

Viedma, 27 de julio de 2026.

EXPEDIENTE: "HILDEMANN, GUILLERMINA Y OTRO C/ GRUPO RIVAS S.A.S. S/ SUMARÍSIMO - DAÑOS Y PERJUICIOS" N° VI-00634-C-2023.

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 07/03/2023 se presentan Guillermina Hildemann y Enrique Muzi, por derecho propio, con patrocinio letrado, y promueven acción sumarísima en los términos del art. 53 de la Ley N° 24.240 contra Grupo Rivas S.A.S. Reclaman el resarcimiento de los daños y perjuicios que dicen derivados del incumplimiento contractual en la construcción de una vivienda bajo el sistema steel framing.

Indican que, en fecha 17/12/2020, celebraron con la demandada un contrato para la construcción e instalación de una vivienda de dos dormitorios, de aproximadamente 75 m², y que realizaron diversos pagos a favor de la empresa accionada, los que -según expresan- ascienden a la suma de \$2.370.850 en concepto del 70% del valor de la obra, además de otros importes vinculados a modificaciones y provisión de aberturas.

Relatan que, ante la falta de inicio de la obra en los términos convenidos, cursaron diversas intimaciones a la demandada. Explican que, en fecha 01/12/2021, iniciaron un proceso de mediación que culminó con la suscripción de un acuerdo el 29/12/2021, mediante el cual la empresa se comprometió a ejecutar la vivienda y se convino la forma de pago del saldo del precio.

Señalan que la vivienda fue entregada el día 24/05/2022. No obstante, manifiestan que la construcción presenta diversos defectos y falencias técnicas -entre ellas, en instalaciones de gas, desagües cloacales, terminaciones exteriores, aberturas, placas interiores y tanque de reserva-, que la tornan inadecuada respecto de las condiciones contractuales y de los estándares técnicos exigibles.

Refieren que, frente a esa situación, realizaron nuevos reclamos extrajudiciales a la demandada durante los meses de junio y agosto de 2022. Agregan que luego encomendaron la realización de un informe técnico al arquitecto Lautaro Andrés Quezada, quien constató irregularidades constructivas y determinó las reparaciones necesarias para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad y seguridad.

Manifiestan que, pese a las intimaciones cursadas -incluida carta documento de fecha 16/11/2022-, la demandada no procedió a subsanar los defectos denunciados ni brindó solución al conflicto, lo que motivó la promoción de la demanda.

En ese marco, reclaman el pago de la suma de \$3.000.000 destinada a solventar las adecuaciones necesarias en la obra, \$28.920 en concepto de gastos de mediación y

\$65.000 correspondientes a honorarios del profesional que elaboró el informe técnico, con más intereses y costas. También solicitan que se declare configurado el incumplimiento contractual, la devolución de dinero con intereses a tasa activa, el resarcimiento del daño moral estimado en \$1.000.000 y la aplicación de daño punitivo conforme lo previsto por el art. 52 bis de la Ley N° 24.240.

Fundan su pretensión en las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación relativas al incumplimiento contractual y en la normativa protectoria de consumidores. Sostienen que la relación jurídica que vincula a las partes configura una relación de consumo. Solicitan medida cautelar innovativa, ofrecen prueba, fundan en derecho y peticionan en concreto.

2.- En fecha 10/03/2023 se tiene a la parte actora por presentada, parte y con domicilio constituido; se agrega la documental acompañada; se concede el beneficio de litigar sin gastos en los términos del art. 53 de la Ley N° 24.240; se tiene por promovida demanda de incumplimiento contractual, daños y perjuicios, con trámite sumarísimo; se ordena correr traslado a Grupo Rivas S.A.S. por el término de cinco días; y se da intervención al Ministerio Público Fiscal conforme art. 52 de la LDC. Asimismo, previo a resolver la medida cautelar peticionada, se dispone la comparecencia del Arq. Lautaro Andrés Quezada a fin de ratificar y/o reconocer el informe técnico de patologías de la vivienda acompañado por los actores.

3.- En fecha 14/03/2023 la parte actora, mediante gestora procesal, denuncia hecho nuevo y solicita la extensión urgente de la medida cautelar innovativa respecto de Enrique Muzi. Expone que el 10/03/2023 tomó conocimiento, a través de su empleador -Universidad Nacional de Río Negro-, de que la demandada también había solicitado la traba de embargo sobre sus haberes en los autos "GRUPO RIVAS S.A.S. C/ HILDEMANN GUILLERMINA Y OTROS S/ EJECUCIÓN", Expte. VI-00006-C-2023, en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional.

Sostiene que la verosimilitud del derecho se funda en la relación de consumo y en el incumplimiento contractual que atribuye a la demandada. En cuanto al peligro en la demora, invoca el impacto económico que la medida tendría sobre los ingresos familiares, los gastos vinculados a la reparación de la vivienda, el pago de alquiler y la manutención de su hijo menor de edad. Solicita, además, eximición de contracautela en virtud del beneficio de gratuidad, ofrece caución juratoria en subsidio, denuncia el domicilio real del Arq. Quezada y acompaña documental.

4.- En fecha 17/03/2023 se tiene presente la denuncia del hecho nuevo y la solicitud de

extensión de la medida cautelar, y se ordena estar a lo dispuesto en fecha 10/03/2023. Asimismo, se tiene por denunciado el domicilio real del Arq. Lautaro Andrés Quezada y se hace saber que debe presentarse el informe técnico original ante la Mesa de Entradas de la OTICCA.

5.- En fecha 20/03/2023 se agrega el informe técnico elaborado por el arquitecto Lautaro Andrés Quezada.

6.- En fecha 03/04/2023, habiendo sido notificada la demandada en fecha 20/03/2023, se tiene por contestada la demanda fuera de plazo y, en consecuencia, se ordena desglosar el escrito subido al sistema PUMA por la Dra. Marina Fazolari en fecha 29/03/2023. En la misma providencia se abre la causa a prueba y se fija audiencia preliminar para el día 29/06/2023.

7.- En fecha 05/04/2023 la demandada interpone recurso de reposición con apelación en subsidio contra la providencia de fecha 03/04/2023. En lo sustancial, sostiene que el retardo en la presentación obedece a inconvenientes vinculados al sistema informático PUMA, al peso máximo permitido de los archivos, a la necesidad de comprimirlos, dividirlos y firmarlos digitalmente de manera individual. También cuestiona el trámite sumarísimo y postula la adecuación del proceso a las normas del ordinario.

8.- En fecha 11/04/2023 se tiene por interpuesto el recurso de reposición con apelación en subsidio contra la providencia del 03/04/2023 y se corre traslado a la contraria por el término de ley. Asimismo, respecto de la cautelar y su ampliación, se ordena estar a la audiencia dispuesta en fecha 10/03/2023.

9.- En fecha 17/04/2023 la parte actora contesta el traslado conferido respecto del recurso deducido por la demandada contra la providencia del 03/04/2023. Solicita que se ratifique la extemporaneidad de la contestación de demanda, con costas.

10.- En fecha 20/04/2023 comparece Lautaro Andrés Quezada ante esta Unidad Jurisdiccional, presta juramento de ley y reconoce como propio el informe técnico de patologías de la vivienda, así como la firma inserta al pie del documento.

11.- En fecha 21/04/2023 se rechaza el recurso de reconsideración interpuesto por la demandada contra la providencia del 03/04/2023. Para así decidir, se considera que Grupo Rivas S.A.S. fue notificada de la demanda el 20/03/2023, que el plazo para contestar vencía el 29/03/2023 en las dos primeras horas y que la presentación fue realizada ese día a las 10:46:02 horas, por lo que resulta extemporánea. En consecuencia, se concede la apelación subsidiaria en relación y con efecto suspensivo.

12.- En fecha 25/04/2023 se dispone la elevación de las actuaciones a la Cámara de

Apelaciones de Viedma, en virtud de la apelación concedida el 21/04/2023, y se deja sin efecto la audiencia prevista en los términos del art. 361 del CPCC. Asimismo, atento la comparecencia del Arq. Quezada, se ordena que vuelvan los autos a despacho a fin de resolver la medida cautelar peticionada por la parte actora.

13.- En fecha 28/04/2023 se dicta sentencia interlocutoria sobre la medida cautelar innovativa solicitada en la demanda y su extensión peticionada el 14/03/2023. Allí se reseña el vínculo contractual invocado por las partes, el acuerdo de mediación del 29/12/2021, la entrega de la vivienda el 24/05/2022, los defectos denunciados y la existencia del expediente ejecutivo VI-00006-C-2023, en el cual se habían ordenado embargos sobre cuentas, fondos y haberes de los actores.

En dicha resolución se tiene por configurada, con el grado propio de la etapa, la verosimilitud del derecho a partir del informe técnico de defectos constructivos y el peligro en la demora por los embargos trabados y sus consecuencias económicas y familiares. En consecuencia, se hace lugar a la cautelar bajo responsabilidad de la parte actora, se dejan sin efecto los embargos decretados en el expediente ejecutivo, se ordenan las comunicaciones pertinentes, se dispone la restitución de fondos existentes en la cuenta judicial de esos autos a favor de Guillermina Hildemann por la suma de \$118.065,32 y se exime a los peticionantes de prestar contracautela por su condición de consumidores y el beneficio de justicia gratuita.

14.- En fecha 03/05/2023 la demandada interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la sentencia interlocutoria de fecha 28/04/2023. Alega que no se encuentran cumplidos los recaudos de la medida cautelar, que no se acreditó peligro inminente, que la resolución importa una satisfacción anticipada de la pretensión y que no corresponde suspender o paralizar los efectos de una sentencia dictada en otro proceso. También cuestiona la aplicación de normas consumeriles y la eximición de contracautela.

15.- En fecha 09/05/2023 se tiene por interpuesto en tiempo y forma el recurso de reconsideración con apelación en subsidio deducido por la demandada contra la resolución de fecha 28/04/2023 y se corre traslado a la contraria por el término de ley.

16.- En fecha 11/05/2023 la parte actora contesta el traslado y solicita el rechazo del recurso. En lo sustancial, remite a los fundamentos de la demanda y de su ampliación, hace propios los argumentos ponderados al dictarse la cautelar y sostiene que la presentación defensiva de la accionada, al haber sido extemporánea y desglosada, carece de implicancia y ponderación jurídica en las actuaciones.

17.- En fecha 22/05/2023 se tiene por contestado el traslado conferido y se llaman autos para resolver.

18.- En fecha 22/06/2023 se rechaza el recurso de revocatoria deducido por Grupo Rivas S.A.S. contra la sentencia interlocutoria de fecha 28/04/2023, se mantiene lo allí decidido, se imponen las costas a la demandada vencida y se concede el recurso de apelación subsidiario con efecto devolutivo. Asimismo, se ordena radicar oportunamente las actuaciones ante la Cámara de Apelaciones Civil de Viedma y se hace saber que también deberá expedirse respecto del recurso interpuesto contra la providencia del 03/04/2023.

19.- En fecha 31/05/2024 la Cámara de Apelaciones resuelve ambos recursos de apelación interpuestos en subsidio por la demandada. En primer lugar, rechaza el recurso deducido contra la providencia del 03/04/2023 y confirma lo decidido en cuanto tuvo por contestada la demanda fuera de plazo. En segundo lugar, hace lugar al recurso deducido contra la sentencia interlocutoria del 28/04/2023 y revoca la cautelar innovativa que había dejado sin efecto los embargos decretados en el expediente ejecutivo VI-00006-C-2023. Impone las costas por su orden y difiere la regulación de honorarios para el momento de dictar sentencia definitiva.

20.- En fecha 02/07/2024, devuelto el expediente desde la Cámara de Apelaciones, se deja sin efecto la suspensión de los embargos decretada en los autos "Grupo Rivas S.A.S. C/ Hildemann Guillermina Y Otros S/ Ejecución", Expte. VI-00006-C-2023, y se ordena su reanudación.

21.- En fecha 17/10/2024, atento el estado de autos y la existencia de hechos controvertidos, se abre la causa a prueba y se fija audiencia preliminar en los términos del art. 361 del CPCC para el día 05/12/2024 a las 12:00 horas, mediante plataforma Zoom.

22.- En fecha 18/10/2024 se tiene presente la incorporación del patrocinio letrado del Dr. Daniel Mayor por la parte actora y se lo vincula a las actuaciones.

23.- En fecha 05/12/2024 se celebra audiencia preliminar. Comparecen Guillermina Hildemann y Enrique Muzi, con patrocinio letrado del Dr. Daniel Fernando Mayor, y por la demandada Grupo Rivas S.A.S. comparece Mariano César Julián Bulic, con su letrada apoderada Dra. Marina Daiana Ruiz Fazzolari. Ante la imposibilidad de avenimiento, se fija como objeto de prueba determinar los hechos expuestos en la demanda, la responsabilidad que se endilga a la demandada y, en su caso, la cuantía y extensión de los daños.

En dicha audiencia se provee la prueba ofrecida. Se tiene por agregada la documental, se rechaza la confesional por superflua e innecesaria, se ordenan oficios a la Inspección General de Personas Jurídicas, al Registro de la Propiedad del Automotor y al Registro Civil, se admite prueba testimonial, se dispone el sorteo de perito en construcción y se fija audiencia testimonial para el 18/03/2025 a las 9:00 horas. Asimismo, se fija el plazo de prueba en 60 días.

24.- En fecha 19/12/2024 se realiza el sorteo de perito constructor y resulta desinsaculada Lydia Andrea Donadí, a quien se designa para expedirse sobre el estado edilicio del inmueble, los defectos constatables, su antigüedad, riesgos y toda otra cuestión pertinente para ilustrar el estado general de la propiedad.

25.- En fecha 10/02/2025 se agrega informe remitido por correo electrónico desde el Registro Civil, correspondiente al acta de nacimiento de Dante Muzi Hildemann.

26.- En fecha 13/02/2025 se agrega informe remitido por la Inspección General de Personas Jurídicas. Allí se informa que Grupo Rivas S.A.S. se encuentra inscripta ante la Inspección General, Registro Público de la Primera Circunscripción Judicial, al T° XXXIX, F° 10358/10364, N° 2359, de fecha 04/08/2020. También se informa que solo obra integrado el 25% del capital al momento de su constitución y que Mariano César Julián Rivas Bulic suscribió el 100% del capital social.

27.- En fecha 18/03/2025 Lydia Andrea Donadí acepta el cargo de perito en construcción para el que fue designada el 19/12/2024, jura desempeñarlo fielmente y constituye domicilio.

28.- En fecha 18/03/2025 se celebra audiencia testimonial por plataforma Zoom. Comparecen la parte actora, con patrocinio letrado del Dr. Daniel Fernando Mayor, y la demandada, por intermedio de su letrada apoderada Dra. Marina Daiana Ruiz Fazzolari. Se reciben las declaraciones testimoniales de Evelyn María Neffen y Abel Eugenio Gaspar Ledo Salvarredi. Asimismo, se desiste de los testigos Liz Bernadet Feliciano y Julia Lucía Bazzani, lo que se tiene presente.

29.- En fecha 06/05/2025 la perita arquitecta Lydia Andrea Donadí realiza la inspección técnica del inmueble ubicado en el Barrio Senderos del Antú, sobre Ruta Provincial N° 1, Km 10,5, lote 79, con el objeto de constatar su estado edilicio.

30.- En fecha 14/05/2025 se presenta la pericia en construcción realizada por la arquitecta Lydia Andrea Donadí, junto con sus anexos fotográficos. Allí describe, entre otras cuestiones, observaciones vinculadas a la platea y vereda perimetral, estructura de paneles metálicos y anclajes, estructura y elementos de cubierta, cerramientos exteriores

y divisiones internas, instalaciones de gas, agua y electricidad, y detalles de obra. También deja constancia de que la vivienda presenta modificaciones en fachadas, instalaciones y diseño de estructura de cubierta respecto de los planos acompañados.

31.- En fecha 05/08/2025, atento lo solicitado y el estado de autos, se ordena certificar el vencimiento del término probatorio y las pruebas producidas. Por Secretaría se certifica que se encuentran producidas, por la parte actora, la documental agregada en autos; la informativa de la Inspección General de Personas Jurídicas, agregada el 13/02/2025; la informativa del Registro de la Propiedad del Automotor, presentada el 12/04/2025; la documental en poder de terceros del Registro Civil de la Provincia de Río Negro, agregada el 10/02/2025; la pericia en construcción realizada por la arquitecta Lydia Andrea Donadí, presentada el 14/05/2025; y la prueba testimonial de Abel Eugenio Gaspar Ledo Salvarredi y Evelyn María Neffen, ambas recibidas en audiencia de fecha 18/03/2025. También se certifica que las testimoniales de Liz Bernadet Feliciano y Julia Lucía Bazzani fueron desistidas en fecha 18/03/2025. Respecto de la demandada Grupo Rivas S.A.S., se deja constancia de que en fecha 03/04/2023 se tuvo por contestada la demanda fuera de término.

32.- Atento la certificación precedente, se decreta la clausura del término probatorio y se ponen los autos en Secretaría para alegar.

33.- En fecha 07/08/2025 la parte actora presenta alegato. En fecha 12/08/2025 hace lo propio la demandada, y, vencido el plazo, se agregan en fecha 01/12/2025.

34.- En fecha 26/03/2026 el Ministerio Público Fiscal evacúa la vista conferida en los términos del art. 52 de la Ley N° 24.240 y manifiesta que no tiene observaciones jurídicas que formular.

35.- Encontrándose los autos en estado de dictar sentencia, y al advertirse que el contrato celebrado entre las partes -instrumento base de la acción- y el recibo de haberes acompañado por la actora presentan deficiencias de legibilidad que impiden su adecuada valoración jurisdiccional, se dispone como medida de mejor proveer que la parte actora acompañe nuevamente dicha documental en soporte papel ante la Mesa de Entradas de la OTICCA, en condiciones que permitan su correcta lectura y visualización. En atención a ello, se suspende el llamado de autos para sentencia hasta tanto se dé cumplimiento con lo requerido.

36.- Cumplido lo ordenado, la parte actora acompaña nuevamente contrato entre las partes y recibo de haberes. Luego, se agrega la documental acompañada consistente en recibo de sueldo y contrato.

37.- Finalmente, encontrándose firme la providencia suscripta por Secretaría en fecha 23/06/2026 se reanuda el llamado de autos para sentencia, providencia que motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:

I.- De acuerdo con el modo en que la litis queda trabada, merced al escrito de demanda, a la contestación extemporánea de la accionada y a la prueba producida, la cuestión a resolver consiste en determinar si Grupo Rivas S.A.S. debe responder frente a Guillermina Hildemann y Enrique Muzi por el incumplimiento contractual que se le atribuye en la construcción e instalación de una vivienda bajo sistema steel framing contratada en fecha 17/12/2020.

En caso afirmativo, corresponde establecer la procedencia y extensión de los rubros reclamados, esto es: reintegro de dinero, daño material por adecuaciones y subsanación de vicios de obra, gastos, daño moral y daño punitivo.

II.- Normativa aplicable. Relación de consumo:

Corresponde precisar qué normas resultan aplicables para resolver la cuestión traída a examen.

El contrato acompañado fue celebrado en fecha 17/12/2020, por lo que resultan aplicables las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y la Ley N° 24.240 de Defensa del Consumidor, sin perjuicio de la normativa procesal provincial vigente.

El vínculo que une a las partes debe ser calificado como una relación de consumo. Ello es así porque Guillermina Hildemann y Enrique Muzi contrataron como destinatarios finales la construcción e instalación de una vivienda, mientras que Grupo Rivas S.A.S. intervino como proveedora profesional del servicio de construcción, comercialización e instalación de viviendas bajo sistema industrializado.

En ese marco, resultan aplicables los arts. 1, 2, 3, 5, 8 bis, 10 bis, 40, 52 bis y 53 de la Ley N° 24.240, como así también los arts. 1092, 1093, 1094, 1095, 961, 984, 985, 987, 988, 1251 y concordantes del Código Civil y Comercial.

La tutela consumeril impone interpretar el contrato y las normas aplicables en el sentido más favorable al consumidor, en tanto parte estructuralmente débil de la relación jurídica. Además, en materia probatoria, el art. 53 de la LDC impone al proveedor el deber de aportar al proceso todos los elementos de prueba que obren en su poder, conforme las características del bien o servicio, y prestar la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión debatida.

Por su parte, el art. 40 de la LDC consagra un sistema de responsabilidad objetiva por los daños resultantes del vicio o riesgo de la cosa o de la prestación del servicio, del que el proveedor solo puede liberarse si demuestra que la causa del daño le fue ajena.

III.- Carga de la prueba, sana crítica y efectos procesales de la falta de contestación oportuna:

De conformidad con las circunstancias bajo las cuales el proceso discurre, corresponde acudir al esquema probatorio.

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invoca y que la contraria no reconoce; en particular, los hechos constitutivos debe probarlos quien los invoca como base de su pretensión, y los hechos extintivos e impeditivos quien los invoca como base de su resistencia.

Ahora bien, este principio no es absoluto. En materia de consumo rige, además, el deber de colaboración probatoria del proveedor, quien se encuentra en mejores condiciones técnicas y documentales para aportar los elementos necesarios para esclarecer la cuestión debatida. En el caso, Grupo Rivas S.A.S., en tanto empresa dedicada profesionalmente a la construcción e instalación de viviendas industrializadas, se encontraba en mejores condiciones para aportar documentación técnica, cálculos, planos aprobados, constancias de ejecución, certificados, detalles de materiales, aprobación de instalaciones o cualquier otro antecedente idóneo para demostrar la correcta ejecución de la obra.

Sin embargo, no existe en autos actividad probatoria eficaz de la demandada que permita desvirtuar las constancias acompañadas por la parte actora ni la prueba técnica producida.

A ello se suma que la contestación de demanda de Grupo Rivas S.A.S. fue desglosada por haber sido presentada fuera de plazo. La providencia de fecha 03/04/2023 así lo dispuso y, luego de las impugnaciones deducidas, la Cámara de Apelaciones confirmó lo decidido.

Dicha circunstancia no importa por sí sola una admisión automática e irrestricta de la demanda, ni exime a la parte actora de acreditar los presupuestos esenciales de su pretensión. Sin embargo, sí habilita a tener por reconocidos los hechos lícitos, pertinentes y verosímiles invocados en la demanda, en tanto encuentren correlato en la prueba producida y no resulten contradichos por las constancias de la causa.

Asimismo, conforme a las reglas de la sana crítica, corresponde valorar especialmente las pruebas esenciales y decisivas para resolver la causa, sin que exista obligación de

analizar en detalle cada una de las constancias que no resulten conducentes para la solución del caso.

IV.- La prueba producida y su valoración:

Efectuadas las precisiones anteriores, corresponde ingresar al examen de la prueba colectada.

IV.1.- Documental contractual y pagos:

Se tiene acreditado que en fecha 17/12/2020 Guillermina Hildemann y Enrique Muzi celebraron con Grupo Rivas S.A.S. el contrato N° 0000-000000008, relativo a la adquisición e instalación de una vivienda bajo sistema steel framing, de aproximadamente 75 m², con destino familiar.

Del instrumento acompañado surge que el valor de la vivienda fue establecido en la suma de \$3.300.000. También surge que en ese acto la parte actora abonó la suma de \$1.670.000 en concepto de entrega y que el saldo correspondiente al 30% restante fue pactado en cuotas de \$82.500.

La cláusula segunda del contrato establece que, para vivienda tipo steel framing, el precio se congela al completar el 70% del valor total de la vivienda, lo que da lugar al comienzo y finalización de la construcción, y que el 30% restante debe abonarse en efectivo contado o en cuotas fijas y en pesos hasta 48 pagos, con un interés del 55% anual.

La cláusula quinta regula el tiempo de construcción y prevé que, una vez abonado el valor correspondiente al anticipo, el plazo para la construcción de la platea será de 90 días hábiles y, una vez finalizada, el plazo para la instalación de la vivienda será de 60 días hábiles.

La cláusula décima, a su vez, establece que el vendedor se obliga a cumplir en los términos y condiciones pactadas.

La documental acompañada permite corroborar, además, pagos posteriores efectuados a favor de Grupo Rivas S.A.S., entre ellos transferencias por \$200.850 y \$18.700 en fechas 23/12/2020 y 29/12/2020, respectivamente. También se acompañaron constancias vinculadas al pago de diferencias por aberturas y refuerzos de estructura por la suma total de \$416.100, integradas con facturas y transferencias por \$160.000 a nombre de Guillermina Hildemann y \$160.000 a nombre de Enrique Muzi, ambas de fecha 09/08/2021, y recibo por \$96.100 de fecha 10/08/2021.

IV.2.- Informe técnico del Arq. Lautaro Andrés Quezada:

Obra agregado el informe técnico elaborado por el Arq. Lautaro Andrés Quezada, de

fecha 13/10/2022, cuyo objeto consistió en proporcionar un diagnóstico de los problemas que presentaba la vivienda y proponer soluciones constructivas para subsanar las anomalías observadas.

Ese informe fue reconocido en autos por su autor en fecha 20/04/2023. En consecuencia, corresponde asignarle valor como elemento técnico incorporado al proceso, máxime cuando sus conclusiones resultan luego corroboradas, en lo sustancial, por la pericia judicial.

El profesional relevó déficits vinculados con filtraciones, niveles y pendientes, instalaciones sanitarias, instalaciones de gas, estructura y terminaciones. En particular, observó ingreso de agua por la parte inferior de los tabiques perimetrales, ausencia de nivel entre el interior y el exterior de la unidad funcional, falta de pendiente en cordones exteriores, faltantes y deficiencias en instalaciones sanitarias y de gas, falta de estructura de sostén del tanque de reserva, modificaciones en cubierta y detalles deficientes en la colocación de aberturas.

En sus conclusiones indicó que el avance de las filtraciones generaba deterioro constante, tanto en el exterior como en el interior del inmueble, y que la vivienda resultaba inhabitable para los propietarios. También recomendó revisar las instalaciones por personal matriculado, con análisis de condiciones generales, fijaciones, pruebas de estanqueidad y aprobaciones ante los entes correspondientes.

IV.3.- Presupuesto de reparaciones:

Junto con dicho informe se acompañó presupuesto de fecha 14/11/2022, también elaborado por el Arq. Quezada, relativo a los trabajos necesarios para atender las patologías de la vivienda.

El presupuesto contempla trabajos sobre tendido de gas, tendido de agua, desagües cloacales, reparación exterior, aberturas, placas interiores y tanque de reserva, y estima el costo de tales tareas en la suma de \$3.000.000. Se deja constancia allí de que ese importe no contempla la provisión de materiales ni artefactos de ningún tipo, ni la colocación de artefactos sanitarios o de gas.

IV.4.- Informe pericial en arquitectura:

La prueba técnica central del proceso está dada por la pericia judicial producida por la Arq. Lydia Andrea Donadí, quien inspeccionó el inmueble el 06/05/2025 y presentó informe con anexos fotográficos en fecha 14/05/2025.

La perita constató que, al momento de la inspección, existían sectores descubiertos del emplacado en cocina, living/comedor, lavadero, antebañó, baño y dormitorios, lo que

permitió observar distintos aspectos internos de la construcción. También indicó que tomó como referencia la distribución de espacios internos, pero aclaró que los planos de cubierta e instalaciones habían sufrido modificaciones dentro de la obra y que los planos otorgados no se encontraban visados por el colegio profesional correspondiente ni aprobados por el municipio local.

En cuanto a fundaciones y escurrimiento, observó que la platea no aparentaba presentar fallas estructurales, pero sí constató acumulación de agua en el acceso por desnivel contrario al escurrimiento. Asimismo, verificó que la vereda perimetral tenía ancho insuficiente y carecía de pendiente adecuada, lo que favorecía filtraciones que afectaban buena parte de la envolvente edilicia.

Respecto de la estructura de paneles metálicos y anclajes, la perita informó que no se observaban algunos de los anclajes permanentes comunes y/o tradicionales usados en este tipo de construcción en seco. Señaló que los paneles estructurales se fijaban a la platea mediante tornillos y tarugos, sistema que se utiliza generalmente para montaje, pero que para la fijación definitiva deben emplearse tornillos de expansión y anclajes específicos en sectores críticos, sin que se hubieran observado esas fijaciones en la vivienda.

Sobre la estructura de cubierta, constató cabriadas y correas longitudinales colocadas de manera incorrecta, con apoyos en tramos intermedios, generando momentos indeseados y mala distribución de cargas lineales. También indicó que la cubierta exterior no presentaba terminaciones adecuadas de zinguería que impidieran la filtración de agua, como babetas y cenefas.

En cuanto a cerramientos exteriores y divisiones internas, observó doble emplacado exterior desde sectores interiores descubiertos, imposibilidad de corroborar la naturaleza de la placa externa, tornillos sin agarre efectivo a perfiles u otro elemento, sellados de juntas deficientes y aislación térmica de lana de vidrio sin lámina aluminizada que opere como barrera de vapor en muros.

En materia de instalaciones, la perita describió deficiencias en gas, agua y electricidad. Respecto de gas, observó llaves de paso muy próximas al nivel de carpeta, fuera de escuadra o embutidas de modo inconveniente, y cañerías plásticas expuestas al exterior sin recubrimiento protector adecuado contra rayos UV y agentes climáticos. En agua, indicó que las cañerías no se encontraban correctamente fijadas, que existían caños flexionados en uniones y que algunos componentes no resultaban adecuados para la futura integración con revestimientos. En electricidad, observó cajas metálicas

instaladas por detrás del plano de emplacado de terminación, deficiencias de fijación y un tablero general que no garantizaba una correcta división de circuitos.

Finalmente, constató detalles de obra tales como puerta de acceso, perfiles y paredes internas emplacadas fuera de plomo, y dejó asentado que la vivienda presentaba modificaciones en fachadas, instalaciones y diseño de estructura de cubierta con sus respectivas caídas.

El dictamen se presenta fundado, describe la metodología empleada, individualiza los subsistemas relevados, acompaña registro fotográfico y se apoya en bibliografía técnica específica. No se advierten razones para apartarse de sus conclusiones, las que además guardan concordancia con el informe técnico extrajudicial previamente reconocido por Quezada.

Es así que, toda vez que se trata de una profesional calificada para emitir su dictamen sin que pueda sospecharse de su independencia e imparcialidad, entiendo conducente otorgar a su opinión experta valor probatorio conforme art. 356 y 424 del CPCC.

IV.5.- Prueba informativa:

De la prueba informativa surge, por un lado, la existencia del grupo familiar invocado por los actores a partir del informe del Registro Civil vinculado al acta de nacimiento de Dante Muzi Hildemann. Por otro lado, la Inspección General de Personas Jurídicas informó la inscripción de Grupo Rivas S.A.S. y datos relativos a su capital social y composición. También consta producida la informativa del Registro de la Propiedad del Automotor, presentada en fecha 12/04/2025.

IV.- Prueba testimonial:

En cuanto a la prueba testimonial, se recibieron las declaraciones de Abel Eugenio Gaspar Ledo Salvarredi y Evelyn María Neffen en la audiencia celebrada el 18/03/2025. Por otra parte, las declaraciones de Liz Bernadet Feliciano y Julia Lucía Bazzani fueron desistidas en esa misma fecha.

La señora **Neffen** declaró que conoce a los actores por ser compañera de trabajo de Enrique Muzi en la Estación Experimental del INTA, y que no tiene vinculación con Grupo Rivas S.A.S. ni interés personal en el resultado del proceso. Refirió que sabe que los actores adquirieron una vivienda tipo steel frame y que pudo conocerla personalmente, ya que le interesaba ese sistema constructivo por contar ella misma con una vivienda de similares características. Explica que visitó la casa de los actores durante el verano, antes del día 21 de febrero, y que observó presencia de agua y humedad en las uniones de pared y piso, situación que consideró anormal. Señaló que

también advirtió falta de detalles relevantes, entre ellos dificultades para abrir y cerrar puertas, ventanas que no se encontraban en condiciones adecuadas para impedir el ingreso de agua, y cañerías de gas y agua que le generaron inseguridad. Sostiene que, según su apreciación, los desperfectos eran “grotescos” y que la vivienda no se encontraba en condiciones de ser habitada. Agregó que, si bien no se considera experta en construcción, pudo advertir cuestiones básicas vinculadas con uniones de piso y pared, ingreso de humedad, puertas y ventanas mal colocadas, cañerías flojas, falsas escuadras y terminaciones deficientes. También manifiesta que, antes de conocer la vivienda, escuchaba en el ámbito laboral que los actores se encontraban “muy amargados” por la situación, y que al visitar la casa quedó impresionada negativamente por las condiciones observadas.

La declaración resulta atendible en cuanto describe percepciones directas de la testigo sobre el estado de la vivienda, sin perjuicio de ponderarse que no se trata de una testigo técnica especializada. En ese alcance, sus dichos son concordantes con el informe técnico de Quezada y con la pericia judicial de Donadí respecto de la existencia de humedad, filtraciones, deficiencias en aberturas, instalaciones y terminaciones.

El señor **Ledo Salvarredi** declaró que conoce a Guillermina Hildemann y a Enrique Muzi por ser compañero de trabajo de la actora, y refiere que mantiene con ellos una relación de conocimiento de varios años, en la que además del ámbito laboral compartieron otros momentos. Manifiesta que no tiene vinculación contractual con Grupo Rivas S.A.S. y que no posee interés personal en el resultado del proceso.

En cuanto a los hechos, señaló que los actores alquilaban una vivienda y tenían la ilusión de acceder a la casa propia, situación que vinculó también con el embarazo de la actora y con el proyecto familiar que atravesaban. Explica que, según lo que le contaban, habían buscado una forma de reunir una suma importante de dinero para adquirir la vivienda y que abonaron un porcentaje significativo del precio, que ubicó aproximadamente entre el 70% y el 80%, aunque aclaró no recordar con precisión los montos ni la cantidad de cuotas.

Refirió que la vivienda fue entregada “en parte” como una obra gris y que pudo conocerla personalmente una vez. Según su percepción, la vivienda no fue habitada por los actores porque no estaba en condiciones para ello. Mencionó, en particular, filtraciones de humedad dentro de la casa, puertas que no terminaban de abrir correctamente y cañerías sueltas. Explicó que, por esas condiciones, los actores debían primero arreglar lo que no estaba terminado o estaba mal terminado para luego poder

concluir la casa.

También declaró que sabe que los actores efectuaron reclamos a la empresa, aunque al ser interrogado por la letrada de la demandada aclara que desconoce el detalle de las comunicaciones o respuestas legales entre las partes. Finalmente, ante una pregunta de la parte actora, expresó que, según lo que pudo observar, las condiciones de la vivienda no fueron reparadas por la empresa.

Al finalizar su declaración, agregó que veía diariamente a su compañera de trabajo y que la situación fue dolorosa para ella, especialmente por la ilusión de acceder a la vivienda propia, el esfuerzo realizado y el contexto de embarazo que atravesaba.

Debo decir también que la valoración que haré de las declaraciones testimoniales de los deponentes se enmarca respecto de lo que han transmitido a la causa y se relaciona directa y exclusivamente con hechos que han vivido a través de sus sentidos y su propia experiencia.

Es así que he de otorgarles valor probatorio a las testimoniales antes reseñadas, en tanto considero a los testigos idóneos, encontrando veraz el tenor de su declaración -art. 403 del CPCC Ley 5777-, sin perjuicio de la valoración que de sus declaraciones se hagan en el marco de conglobación con otros medios probatorios.

V.- Desarrollo contractual, incumplimiento y responsabilidad:

La prueba producida permite reconstruir con grado suficiente de convicción la contratación, los pagos, la entrega de la vivienda, la existencia de defectos constructivos relevantes y la necesidad de realizar adecuaciones para colocar el inmueble en condiciones acordes a lo contratado.

En ese aspecto, permite tener por acreditado que la parte actora cumplió con prestaciones económicas significativas a su cargo, suficientes para activar el inicio y finalización de la construcción conforme lo previsto en la cláusula segunda del contrato. A su vez, la demandada asumió la obligación de construir e instalar una vivienda bajo sistema steel framing en los términos pactados.

La vivienda fue entregada el 24/05/2022. Sin embargo, de acuerdo con el informe técnico reconocido y con el informe pericial producido, la obra no fue entregada en condiciones compatibles con lo contratado, pues presentaba defectos constructivos debidamente acreditados calificados de relevantes en distintos subsistemas esenciales para la seguridad, habitabilidad y funcionalidad del inmueble.

Ante esta acreditación de defectuosa construcción, corresponde contestar si Grupo Rivas S.A.S. incumplió o no el contrato y, en su caso, cuáles son sus consecuencias.

La respuesta es afirmativa.

La antijuridicidad se verifica por la infracción al deber de cumplimiento exacto del contrato (art. 961 CCyC), al deber de seguridad y calidad propio de la relación de consumo, y al deber de entregar una prestación apta para el uso comprometido. La relación causal surge del nexo adecuado entre la prestación defectuosa atribuida a la demandada y los daños patrimoniales y extrapatrimoniales invocados por los actores.

Debe recordarse que el sistema de reparación de daños a consumidores es objetivo y solidario. Ello significa que, para que la demandada pudiera liberarse de aquella responsabilidad objetiva, debió demostrar que la causa del incumplimiento le era ajena (conf. art. 40, último párrafo, LDC).

En ese orden de ideas, no surge que Grupo Rivas S.A.S. haya producido prueba eficaz para acreditar la justificación de su incumplimiento conforme arts. 1722 y 1723 del CCyC, ya sea a través del hecho de la parte actora damnificada, el hecho de un tercero o el caso fortuito o fuerza mayor, que por otro lado debería reunir características de ajenidad al riesgo propio de la actividad.

Por los argumentos expuestos y con base en la prueba producida en autos, corresponde declarar a Grupo Rivas S.A.S. responsable objetivamente frente a Guillermina Hildemann y Enrique Muzi por el incumplimiento del contrato de construcción e instalación de vivienda celebrado en fecha 17/12/2020.

VI.- Daños Reclamados:

Corresponde ahora dilucidar la procedencia de cada rubro reclamado, y en caso de corresponder, la cuantificación de estos conforme la prueba producida para demostrar su alcance.

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

Responsabilidad Civil, Ed. Rubinzal Culzoni, 2005, Pág. 25, 33).

En este sentido, la Corte Suprema, en “Provincia de Santa Fe c/ Nicchi”, juzgó que resultaba inconstitucional una indemnización que no fuera ‘justa’, puesto que “indemnizar es (...) eximir de todo daño y perjuicio mediante un cabal resarcimiento”, lo cual no se logra “si el daño o el perjuicio subsisten en cualquier medida”. (Sent. del 26-VI-1967, Fallos: 268:1121, considerandos 4° y 5°).

VI.1.- Reintegro de dinero. Daño material por adecuaciones de obra. Subsanación de vicios:

La parte actora solicita, entre otros conceptos, que se le reintegren sumas percibidas indebidamente y reclama, en particular, la suma de \$3.000.000 destinada a solventar las adecuaciones necesarias de la obra, conforme presupuesto técnico acompañado.

Corresponde precisar que, de acuerdo con el modo en que ha quedado planteada la pretensión y con la prueba producida, no se configura en autos un supuesto de resolución contractual con restitución integral de prestaciones. La vivienda fue entregada, aunque con las falencias técnicas denunciadas por los actores y corroboradas por la prueba técnica. En consecuencia, el pedido de reintegro de dinero no prospera como rubro autónomo ni como devolución total de las sumas abonadas en ejecución del contrato.

No obsta a lo anterior que no se encuentre acreditada la cancelación total del precio contractual. Tal circunstancia impide receptar la pretensión como una restitución integral de las sumas vinculadas al contrato o como una consecuencia propia de la resolución contractual, pues ello importaría prescindir del estado de ejecución que efectivamente alcanzó la relación negocial. Sin embargo, la existencia de un eventual saldo pendiente no excluye la responsabilidad de la demandada por el cumplimiento defectuoso de la prestación a su cargo. En efecto, acreditada la entrega de una vivienda con vicios constructivos relevantes, la falta de cancelación total del precio no autoriza al proveedor a entregar una obra carente de condiciones adecuadas de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, ni desplaza el deber de responder por los daños derivados de esa prestación defectuosa. Por ello, el eventual crédito que la demandada pudiera invocar por saldo de precio conserva, en su caso, el cauce procesal correspondiente y no constituye materia de decisión en estas actuaciones.

Sin perjuicio de ello, el reclamo debe ser encauzado como daño material derivado del cumplimiento defectuoso del contrato, comprensivo de las adecuaciones necesarias para colocar la vivienda en condiciones compatibles con lo contratado.

El informe técnico del Arq. Quezada y la pericia judicial de la Arq. Donadí resultan concordantes en cuanto a la existencia de defectos constructivos relevantes. Si bien el presupuesto acompañado por la actora estima las reparaciones en la suma de \$3.000.000 al 14/11/2022, la pericia judicial producida en autos corrobora la existencia, entidad y extensión de las patologías denunciadas, pero no cuantifica el costo actual de reparación.

Por ello, siguiendo el criterio adoptado en casos análogos, corresponde hacer lugar al rubro daño material por subsanación de vicios constructivos, pero diferir su cuantificación para la etapa de ejecución de sentencia. Ello no importa diferir la procedencia del daño, que aquí se declara acreditada, sino únicamente determinar su quantum con base técnica actualizada.

A tal fin, firme que se encuentre la presente, deberá requerirse a la perita arquitecta Lydia Andrea Donadí que, dentro del plazo de diez (10) días, informe el costo actualizado de materiales y mano de obra necesarios para subsanar las patologías constatadas en su dictamen, con indicación del plazo razonable de ejecución de los trabajos.

Una vez aprobada la liquidación, deberá ser abonado por la demandada el monto resultante dentro del plazo de diez (10) días, con más intereses conforme la calculadora oficial del Poder Judicial o la tasa que el Superior Tribunal de Justicia fije en lo sucesivo, desde la fecha de aprobación y hasta su efectivo pago.

VI.2.- Gastos de mediación y honorarios del informe técnico:

La parte actora reclama la suma de \$28.920 en concepto de gastos de mediación y \$65.000 correspondientes a honorarios del profesional que elaboró el informe técnico, lo que arroja un total de \$93.920.

Tales erogaciones se presentan como consecuencias patrimoniales directas del conflicto generado por el incumplimiento contractual atribuido a la demandada. En particular, el informe técnico resultó necesario para constatar el estado de la vivienda, documentar las patologías existentes y permitir a los consumidores formular adecuadamente su reclamo.

En atención a la documental acompañada, a la falta de desconocimiento eficaz por parte de la demandada y a la vinculación causal de dichos gastos con el incumplimiento acreditado, corresponde admitir el rubro.

Respecto de su cuantificación se practica la siguiente liquidación de acuerdo con calculadora oficial del Poder judicial:

Fecha Inicial	Fecha Final	Concepto	Monto	Interés Devengado	Monto Base + Total Intereses
13/02/2023	27/07/2026	Hon. Arq. Quezada	\$65.000,00	262.860,38	\$327.860,38
02/12/2021	27/07/2026	Gastos de Mediación	\$28.920,00	142.396,60	\$171.316,60
Total:					\$499.176,98
Total Pagos:					\$ -0,00
Total Adeuda:					\$499.176,98

En consecuencia, el presente rubro calculado a la fecha de la presente asciende a la suma de \$ **\$499.176,98**, a la fecha de la presente, suma que devengará sin solución de continuidad intereses hasta su efectivo pago conforme tasa de interés de la calculadora oficial del Poder Judicial o la que el STJ en lo sucesivo fije.

VI.3.- Daño moral:

La parte actora reclama la suma de \$1.000.000 en concepto de daño moral.

Se ha entendido al daño moral como “...una modificación disvaliosa del espíritu en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, traducido en un modo de estar de la persona diferente de aquél que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial...” (Conf. Jorge Mosset Iturraspe, “Responsabilidad por Daños”, Ed. Rubinzal Culzoni 2006, Tº V. Daño Moral., Pág.118).

Es importante destacar que el daño moral se emparenta con el denominado “precio del consuelo”, esto es al resarcimiento que “procura la mitigación o remedio del dolor de la víctima a través de bienes deleitables (por ejemplo, escuchar música) que conjugan la tristeza, desazón, penurias. (Iribarne H. P., “De los daños a la persona” cit. págs. 147,

577, 599) criterio receptado por el art 1741 del CCCN, conforme la jurisprudencia de la Corte Nacional (CS, 04/12/2011, “Baeza, Silvia Ofelia c. Provincia de Buenos Aires y otros”). “El daño moral consiste no sólo en el dolor, padecimiento o sufrimiento espiritual del individuo, sino también en la privación de momentos de satisfacción y felicidad en la vida del damnificado -víctima o reclamante- y que en definitiva influyen negativamente en la calidad de vida de las personas. (Highton, Elena I. - Gregorio, Carlos G., Álvarez, Gladys S./Cuantificación de Daños Personales. R. D. P. y C. 21, Derecho y Economía, pág. 127)”. (Conf. CA Civil de la Ciudad de Azul, en autos caratulados “A., Andrea y otro c/ Suárez García, Juan Manuel y otros s/ daños y perjuicios”, Causa N°: 2-60219-2015).

Se ha sostenido en reiteradas oportunidades que “no existen pautas exactas para su cuantificación (sobre el daño moral) y que es difícil precisar el sufrimiento de quien lo ha padecido. Al decir de Morello, Sosa y Berizonce (Códigos Procesales ..., T° II, Pág. 239)”, “(...) que el monto del daño moral es de difícil fijación, que no se halla sujeto a cánones objetivos, ni a procedimiento matemático alguno, correspondiendo atenerse a un criterio fluido que permita computar todas las circunstancias del caso, sobre la base de la prudente ponderación de la lesión a las afecciones íntimas de los damnificados y a los experimentados, hallándose así sujeto su monto a la circunscripción y discrecionalidad del juzgador”. (Conf. CA Civ Viedma “Céspedes Narciso c/Pfund Raúl Oscar y Otros s/ daños y perjuicios (Ordinario)”, 21/03/2017).

Para no concluir arbitrariamente sobre ese quantum, cuál es la situación relativa en la que se encuentra el damnificado en función de los valores espirituales lesionados, se debe “relacionar al individuo con el medio en que se desenvuelve, su estado familiar, su situación socio-económica, sus vínculos personales y comerciales, su actuación más o menos destacada dentro del círculo de esas relaciones y, en fin, toda otra pauta que nos conduzca a percibir, racionalmente y con la mayor objetividad posible, la importancia de aquellos valores, bien entendido que ello no debe hacerse en abstracto -pues no hay “grados” en el honor o en las cualidades del espíritu según la persona en sí misma considerada sino en cuanto a su proyección hacia el mundo exterior, es decir, tratando de establecer en qué medida han contribuido a construir la reputación de la persona frente al medio en el que se desenvuelve”. (Conf. fallo de CA Civ Viedma, autos “Roche Héctor Raúl c/ Banco Santander Río S.A. s/Daños y Perjuicios”, Se. N°68, 18/11/2013).

En materia contractual, el daño moral no se presume en todos los casos ni deriva

automáticamente de cualquier incumplimiento. Para su procedencia, resulta necesario que el incumplimiento exceda las meras molestias o contingencias propias de una relación negocial y produzca una afectación espiritual jurídicamente relevante.

En el caso, esa exigencia se encuentra cumplida. No se trata de una operación comercial ordinaria ni de un desperfecto menor. La contratación tuvo por objeto la construcción e instalación de una vivienda familiar; los actores realizaron pagos significativos; debieron transitar reclamos extrajudiciales, mediación y luego un proceso judicial; recibieron una vivienda con defectos técnicos corroborados; y, paralelamente, debieron afrontar la ejecución promovida por la demandada con medidas de embargo sobre sus haberes y fondos.

A ello se suma la particular significación que reviste en el marco del proyecto de vida de los actores el acceso a la vivienda para un grupo familiar, extremo que fue visibilizado al escuchar a los testigos Neffen y Ledo Salvarredi.

Por otro lado, las máximas de la experiencia permiten tener por acreditado que la entrega de una vivienda con deficiencias relevantes, luego de haberse comprometido recursos económicos importantes y de haberse generado legítimas expectativas de habitabilidad, produce angustia, incertidumbre, frustración y alteración en la vida cotidiana que exceden la mera incomodidad contractual.

Por ello, y sin perjuicio de monto requerido por los actores, es que en base a la prueba producida he de fijarlo en la suma de \$ 2.500.000 conforme previsiones del art. 147 del CPCC.

A dicha suma corresponde adicionar una tasa pura del 8% anual, lo que equivale al 0,66% mensual o 0,022% diario, desde el 24/05/2022 -fecha de entrega de la vivienda- y hasta la fecha de la presente sentencia. Tomando como fecha de sentencia el 31/05/2026, transcurren 4 años y 2 meses y 3 días, esto es, 1525 días, lo cual totaliza un 33,55%. En consecuencia, el rubro asciende a la suma de \$ 3.338.750 suma determinada a la fecha de la presente conforme a parámetros del fallo del STJ "Garrido, Paola Cancina C/ Provincia De Río Negro S / Ordinario S/ Casación" de fecha 15/11/2017, Sent. N° 89 la que sin solución de continuidad devengará hasta el momento del efectivo pago interés conforme a calculadora oficial del Poder Judicial o la que el S.T.J. en lo sucesivo fije.

VI.4.- Daño punitivo:

Por este rubro la parte actora solicita la aplicación de daño punitivo conforme art. 52 bis de la Ley N° 24.240.

Tengo presente que el art. 52 bis de la Ley N° 24.240 dispone que: "Al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado, el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan. Cuando más de un proveedor sea responsable del incumplimiento responderán todos solidariamente ante el consumidor, sin perjuicio de las acciones de regreso que les correspondan. La multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el artículo 47, inciso b) de esta ley".

El Superior Tribunal de Justicia ha elaborado doctrina legal al respecto, la que surge de los autos "Cofré" (STJRNS1 - Se. 09/21), "Campos" (STJRNS1 - Se. 49/24) y "Fabi" (STJRNS1 - Se. 63/24).

De esa doctrina se extrae que la aplicación de una sanción pecuniaria disuasiva es excepcional y que, para que proceda, debe constatarse una grave indiferencia hacia los derechos del consumidor, calificable como intencional o de suficiente negligencia -dolo o culpa grave-, o un enriquecimiento indebido derivado del ilícito.

Asimismo, se ha dicho que "La conducta reprochada es la del proveedor que, al realizar un cálculo previo, sabe que el producto o servicio ofrecido puede ocasionar un daño y, aun descontando las indemnizaciones, tendrá un beneficio que redundará en ganancia. En definitiva, se trata de supuestos en los que los proveedores adoptan esa política habitualmente y como una forma de financiarse a través de sus consumidores. Ello así, a través de una conducta objetivamente descalificable desde el punto de vista social, esto es, disvaliosa por indiferencia hacia el prójimo, desidia o abuso de una posición de privilegio (cf. Colombres, Fernando M., "Daño punitivo. Presupuestos de procedencia y destino de la multa", LL DJ 19/10/2011; STJRNS1 - Se. 09/21 "Cofré")", citado en "Fabi" (STJRNS1 - Se. 63/24).

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

Efectuado el encuadre de rigor y dadas las circunstancias analizadas del caso, entiendo

que el daño punitivo en este caso particular ha de proceder, en función del incumplimiento contractual y legal que califico de suficiente gravedad por parte de la demandada, consistente en la defectuosa construcción de la vivienda adquirida por los actores y el posterior despliegue de una conducta incompatible con el estándar de trato que corresponde exigir a un proveedor profesional en una relación de consumo.

La conducta de Grupo Rivas S.A.S. excede un simple incumplimiento contractual. La demandada, en su carácter de proveedora profesional de servicios de construcción, recibió sumas significativas de consumidores que contrataron una vivienda familiar, entregó una obra con deficiencias relevantes en subsistemas esenciales para su habitabilidad, seguridad y funcionalidad, y no acreditó haber brindado una solución eficaz frente a los reclamos realizados.

A ello se suma que la empresa promovió la ejecución del saldo contractual en un contexto en el que subsistía una controversia seria sobre la aptitud de la prestación entregada, lo que colocó a los consumidores en la situación de afrontar embargos sobre sus haberes y fondos mientras discutían judicialmente la defectuosa ejecución de la vivienda contratada.

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

En cuanto a la extensión de la multa civil, toda vez que la parte actora no ha cuantificado autónomamente este rubro, corresponde fijarla prudencialmente de acuerdo con las circunstancias concretas del caso, la entidad del incumplimiento, la naturaleza del bien comprometido, la conducta desplegada por la proveedora y la finalidad disuasiva propia del instituto. En ese marco, estimo razonable fijarla en una suma igual al valor de los montos que surjan de la liquidación que oportunamente se efectúe conforme Punto VI.1 de acuerdo con los parámetros del art. 47 inc. b) citado en el art. 52 bis de la LDC.

Esa suma deberá ser abonada en el plazo de diez (10) días de que la liquidación que oportunamente se practique adquiera firmeza, siendo que desde la fecha de aprobación y sin solución de continuidad devengará intereses hasta su efectivo pago conforme a la calculadora oficial de intereses del Poder Judicial o la que el Superior Tribunal de Justicia en lo sucesivo fije.

VII.- Conclusión:

Conforme a los fundamentos expuestos hasta aquí corresponde hacer lugar parcialmente

a la demanda interpuesta por Guillermina Hildemann y Enrique Muzi en fecha 07/03/2023 contra Grupo Rivas S.A.S.; declarar la responsabilidad de esta última conforme art. 10 bis, último párrafo, y art. 40 de la Ley N° 24.240; condenarla a que abone en el plazo de diez (10) días la suma de \$499.176,98 en concepto de gastos de mediación y honorarios del informe técnico, la suma de \$ 3.338.750 en concepto de daño moral, conforme los fundamentos dados en los puntos VI.2 y VI.3 respectivamente; rechazar el reintegro de dinero como rubro autónomo; y diferir la cuantificación del rubro daño material y daño punitivo por subsanación de vicios constructivos conforme las pautas dadas en el punto VI.1 y VI.4.

Las sumas aquí cuantificadas, como así también la que se determine en etapa de ejecución de sentencia por subsanación de vicios constructivos y daño punitivo, devengarán intereses sin solución de continuidad desde la fecha de la presente o desde la fecha en que se apruebe la liquidación antes referida, según corresponda, y hasta su efectivo pago, conforme calculadora oficial del Poder Judicial o la que el Superior Tribunal de Justicia en lo sucesivo fije.

VIII.- Costas y honorarios:

Las costas se imponen a la demandada vencida, por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 62 del CPCC Ley 5777).

Respecto de la regulación de honorarios, corresponde diferirla en tanto no se han cuantificado todos los rubros declarados procedentes.

RESOLUCIÓN:

I.- Hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta por Guillermina Hildemann y Enrique Muzi en fecha 07/03/2023 contra Grupo Rivas S.A.S.; declarar la responsabilidad de esta última conforme art. 10 bis, último párrafo, y art. 40 de la Ley N° 24.240; condenarla a que abone en el plazo de diez (10) días la suma de \$499.176,98 en concepto de gastos de mediación y honorarios del informe técnico, la suma de \$ 3.338.750 en concepto de daño moral, conforme a los fundamentos dados en los puntos VI.2 y VI.3 respectivamente; diferir la cuantificación del rubro daño material y daño punitivo por subsanación de vicios constructivos conforme las pautas dadas en el punto VI.1 y VI.4 y rechazar el reintegro de dinero como rubro autónomo, siendo que las sumas aquí cuantificadas, como así también la que se determine en etapa de ejecución de sentencia por subsanación de vicios constructivos y daño punitivo, devengarán intereses sin solución de continuidad desde la fecha de la presente o desde la fecha en que se apruebe la liquidación antes referida, según corresponda, y hasta su efectivo

pago, conforme calculadora oficial del Poder Judicial o la que el Superior Tribunal de Justicia en lo sucesivo fije.

II.- Imponer las costas a la demandada vencida (art. 62 del CPCC Ley 5777) y diferir la regulación de honorarios profesionales para el momento en que se encuentren cuantificados todos los rubros.

III.- Notificar conforme a los arts. 120 y 138 del CPCC Ley 5777.

Leandro Javier Oyola
Juez