

Viedma, 30 de diciembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: “**MALIS, ANA BELEN C/JALABERT, GERMAN FEDERICO S/ORDINARIO- DAÑOS Y PERJUICIOS, RESCISIÓN DE CONTRATO**”, EXPTE. N° VI-00802-C-2023, puestos a despacho a los fines de resolver; de los que

RESULTA:

1.- Se presenta en fecha 28/04/2023 Ana Belén Malis, por apoderado, y promueve demanda de rescisión más daños y perjuicios por incumplimiento contractual, contra Germán Federico Jalabert, en el marco de una relación de consumo, en los términos de la ley 24.240.

Expone los hechos en los que funda la acción, y en tal sentido señala que suscribió un contrato de compraventa en fecha 14/04/2021 con el demandado en su condición de administrador fiduciario de “Fideicomiso Pueblo Nuevo” como parte vendedora, cuyo objeto consistía en la adquisición de un lote que surge de la subdivisión parcial del predio cuya Nomenclatura Catastral es 18-2-228777, y demás características que surgen del contrato (cláusula primera y croquis). Relata que el valor de la operación se abonó de contado, a la fecha de celebración del acto, por la suma de US\$ 13.000 y la posesión se entregaría, conforme prevé la cláusula tercera, en diciembre de 2021.

Señala que el plazo de entrega de la posesión venció holgadamente y el vendedor ha incumplido su obligación de realizar la infraestructura comprometida en la operación, sin que haya existido causa no imputable al obligado, que permita prorrogar el plazo por seis meses, en los términos de la cláusula tercera.

Indica que en la cláusula quinta se dispone las obligaciones de infraestructura que debía construir la parte vendedora: 1) Apertura y

enripiado de calles; 2) Red de agua; 3) Red de distribución eléctrica; 4) Alumbrado público; 5) Red de gas; y asimismo se establece que éstas se encontrarán finalizados en diciembre de 2021, siendo que en el mes de marzo de 2023, es decir, más de un año de vencido el plazo, el demandado no sólo no ha entregado la posesión sino que no ha terminado las obras de servicios aludidas.

Refiere que realizó la visita presencial al loteo, en medio de un acto de entrega de posesiones, y allí observó que más que un loteo parecía un descampado: que el “enripiado” de calles ya había sido sustituido por la maleza, que los pilares de luz y agua que se construyeron en parte del loteo no existían en la manzana ni en su zona, y que los caños de agua y de tendido de gas y zanjas abiertas demostraban que tales obras no estaban cumplidas.

Manifiesta que remitió carta documento al demandado intimándolo para que cumpliera sus obligaciones, aunque la misma no fue contestada, y argumenta que a la fecha de interposición de la demanda no sólo no se ha cumplido el contrato, sino que ello resulta imposible por exclusiva responsabilidad del vendedor, toda vez que aún continúan sin completarse las obras de infraestructura necesarias, y ello impide la posibilidad material de entregar la posesión.

Seguidamente solicita la rescisión del contrato, en los términos del art. 10 de la LDC, e indemnización por incumplimiento contractual peticionando el reintegro de la suma abonada, daño emergente, daño extrapatrimonial y daño punitivo.

Finalmente ofrece prueba, fundan en derecho y peticiona en concreto.

2.- Proveída la demanda, y toda vez que la misma fuera planteada en los términos de la Ley de Defensa del Consumidor, se concede a los actores el

beneficio de justicia gratuita conforme su art. 53.

3.- Corrido el traslado de ley, se presenta en fecha 31/05/2023 el demandado Germán Federico Jalabert, por medio de apoderado y plantea revocatoria contra la providencia de fecha 18/05/2023, con fundamento en que la relación contractual entre las partes no se encuentra bajo la órbita del derecho consumeril, y sostiene que corresponde que el proceso tramite como juicio ordinario.

Mediante resolución interlocutoria de fecha 01/06/2023, el Juez Subrogante interviniente dispuso la tramitación ordinaria, y se difirió la cuestión respecto a la aplicación del Derecho del Consumidor, para la oportunidad del dictado de la sentencia definitiva.

4.- En fecha 16/06/2023 el demandado plantea excepción de defecto legal, por lo que se suspende el plazo para la contestación de demanda.

Mediante interlocutoria emitida por el Juez Subrogante en fecha 17/08/2023 se hace lugar parcialmente a la excepción de defecto legal interpuesta y se ordena que se adecue la demanda, especificándose concretamente el monto de los rubros indemnizatorios reclamados, en el plazo de cinco días.

5.- Apelada la resolución de fecha 16/06/2023 por el demandado, la misma fue rechazada por la Cámara de Apelaciones, mediante Sentencia de fecha 28/11/2023.

6.- En fecha 13/12/2024, el accionado contesta la demanda, niega los hechos expuestos por la actora, y desconoce parte de la documental acompañada. Se opone al encuadre jurídico de la cuestión en la Ley de Defensa del Consumidor, argumentando que no existe relación de consumo y que el presente se trata de un contrato paritario.

Plantea como defensa de fondo la falta de acción, y manifiesta que luego de

suscripto en fecha 14/04/2021 el boleto de compraventa de un lote de terreno en el Balneario El Cóndor en el desarrollo urbano denominado “Pueblo Nuevo”, en fecha 07/12/2022 la actora remitió una carta documento por la que intimó al cumplimiento de la obligación asumida en la cláusula tercera dentro del plazo de 72 h, y bajo apercibimiento de accionar judicialmente. Argumenta que la misiva fue elaborada desconociendo los términos del contrato, además de los hechos cumplidos.

En ese orden de ideas, indica que fundamentalmente la actora omite mencionar que se le ofreció entregar la posesión y otorgar la escritura traslativa de dominio en tres ocasiones anteriores a la recepción de dicha carta documento, y sin razón alguna se resistió a recibir el lote que había comprado.

Manifiesta que la cláusula sexta del contrato señala: “Esta operación es firme e irrevocable y ninguna de las partes podrá dejarla sin efecto si no mediare incumplimiento de la otra”. En consecuencia, solo el supuesto de “incumplimiento” habilitaba a las partes a provocar la extinción de manera unilateral.

Señala que conforme la cláusula tercera era obligación de la parte vendedora otorgar la posesión del lote en diciembre de 2021 (hasta el 31/12/2021) y en su defecto hasta seis meses después de dicha fecha (hasta el 01/07/2022), previsiones que quedaron sujetas a la condición suspensiva que señalaba que el otorgamiento de la posesión se materializaría “siempre que” conforme las normas municipales y provinciales, se hubiesen aprobado previamente los planos del loteo, para que la misma compradora pudiera introducir mejoras edilicias al lote adquirido.

Refiere que el plano definitivo del loteo fue aprobado por Resol-2022-72-E-GDERNE-GC#ART, de fecha 17/08/2022, y con tal acto se dispararon dos obligaciones para la compradora que eran, 1) el pago de impuestos,

tasas y contribuciones correspondientes al lote y 2) escriturar el inmueble en el plazo máximo de noventa días, hasta el 17/11/2022. Y ante la llegada de tal fecha, se comunicó con la actora el 06/09/2022, a los fines de informarle las condiciones de entrega de la posesión del lote y la comprometida escrituración, sin haber obtenido respuesta concreta al respecto.

Sostiene que le envió un nuevo mensaje con fecha 28/09/2022, comunicándole que se había extendido el plazo para regularizar pagos de impuestos y tasas y posibilitar de esta forma la escrituración del lote, pero tampoco obtuvo respuesta.

Luego precisa que el día 03/10/2022 nuevamente le notificó que el plazo para cancelar el importe de impuestos y tasas a cargo de la compradora vencían el 10/10/2022 y ésta le respondió: "...Hola, buenas tardes, voy a esperar a la fecha del año que viene. Muchas gracias".

Añade que con posterioridad recibió en fecha 07/12/2022 la carta documento en la que la actora denunció incumplimiento de las obligaciones, sosteniendo que se debía otorgar la posesión en diciembre de 2021 con la infraestructura prevista en la cláusula quinta del contrato.

A continuación, manifiesta que a los fines de una resolución contractual, la configuración del incumplimiento debe ser esencial en atención a la finalidad del contrato, y en este caso las obras detalladas en la cláusula quinta estaban totalmente terminadas a la fecha en que se puso el lote a disposición de la compradora.

Refiere que todas esas obras tenían un plazo de finalización previsto para el mes de diciembre del año 2021, pero la ejecución del contrato se produjo en tanto ocurría la pandemia y existían severas restricciones para el desplazamiento de las personas y para la provisión de los insumos, por lo

que por estas “causas no imputables a la vendedora” contractualmente se previó una prórroga de seis meses para la entrega de la posesión y escrituración del lote, circunstancias plenamente conocidas por la accionante.

Señala que en diciembre del año 2022 conjuntamente con la escritura de fraccionamiento del Fideicomiso Pueblo Nuevo se otorgaron doscientas sesenta escrituras traslativas de dominio, otras treinta y cuatro durante el año 2023 y otras veintitrés durante el año en curso (2024).

Indica que la escribana autorizada notificó a todos los adquirentes de la posibilidad de escriturar, en tanto se cumplieran con las condiciones establecidas en el contrato y que aquellos que no hubieran cumplido con la obligación de pago de impuestos, tasas y contribuciones posteriores a la aprobación del plano de mensura, no pudieron escriturar. Enfatiza que tal fue el caso de la actora, que notificada para que cumpla con el acto de otorgamiento de escritura a su favor, no sólo se negó a hacerlo en dos oportunidades, sino que tampoco pagó los impuestos, tasas y contribuciones devengados por el lote, a cuyo pago se encontraba contractualmente obligada.

Seguidamente impugna y rechaza los rubros indemnizatorios reclamados en la demanda, y finalmente, funda en derecho, ofrece prueba y peticiona en concreto el rechazo de la demanda.

7.- Asumida la titularidad de la Unidad Jurisdiccional N° 1, me avoqué en las actuaciones el día 21/12/2023. Fijada la audiencia preliminar, se llevó a cabo según acta de fecha 19/03/2025 y se proveyó la prueba ofrecida, que fue producida conforme certificación de fecha 21/08/2025. Clausurado el período probatorio, alegaron las partes, actora en fecha 26/08/2025 y demandada el 10/09/2025.

Se llamó autos para dictar sentencia, providencia que hoy firme motiva, la presente.

CONSIDERANDO:

I.- La temática a decidir.

De acuerdo al modo en que la presente litis quedara trabada, en orden a los escritos introductorios del proceso, ante la existencia de una relación contractual no controvertida por las partes, la cuestión a decidir radica en determinar si el demandado incurrió o no en incumplimiento que justifique la pretendida resolución contractual invocada por la actora, y el consecuente reclamo de daños y perjuicios.

II.- El derecho aplicable.

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

Así en orden a la fecha de celebración del contrato, no cabe duda respecto de la aplicación del CCyC, que regula el contrato de compraventa que enmarca la cuestión debatida en autos, de manera supletoria en todo lo que no se encuentre expresamente previsto contractualmente.

A su vez, el CCyC en tanto ley aplicable al caso, las disposiciones generales a los contratos -en general- se encuentran previstas en los art. 957 a 965, y por su parte respecto a los efectos de los contratos debe atenderse a lo dispuesto por los arts. 1021 a 1058 de dicho cuerpo legal.

Asimismo existiendo un contrato celebrado y reconocido entre las partes, el cual rige como ley para las mismas, en primer lugar estaré a las disposiciones acordadas en el mismo, para resolver la cuestión litigiosa.

III.- Relación de consumo.

En el presente caso, la parte actora invoca la Ley de Defensa del Consumidor (24.240) para fundar sus derechos, y se ha dispuesto su aplicación a estos autos, a los fines de conceder el beneficio de justicia gratuita como garantía provisoria de acceso a justicia.

Así, ante el planteo realizado por la parte demandada que se opone a ese encuadre jurídico de la cuestión, debo señalar que, toda vez que el objeto de la relación contractual que une a las partes se trata de un acuerdo por la compraventa de un inmueble, que consiste en un lote que la acta destinaría para la construcción de su vivienda familiar, queda comprendida dentro de la definición de consumidor del art. 1 de la ley 24.240, como adquirente de un bien como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Ello conforme surge acreditado de los términos del contrato acompañado y reconocido por la parte demandada.

Y a su vez, encuentro razones para incluir dentro del concepto de proveedor al demandado en su carácter de representante del Fideicomiso Pueblo Nuevo, como parte vendedor del lote en cuestión, teniendo en cuenta la amplitud del criterio de equiparación del art. 2 de la LDC, que comprende a la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aún ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios.

Al respecto, la doctrina señala que es tan amplio el desarrollo que hace el artículo 2º de la Ley 24.240 que es posible afirmar que cualquiera que contrate con un consumidor pasa a tener el carácter de proveedor, salvo las excepciones que fija la norma regulatoria, ya que su actividad es de tal amplitud que resulta difícil encontrar casos excluidos. Y que en

general se ha dicho que las notas distintivas de la actividad del profesional proveedor consisten en actuar con vocación de oferta a persona indeterminada, la realización organizada de la actividad de producción, distribución y/o comercialización, y fundamentalmente la finalidad de satisfacer una necesidad de consumo, sin que sea el fin de lucro inherente a la figura del mismo. Asimismo, las mencionadas actividades deben estar dirigidas a poner a disposición de los sujetos protegidos los bienes y servicios destinados a satisfacer las necesidades personales o de la familia o grupo social de los consumidores o usuarios. (Conf. “Sujetos obligados a los deberes de prestación en la relación de consumo”, por Abel Enrique Marino; “Revista de Derechos de Daños”, Derechos del Consumidor 1, Doctrina, Jurisprudencia, Lorezetti-Rivera, año 2022, Ed. Rubinzal-Culzoni).

Es por ello que teniendo en vista el objeto de la contratación de autos y el destino del bien por parte del consumidor, así como la organización y finalidad de la oferta de los lotes por parte del Fideicomiso demandado, y toda vez que no concurre elemento alguno que lo excluya de la condición de proveedor en los términos de la LDC, se advierte que existe una relación de consumo entre las partes en los términos del art. 3 de la ley de Defensa del Consumidor. Y, en consecuencia, corresponde la aplicación de dicha ley de orden público, en cuanto sea pertinente.

Es que de los propios términos del contrato celebrado y de los argumentos vertidos por la demandada surge que Pueblo Nuevo a través de su representante ofertó para la venta de manera general y pública los lotes a fraccionar, y a su vez la actora contrató en calidad de compradora del lote, conjuntamente con las obras de infraestructura de servicios urbanos prometidas por el vendedor. Entonces, como se señaló, estas características de la oferta de lotes realizada son las que permiten encuadrar al demandado

en su carácter de fiduciario como la parte proveedora de la relación de consumo, así como la finalidad urbana del lote adquirido.

En orden a esa determinación, he de aplicar para resolver el presente caso, además del mencionado contrato entre las partes, y el Código Civil y Comercial, en lo que corresponda, la Ley 24240 de Defensa del Consumidor.

IV.- La relación contractual.

Atento a resultar aplicable a la causa planteada los términos de la la LDC, es conveniente recordar que esta normativa busca lograr un equilibrio entre quienes son partes de una relación consumeril, a través de un sistema de protección jurídica *in favor debilis*. Así lo entendió la Corte Suprema de Justicia al sostener que “(...) la finalidad de la ley 24.240 consiste en la debida tutela y protección del consumidor o el usuario, que a modo de purificador legal integra sus normas con las de todo el orden jurídico, de manera que se impone una interpretación que no produzca un conflicto internormativo, ni malogre o controveierta los derechos y garantías que, en tal sentido, consagra el art. 42 de la Constitución Nacional”. (CSJN, causa C.745.XXXVII., in re “Caja de Seguros S.A. c/ Caminos del Atlántico S.A.C.V.”, sent. del 21-III-2006, Fallos: 329:695, voto del doctor Zaffaroni; causa F.331.XLII; REX, “Federación Médica Gremial de la Cap. Fed. -FEMEDICA- c DNICI - DISP 1270/03”, sent. del 18-XI-2008, Fallos: 331:2614, disidencia del doctor Maqueda).

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

Asimismo, determinada la aplicación del Código Civil y Comercial,

debemos contemplar el art. 961 que dispone que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor.

La buena fe es fuente de deberes secundarios de conducta que se agregan a los deberes primarios propios de cada contrato; es fuente de interpretación, regla de integración, límite al ejercicio de los derechos y puede operar también como eximente de responsabilidad. La buena fe implica un deber de coherencia del comportamiento, que consiste en la necesidad de observar en el futuro la conducta que los actos anteriores hacían prever, regla que gobierna tanto el ejercicio de los derechos como la ejecución de los contratos. (CSJN, “Produmet S.A. c/Sociedad Mixta Siderurgia Argentina s/Cumplimiento de contrato”, 19/10/2000, Fallos: 323:3035.).

Es decir que en todas las modalidades de contratos es de especial relevancia la conducta que despliegan las partes, que asume un rol significativo en materia de interpretación, integración, como en la prueba y la aplicación de la regla de la buena fe y específicamente la que impide ir contra los propios actos. (Conf. Tratados de los Contratos, Ricardo Luis Lorenzetti Tomo I, Rubinzel Culzoni).

Por otro lado, con el nuevo CCyC en tanto ley aplicable al caso, las disposiciones generales a los contratos -en general- se encuentran previstas en los art. 957 a 965. Y con relación al contrato de compraventa de inmueble que unió a las partes de estas actuaciones, debo tener en cuenta el Título III del CcyC, arts. 1323 a 1433.

IV.- Pacto comisorio.

En atención a la temática que nos ocupa, cabe recordar que el pacto

comisorio es la facultad de una de las partes de un contrato para resolverlo cuando la otra no cumpla con las obligaciones a su cargo; es la cláusula expresamente pactada, o implícita en todo contrato bilateral, en virtud del cual el cumplidor tiene opción para extinguirlo por medio de una declaración unilateral de voluntad.

En síntesis, la resolución por incumplimiento requiere: a) cumplimiento de la parte que invoca el pacto comisorio, situación equiparable a la de no ser aún exigible la prestación a su cargo, pues la facultas agendi compete exclusivamente a la parte que cumplió el contrato, y b) incumplimiento del deudor, incurriendo en mora respecto de la prestación de su cargo. c) Y notificación fehaciente recepticia (García, Antonio vs. Zabaleta, Bernardo y otro s. Resolución de promesa de venta - Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Sala II, Morón, Buenos Aires; 18-may-1993; Revista de Jurisprudencia Provincial; RC J 858/05).

Así, también se lo ha definido como "la cláusula legal o convencional de los contratos con prestaciones recíprocas, en virtud de la cual la parte cumplidora del contrato, frente al incumplimiento de la contraria, tiene la opción de exigirle el cumplimiento o pedir la resolución del contrato" (Gastaldi, "Pacto Comisorio" p. 5). La facultad de resolver se funda en la reciprocidad de las prestaciones, en su interdependencia o conexión, que no sólo existe en el momento de la celebración del contrato (sinalagma genético), sino que también gravita en la etapa del cumplimiento (sinalagma funcional) (conf. Belluscio - Zannoni, Código Civil, pág.998, pto.I).

El incumplimiento en cuestión debe ser imputable al deudor, ya sea a título de dolo o culpa, ya que en caso contrario, es decir que el incumplimiento fuere involuntario como en el supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, el pacto comisorio no es aplicable. En segundo término, el incumplimiento

debe ser importante, revestir cierta gravedad, ya que si el incumplimiento es insignificante quien pretenda la resolución estaría incurriendo en un abuso del derecho.

Ahora bien, en el presente caso, debe tenerse en cuenta también el art. 10 bis de la LDC, que define un pacto comisorio legal a favor del consumidor al disponer que: “El incumplimiento de la oferta o del contrato por el proveedor, salvo caso fortuito o fuerza mayor, faculta al consumidor, a su libre elección a: a) Exigir el cumplimiento forzado de la obligación, siempre que ello fuera posible; b) Aceptar otro producto o prestación de servicio equivalente; c) Rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos, considerando la integridad del contrato. Todo ello sin perjuicio de las acciones de daños y perjuicios que correspondan” (Artículo incorporado por el art. 2º de la Ley N° 24.787 B.O. 02/04/1997).

V.- Valoración de los hechos a partir de la prueba producida.

a) Sentado ello y a los fines del análisis de la relación contractual, recurro al examen de la prueba rendida en autos.

La existencia del contrato no se encuentra controvertida, no obstante, las partes discrepan sobre el incumplimiento de las obligaciones a cargo de cada una, y en cuanto a la procedencia o no de la rescisión contractual invocada por parte de la compradora.

Así debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, Tº 1, pág. 15).

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la

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

Ahora bien, este principio, como toda regla general, no es absoluto. Así la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal (CSJN in re “Baiadera, Víctor F”.-, LL, 1.996 E, 679).

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

Al respecto, debo señalar que en una relación de consumo, la LDC también expande sus efectos hacia la carga dinámica de la prueba, ello debido a la dificultad que pueda asir la víctima al probar la causa del daño. “El concepto carga dinámica de la prueba o prueba compartida consiste en hacer recaer en ambas partes la obligación de aportar elementos de juicio al

juzgador, privilegiando la verdad objetiva sobre la formal para brindar la efectiva concreción de la justicia. Se trata de un concepto particularmente útil cuando los extremos son de muy difícil comprobación”. (Conf. SCJBA Causa “G., A. C. c/ Pasema S.A. y otros s/ Daños y perjuicios”, C. 117.760, sent. del 01/04/2015).

b) Corresponde determinar entonces los hechos controvertidos por las partes a partir de la prueba aportada, para lo que debo adentrarme al estudio del contrato de compraventa acompañado, encontrándose debidamente acreditada y reconocida la relación contractual entre las partes.

Del contrato de compraventa acompañado surge, que el mismo se celebró en fecha 14/04/2021 y consistía en un lote que surge de la subdivisión parcial del predio cuya Nomenclatura Catastral es 18-2-228777, habiendo abonado la actora como contraprestación a su cargo en el mismo acto la suma de US\$ 13.000.

Conforme se estipula en la cláusula tercera, la vendedora se comprometía a entregar la posesión del inmueble en diciembre de 2021, y dicho plazo podría prorrogarse hasta seis meses por causas no imputables a la vendedora. En la misma cláusula se establece que el otorgamiento de la posesión de materializará por acta, y siempre que conforme a las normas vigentes municipales y provinciales el comprador pueda solicitar previa aprobación de planos, ello para introducir mejoras edilicias.

En la cláusula cuarta se estipula que las partes se comprometen a escriturar en el plazo de noventa días a partir de la aprobación por parte de la autoridad competente los planos de fraccionamiento.

Asimismo, de la cláusula quinta surge como obligación a cargo de la vendedora, que ésta construiría la infraestructura de servicios urbanos de: 1) Apertura y enripiado de calles; 2) Red de agua; 3) Red de distribución

eléctrica; 4) Alumbrado público; 5) Red de gas. En la misma cláusula se dispone que las obras se encontrarían finalizadas en diciembre de 2021.

Ahora bien, de las constancias de autos así como de las propias manifestaciones efectuadas por el demandado en su escrito de contestación, se advierte que superada la fecha límite prevista en la cláusula tercera para que la vendedora cumpla la entrega de la posesión, ésta no se concretó, ello sin que surja acreditada notificación a la compradora ni comunicación alguna respecto a la concurrencia de causas que justifiquen una prórroga del plazo.

En ese sentido se advierte que la cláusula tercera preveía que la fecha límite fijada para el diciembre de 2021, podía prorrogarse por causas no imputables a la vendedora. Es decir, que cabe interpretar que la prórroga no operaba automáticamente, sino que la vendedora debía invocar causal de demora que no le fuera imputable.

Al respecto, sin perjuicio de que el demandado no invocó oportunamente y tampoco notificó ni comunicó causa a fin de prorrogar el plazo, en esta instancia alega como defensa que la demora en el incumplimiento de plazos se debió a la situación de pandemia que limitaba el desarrollo de tareas.

Sin embargo, no acreditó en estos autos que efectivamente se haya producido demora debido a restricciones de circulación de personas, frente a lo cual debo tener en cuenta que si bien es de público conocimiento el contexto referido, a la fecha de suscripción del contrato, abril de 2021, la situación ya podía ser prevista en relación a la obligaciones que debía cumplir para el final de ese mismo año. Es decir, desde abril de 2021, ya evolucionada la situación de pandemia, se transitaba hacia una apertura de restricciones, sin nuevas limitaciones a la circulación.

Continuando con el análisis de las disposiciones contractuales, cabe

destacar que se acordó conforme cláusula quinta, que a la misma fecha de diciembre de 2021 se encontrarían finalizadas las obras de infraestructura comprometidas, aunque como reconoce el propio demandado, recién culminaron durante los años 2022 y 2023, es decir incluso en forma posterior a la carta documento remitida por la actora.

Así, concretamente, de lo manifestado por el demandado, la documentación acompañada y la prueba informativa producida surge que en fecha 10/02/2022 la Municipalidad de Viedma certificó la realización de la apertura de calles y el enripiado total, en fecha 03/06/2022 ARSA certificó la aprobación de la ejecución total de la ampliación de la red de agua, el 13/12/2022 EDERSA certificó la aprobación de la instalación de red eléctrica y en fecha 31/05/2023 el Ing. José Agustín Cassano certificó que la obra de gas estaba 100% ejecutada, y se encontraba sometida a pruebas de hermeticidad requeridas por el proveedor, que una vez concluidas habilitan a Camuzzi Gas Del Sur a otorgar final de obra.

Ahora bien, el demandado opone como defensa que a la fecha de la carta documento remitida por la actora el 07/12/2022, cuya autenticidad fue informada por el Correo Argentino en fecha 25/04/2025, y su recepción reconocida por el demandado, ya se encontraban finalizadas la totalidad de las obras de infraestructura. Sin embargo, de la prueba aportada y reseñada surge que aún a esa fecha aún no se habían concretado y finalizado las obras de energía eléctrica y de red de gas, las cuales finalmente se concretaron el 13/12/2022 y el 31/05/2023, respectivamente.

Asimismo, de la prueba informativa producida en autos surge que EDERSA informó (agregado el 25/04/2025) que el final de obra de electricidad se concretó en enero de 2023.

Por otra parte, como ya dije, el Ing. Agustín Cassano informó del 07/05/2025 que certificó la autenticidad del informe acompañado en la

demandada, a partir de lo cual surge que la obra de instalación de gas fue finalizada en fecha 29/05/2023 y que luego se encontraba pendiente la aprobación por la empresa Camuzzi.

A mayor abundamiento, del informe de la empresa Camuzzi Gas del Sur (agregado en 06/06/2025) surge que la obra de instalación de la red de gas domiciliario comenzó el día 29/06/2022 y concluyó el 03/07/2023, en tanto que el servicio de distribución de gas para los lotes del loteo “Pueblo Nuevo” se encuentra habilitado para el consumo desde el día 10/08/2023.

Tengo en cuenta además que la empresa ARSA (informe de fecha 10/06/2025) manifestó que la recepción definitiva de la obra se concretó en el mes de junio de 2022 y se habilitó la red de agua potable en el mes de febrero de 2023.

También la Municipalidad de Viedma, (en fecha 23/06/2025) informó como finales de obra para la red eléctrica 12/2023; red de gas 08/2023, y red de alumbrado 05/2023.

En ese sentido, se advierte que, sin perjuicio de que no existió causal por medio de la cual pudiese haberse justificado la ampliación del plazo previsto para la culminación de las obras de infraestructura, aún considerando un plazo de prórroga de seis meses como invoca el demandado, las obligaciones respecto al plazo estipulado fueron incumplidas por la parte vendedora.

De esta manera, tengo en cuenta que ante la intimación efectuada por la actora intimado al demandado a fin de que cumpla con las obligaciones a su cargo, no recibió respuesta alguna, a pesar de que el propio accionado acompañó la carta documento en la documental adjunta a la contestación de demanda.

Tampoco acreditó ningún tipo de comunicación ni información brindada a

la compradora respecto al avance y concreción de las obras de infraestructura que eran su obligación. Sólo acompañó mensajes de Whatsapp enviados en fechas 06/09/2022, 28/09/2022 y 03/10/2023 comunicando que se iniciaba el proceso de escrituración de los lotes para lo cual debía abonar los impuestos de escrituración.

En forma posterior a ello, la actora concurre al loteo en fecha 02/12/2022 y luego de visualizar el estado de obras y confeccionar el acta notarial acompañada en la demanda, manifiesta mediante carta documento al demandado su gran preocupación por el incumplimiento de entregar el lote con las obras de infraestructura, ya que considera que su terreno no cuenta con instalaciones de luz y gas, como así tampoco instalación de agua para riego. Y ante ello, el demandado no ha acreditado contestación de la carta documento ni comunicación alguna hacia la compradora.

Respecto a ello encuentro incumplido la obligación legal de brindar información cierta, clara y detallada al consumidor que integra todo contrato de consumo en los términos del art. 4 de la LDC. La información al consumidor debe brindarse en todas las etapas, y actúa no sólo en la etapa precontractual sino también durante la ejecución del contrato: “Esta obligación se extiende durante la relación de consumo. Abarca todo el iter contractual y aún luego de la conclusión se éste. En la etapa precontractual persigue que el usuario sea correctamente instruido antes de concretar la operación para así poder prestar un consentimiento lúcido, pudiendo prever las vicisitudes del vínculo jurídico. Luego debe contribuir a la ejecución del contrato (utilización del producto o servicio, etc.)” (Nager, María Agustina, El Derecho a la información, en L.L. CABA, 2012, pág. 41; obra op. citada pág. 47).

Entonces, a partir de las circunstancias expuestas y la prueba producida, concluyo que ha sido probado el incumplimiento por parte del demandado

de los plazos contractuales previstos para la entrega del lote con las obras de infraestructura finalizadas, y también se ha transgredido el deber de información, en relación a la falta de demostración de que se hubiera transmitido a la actora información cierta, clara y detallada respecto del estado de avance y finalización de las mismas. Tampoco se notificó e invocó oportunamente por parte del vendedor causal no imputable a fin de prorrogar los plazos previstos, según los términos de la contratación realizada.

De este modo, considero acreditada la responsabilidad del demandado proveedor, en cuanto al incumplimiento de las obligaciones contractuales a su cargo, así como del deber legal de información, los que revisten la característica de incumplimiento esencial en los términos del art. 1084 del CCyC, por lo que, de acuerdo al 10 bis de la LDC, la accionante posee derecho a rescindir el contrato y peticionar el resarcimiento de los daños y perjuicios que correspondan.

Resta agregar que resultando aplicable el pacto comisorio legal del art. 10 bis de la LDC, no se exige al consumidor una intimación fehaciente para instar al cumplimiento. Aunque, de todas formas, la actora intimó al accionado al efecto previamente mediante carta documento de fecha 07/12/2022 y sin obtener respuesta alguna -extremo reconocido por el accionado- y luego instó la instancia de mediación prejudicial sin comparecencia del demandado, quien optó por declinar la misma.

VI. Daños reclamados.

Frente al incumplimiento injustificado por parte de la demandada, corresponde analizar los rubros resarcitorios reclamados, en el marco del art. 10 LDC.

La Corte Suprema ha señalado que indemnizar es eximir de todo daño y

perjuicio mediante un cabal resarcimiento (Fallos 283:212, "Aquino" Fallos 327:3753-Petrachi-Zaffaroni, "Cuello" Fallos 330:3483,- Lorenzetti). Asimismo, el deber de reparar los daños causados se encuentra receptado por los arts. 1716 y 1717 del CCyC.

La parte actora solicita como rubros cuya indemnización pretende: daño directo (devolución de la suma pagada más intereses), pago de gastos de construcción de platea, daño moral y daño punitivo.

VI.- a) Daño emergente: 1) Rescisión con restitución de lo pagado. 2) Mayor valor esperable de la inversión. 3) Pérdidas producto del costo inflacionario. 4) Privación de uso.

Comenzaré por mencionar que "El daño emergente es el perjuicio material efectivamente soportado. Consistirá en el valor de la pérdida que se haya sufrido, lo que implica un empobrecimiento del patrimonio del acreedor a raíz del hecho ilícito." ("El daño a las personas" G. Azpeitia, E. Lozada, A. Moldes, Ed. Ábaco de Rodolfo Desalma, pág. 29).

Conforme postula la accionante, la primer pretensión es la rescisión del contrato, con la entrega de los dólares abonados (13.000) en dicha oportunidad (14/04/2021). Y en el siguiente acápite del escrito de demanda subraya que solicita que la suma indemnizatoria se reconozca en la moneda extranjera pagada.

Luego, en los siguientes apartados del escrito de inicio argumenta que el pago del precio incluía el valor del inmueble "listo" con todos los servicios de infraestructura, lo que implica una rentabilidad derivada del mayor valor del bien respecto del pago inicial efectuado, entendiendo que se consideraba el plazo previsto para las obras como una inversión, para obtener, luego de varios meses, un inmueble escriturado y con un valor de comercialización mayor.

Seguidamente, sostiene que la imposibilidad de edificar una vivienda en el inmueble objeto del contrato redunda en un perjuicio derivado del incremento de los costos de edificación (producto del proceso inflacionario), una vez que pueda ser comenzada la obra. Y, atento el carácter residencial de los lotes, entiende que acreditará dicho daño emergente del informe pericial a producirse, que considera demostrará el aumento entre el período en que el inmueble debió entregarse y la fecha que reconozca la indemnización (sentencia).

A mayor abundamiento, considera la accionante que la liquidación de daño quedará supeditada a la prueba informativa a efectos de que acredite cuál era el valor aproximado del metro cuadrado de construcción terminada, y cuál es el precio en la actualidad.

Finalmente, en relación a los daños materiales que entiende sufridos por el obrar antijurídico de la accionada, reclama la privación de uso del bien adquirido.

Al respecto, afirma: “De este modo, el uso y goce de la misma, en el porcentaje que representa el valor del inmueble, constituye la determinación del valor de la privación de uso de un inmueble urbano”. Y argumenta que dicho concepto surgirá de la tasación, ya que determinará la incidencia del valor del inmueble respecto del valor de una vivienda edificada, y paralelamente el valor de locación de una vivienda en la zona, surgiendo el monto resarcible de dicha diferencia.

Adelanto que, para su mejor comprensión y determinación, analizaré y consideraré integralmente los rubros materiales pretendidos, teniendo en cuenta el objeto de la litis y el negocio celebrado.

Ponderando ello, a partir de la valoración conjunta de toda la prueba producida, surge que el valor actual actual de mercado del lote adquirido

por la actora es de 26.000 dólares. Ello surge tanto de la pericial en tasación como del valor de venta actual -en dólares- de la propia página del loteo.

Por lo expuesto, en relación al objeto de la causa y la pretensión de autos - rescisión de lo abonado con más los daños y perjuicios ocasionados- resulta lógico reconocer el mayor valor del bien, conforme los parámetros actuales del mercado y en virtud del valor agregado que el lote oportunamente adquirido actualmente posee, así como ponderar el monto necesario para adquirir un inmueble de similares características a las entonces prometidas.

Por lo desarrollado hasta aquí en relación al presente rubro, haré lugar al reconocimiento en conjunto de los rubros 1) y 2) peticionados, por la suma de 26.000 dólares.

Luego, en relación a la pretensión de la privación del uso del bien, no puede estimarse un daño sobre una base conjetural, sin contar con, a título de ejemplo, el eventual proyecto de la obra que se pretendía ejecutar en el lote adquirido y/o la fecha de inicio y finalización de la misma, de manera que no encuentro acreditado perjuicio por el no uso del bien.

Finalmente, en relación al rubro referido a los mayores costos de construcción, además de lo apuntado en el párrafo anterior, cabe precisar que las exigencias probatorias para reparar este tipo de daños son rigurosas, ya que se requiere la prueba efectiva de la diferencia del costo real y con ello las frustradas posibilidades económicas factibles no pueden presumirse en su cuantía, por lo que se debe aportar las pruebas suficientes que acrediten el monto pretendido.

Sin embargo, lo que se debe abonar en este rubro es el costo real, los perjuicios por costos mayores a los que había debido solventar si la obra se hubiese ejecutado en tiempo propio. En otras palabras el costo “real”

(materiales y mano de obra) hay que computarlo al momento en que el inmueble debió estar terminado. Situación que en el caso de autos no se ha demostrado. Esto así el costo real de la construcción de una vivienda que fuera más onerosa, con motivo y origen en el tiempo transcurrido -e imputable al demandado-, por imposibilidad de escrituración, que tampoco ha sido demostrado, impide reconocer la procedencia de este concepto reclamado.

Ello, no obstante advertir que ha existido una evolución económica con aumento de precios, ya que no evidencio que la falta de cumplimiento del contrato -o rescisión de la compra del lote (sin edificar) peticionada-habilite la pretensión en los términos pretendidos, toda vez que se trata de extremos conjeturales, al no haber sido efectivamente acreditado, teniendo en cuenta además que el objeto de demanda.

Y por todo ello, no corresponde receptar este concepto sin perjuicio de que consideraré, en el daño extrapatrimonial padecido la frustración de un eventual proyecto de construcción y la afectación al mismo.

b) Daño moral.

Sostiene la peticionante que el propio incumplimiento contractual de la accionada habilita el reconocimiento del perjuicio sufrido en su esfera extrapatrimonial.

Agrega que la falta de entrega del lote con los servicios comprometidos le generó intranquilidad y preocupación, por no saber cuándo y cómo se haría efectiva, cómo serían los costos de inversión cuando tal fecha llegue, y en síntesis, de qué modo podría ver capitalizada su inversión.

Asimismo, enfatiza sobre el trato injuriante y agraviante que esgrime recibió por parte de la Administración del Fideicomiso, a partir de respuestas dilatorias o evasivas, y que no le brindaron información

adecuada, veraz ni suficiente, a pesar de su calidad de entidad altamente profesionalizada.

Por los motivos expuestos, requiere una indemnización por la suma de \$1.000.000 al 28/04/2023 con más la tasa del 8% anual que surge del precedente “Garrido” del STJRN.

Existe consenso en considerar que el daño moral es de difícil cuantificación, dado que las perturbaciones anímicas quedan en el fuero íntimo del damnificado (confr. Jorge Mosset Iturraspe y Miguel Piedecasas, Código Civil Comentado, Doctrina –Jurisprudencia, Bibliografía, Responsabilidad Civil, arts.1066/1136, Ed. Rubinzal Culzoni, 2003, pág. 113/113vta.). Para que proceda su reparación debe haberse producido una modificación disvaliosa del espíritu, en el desenvolvimiento de la capacidad de entender, querer o sentir, consecuencia de una lesión a un interés no patrimonial que habrá de traducirse en un modo de estar diferente de aquél al que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial (conf. Pizarro, Daniel, “Daño Moral. Prevención. Reparación. Punición. El daño moral en las diversas ramas del derecho”, pág.36, cita extraída del fallo de la Sala III de este tribunal “in re” 17/06/2008, “González y otros c/Corporación Asistencial SA”).

Respecto al daño moral en el incumplimiento contractual, se ha reiterado que es preciso que la afectación íntima trascienda lo que puedan ser alternativas o incertidumbres propias del mundo de los negocios (conf. Cám. Nac. de Apel. en lo Com., Sala D “Valentinuzzi Roberto Mario C/ Centro Milano SA S/ Sumarísimo”, en fecha 18.08.16). Y en el caso esto se verifica.

Asimismo, corresponde otorgar una indemnización a favor de la actora debido a la diversidad de dificultades que tuvo que transitar para lograr el reconocimiento de sus derechos y la frustración espiritual que debió

causarle el hecho de que durante un largo período de reclamos no fueran atendidos, el estar en una situación de incertidumbre respecto al derecho de propiedad que posee. Además, la no provisión del terreno con los servicios prometidos en tiempo oportuno, que fuese comprometido por la demandada, indefectiblemente genera una alteración de su espíritu que va más allá de lo tolerable y debe ser indemnizado.

Y consideraré además la frustación del proyecto y haberse afectado el negocio celebrado, considerando la posible construcción de una vivienda familiar, creando con ello una gran incertidumbre acerca de tal ansiado proyecto de vida, lo que se vislumbra como un hecho demostrativo de su significación espiritual.

Por ello, teniendo presente lo solicitado respecto del presente rubro y haciendo aplicación del artículo 147 del CPCC, considerando precedentes similares de esta Unidad Jurisdiccional, entiendo razonable hacer lugar a este concepto por la suma de \$2.500.000, suma a la que deberá adicionarse un interés fijo del 8% según determinó nuestro STJRN in re “Garrido”. En ese sentido, tomaré como plazo para calcular los intereses la fecha en que se vencía el plazo de 90 días hábiles desde que se realizó el pago, que coincide con la fecha de contratación, por lo que tomaré como inicio del cómputo de intereses el día 31/12/2021 -conforme lo previsto en la Cláusula Quinta-.

“...Cuando las sumas de condena representan obligaciones de valor cuantificadas al momento de la sentencia, no existe ningún impedimento de aplicar una tasa pura de interés, desde el momento en que el perjuicio se produjo y hasta la fecha de la sentencia de Primera Instancia; ya que la misma está destinada a retribuir el uso del capital.... Los intereses de una indemnización de daños deberán computarse desde la producción del perjuicio hasta el pronunciamiento Apelado a una tasa del 8% anual, como

tasa pura, dado que resulta suficientemente compensatoria ante una deuda de valor fijada a valores actuales, y desde entonces hasta el efectivo pago a la tasa activa cartera general nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina. (conf CNACiv. Sala I, 27/06/2014, La Ley Online, AR/JUR/38821/2014; ídem STJ - Se. N° 100/16, in re: “T., L. M. y Otros c/Ministerio de Salud de la Provincia de Río Negro y Otra...” (Conf. “Garrido, Paola Cancina c/Provincia de Río Negro s/Ordinario s/Casación”, sentencia del 15/11/2017).

Calculado dicho monto a la fecha de la presente bajo los parámetros definidos determino que debe abonarse por daño moral la suma de \$3.299.897,50; que a partir de aquí devengará los intereses fijados por el STJRN en sus sucesivos pronunciamientos y según calculadora de la página oficial del Poder Judicial, hasta el momento del efectivo pago.

c) Daño punitivo.

En relación al presente rubro, la actora peticiona una indemnización que calcula en un importe no inferior al 50% del valor de venta del inmueble, que se determine con la prueba a producirse.

Funda su procedencia en el proceder de la accionada, que entiende “injustificable” y que configura un flagrante incumplimiento, sumado a la falta de información y destrato sufrido, máxime cuando abonó de contado el precio pactado.

Añade la envergadura de la red de comercialización de la empresa accionada y concluye que la falta de contestación de la carta documento que les enviara debe evaluarse como una “inocultable demostración de este tratamiento improcedente”.

Cita doctrina y jurisprudencia y subraya la importancia del bien adquirido, que se refiere al derecho de acceso a la tierra. Por último, señala que el

Administrador Fiduciario demandado es un productor de gran cantidad de loteos en la zona, que comercializa masivamente.

Tengo presente que el artículo 52 bis de la Ley 24.240 dispone: “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”.

La temática, por cierto extensamente discutida, se puede enmarcar a partir de lo dicho tanto en doctrina como en jurisprudencia respecto a que se trata de sanciones o multas civiles que proceden a pedido de parte interesada y que se encuentran destinadas a culpables de conductas extremadamente reprochables por su gravedad que, a su vez, le han reportado beneficios económicos y pueden sumarse al resarcimiento ordinario, con fines disuasivos de la reiteración de actos similares y ejemplificadores para quienes pretendan imitarlo (conf. Fundamentos al Anteproyecto del Código Civil y Comercial de la Nación, en relación a las proyectadas “sanciones pecuniarias disuasivas” del art. 1748 eliminado por el Poder Ejecutivo; Eduardo L. Gregorini Clusellas, “El Daño punitivo y la sanción pecuniaria disuasiva. Análisis comparativo de la proyección de una figura resistida hoy consagrada”, en RCyS, 2013-X,15; Jorge M. Galdós, “La responsabilidad civil (parte general) en el Anteproyecto”, LL, 2012-C-1254).

El instituto se origina en el derecho anglosajón y consiste en una pena

privada, que se manda a pagar por encima de los valores que se determinen en calidad de reparación civil compensatoria, destinada en principio al damnificado. Tiene una función disuasiva y a la vez retributiva, por lo que se le otorga al Juez la facultad de aplicarlo o no en el caso concreto y graduarlo conforme la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso.

Por otra parte, el STJRN tiene dicho que la sanción es de carácter excepcional, reservada para casos de gravedad, calificados por el dolo o culpa grave del sancionado o por la obtención de enriquecimientos indebidos derivados del ilícito o, por un abuso de posición de poder. También se estableció que procede particularmente cuando ella evidencia menosprecio grave por derechos individuales o de incidencia colectiva (“Cofre”, Se. 07/2021 del 04/03/2021).

Se requiere entonces que la conducta del dañador hubiere sido grave y que dicho comportamiento hubiere importado beneficios económicos al responsable. A su vez, el instituto tiene una doble finalidad: a) sancionar al causante del daño que derivó de una conducta grave intolerablemente nociva y, b) prevenir o evitar la reiteración de hechos de similar tenor para el futuro.

Resulta también de interés mencionar que en el ámbito provincial la Ley D N° 5414 establece en su art. 66 las pautas que la autoridad de aplicación de la LDC debe tener en cuenta para la graduación de las sanciones que eventualmente se apliquen a los infractores en la instancia administrativa local. Al efecto, enumera las siguientes: a. El perjuicio resultante de la infracción para el consumidor o usuario; b. La posición en el mercado del infractor, con expresa consideración de si existen situaciones de oligopolio y/o monopolio y/o si el infractor se trata de una Pyme o no; c. La cuantía del beneficio obtenido; d. El grado de intencionalidad; e. La gravedad de los riesgos o de los perjuicios sociales derivados de la infracción y su

generalización y; f. La reincidencia y las demás circunstancias relevantes del hecho. (“Bartorelli” Se. 133/2023 del 17/10/2023).

Destaco que en la tarea de considerar los métodos utilizados para su cálculo por la jurisprudencia (SCJBA, causa C. 119.562, “Castelli, María Cecilia contra Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. Nulidad de acto jurídico”, sentencia del 17/10/2018, entre otros) si bien su contenido puede contemplarse como orientación en la especie, en autos no me sujetaré a fórmulas aritméticas y tomaré lo desarrollado en referencia a los antecedentes descriptos.

Finalmente se ha dicho en el precedente “Morant” de la CAV que aun cuando se independiza de la concreción efectiva del daño, no se puede evadir el valor de las prestaciones incumplidas. Este valor es un indicador de la cuantía del daño material, que determina el perjuicio resultante de la infracción.

Efectuado el encuadre de rigor y dadas las circunstancias analizadas del caso, entiendo que el daño punitivo ha de proceder frente al grave incumplimiento del objeto principal del contrato por parte de la demandada.

Por ello, considerando que el instituto posee a la vez una función disuasiva y preventiva, estimo prudente de acuerdo con las circunstancias del caso y fallos de similares al presente que he dictado, fijar en concepto de la sanción prevista en el art. 52 bis de la LDC la suma de \$3.500.000 a la fecha de la presente, importe que desde entonces y sin solución de continuidad hasta su efectivo pago, devengará intereses conforme a la calculadora oficial del Poder Judicial o la que el Superior Tribunal de Justicia en lo sucesivo fije.

VII.- Conclusión.

Por los fundamentos expuestos, corresponde hacer lugar a la demanda interpuesta por Ana Belén Malis, declarar rescindido el contrato de compraventa objeto de autos, y condenar a Germán Federico Jalabert a abonarle, en el plazo de diez días, 26.000 dólares en concepto de daño emergente, \$3.299.897,50 en concepto de daño moral y \$3.500.000 por el rubro daño punitivo, montos que devengarán, sin solución de continuidad desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago, intereses moratorios de acuerdo a la doctrina del STJRN vigente.

VIII.- Costas y honorarios.

En cuanto a las costas del proceso, en atención a que de la regla general se desprende que quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho, el resultado del mismo y el principio objetivo de la derrota sentado por el art. 62 ap. 1 del CPCC, el que debe conjugarse con el de la integralidad del daño, corresponde imponerlas a la parte demandada vencida.

En relación a los honorarios profesionales, tengo en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión y conjugado ello con el monto de condena, tipo de proceso -ordinario-, etapas cumplidas y el monto del mismo. (conf. arts. 6, 7, 8, 10, 11, 12, 24, 34, 40, 48 y 50 y ccdtes. de la LA).

Asimismo, respecto a la suma en dólares que integra el monto base de condena corresponde, a los fines regulatorios, convertirlas en pesos al valor promedio entre compra y venta del Banco Nación, que a la fecha es de \$1.460.

En base a ello, corresponde regular los honorarios del apoderado de la parte actora, Dr. Federico Guillermo Rosbaco, en el 15% + 40% del MB; y los de los letrados apoderados del demandado: Dres. Alejandro Correa y Josefina

Correa Riazuelo, en conjunto y conforme proporciones de ley, en el 11% + 40% del MB. Monto Base: \$44.759.897,50.

Por su parte, corresponde regular los honorarios de la perita tasadora actuante, María Sol Sanchez, en el 5% del monto base (art. 18 ley 5069).

Por los fundamentos expuestos,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda interpuesta por Ana Belén Malis, declarar rescindido el contrato de compraventa objeto de autos y condenar a Germán Federico Jalabert, a abonarle en el plazo de diez días: 26.000 dólares en concepto de daño emergente, \$3.299.897,50 en concepto de daño moral y \$3.500.000 por el rubro daño punitivo, montos que devengarán, sin solución de continuidad desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago, intereses moratorios de acuerdo a la doctrina del STJRN vigente.

II.- Imponer las costas del proceso al demandado vencido (conf. args. art. 62 CPCC).

III.- Regular los honorarios profesionales del letrado apoderado de la parte actora, Dr. Federico Guillermo Rosbaco, en la suma de \$9.399.578,47 (coef. 15% + 40% del MB), y los de los letrados apoderados del demandado, Dres. Alejandro Correa y Josefina Correa Riazuelo, en conjunto y conforme proporciones de ley, en la suma de \$6.893.024,21 (coef. 11% + 40% del MB), conf. arts. 6, 7, 8, 10, 38, 39 y ccdtes. de la LA.

Regular los honorarios de la perita tasadora actuante, María Sol Sánchez, en la suma de \$2.237.994,87 (coef. 5% del Monto base; art. 18 ley 5069).

IV.- Notifíquese conforme arts. 120 y 138 CPCC.

Julieta Noel Díaz

Jueza