en la entrega de la posesión se debió a las limitaciones surgidas de la normativa sanitarias dictadas a consecuencia de la pandemia declarada en el país por el COVID-19. Respecto a ello debo decir que hay que reconocer que podría decirse que es lógico pensar que la ejecución de las obras no se demoraron por ello, pero tampoco puede ni tan siquiera pensarse en otorgarle un alcance exculpatorio como el que pretende endilgarle ahora la demandada. Solo hay que observar que la totalidad de las obras recién estuvieron completadas en el año 2024, y semejante extensión del plazo no se lo puede achacar a la aludida circunstancia.

No resulta tampoco atribuible la demoras registradas a la -supuesta- falta o demora en la aprobación y recepción de las obras que debía hacer la Municipalidad. Sin ánimo de expedirme sobre el tema por cuanto -vuelvo a reiterar- es una cuestión ajena a los contratantes, la prueba es abundante y pareciera no abonar tal tesitura o al menos de la manera a como lo pretende la demandada.

Por tanto, la citada en carácter de tercero no intervino en el contrato que une a la actora y la demandada, por lo que adelanto que no haré extensiva la sentencia condenatoria en autos a la mentada.

Ello así, y siendo que la demandada asumió obligaciones que ahora se comprobó que válidamente no podía asumir, ni tampoco acreditó causales que cortaran el nexo de causalidad de su responsabilidad, por lo que concluyo debe responder por los daños y perjuicios ocasionados en función de lo prescripto por el art. 1757 CCCN”.

7) Dilucidada la cuestión relativa a la responsabilidad proseguiré con el tratamiento de los rubros indemnizatorios reclamados por la actora, todos sujetos a lo que en más o en menos surja de la prueba a producirse. Tales rubros fueron impugnados oportunamente por la demandada.

7.1) Daños y perjuicios causados por el incumplimiento \$5.731.866,77. Sustenta el rubro en lo expresamente estipulado en el boleto de compraventa y el monto solicitado en el cálculo realizado por profesional Contadora Pública el cual acompaña.

Con el objetivo de expedirme sobre el punto me remitiré a lo acordado en el el mismo boleto de compraventa. Allí se acordó “POSESION: La posesión real y efectiva del lote objeto del presente, será entregada a "EL COMPRADOR" libre de ocupantes, e intrusos y con los servicios de infraestructura descriptos en la clausula tercera finalizados, en el mes de Enero del año dos mil veintiuno ” (cláusula sexta) y “MORA: La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna por el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones pactadas” (cláusula cuarta).

También que "La escritura traslativa de dominio será otorgada a "EL COMPRADOR" sobre la base de títulos perfectos, la misma será autorizada por la Escribana Rossana G. Hernández - Titular del Registro Notarial N° 146 con asiento en la ciudad de Villa Regina.- Todos los gastos, impuestos y honorarios de la escrituración serán por cuenta y cargo exclusivo de "EL COMPRADOR".- A los efectos de la realización del acto escriturario respectivo "EL COMPRADOR" será citado a través de la

publicación de un aviso por tres días seguidos en un diario de mayor circulación en la región.- La citación será en forma general a todos los compradores y será efectuada con una anticipación de veinte días al acto escriturario.- Las partes acuerdan que la publicación de los avisos por tres días seguidos -en un diario de mayor circulación en la región es aceptada por ambas partes como notificación fehaciente en los términos de ley.- Si las partes por cualquier motivo no concurren dentro de los 5 días de citados a otorgar la escritura traslativa de dominio, se aplicará en concepto de cláusula penal a la parte incumplidora, la suma de Pesos Cincuenta (U\$S 50) diarios por día de retraso".

Recordaré aquí también que la demandada recién convocó a los adquirentes de lotes para otorgarles la posesión recién a partir del mes de diciembre de 2022, esto es casi dos años después de la fecha comprometida y a la cual no accedió la actora en razón de que tampoco para entonces se encontraban los servicios y obras comprometidos. Tampoco hasta la fecha del dictado de la presente fue convocada para la escrituración.

Corresponde decir aquí que me apartaré del criterio sentenciado en los Exptes. N° VR-00137-C-2024, VR-00305-C-2024 y VR-00211-C-2024, pues en autos si bien la entrega de la posesión no se efectivizó por no haberse propuesto ni en el tiempo ni fecha pactadas, como tampoco la escrituración; lo cierto es que el actor tomó posesión de hecho, construyó en el lote adquirido y vive en tal inmueble (tal como fuera expresado en la demanda, del intercambio epistolar y pericia psicológica). Y no se advierte acreditado en autos los daños invocados, vgr. el pago de locación ni la frustración del crédito hipotecario a tenor de lo informado por el Banco Hipotecario en VR-00123-C-2024-I0033. Siendo ello así, adelanto que no haré lugar al rubro reclamado por tal.

No obstante, si se dispuso contractualmente sanción para el caso de no escrituración, siendo tal de \$50,00 diarios por falta de escrituración; y

surgiendo de las constancias de autos el reclamo de escrituración, me apartaré del cálculo que realiza la actora, y tengo en cuenta que la misiva que intima a la accionada es del 6/9/2023, por ende el plazo de 5 días venció el 12/9/2023 y teniendo presente que la demanda se insta en 21/3/2024, lo cual hace un periodo de 192 días, lo que totaliza \$9.600,00. Y por éste importe prosperará el presente rubro, al cual se le aplicarán intereses conforme el precedente obligatorio “Machin Juan Américo c/ Horizonte ART S.A. s/ Accidente de trabajo (L) s/ Inaplicabilidad de Ley” (Expte. N° A-3BA-302-L2018 // BA-05669-L-0000; Se. del 24/06/2024) y Acordada N° 23/25 STJRN; y a tal importe se le aplica la tasa pura del 8% desde el 21/3/2024 hasta la presente data. A este importe se le aplicarán hasta su efectivo pago los intereses legales antes explicitados (“Machin” y Ac. 23/2025) y /o la tasa de interés que en el futuro la reemplace.

Ello así el presente rubro prosperará por la suma total de \$9.600,00.

7.2) Daño moral \$2.000.000,00. Sustentan el rubro en normativa fondal que cita.

En autos se produjo prueba pericial psicológica la que estuvo a cargo de la Lic. María Valeria Beck en la que se expide sobre el caso de la actora expresando “...el peritado no presentaría ningún tipo de secuela y/o afección psicológica, cuadro psicopatológico, sintomatología y/o alteración psicoemocional que conforme algún cuadro reconocido y delimitado científicamente que sean de presentación novedosa en su historia vital y atribuible al hecho de autos. A su vez, tampoco ha agudizado ningún tipo de cuadro psicopatológico anterior a los mismos. Si bien la situación sufrida ha sido estresante, la misma no se ha inscripto de modo traumatizante, y en el momento de la evaluación no se han observado sintomatología e indicadores de trauma psíquico en relación a este hecho”. Dicha pericia no fue impugnada ni objeto de solicitud de aclaraciones por ninguna de las partes. Tampoco contamos en autos con informes de

consultores técnicos sobre la materia por no haber sido propuestos, los cuales hubieran podido eventualmente contradecir o disminuir su valor en algún sentido.

A lo antes expresado adicionaré que tengo presente que en el caso quedaron acreditados incumplimientos contractuales por parte de la demandada, pese a haber cumplido con sus propias obligaciones asumidas, siendo por lo demás que algunos aún persisten. Pondero, además que para obtener el cumplimiento de lo pactado debió encauzar sus reclamos por vías extrajudiciales y actualmente con el impulso de las presentes actuaciones, habiendo transcurrido a la fecha desde la celebración del contrato (27/09/2017) más de más de 8 años. Ello, sin duda, ha implicado un empleo de recursos económicos y el padecimiento de múltiples inconvenientes que han producido en la persona del reclamante una afectación espiritual que debe ser resarcida.

Sobre este rubro nuestra Excma. Cámara de Apelaciones ha dicho que "...la indemnización por daño moral es una tarea extremadamente difícil, porque precisamente el dolor y las afecciones de orden espiritual, no resultan por esencia medibles económicamente. Hay siempre una gran dosis de discrecionalidad en la decisión jurisdiccional, que desde mucho tiempo se viene tratando de acotar, procurando acordar mayor objetividad y consecuente legitimidad a la decisión, atendiendo a lo decidido con anterioridad en casos que pudieran ser de algún modo asimilables. En nuestra jurisdicción desde el viejo precedente 'Painemilla c/ Trevisan' (Jurisprudencia Condensada, tº IX, pág.9-31), se ha sostenido que 'no es dable cuantificar el dolor ya que la discreción puede llegar a convertirse en arbitrio concluyéndose en cuanto a la tabulación concreta de este rubro, que su estimación es discrecional para el Juzgador y poca objetividad pueden tener las razones que se invoquen para fundamentar una cifra u otra. Es más, el prurito de no pecar de arbitrario que la efectiva invocación de

fundamentos objetivos, lo que lleva a abundar en razones que preceden a la estimación de la cifra final. La única razón objetiva que debe tener en cuenta el Juzgador para emitir en cada caso un pronunciamiento justo, es además del dictado de su conciencia, la necesidad de velar por un trato igualitario para situaciones parecidas... Por cierto que nunca habrá de agotarse en la realidad, pero la orientación emprendida en esta tarea, el catálogo de las posibilidades que nos pondrá de manifiesto la realidad' ('El daño moral en las acciones derivadas de cuasidelitos', Félix E. Sosa y Mercedes Laplacette, pág. 6). A partir de allí, hemos de tener en cuenta además que no debemos comparar solo los números, sino al poder adquisitivo o valor constante de las indemnizaciones de manera de que el fenómeno inflacionario no resulte ser un incentivo para quien rehúye la reparación del daño, ni que nos aleje de la reparación plena que además de una incuestionable base legal, tiene sustento constitucional y convencional". ("GALVAN IRIS C/FRAVEGA S.A.C.I.E.I. S/ SUMARÍSIMO", Expte. N° B-2RO-189-C5-17, Sent. Del 07/12/2017).

Con el propósito de meriturar antecedentes y a los efectos de ponderar la efectiva influencia de la inflación a la fecha, recurriré a la calculadora de intereses legales prevista en nuestra página web judicial. Ello así, en conformidad con la sentencia del 1/11/2024 dictada por la Cámara de Apelaciones de la 2° CJ rionegrina en autos "ESCOBAR LAGOS, RUPERTO ANTONIO C/ FRANCO, VICENTE HUGO Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)" (Expte. N° VR-62837-C-0000) en la cual se sostuviera reitera su posición de "...abandonar la postura de sujetar el resarcimiento del daño moral, a la preponderante aplicación de la calculadora de inflación, y a la hora de analizar la cuantificación a valores de la sentencia de primera instancia, expandir los aspectos en consideración, como he desarrollado previamente" ("ROMERO PABLO ALBERTO C/ PURRAYAN MARCOS CARLOS Y OTRO S/ DAÑOS Y

PERJUICIOS - ORDINARIO- -P/C BLSG M-2RO-1549-C1-21-", RO-09813-C-0000- A-2RO-2239-C2021, sentencia 01/10/2024). Por tanto, los precedentes son:

-“CORVARO MABEL LILIANA C/ JC BRABEUO S.R.L. Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)” (Expte. N° CI-24987-C-0000) Sent. 03/06/2025, en el que se demandaba por la entrega de la posesión, escrituración y daños y perjuicios por la compra de una fracción de terreno que derivaría en un lote cuando la urbanización fuera autorizada por el municipio se otorgó en la instancia de grado la suma de \$1.500.000,00, equivalentes a la fecha a \$2.787.069,00.

-“PLAZA SEBASTIAN EXEQUIEL C/ ASOCIACIÓN PERSONAL DE EMPLEADOS LEGISLATIVOS RÍO NEGRO (A.P.E.L.) S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (Ordinario)” (Expte N° 0972/2014/J3), en trámite por Expte. N° 8327/2017, Sent. 17/04/2019 en un caso en que se resolvió la resolución del contrato de compraventa de un lote en razón de que la demandada no realizó los trabajos comprometidos, la Alzada confirmó la procedencia del rubro por \$40.000,00 de la sentencia del primera instancia del 24/10/2017, equivalentes a la fecha a \$312.610,68.

-“ALVARADO, ROQUE FABIAN Y OTROS C/ UPCN (UNION PERSONAL CIVIL DE LA NACION) Y OTROS S/ ORDINARIO” (Expte. N° BA-29908-C-0000), Sent. del 31/08/2023, tratándose de un caso en que se reclamaban daños y perjuicios por incumplimiento de diversas reservas o anticipos inmobiliarios de lotes de un proyecto de urbanización, se incremento la suma otorgada por el rubro a \$600.000,00 a cada uno de los actores a la fecha de la sentencia de primera instancia del 15/06/2022, equivalentes a la fecha a \$3.180.208,20.

En virtud de los antecedentes mencionados, y teniendo presente el monto reclamado por éste rubro, considero razonable y justo hacer lugar al

presente rubro por la suma total de \$2.500.000,00. A dicha suma se le adicionarán la tasa pura del 8% desde la fecha en la que debió ser entregada la posesión (01/02/2021) y hasta la fecha del dictado de la presente; y a dicha suma, y hasta su efectivo pago, los fijados por nuestro Superior Tribunal de Justicia in re "Machin" y en Ac. N° 23/2025, o la que pudiera reemplazarla en el futuro.

7.3) Daño Punitivo \$2.000.000,00. Sustenta el rubro y monto en normativa y doctrina que cita.

Daño Punitivo \$2.000.000,00. Sustenta el rubro y monto en normativa y doctrina que cita.

Respecto del rubro reclamado, encuentro que el mismo es procedente a tenor de lo normado en el art. 52 de la Ley 24.240

En este sentido resulta útil recordar aquí que según lo vienen resolviendo desde antaño nuestro Tribunales, además de resultar procedentes las sumas indemnizatorias correspondientes a los daños efectivamente sufridos por los damnificados, adicionalmente resulta procedente otra destinada a castigar las graves inconductas de los demandados en las relaciones consumeriles y a los efectos de que se abstengan en lo futuro de incurrir en las mismas prácticas.

Nuestra Excma. Cámara de Apelaciones sobre el presente rubro ha dicho que "...desde la doctrina legal emergente del reciente fallo mayoritario de nuestro S.T.J., -09/12/2019- recaído en autos "COLIÑIR, ANAHI FLAVIA c/ LA CAMPAGNOLA SACI-GRUPO ARCOR S/ ORDINARIO s/ CASACION" (Expte N° 36146-J5-12 /30314/19-STJ-); se dijo en lo sustancial y a partir del voto de la Dra. Liliana Piccinini, compartido por la mayoría, que "... 5.- Finalmente, en relación al daño punitivo impuesto, la codemandada esgrime dos agravios. El primero, donde reitera su argumentación de que el hecho en que se sustenta la multa impuesta (producto con elemento extraño contaminante), no se encuentra acreditado.

Este cuestionamiento sobre la plataforma fáctica del caso ya fue analizada al inicio del voto, a cuyas consideraciones -en honor a la brevedad-, me remito. En segundo lugar, argumenta que la sentencia al aplicar el daño punitivo ha incurrido en la violación de la doctrina y jurisprudencia aplicable al caso. Previo a todo, cabe señalar que solo constituye doctrina legal en los términos del art. 42 de la Ley Orgánica del Poder Judicial N° 5190 y del art. 286 del CPCyC, aquélla que ha merecido consagración expresa por parte del Superior Tribunal de Justicia, con las facultades de homogeneización jurisprudencial, que le asigna la ley al autorizarlo a imponer obligatoriamente el criterio de sus fallos durante los próximos cinco años. (Cf. STJRNS1 - Se. N° 10, "TOSONI" del 10/03/2015). No se advierte en el recurso referencia alguna a la doctrina legal de este Tribunal que entiende inobservada. Por su parte el art. 52 bis de la Ley 24.240, incorporado por la Ley 26.361 (BO del 07/04/2008), establece: "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". De la simple lectura de la norma surge claro que se exige para la aplicación del daño punitivo un solo requisito: que el proveedor no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor" ("ROMERO JORGE FLORENCIO C/ CASA HUMBERTO LUCAIOLI S.A. S/ SUMARISIMO". Expte. N B-2RO-230-C1-17; Sent. del 23/12/2019).

En cuanto a los requisitos para que el mismo prospere el rubro ha dicho que

“Tal como venimos sentenciando, por caso el 13 de junio de 2023, en los autos "RODRIGUEZ MARIO RICARDO C/ MERCANTIL ANDINA S.A. S/ SUMARISIMO (DERECHO DEL CONSUMIDOR - EXCUSACION DE SECRETARIA)" (Expte. NRO- 20118-C-0000), con el voto rector del estimado colega Dr. Gustavo A. Martínez, quien me sigue en el orden de voto aquí, en los que se dijo “ ... En cuanto al cuestionamiento por la procedencia del daño punitivo, tras iniciar el discurso con una cita doctrinaria, se expone que es necesaria “una conducta que trascienda el simple y objetivo incumplimiento contractual, e incluso la mera culpa, sino que debe ir acompañada de un propósito deliberado de obtener un rédito o beneficio injusto, especulando con cálculo costo-beneficio derivado del coeficiente de litigiosidad exhibido por un universo dado de consumidores perjudicados. El incumplimiento de una obligación legal o contractual. al que refiere el artículo 52 bis que la ley 26.361 incorpora a la ley 24.240 sienta una condición necesaria pero no suficiente para imponer la condena punitiva. El elemento de dolo o culpa grave es necesario para poder condenar a pagar daños punitivos (conf. López Herrera, Edgardo “Los daños punitivos”, págs. 365/366)” ("HEREDIA ANDRES DOMINGO C/ LA CAJA DE AHORRO Y SEGURO S.A. S/ SUMARISIMO". Expte. N.º CH-57454-C-0000. Se. del 14/08/2023).

En el presente caso encuentro que se reúnen todos los requisitos para su procedencia teniendo en consideración lo dispuesto por nuestro STJ en los casos "COFRE, NICOLAS SEBASTIAN C/ FEDERACION PATRONAL SEGUROS S.A. S/ SUMARISIMO S/ CASACION" (Expte. N.º B-4CI-204-C2015) y "BARTORELLI, EMMA GRACIELA C/ BANCO PATAGONIA S.A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS S/ CASACION" (Expte. N.º VI-31306-C-0000).

En autos se corroboró que la demandada tuvo la misma conducta que fue acreditada en el ya citado precedente “Salazar” en los que expresé “...quedó

acreditado que la posesión del inmueble comprado no fue entregada en tiempo y forma, por la demandada, situación que permanece invariable hasta el presente. Resalto que dicha parte esgrimió en su defensa que no incurrió en incumplimientos, o que de haberse registrado lo eran a causa de un tercero ajeno a ella, lo cual tampoco se condice con la prueba producida. A ello agrego que al mismo tiempo que dilataba y no cumplía con sus obligaciones, percibía las cuotas en pago que le efectuaban los compradores, ello con un evidente ánimo indebido de lucro en un claro perjuicio patrimonial de su contraparte que no recibían el bien comprometido”.

Por ello, en virtud de la facultad que me confiere la norma antes transcripta, y teniendo presente y usando de referencia, lo resuelto por el Tribunal de Alzada en Expte. N° RO-02536-C-2022, caratulado en “YBARRA MARCOS C/ TRIUNFO COOPERATIVA DE SEGUROS LIMITADA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS- LEY 24240 (SUMARISIMO)”, en sentencia N° 102 del 14/06/2024, como así también que la conducta analizada en autos resulta la misma que la del precedente "Salazar", pero siendo de aplicación obligatoria lo dispuesto por el STJ rionegrino en autos "BARTORELLI, EMMA GRACIELA C/BANCO PATAGONIA S.A. S/DAÑOS Y PERJUICIOS S/CASACION" (Expte. N° VI-31306-C-0000; Se. D del 17/10/2023) en el cual se expresara "Es necesario entonces que la labor jurisdiccional de cuantificación responda a pautas orientadoras y mecanismos que, en todos los supuestos, reflejen la valoración de las circunstancias concretas del caso, así como contribuyan a conseguir los objetivos y fines del instituto"; y que se exige una "...criteriosa relación de proporcionalidad con el daño compensatorio otorgado en última instancia, evitando la imposición de sanciones excesivas que, aunque encuadren en la escala de la norma, en los hechos impliquen una aplicación distorsiva que desborde el principio de razonabilidad y, consecuentemente, del derecho de

propiedad -en sentido constitucional- y la garantía del debido proceso sustantivo (arts. 17, 18, 28, 33 y ccdtes. Constitución Nacional)". En consecuencia, y siendo que a la fecha la canasta para hogar tipo 3 asciende a \$1.470.043,00; el presente rubro prosperará por la suma equivalente a 2 canastas básicas para hogar tipo 3, cuya valoración deberá hacerse a la época de su efectivo pago con más una tasa de interés del 8 % anual desde la mora y hasta su efectivo pago.

En mérito a los fundamentos que anteceden, la presente demanda prosperará por la suma total de \$5.449.686,00; todo ello con más sus intereses anteriormente determinados.

A todo evento, dejo constancia que es aplicable a los rubros indemnizatorios reclamados, el siguiente criterio jurisprudencia: “Pondero también que tal como ha dicho el Superior Tribunal de Justicia en autos “HUINCA, EMILCE GLADYS Y OTRO C/FLORES, ROGELIO AUDILIO Y OTROS S/DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) S/CASACION” (Expte. N° 26930/14- STJ-), no se viola el principio de congruencia al otorgar una suma mayor a la peticionada cuando la cifra "...guardaba naturaleza provisoria, sujeto a lo que en más o en menos resultase de la prueba a producir; y en tal hipótesis el Juez queda habilitado para efectuar la valoración económica definitiva sin que ello implique una violación del principio de congruencia (arts. 34 inc. 4*, 163 inc. 6* y 165 del CPCyC.); en la medida que dicha facultad sea ejercida por el Magistrado de manera prudencial y con fundamento en las constancias acreditadas en la causa. Lo contrario implicaría un excesivo rigorismo formal, que terminaría por trastocar la finalidad de las normas procesales, que no es otra que asegurar el debido proceso legal” (Ref.: “Sandoval Leopoldo Angel c/ Municipalidad de General Roca s/ Daños y Perjuicios - Ordinario”; Expte. N° 33445-J5-09, Se. D 62, del 18/12/2014; publicado en la página web del Poder Judicial rionegrino).

8) Resta expresar respecto de las costas que las impondré a la accionada, a tenor del principio objetivo de la derrota dispuesto en el art. 62 del CPCC; y que los emolumentos profesionales se regularán en conformidad con los arts. 6, 7, 8, 10, 11, 20 y 39 de la Ley N° 2212; en especial, considerando la naturaleza, relevancia y trascendencia moral del asunto; complejidad, calidad, eficacia, celeridad y extensión del trabajo efectivamente desempeñado.

Asimismo los emolumentos de los peritos actuantes, serán en función de la consideración y mérito que se ha hecho del trabajo pericial en la resolución del caso y la extensión de la tarea en función de la existencia o no de impugnación, conforme arts. 5, 18 y 19 de la Ley N° 5069 y todos sobre el monto base prospera la demanda.

Para la regulación de honorarios se considera el valor a la presente fecha de la canasta para hogar tipo 3 de \$1.470.043,00.

En consecuencia,

SENTENCIO:

1) Hacer lugar a la demanda interpuesta por el Sr. Rodolfo Ariel O. contra el Sr. Daniel Adolfo Felipe G.; por ende, condenar a este último en el término de 10 días la suma de \$5.449.686,00 con más los intereses detallados en los considerandos.

2) Condenar en costas a la accionada, conforme los argumentos brindados, regular los honorarios profesionales por la participación acreditada en autos en las sumas equivalentes a los siguientes porcentajes del monto de condena incluidos los intereses a liquidar: Dres. Verónica Collodet y Guillermo Carricavur en forma conjunta en el 13%; Dr. Horacio Nello Pagliaricci en el 11% y Dra. María Carolina Cailly 11%. Cúmplase con la Ley N° 869. Notifíquese a Caja Forense.

Respetando los mínimos dispuestos en el art. 19 de la Ley 5069, regular los

honorarios de los peritos en las sumas equivalentes a: María Valeria Beck 5 jus, Carlos Luis Pieroni 2,5 jus, y Aldo Fabian Capitan 5 jus.

3) Firme la presente y liquidados que fueren los intereses respectivos, procédase por OTIC a la liquidación de los impuestos judiciales correspondientes.

Asimismo, procédase a la apertura / reapertura de cuenta judicial en autos, notificándose para ello al Banco Patagonia S.A. Líbrese cédula.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

nf / ps

PAOLA SANTARELLI

Jueza