

Cipolletti, 5 febrero de 2025.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**MURCIA, RODRIGO Y OTROS C/ LA CHINA S.R.L. S/ INCUMPLIMIENTO CONTRATO Y DAÑOS Y PERJUICIOS**" (EXPTE. N° CI-00871-C-2022) de las que;

RESULTA:

I. Escrito de demanda, presentado en fecha 30/08/2022, 14:42:07

Hs.:

Se presentan Lilén Alegre y Rodrigo Murcia con letradas apoderadas, para interponer demanda contra la firma "LA CHINA SRL", reclamando por cumplimiento de contrato e indemnización de daños y perjuicios derivados por la suma de \$8.335.000,00, con más intereses y costas, y/o la suma que resulte de conformidad con lo acreditado en autos.

Relatan que en fecha 23/05/2017 suscribieron el boleto de compraventa por el cual los actores y la demandada, en su calidad de desarrolladora de un barrio abierto de la ciudad de Fernandez Oro, denominado San Ignacio, adquirieron un bien inmueble futuro, de una superficie total de 300 mts. cuadrados aproximadamente e individualizado por escrito como "Lote 7" de la Manzana 5.

Detallan las obligaciones estipuladas por el contrato, por las cuales la demandada se comprometía como dueña de la tierra, a tomar a su cargo la realización de todas las obras de infraestructura y servicios necesarios para finalmente entregarle a los actores la propiedad de una parcela individual al producirse la registración de una nueva mensura acorde al proyecto de subdivisión del terreno, con la aprobación de la autoridad pública correspondiente. Y por su parte, los actores cancelaron en la oportunidad de la firma del boleto, la suma \$70.000 en concepto de valor de la tierra sin servicios, tal como se desprende de la cláusula 3° del boleto, y luego debían aportar una cuota fija en dinero a determinarse por la mitad de un Salario Mínimo Vital y Móvil vigente a la época de pago, desde el comienzo de obras acordado en el año 2018.

El incumplimiento que alegan en la presente demanda refiere a la obligación periódica que habría asumido "La China SRL", consistente en informarles el estado de cuentas y avance de obras del loteo (desde el año 2018 hasta la actualidad), que debía ocurrir cada 3 meses.

Señalan que sólo a raíz de una comunicación vía correo electrónico de fecha 30/03/2021, sin que hubieran hecho otras notificaciones durante el transcurso de dos años y medio, la desarrolladora les informaría acerca de importantes modificaciones de los términos del contrato, generando en los actores serios temores de que la empresa siguiera operando en abuso de su posición dominante, dado a la relación de consumo que las vincula. De acuerdo al e-mail mencionado manifiestan que la predisponente otorgaba la posibilidad de cancelar el valor total que informaba allí o daba opción de pago en cuotas, debiendo ellos aceptar el daño colateral de la inflación reinante en la economía nacional, ya que la cuota del plan de pagos se actualizaría mediante el índice de la construcción a partir del mes de mayo 2021. En el mismo correo además, les informaba el valor de la cuota correspondiente al mes de abril de 2021, de \$10.800,00, es decir, el equivalente a la mitad de un SMVM y hasta que se acordara la forma de pago final con los desarrolladores.

La actora transcribe en partes el correo electrónico citado que dice, "*...a raíz de la pandemia sufrida y sus consecuencias económicas, tomamos la decisión de congelar la cuota y no aumentarla en base a lo pactado en el contrato hasta el 30/03/21... Esto obviamente tiene como consecuencia que sean más cantidad de cuotas de las estimadas al inicio, dada la inflación constante que vive nuestra economía. Con las 29 cuotas abonadas hasta el momento por cada integrante (total x c/u \$ 162.400), se han realizado las siguientes inversiones:(...) El objetivo es culminar la obra eléctrica y enripiado para fines de septiembre para proceder a la entrega de los terrenos a quienes cancelen totalmente el importe de obras realizadas y a realizar. En esta instancia, consideramos que solo quedará pendiente realizar la obra de cloacas (...). A partir del mes de abril, la cuota será del 50% del salario mínimo vital y móvil, que asciende a la suma de \$10.800 hasta que cada uno acuerde la forma de pago final con los desarrolladores.*"

Luego anexa una planilla que se titula "*Obras a realizar y costo estimado al 15/03/2021*", la que al pie dice "*valor total obras \$557.532,00 (\$380.614,00 pendiente de abonar + \$176.918 abonado en cuotas parcialmente)*".

Los actores señalan que 90 adquirentes del Loteo San Ignacio respondieron mediante una nota suscripta por todos en el mes de abril de 2021, para lo que

consideraron que en el mes noviembre del 2.018 abonaban \$5.000 por los primeros costos de las obras. Que luego recibieron un e-mail en Marzo de 2.019 por el que debían abonar por lo mismo el monto de \$5.600. Este valor que se mantendría hasta el próximo aviso, pero destacaron que de allí en más no hubo otra notificación de parte de la desarrolladora hasta que les remitiera el e-mail (de marzo de 2021) que respondieron conjuntamente y con el cual señalaron la siguiente información deficiente.

Advirtieron, que no era una obligación a su cargo el pago de los servicios de contador, librería, administración y diligencias varias; que en la cotización de obras pendientes se encontraba ausente el precio de la obra de asfalto, por cuanto interpretaban que era lo que la empresa ofrecía al público. Que tampoco se les explicó el motivo por el cual la obra de cloacas quedaría pendiente.

Sin perjuicio, mantenían dudas respecto a si el saldo deudor informado de \$380.614,43 sería cancelatorio de lo que cada uno debía abonar por su lote, si bien en algunos e-mails la vendedora contestaba que no era el monto final de las obras estipuladas. A la vez responden allí que la propuesta de pago único formulada por la empresa, les resultaba de una cifra excesiva y que el plazo de vencimiento para el pago demasiado breve, habiéndose notificado a los compradores con total desapego a la cláusula contractual que prevía su pago en cuotas.

Asimismo, respecto a los valores que se les informaba por las obras, el grupo de compradores suscribientes de la carta no entendían por qué la empresa no les mantenía valores de los años 2018 y 2019, que al contrario de ello, se les volvió a estimar a la fecha 15/03/2021, y esta vez comenzando a aplicar el índice de precios de la construcción. Reclamaron, la exhibición por la desarrolladora de todos los comprobantes de gastos correspondientes a los avances de obras, más un informe de los valores históricos de lo presupuestado para los diferentes proyectos ejecutivos de instalación de los servicios públicos de los años 2.018, 2.019 y 2.020.

De paso, observaron que la distribución de inversiones por la administradora sólo computaba 180 lotes cuando en realidad serían "200 -aproximadamente-" (sic), que según los compradores era la cantidad que correspondía tomar para dividir los totales de obras a fin de evitar trasladar recargos que no se correspondían a la proporcionalidad convenida por contrato.

Finalmente sostuvieron que debía informarse trimestralmente el valor de cuota, que para ser cuantificada "*debería del valor total de todos los gastos que se*

realicen para lograr el objeto del desarrollo y que los mismos serían informados trimestralmente por el vendedor"; exigiendo poner certeza a la cantidad de cuotas pendientes y solicitando que se abstenga de imponer intereses.

Ahora bien en autos, los actores ponen de manifiesto que no están de acuerdo con la pretensión de la demandada de adicionar un interés del 4% en la financiación en 12 o 24 cuotas del monto de \$380.614,43. En este punto señalaron que la cláusula Tercera del contrato estipula que las obras de instalación de servicios y costos del loteo serían abonadas por los adquirentes de manera proporcional, en una cantidad de cuotas que dependería del cúmulo de inversión necesaria, pactándose el primer vencimiento en el mes de octubre de 2.018 y el monto de las cuotas mensuales y consecutivas se establece en la misma, en el 50% del salario básico vital y móvil vigente al momento del producirse el pago.

Luego refieren que la cláusula Cuarta, estimaba el plazo de entrega de la posesión una vez que se concluyeron los servicios públicos y se hubiesen cancelado los costos de los mismos, lo cual ocurriría alrededor de 30 meses a partir del inicio de obra. Alegan que las veces que consultaron sobre el plazo de conclusión del contrato en la Agencia Inmobiliaria donde hacían los pagos mensuales, la información que obtenían era que la totalidad de cuotas rondaría entre 30, 32 o 36.

Entonces, aseveran que las cláusulas citadas resultan abusivas, en tanto no dan conocimiento cierto del precio, ni la cantidad de cuotas, ni el plazo de cumplimiento del fin, quedando su cumplimiento bajo el exclusivo arbitrio de la predisponente. Y que para remediar tal situación convocaron a la demandada a audiencia de mediación para su aclaración, sin llegarse a ningún acuerdo a su cierre en el mes de septiembre de 2021.

Formulan sus consideraciones acerca del precio como un requisito esencial del contrato, de lo cual derivan la necesidad de que sea un precio fijo. No obstante, luego manifiestan que el texto de las cláusulas 3 y 4, les dio a entender que el precio final sería de 30 cuotas, cada una por el monto de medio SMVM. Y por este entendimiento fundamentaron en la instancia de mediación su propuesta de cierre del conflicto, abonando por parte de la compradora hasta 36 cuotas por todo concepto. Aún así, la desarrolladora pretendía el pago total de la suma controvertida aquí sin acreditar ningún comprobante o presupuesto que lo respalde.

Expresan fundamentos en derecho, con base a los artículos 4, 19, 36 y ccetes. de la Ley de Defensa del Consumidor, los arts. 984, 985, 988, 989, 1075, 1094, 1095, 1117

a 1122, 1737 y ccdtes, en base al principio del ejercicio de los derechos de buena fe, de acuerdo a lo normado en los arts. 9, 729 y 961 del Código Civil y Comercial, el principio del enriquecimiento sin causa de parte de la demandada, conforme los arts. 1794 y 1796 del mismo Código, y en todo lo que deberá ser objeto de interpretación del contrato en favor de la tutela de los derechos del consumidor y en virtud de haberse celebrado un tipo de contrato por adhesión, y jurisprudencia. Por lo mismo entiende que en el caso no le resulta de aplicación los términos de los art. 1133 a 1136 del CCC, por el motivo de la controversia no sería por la diferencia de precio en virtud de la mayor o menor extensión del bien.

Reclaman los siguientes daños; emergente, lucro cesante, daño moral por frustración del proyecto de vida, así como también peticionan la imposición de una multa civil, en concepto de daños punitivos, del art. 52 bis de la LDC.

Ofrecen la prueba tendiente a probar los extremos y peticionan en consecuencia, se haga lugar a la demanda interpuesta, con costas a la accionada.

II. En fecha 05/10/22 se dicta la providencia que resuelve que la presentación escrita de la parte demandada de fecha 03/10/2022, con la cual contesta la presente acción, notificada en fecha 06/09/2022, resulta extemporánea por encontrarse vencido el plazo del que disponía para hacerlo desde el día 28/09/2022 en dos primeras horas, disponiéndose a continuación la apertura de la causa a prueba.

Celebrada la audiencia preliminar en fecha 01/12/2022, se proveyeron los medios de prueba ofrecidos por las partes previa manifestación de las mismas acerca de su imposibilidad para conciliar el litigio.

En fecha 31/07/2024 se celebra la audiencia de prueba tomándose declaración a los testigos ofrecidos por la parte actora. A continuación se agrega el escrito de alegatos de la parte actora, pasándose los autos para el dictado de la sentencia definitiva.

Y CONSIDERANDO:

I. Con respecto a la causa que motiva la pretensión de cumplimiento contractual y pago de una suma que repare los perjuicios de la actora a raíz del incumplimiento de sus cláusulas, obra en el expediente la prueba documental adjunta a la demanda, la prueba de testigos producida en audiencia y la pericia de tasación del inmueble producida a instancia de la parte actora.

Por el lado de la Sociedad demandada, su primera presentación fue efectuada fuera del plazo que tenía para contestar la demanda, derivando tal actividad en su desglose del expediente, quedándole la oportunidad de ofrecer su prueba dentro del

plazo del art. 367 del CPCC vigente en dicha oportunidad, lo que tampoco hizo, conforme se desprende del acta de la audiencia preliminar celebrada con su presencia.

II. Quedó acreditado con el boleto privado que se agrega como prueba con el escrito de demanda, que las partes formalizaron un contrato de compraventa de cosa futura (conforme Cláusulas 1, 2 y 3) suscripto por la China SRL en carácter de vendedora y los accionantes en calidad de compradores, asumiendo la primera la obligación de entregar una parte de la Parcela 01;02;07;08, Chacra 074, DC03C2SA, de Gral. Fernández Oro, de superficie aproximada de 300 metros cuadrados, respecto a la que se comprometía "*...a realizar todas las tareas y esfuerzos para que el Lote objeto del presente llegue a existir en las condiciones y tiempo convenidos*" - cf. Cláusula 1 del contrato reservado-.

De acuerdo al boleto, ciertamente fue suscripto lo invocado por las partes sobre su creación en el año 2017, la entrega por ellos de Pesos \$70.000, de lo cual la cláusula tercera da testimonio de formal recibo extendido por la empresa, en concepto de la venta de "*la tierra sin servicios*"; precio que no se compone con los gastos a realizar por las obras de infraestructura a desarrollarse en la mayor fracción exclusivamente por la vendedora, y para lo cual los compradores convenían pagos de cuotas que comenzarían a abonar en el mes Octubre del año 2018.

Siendo así, que el negocio versaba sobre la venta de una parte ideal de la tierra, con la obligación consecutiva a cargo de la empresa demandada, de transformarla y concretar en ella la existencia de un Loteo cuyas características resultan del "*Anteproyecto de Urbanización San Ignacio*".

Hasta aquí no surge conflicto alguno en lo que refiere a las obligaciones referidas, pues no surgen desavenencias expresas de los actores con respecto a las obligaciones enunciadas en el contenido de las estipulaciones contractuales comentadas.

III. Comenzaré por analizar el argumento que considera que en el marco de una relación de consumo, que se originó por medio de un contrato de adhesión y que a raíz de sus cláusulas abusivas y la conducta de la vendedora del loteo, la misma habría incurrido en incumplimiento de sus obligaciones contractuales, derivando en los daños y perjuicios cuya reparación reclaman los actores.

Manifiestan los actores, que se les generó incertidumbre respecto al vínculo que las une por la circunstancia en la cual, encontrándose vencido el plazo de cumplimiento del loteo de 30 meses a contar desde el mes de octubre de 2018, según lo que establecía la cláusula CUARTA del boleto, la laxitud de su texto derivó en que la desarrolladora

extendiera injustificadamente en los plazos y que además por medio de un e-mail les exigiera raudamente el pago de la suma de \$380.614.43, sin respaldo o fundamentación alguna, ante lo cual expresan aquí su negativa a pagar.

Indican como fundamento de su pretensión de revisión del dispositivo contractual de la cláusula TERCERA, ya que debe determinarse el alcance de su obligación de pago, que sólo surge un precio cierto por la fracción de tierra adquirida sin servicios de \$70.000, pero desconocen el costo de las obras comprometidas para su urbanización, ya que se establecía de manera abierta, "*en tantas cuotas como sea necesario para cubrir las obras*".

Entienden que la interpretación correcta que cabe al dispositivo mencionado era su precio pagadero en 30 o una cantidad máxima de 36 cuotas equivalentes a medio SMVM vigente a la fecha de pago, tal como lo sostuvieron en la Instancia de Mediación Previa.

Lo anterior tendría conexión con el incumplimiento del deber de informar trimestralmente al grupo de adquirentes, indicando los actores que luego de un amplio periodo de desinformación por parte de la proveedora, de aproximadamente dos años y medio, ésta de forma intempestiva y perjudicial los intimó al pago de dicho monto abultado e injustificado, incumpléndose la cláusula TERCERA del contrato, que establecía la modalidad de pago en cuotas y el deber de informar los costos de obras.

También entienden los actores que la demandada les impone costos de servicios que ya fueron cancelados, otros que no respetaban los precios fijados por obras en los años 2018 y en adelante, y otros no asumidos contractualmente.

Finalmente, invocan los actores que se encuentra ampliamente vencido el plazo de ejecución de las obras de 30 meses, conforme la cláusula CUARTA, porque entienden que el comienzo de la ejecución de las obras previstas comenzó a fines del año 2018.

Por todo ello inician la presente causa, a los fines de mantener la relación prestacional comprometida en el momento de la contratación, sin la adición de intereses, un otros gastos no convenidos originalmente y de exigir el cumplimiento de las obligaciones pendientes, con más los daños y perjuicios devenidos.

IV. Cabe advertir al realizarse la lectura del libelo de demanda que con respecto a la tacha de los términos redactados en las cláusulas del contrato, lo peticionado en este sentido requería de un mínimo desarrollo argumental, más allá de la extensión de las citas jurisprudenciales y doctrinarias realizadas.

La parte debía suministrar la razón de los términos abusivos del contrato que aún pretende mantener vigente e integrar la interpretación en favor del consumidor, sustentada tanto en el daño resultante de las cláusulas predispuestas como en la evidencia de una vulneración o peligro para sus derechos subjetivos.

Sea esto, a partir de la demostración obligaciones asumidas involuntariamente por la falta de información esencial, por necesidad o falta de conocimientos especiales, y que las mismas tal como lo invocan derivaron en el trato perjudicial o daño a sus intereses individuales, tratándose esto de los presupuestos necesarios de la responsabilidad civil -daño y relación de causalidad-, sin perjuicio de las citas textuales que se adosan como fundamento central de las pretensiones resarcitorias.

En ese camino, se deben desplegar oportunamente los esfuerzos expositivos para demostrar la aplicabilidad en su caso particular de los criterios del precedente a los hechos de esta causa. Siendo el criterio de la Excma. Cámara de Apelaciones el que se sigue en el caso: *"Recuérdese que la cita de precedentes jurisprudenciales no se restringe a la sola transcripción de conceptos generales plasmados en esos fallos, que pueden o no aplicarse a una universalidad de situaciones, según la lectura o interpretación que realiza cada litigante, y que pretende que la solución del antecedente debería ajustarse a sus aspiraciones. La sola mención del precedente no alcanza para extender el "dictum" de ese fallo a un sinnúmero indeterminado de otros litigios; cuando no se explican ni se demuestran analogías sustanciales, fácticas y jurídicas. La relevancia de la jurisprudencia, en general, se afina en la simetría, o sintonía, o analogía de las circunstancias constitutivas del caso; cuestión esta que no fue suficientemente propuesta en el libelo inicial (oscuro en la materia) y no corresponde que sea aventurada por especulaciones de los tribunales.-"* (cf. Cámara de Apelaciones de Cipolletti en autos: "TOLEDO, Miriam Elizabet c/ WOLKSWAGEN ARGENTINA S.A. y Otro s/ ORDINARIO" (Expte. Puma N° CI-24152-C-0000)

En definitiva, de acuerdo al marco legal que rige al presente contrato, el que no habría sido resuelto extrajudicialmente por las partes, diré que el pilar del principio de interpretación y aplicación del derecho en favor del consumidor tiene sustento en una presunción jurídica que deriva del hecho base de una asimetría de los poderes negociales en la relación entre consumidor y proveedora.

No es menos cierto que por virtud del mandato constitucional del art. 42 de la CN y el microsistema del derecho de defensa del consumidor, les cabe a los operadores del derecho, por su rol en la función judicial o de litigante, proveer todo lo conducente a

la operatividad de la garantía que tutela a la parte más débil.

Sin perjuicio de lo anterior, la actividad postulatoria y probatoria que corresponde al consumidor no pierde vigencia frente a la aplicación de los arts. 53 de la LDC y 377 del CPCC (art. 348 actualmente), que implica que la especial protección legal afinca en el ejercicio de la actividad probatoria de la proveedora, quien se encuentra en mejores condiciones para ello.

Y sin soslayar, que el principio en favor del consumidor reviste a las presunciones e inferencias de prueba, surtiendo en un contexto probatorio difícil para a la parte más débil, de un efecto crucial para su acceso a la tutela judicial efectiva. As la misma vez cabe aclarar que al órgano juzgador, como una autoridad pública constitucional imparcial y por virtud del principio dispositivo que rige al procedimiento civil, no empece dicho pilar de protección del consumidor, se le representa sin excepción el deber de fundar la sentencia en derecho y con base en los hechos postulados y suficientemente verificados en el expediente.

Por otra parte y sin desmedro de lo antedicho, previo a ingresar en el examen de la prueba, resulta necesario recordar que los jueces no tienen obligación de analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (Fallos; 258:304; 262:222; 265:301; 272:225) y que tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (CS, Fallos 274:113; 280:320; 144:611).-

V. Por lo tanto, en la tarea de verificar los extremos alegados en la demanda, que contienen la denuncia de un trato abusivo provisto por la proveedora a los compradores, a quien se les adeuda la entrega de un inmueble urbano, comenzaré por analizar el presupuesto de oscuridad en la redacción de las cláusulas 3 y 4 de boleto de compraventa y su abuso por medio de la posición dominante, que sujeta a los actores a una serie de decisiones unilaterales de la accionada.

Entre los argumentos de la pretensión, se indica que la demandada notificó fuera de los plazos de cumplimiento y sin conceder un tiempo razonable a los compradores lo respectivo a una modificación del precio y su modalidad de pago, amparada la empresa en las estipulaciones abusivas del boleto; porque sostienen que carecen de la información esencial para la parte compradora, permitiendo su oscuridad la discrecionalidad con que la proveedora avanzaría sobre los términos originariamente convenidos, en su beneficio exclusivo y ocasionando gran desconcierto de todos los

compradores del loteo.

a. La cláusula del contrato que tengo a la vista dice: "**TERCERA: PRECIO:** La presente compra de cosa futura (Lote descrito en la cláusula segunda) se realiza por el precio total de Pesos SETENTA mil (\$70.000) correspondientes a la Fracción de Tierra sin servicios, el cual el COMPRADOR abona de la siguiente manera: entrega en este acto la suma de pesos SETENTA MIL (\$70.000), sirviendo el presente de suficiente recibo y/o carta de pago. Tal cual se especifica al comienzo de la cláusula tercera, el precio mencionado, no incluye ni involucra los gastos totales de urbanización, es decir el tendido de las redes de agua, gas, cloacas, alumbrado público y domiciliario, apertura y enripiado de calles, forestación de veredas, señalización de calles, desempadronamiento de riego, trabajos de agrimensura, asfalto, impuestos, tasas y servicios y todo lo requerido por parte de las empresas prestadoras de servicios y la municipalidad local, para la aprobación definitiva del proyecto de fraccionamiento.- El valor de estas obras y requerimientos serán aportadas en forma proporcional por cada uno de los lotes resultantes del proyecto, y se comenzarán a abonar a partir del mes de octubre del 2018. Las mismas serán mensuales y consecutivas, debiéndose abonar en el lugar o cuenta bancaria que el vendedor determine. La cantidad de cuotas dependerá del valor total de todos los gastos que se realicen para lograr el objeto del presente, los cuales serán informados trimestralmente por La china Srl vía email o a través de reuniones informativas a convocar por el vendedor. El importe de la cuota se fija en el 50% del salario básico vital y móvil del momento en que se deba abonar cada cuota."

Conforme la lectura de la cláusula TERCERA, se observa que las contratantes retomaron lo delineado por las cláusulas PRIMERA y SEGUNDA, definiendo en esta regulación la característica de una compraventa de "cosa futura".

Ello implica una relación jurídica en la que la causa fin del negocio consistía en un acuerdo de voluntades, tendiente a dividir y adaptar normativamente un derecho de dominio existente, para luego crear y transmitir a la compradora el derecho de dominio de un inmueble constituido con posterioridad al momento de la firma del contrato.

Se suma que parte del débito contractual de la vendedora, se prueba de modo general con el instrumento, con obligaciones que simplemente enumera la cláusula TERCERA, tales como "... *el tendido de las redes de agua, gas, cloacas, alumbrado público y domiciliario, apertura y enripiado de calles, forestación de veredas, señalización de calles, desempadronamiento de riego, trabajos de agrimensura, asfalto,*

impuestos, tasas y servicios y todo lo requerido por parte de las empresas prestadoras de servicios y la municipalidad local, para la aprobación del proyecto de fraccionamiento".

Aún así, de forma inicial se observa escrito que los valores de las mejoras y requerimientos necesarios, dependerían del resultado de la administración que se desempeñe para lograr el objeto del contrato.

En la cláusula CUARTA, se estimaba una variable de tiempo aproximada en 30 meses desde el inicio de su ejecución.

Así las cosas, entiendo en virtud de la naturaleza de la cosa contratada, que su tiempo de entrega no sólo dependía de las obras de infraestructura y redes para la conexión de los servicios públicos, sean los presupuestos mínimos para lograr la aprobación administrativa, o en todo lo que resulte superador de acuerdo a la voluntad de la compradora, ni del pago efectivo del precio, sino también de otros factores imponderables para todo contratante, que hacen al riesgo propio de la contratación, cuando como en el presente se trata de crear un barrio abierto en la localidad de Fernández Oro, por cuenta de una comitente privada, ya que como se adelantó, la cosa vendida no era un lote urbano existente al momento de concretarse la compraventa.

Sin perjuicio de lo alegado, la cosa futura contratada reúne los requisitos de ser posible material y jurídicamente.

Aunque, se verifica que conllevaba una evidente dificultad inicial para cotizar su precio cierto en dinero, debido a que las obras convenidas no se encontraban, ni siquiera iniciadas. No quita que eventualmente tuviesen una cotización, sin que de esto pueda presumirse una situación abusiva y vejatoria para el comprador sin más.

Por ello el instrumento presentado en la litis, que se denomina "*boleto de compraventa*", se trata del marco regulatorio por el cual las partes se unen voluntariamente, a los efectos de lograr un entramado complejo de prestaciones de ingeniería civil y administrativas, que hacen a la posibilidad de conseguir el objeto de la compraventa.

Si bien el boleto no expresa puntualmente la proyección y acometimiento de tareas, expresamente se obtuvo de los dichos de la actora y de los testimonios brindados en autos que la demandada debía desplegar servicios afines a una obra de mediana envergadura, conforme también se acompañan copias de los contratos de terceros compradores de lotes.

Considerando, que se pretendía adaptar una parcela rural a la modalidad de barrio

abierto, regulado por ordenanzas municipales y leyes provinciales y de acuerdo al texto del boleto contaba con un "Anteproyecto de la Urbanización San Ignacio", este documento no se aportó al expediente.

No dejo de considerar que las cláusulas sometidas a control judicial podrían ser más explicitantes de la característica tipificante del contrato de obligaciones de tracto sucesivo o de ejecución continuada. Dado que su ejecución y efectos se prolongan en el tiempo, "*Gregorini Clusellas indica que el contrato implica la ejecución y dación de la obra y, si bien la entrega puede realizarse en un único acto, la realización de la obra implica un devenir temporal.*"

Pero en lo esencial, de acuerdo a lo que si obra expresado por escrito no caben dudas de que el objeto del contrato sería de cumplimiento gradual, ni que los costos a cancelar, esto es, las cuotas devengadas, eran en la medida del cumplimiento efectivo de objetivos trazados como mejoras de infraestructura urbana.

Ello, con independencia de la fijación de una cuota mensual de aportes desde el mes de octubre de 2018, conforme surge de la cláusula TERCERA.

En lo referido al requisito *sine qua non* que alega la actora para fundar la demanda, cabe insistir con que de acuerdo al contrato acompañado, el mismo no es compatible con las regulaciones de fondo previstas para una compraventa de cosa cierta y determinada, ya que en lo que se refiere a las obligaciones asumidas por la China SRL, las mismas se corresponden con un contrato como se escribe en el documento, de cosa inmueble futura, con lo cual en subsidio le cabrá la aplicación del régimen jurídico de la locación de obra.

En este sentido el art. 1131 del CCC establece que en la venta de cosa futura, la misma está condicionada a que la cosa llegue a existir. En efecto son cosas futuras las que no existen al momento de la celebración del contrato, pero hay un grado de probabilidad suficiente de que existan en el futuro y que las partes toman en cuenta para contratar; y por tratarse de una venta sujeta a condición suspensiva, resultan de aplicación los arts. 343 a 349 del CCC.

Asimismo, considero pertinente agregar respecto a la naturaleza del contrato, que comparto lo manifestado claramente por el maestro Borda, quien considera que se trata de un contrato de naturaleza mixta y que clasificarlo como venta o como locación de obra puras es arbitrario y no se condice con la verdadera voluntad de los contratantes, que por una parte han entendido comprar (o vender) y por otra encargar un trabajo (o suministrarlo). Ese contrato reúne caracteres de la venta y de la locación de obra.

Respecto al precio, el art. 1133 del CCC establece que hay precio válido si las partes previeron el procedimiento para determinarlo. Como surge de la cláusula TERCERA del contrato bajo análisis, lo abonado por la actora (\$70.000) correspondía a la fracción de tierra sin servicios, sin incluir el valor de las obras para que la cosa llegue a existir en las condiciones convenidas, encontrándose previsto que serían pagadas en forma proporcional por la compradora, aclarando que las mismas serían mensuales y consecutivas, dependiendo estas *"del valor de todos los gastos que se realicen para lograr el objeto del presente"*.

De esta manera surge previsto que el elemento precio del contrato, aquí controvertido, sería determinado por el valor de las obras a realizar y serían solventadas por todos los compradores de los lotes resultantes del proyecto.

De esta suerte, se sobreentiende que la pretensión de fijar el precio definitivo de cada una de las obras del proyecto de fraccionamiento en el momento mismo de la suscripción del boleto "de compraventa de cosa futura", era de muy difícil estimación o en su caso, virtualmente de gran inseguridad para ambas contratantes. El propio devenir de ese tipo de contratación, por la envergadura de las obras o la falta de definición de los sujetos partícipes, así como el tiempo que conllevaría su ejecución y aprobación por la autoridad de contralor, impiden lógicamente prever todas las variables con las que pueden encontrarse.

De lo hasta aquí expuesto puedo concluir que resultan plenamente válidas las cláusulas que las partes fijaron para determinar el precio de los servicios y obras que debían realizarse y con los que contaría cada lote.

Ahora bien, para completar el análisis que hace al incumplimiento de la demandada, corresponde analizar lo abonado por los actores.

Conforme la prueba obrante de transferencias de las cuotas, la prueba testimonial y pericial, adelanto que no hay evidencias de incumplimientos o que las obras informadas en el *e-mail* del 15 de marzo 2021 no estuvieran terminadas.

En principio se descarta que el lote de los actores no se encuentre en condiciones para la puesta en posesión, con base en el resultado de la tasación cumplida en el lote de marras por la perito, quien observó que ya existen construcciones en el barrio, y verifica que el inmueble individualizado como Lote 7, manzana 5, es un terreno baldío con su frente sin calle, posee mojones, servicios de agua, luz, y cordón cuneta. Aclara que no posee asfalto, ni vereda perimetral y que su valor de tasación es de 12 millones de pesos (Cf. pericia agregada en 30 de mayo de 2024).

En cuanto al aprovechamiento que sugiere que incurrió la empresa, al informar el saldo a abonar por los actores, un informe de la inmobiliaria Molina Lagos de fecha 15/03/2021, interrelaciona el detalle de avance de obras con lo abonado hasta ese momento por cada uno de los compradores de lotes, contabilizando 29 cuotas por un total de \$162.400,00 y aclarando que dicho monto fue imputado para el listado de las inversiones que allí detalla, y ascendían a \$176.918,88 por cada lote.

Luego cotizaba el precio de las obras pendientes de cumplimiento por un total de \$380.614,43, para lo que dice: *"estos valores descritos son presupuestos realizados durante marzo 2021 lo cual indica que si se abonan en cuotas obviamente seguirán sufriendo aumentos por inflación. No obstante, la propuesta de nuestra parte es darles la posibilidad de cancelar durante el mes de abril la totalidad de las obras de infraestructura el valor descripto en el cuadro anterior. Luego este mes, este valor de obra se irá actualizando mes a mes, teniendo en cuenta el índice de la construcción. A partir del mes de abril la cuota será de 50% de salario mínimo vital y móvil, que asciende la suma de pesos 10,800, hasta que cada uno acuerde la forma de pago final con los desarrolladores."*

Dicho análisis, por el cual se ponderan los costos y beneficios para la pretendiente, no resulta linealmente como una propuesta de una suma abultada y desmedida, pues no se evidencia la notoria alteración en el equilibrio de las prestaciones contractuales, sin descontar que no se ofreció la prueba pericial contable en la causa.

Por lo demás planteado respecto a la cantidad de cuotas que restaba abonar, es claro el *e-mail* de la inmobiliaria, en cuanto a que la actora tenía la opción del pago total para liberarse de fluctuaciones posibles de su deuda, o de cancelar de acuerdo a un plan de pagos que podía proponer a la empresa, no habiendo demostrado con ello una modificación de su contrato original, desde que no se observa en dicho correo una prohibición de cancelar por el mecanismo de las cuotas de la cláusula TERCERA.

Que la conducta seguida por la administradora más bien parece estar de acuerdo a la facultad de la cláusula SEGUNDA, por la que el vendedor podría, en caso de ser necesario, realizar modificaciones en el proyecto original en forma general sin alterar la sustancia del mismo a los fines de lograr la aprobación definitiva de autoridades

administrativas de contralor.

Por consiguiente ante el argumento por el cual la compradora también infiere su posición desventajosa, que derivaría de la falta de fijación de un precio final, además de tenerse en cuenta el régimen legal que cabe asignarle al presente contrato, cabe recordar que en el ámbito de libertad y buena fe, advirtiendo la actora el margen de imprevisibilidad por el cual podría verse seriamente involucrada en un endeudamiento perjudicial, según su conveniencia posee el mecanismo legal de la cláusula resolutoria implícita en todo contrato de larga duración, como el derecho de obtener la devolución de su prestación proporcional, sin necesidad de acudir al mecanismo de nulidad del contrato.

Más bien, la preocupación respecto al modo de conducción del contrato por la proveedora profesional, parece del plano subjetivo ya que no surgen constancias, ni variables aportadas para discutir que las obras son costosas al punto de generar un gravamen para el obligado a soportarlas.

Por otro lado cabe destacar, que con la prueba informativa al Registro Público de Comercio de la Prov. de Neuquén, se infiere que la proveedora posee idoneidad para proponer precios en la actividad económica en la que se desempeña.

Igualmente cabe decir a la crítica a los precios cotizados en el *e-mail* de marzo de 2021, para lo cual los aquí actores reenvían a la nota de los 93 compradores que suscriben, allí no se registra otro argumento por expreso ni se divisa de forma aparente, más que lo que manifestaron a la inmobiliaria Molina Lagos, cuando observaron la falta de convocatoria para informar avances y actualización de costos en los períodos que delimitan por trimestres; desde noviembre 2018 a febrero 2019, marzo 2019 a mayo 2019, junio 2019 a agosto 2019, septiembre 2019 a noviembre 2019, diciembre 2019 a febrero 2020. Aunque de lo allí expuesto por los compradores tampoco surgen cuales serían las pautas que a su criterio demostrarían falta de corrección en los costos actuales, por ser desmedidos y o injustificados, diciendo además que aclararon lo que se transcribe textual: "*no desconocemos que los valores de obra se deben ir actualizando, pero nuestra preocupación y malestar, es que SE HA OMITIDO CLARAMENTE CON INFORMACIÓN DURANTE DOS AÑOS Y MEDIO, pretendiendo que en el plazo de un mes se cancele una suma totalmente abusiva, elevada, inalcanzable e improcedente...*" (cf. punto 4 de la nota de abril 2021).

Frente a este contexto, sabida su calidad de consumidores, bien podrían hacer valer sus críticas con una contraoferta por escrito, mediando presupuestos o informes

de empresas contratistas alternativas, sin lo cual la crítica al presupuesto de costos así como la imputación de pagos a cuenta de tramos de trabajos que denunciaron terminados, se mantiene en el plano de una mera conjetura. Por lo tanto no es un argumento conducente a demostrar el término abusivo de la cláusula comentada o el abuso de derecho de la parte experta.

Máxime, teniendo en consideración la prueba testimonial de Jesica Soledad Torres, quien declaró que es propietaria en el mismo Loteo y dijo que contrató en el mes de junio de 2017, señalando que el precio era de treinta cuotas aproximadas, pero en abril de 2020 supieron de la propuesta de pagar la suma de autos y refiere haberla cancelado en dos cuotas y en su equivalente en dólares, sin problemas. Declaró que los restantes compradores se comunicaban en un chat de grupos de Whatsapp, cuando se enteraron que el caño troncal de la red de cloacas nunca iba a llegar al barrio. Que por ello hicieron un reclamo para obtener una deducción en el precio, respondiendo la inmobiliaria con el precio rebajado aprox. de \$380.000,00. Se le consultó si existieron rendiciones de cuentas respondiendo la misma que recibió un e-mail con los gastos. Sostiene que cada cual arregló un acuerdo de pago en la medida de sus posibilidades.

El segundo testigo, Sr. Cristian Romero Mc. Intosch, también adquirente de un lote por boleto celebrado en el mes de enero de 2017, señaló que tenía conocimiento de que lo que compraba era una fracción de tierra pero la infraestructura de servicios públicos no existía. Respondió el testigo, que el precio de las obras de urbanización "típicas" -sic- se previó su pago en cuotas, cuya cantidad no estaba definida porque dependían del costo de las obras. Responde a lo preguntado por el letrado de la actora, que sin perjuicio de que el boleto establecía la obligación de informar cada tres meses, él no tuvo forma de conocer la evolución de las inversiones y tampoco tuvo en claro cual era el destino de la cuota que abonaba. Según el testigo no se respetó la obra de cloacas que se encontraba estipulada como prestación de La China Srl. Que debían abonar un monto adicional pero armaron un grupo de whatsapp y realizaron reuniones con los dueños de la inmobiliaria, a las cuales el testigo niega haber concurrido.

Así se desprende de lo evidenciado con las pruebas, no obstante la actora sostiene que resulta ilegítima la previsión de intereses del capital de deuda, que este hecho responde a un principio de realidad jurídica en el ámbito de los servicios de la construcción, en tanto se requieren cantidades de insumos y mano de obra cuyos valores fueron cotizados el 15/03/2021 para congelar la deuda total, sin perjuicio de que sus valores de mercado son fluctuantes y otras vicisitudes económicas que exceden el

tratamiento de lo planteado.

Y salvo que la promesa en el boleto, hubiese sido cotizar costos parciales de obra de forma antedatada al inicio cada una de las obras, asumiendo la empresa la eventualidad de pérdidas futuras, esto no surge de lo estipulado, ni lo ofrecido en el mail de marzo de 2021, por lo cual tampoco le asiste razón a la actora para sostener que la demandada debe asumir los costos de la financiación del saldo de obras remitiendo los intereses, lo cual sería contrario a la libre disponibilidad de los derechos patrimoniales y la libertad que rige en la materia del derecho de los contratos.

La apreciación sobre el índice de la construcción (CAC), como se adelantara, tampoco resulta irrazonable, ya que se acredita que el giro comercial de la empresa demandada pertenece al ramo de la construcción. Sobre lo mismo no observo elementos de oposición en concreto a la inaplicabilidad de cierto porcentual o índice, que depende de las publicaciones mensuales de la Cámara de la Construcción Argentina. Y tampoco esto fue un argumento de la nota remitida por el conjunto de los 93 compradores en abril del 2021.

Dicho esto, no encuentro razones para comprobar abuso normativo al estipular lo transcrito con anterioridad, sin soslayar que la prueba pericial en autos arroja la tasación del lote valuado en \$12.000.000,00. Y consecuentemente no es posible, sin contar con un presupuesto de los ítems, que serían valuados en la suma de \$380.614.83 por cada lote, o la que resulte de la deuda calculada en cuotas con sus respectivos índices y pagos a cuenta, tener por cierto que el presupuesto de la vendedora en aquel entonces fuera excesivo o irrazonable.

b. La demanda se impone también en virtud del incumplimiento de la cláusula que reza: "*CUARTA: La posesión del Lote le será entregada a los COMPRADORES, una vez finalizadas las obras de infraestructura y redes de servicios antes mencionadas y cancelado en su totalidad los costos originados por el desarrollo. Se estima un tiempo de 30 meses a partir del comienzo de las obras.*"

En ese entendimiento deducen los actores que el plazo para la puesta en posesión del lote se encuentra agotado, para lo cual computan que este se pactó en 30 meses desde el inicio de obras, que también entrelazan con la cláusula 3, suponiendo que iniciaban también en octubre de 2018, pero en contra de este argumento la cláusula 3, únicamente refiere al inicio de la obligación del comprador para comenzar a abonar las

cuotas del acuerdo.

Y tal como se observa era necesario conocer el comienzo de obras, que no se infiere de ningún elemento en la causa, sumado a que existiendo prueba de que el loteo se encuentra concluido, cabe señalar que el planteo del vencimiento del plazo para la entrega del inmueble se agota en si mismo, más cuando la compradora no demuestra encontrarse en condiciones para exigir la entrega ya que la prueba de lo abonado fue solo una parte mediante las transferencias bancarias adjuntas, no resulta que hubiera cancelado la totalidad de los costos de obras de conformidad con la cláusula CUARTA.

Por lo demás el planteo formulado sobre la falta de cumplimiento del plazo estimado en 30 meses de la cláusula cuarta, o la incertidumbre sobre el final de obra ha quedado sin comprobación en los hechos de la causa, ya que al valorarse la prueba pericial ya existen construcciones y los testigos declararon que cancelaron sus obligaciones, y siendo que por la naturaleza colectiva de las obras a realizar no pueden diferenciarse entre aquellos lotes cuyos compradores abonaron y quienes no, dado que las mismas benefician al loteo en su conjunto, sin contar con elementos en autos que lleven a concluir en un sentido diferente.

c. Lo propio alegan los actores respecto al incumplimiento del deber de informar de la compradora, a raíz de las cláusulas mencionadas, indicando que luego de un amplio período de desinformación la emprendedora los intimó a cancelar el saldo de precio del terreno de forma intempestiva, en abuso del derecho en contra de la obligación que le cabía de informar trimestralmente los avances del proyecto y el valor de la cuota.

También les reclamaría sumas por servicios ya cancelados o para los que no respetaba los precios por obras iniciadas en los años 2018 en adelante, sin haber puesto en conocimiento de todas las partes su valor de forma previa.

En primer lugar, tal como se indicara anteriormente en la nota remitida a la desarrolladora los servicios de limpieza y desmalezamiento del terreno, no surgen duplicados en la planillas de "*obras realizadas*" y "*obras a realizar*" por ella confeccionadas, sino que registra el ítem que contemplaba como pendiente era la "*limpieza antes de la entrega*", lo cual sin dudas significa que son trabajos de limpieza distintos a los requeridos para iniciar el loteo.

Por lo tanto el motivo del reclamo de los actores, es que no se les informaba trimestralmente nuevos valores de cuota, ya que según la nota conjunta de los 90 compradores había informado en el año 2018 vía un *e-mail* que debían comenzar a

abonar \$5000 mensuales, lo que se mantuvo hasta un posterior aumento de cuota informada en marzo 2019, ascendiendo a \$5600 hasta la actualización de \$10800 correspondiente al *e-mail* de marzo 2021, que se explicaba por el levantamiento de la medida que por DNU del PEN que disponía la suspensión de aumentos en los contratos de ejecución en curso.

Tal como se ha considerado precedentemente no es una interpretación que cabe darle al caso planteado, la tipicidad del contrato de compraventa inmobiliaria que alega la actora y sostiene con las disposiciones del CCyC concernientes.

Que lo expresado en la nota del desacuerdo, se analiza desde un prisma distinto al grado de información de los socios, que por ejemplo, sería el de una organización con fines cooperativos y de esfuerzos mutuos, donde los mecanismos de información y comunicación entre asociados inciden en la dirección de inversiones y toma de decisiones.

Este es el caso es una contratación a título oneroso con una persona jurídica privada, para el consumo final del integrante del grupo e involucra los servicios de administración de una Inmobiliaria por lo cual los gastos por sus labores no podrían tomar por sorpresa a los actores.

Siendo que el presente reclamo indemnizatorio por un defecto en el deber de información, no se condice con una conducta previa de la acreedora de la información, dado que el primer hito del pedido de información se acredita con la nota suscripta por los actores y otros compradores, recién con referencia al correo de la demandada del mes de marzo de 2021, no obra prueba de su falta de consentimiento con la información anterior. Por el otro lado no obran constancias escritas de que cuando la accionante concurría a abonar a la inmobiliaria las cuotas del loteo, le respondían que su cantidad se podría prolongar hasta un número aproximado de 30 a 36 cuotas.

La situación conflictiva que se desencadena con la reacción en grupo frente a la nota remitida por la desarrolladora, que comunicaba su estrategia para dar punto final al proyecto con la correspondiente entrega de los bienes. En este *e-mail* del 15/03/2021, se planteaba la necesidad de revisar el aporte proporcional de los socios para el costeo de las obras pendientes, que por contrato se abonaba una cuota anclada al índice de salario mínimo vital y móvil; lo cual no resultaba una oferta irrazonable, de acuerdo a la deuda liquidada por la proveedor y debido a que la propuesta en sí, mantenía la condición de pago de cuotas equivalentes a la mitad del SMVM, "*hasta tanto cada uno de los compradores pudieran hacer su plan de pagos con los desarrolladores*".

Aunque el contrato no lo estipula por escrito, la naturaleza de los bienes y servicios contratados así como los usos y costumbres comerciales, denotan que los aportes mensuales se destinarían a un fondo de ahorro administrado e invertido por la contratista, teniendo en vista la continuidad, protección y éxito del proyecto, puesto que dicha liquidez impacta en el grado de avance de las distintas obras de urbanización hasta su aprobación definitiva.

Si bien es acertado que según la cláusula TERCERA la cuota insuflada de manera constante sería en función del valor de las obras, la conclusión de los actores no sería tal como lo entienden, con un tope máximo de 36 cuotas.

Así también es de toda lógica que en el contexto social y económico expresado, conllevaba la pública y notoria paralización de actividades y servicios no esenciales, la obligada a entregar el loteo tendría dos opciones para hacer frente a sus contraprestaciones; una derivada del boleto, sería contar con la devaluada y congelada cuota de los socios o reformular el acuerdo según la capacidad adquisitiva de estos.

El panorama que surge de los testimonios producidos, es que en ese contexto la empresa dio una respuesta con una nueva dirección que implicaba la opción al comprador de descartar la cuota mínima convenida en el contrato, atendiendo el reclamo de ajuste del precio a consecuencia de -la no imputable- falta de caños troncales municipales que impedían la conexión del loteo a la red pública de sumideros.

Si bien faltó una prueba informativa para tomar conocimiento de la nómina total de adquirentes del loteo San Ignacio, podría inferirse que para el reclamo sobre el cual los actores basan por completo su pretensión indemnizatoria, representaban menos de la mitad ideal del loteo, contabilizando 90 compradores quienes se expresaron ante las tratativas de reconducción del contrato, cuando la actora señala con el plano que adjunta, que los lotes eran 180 o 200.

Sin embargo y sin poder saberse en autos qué ocurrió entre la restante participación del polo consumidor y la empresa, el testimonio de la Sra. Jesica Torres sostuvo que luego de dicha misiva de marzo de 2021, cada comprador concurría a hacer frente a sus obligaciones en la medida del esfuerzo económico que podía realizar. En su caso completó la suma adeudada en dólares y se liberó. El testigo Mc. Intosch tampoco expresó haber sufrido perjuicios o imposibilidad para afrontar el pago de su acuerdo. Y ninguno de los testigos expuso en sus declaraciones la falta de entrega de la posesión de sus lotes, o que los mismos no tuvieran aprobación administrativa o no estuvieran en condiciones de escriturar por tal servicio faltante.

Ahora bien en cuanto al análisis que corresponde a la cláusula del deber de información en sí misma, tampoco se observa el extremo de su carácter abusivo, ni abuso de posición dominante alegado por la actora.

V. En síntesis, con base en los hechos postulados y probados, no se acredita el elemento daño como presupuesto central de la responsabilidad civil, y sin él no puede sustentarse ninguna pretensión resarcitoria.

Se ha dicho que “...el daño causado no es un presupuesto o elemento más de la responsabilidad civil, sino el más importante de todos. Es el eje en torno al cual gira toda noción de responsabilidad...” (conf. M. López Mesa, El concepto de daño resarcible en el Código Civil y Comercial de la Nación; en Revista Argentina de Derecho Civil Número 1, 24 abril 2018, Cita: IJ-DXXXIII-537; y sus remisiones a doctrina nacional e internacional).-

Asimismo expresa el mismo autor que “...agudamente se ha puntualizado que “La responsabilidad civil -o Derecho de Daños-, se construye sobre este presupuesto. Sin daño no hay sanción de ninguna índole, a diferencia de lo que ocurre en el Derecho Penal. Debe haber, necesariamente, un menoscabo que justifique una condena a reparar. Un detrimento en la persona o en el patrimonio. Daño y perjuicio son, entonces, sinónimos y, por tanto, en lugar de la “y” cabe ubicar la “o”...”; sosteniendo también ese reconocido tratadista que “...para que se indemnice a un reclamante no basta con que éste demuestre la existencia de un incumplimiento contractual o de una conducta ilícita en su perjuicio, sino que para ello se requiere la preexistencia de un daño. En palabras de Josserand que hiciera suyas el maestro Le Tourneau, ‘sin daño, nada de daños y perjuicios’...” (conf. aut. y op. citados).-

Recuerdo que aquellos daños que se alegan y por cuya reparación se reclama deben ser comprobados seriamente; su existencia no puede basarse solo en presunciones, sin caer en el riesgo de provocar una injusta distribución económica entre las partes.

Sabido es que en el marco del proceso civil con base en la responsabilidad objetiva, las decisiones judiciales tienden a reparar los perjuicios sufridos por quien deba responder por ellos, recomponiendo la situación anterior al evento dañoso, en la medida de lo posible; sin obviar que en su resultado debe ser resguardado el equilibrio justo entre los patrimonios de las partes, sin promover que se constituyan en fuentes de enriquecimiento sin causa.

El daño es definido por el art. 1737 del CCCN y se entiende que “Hay daño

cuando se lesiona un derecho o un interés no reprobado por el ordenamiento jurídico, que tenga por objeto la persona, el patrimonio, o un derecho de incidencia colectiva". Y para que sea indemnizable, debe ser cierto, es decir aquel cuyo acaecimiento no es conjetural o dudoso, sino demostrable en cuanto a su existencia y extensión.

Tal como fuera expuesto en los considerandos las accionantes debían acreditar el presupuesto de hecho de la norma que da causa a su reclamo. Esta congruencia es necesaria entre lo que se postula (o pretende en este caso) y lo que se acredita.

Finalmente cabe referir a la jurisprudencia antes citada, en cuanto sostiene *"Cierto es que dicho artículo otorga a los tribunales la facultad de ejercer un control de las cláusulas administrativamente predisuestas, y en su caso estimarlas como abusivas. Pero para que al menos proceda un ejercicio jurisdiccional de esa naturaleza, precedentemente debe esgrimirse una pretensión "concreta", explicada en sus componentes y bien identificada y justificada la supuesta "abusividad" que el consumidor estima que lo perjudica. De manera alguna constituye una pretensión seria de ese tipo de "nulidad", la referencia genéricamente expuesta de una "situación" -tal lo expuesto por la actora-, ni alcanza con esgrimir un fallo de la Corte (cuyos ingredientes es imposible cotejar con el caso de autos)." (cf. fallo de la Cámara de Apelaciones de Cipolletti , in re "TOLEDO").*

Finalmente y sin perjuicio de lo expuesto en relación a la ausencia de acreditación del daño, se advierte cierta contradicción en el planteo de autos en función de solicitar por un lado dentro de los rubros reclamados, el valor de lo abonado con más intereses, el valor del lote, así como daños punitivos, pero sin que surja de autos que se haya resuelto el contrato analizado, menos aún cuando del desarrollo de la demanda así como los antecedentes relatados de la mediación, surge que exige el cumplimiento del mismo, en los términos que la parte considera deben interpretarse sus cláusulas.

VI. En conclusión, de acuerdo al modo en que se resuelve la presente causa, corresponde desestimar los rubros indemnizatorios invocados por la accionante como daño emergente, lucro cesante, daño moral por frustración del proyecto de vida y multa del art. 52 bis LDC, rechazándose la demanda, con costas a su cargo en virtud del principio establecido en el actual artículo 62 del CPCyC.

Por todo ello, **RESUELVO:**

I). RECHAZAR de forma íntegra la demanda interpuesta por Lilén Alegre y Rodrigo Murcia contra La China SRL.

II). Las costas se imponen a la actora vencida (Cf. Art. 62 CPCyC)

III). Regular los honorarios profesionales de las abogadas apoderadas de la parte actora, Rocío Monsalvez y Noelia Canto, conjuntamente y en la suma de Pesos Un Millón Cuatrocientos Mil Doscientos Ochenta (\$1.400.280,00) (MB. \$8.335.000) (MB. x 12 % x 3 etapas) (cf. arts. 6, 7, 8, 10, 11, 38, 39 y concordantes de la L.A. N° 2212)

Regular los honorarios profesionales del abogado de la demandada Mariano Radivoy, en la suma de Pesos Quinientos Treinta y Dos Mil Ciento Cuarenta (\$532.140) (10 IUS M.B. Min. legal. Cf. Arts. 6, 7, 8, 9, 38,39 y ccdtes. de la L.A. Valor IUS \$ 53.214,00 cf. Res. Conjunta 952/24 STJ y 234/24 PG) LA.). Ello así, dado que por aplicación de la escala arancelaria en función de las etapas cumplidas (1), se afectaría el mínimo legal del art. 9, de conformidad con la doctrina legal del STJ.

Regular los honorarios de la perito psicóloga Paula Fuentealba, en la suma de Pesos Cuatrocientos Dieciséis Mil Setecientos Cincuenta (\$ 416.750) y de la perito Tasadora Ana María Pazos, en la suma de Pesos Cuatrocientos Dieciséis Mil Setecientos Cincuenta (\$ 416.750) (MB. \$8.335.000 x5 %, cf. art. 18 Ley 5069)

IV) Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme los términos de la Acordada N° 36/2022, Anexo I, Art. 9 inc. "a".

Mauro Alejandro Marinucci

Juez