

Cipolletti, 24 de junio de 2025.-

VISTOS: Los autos caratulados “CASTILLO, OMAR ROBERTO C/ GRUPO STEEL PATAGONICO S/ ORDINARIO - DAÑOS Y PERJUICIOS” (Expte. N° CI-00132-C-2024) puestos a despacho a los fines del dictado de la presente sentencia de los que,

RESULTA:

1.- El 19/02/2024 se presentó OMAR ROBERTO CASTILLO, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Diego Rodolfo Yllera y promovió demanda de resolución contractual y daños y perjuicios contra la firma GRUPO STEEL PATAGÓNICO, persiguiendo el cobro de la suma de \$41.800.000.-

Explicó que el 06/03/2023 suscribió con la demandada un contrato de obra por el cual esta última se comprometió a construir una vivienda en un lote de propiedad del actor ubicado en esta ciudad. Dicha obra tendría una superficie edificada de 36 metros cuadrados cubiertos, la cual se construiría y ensamblaría mediante construcción en seco Steel Framing; conviniendo como precio de la obra la suma de \$5.860.464 (incluidos todos los materiales, mano de obra, medios auxiliares y de seguridad). En cumplimiento del monto del contrato, el accionante entregó (el día de la firma del contrato) en parte de pago su camioneta Volkswagen Saveiro Cross 1.6 Pick Up año 2018, dominio AC488GX, valuada en \$5.500.000, el resto, es decir la suma de \$360.464 sería abonado contra la entrega de la casa mediante transferencia bancaria.

Con relación al plazo de ejecución de la obra, refirió que la misma debió iniciar el 20/04/2023 debiendo culminar el 20/07/2023; sin embargo, a la fecha, la demandada no comenzó siquiera ni con los trabajos preliminares ni tampoco colocó la carpeta cementada, pese a encontrarse ampliamente vencido el tiempo contractual convenido.

Sostuvo haber realizado innumerables reclamos ante el Sr. Alaniz (socio gerente de la demandada) los cuales siempre tenían la misma respuesta, promesas de que la obra comenzaría a la siguiente semana, lo cual nunca ocurrió. Por ello el 27/09/2023 remitió una carta documento intimando al cumplimiento bajo apercibimiento de resolver el contrato y reclamar judicialmente la restitución de las prestaciones realizadas con más los daños y perjuicios. Dicha misiva no mereció respuesta alguna de parte de la accionada, lo que demuestra la falta de compromiso y seriedad de su parte; pese a ello, continuó comunicándose con el socio gerente quien le manifestó que no contestó la carta documento porque tenía razón en su reclamo y no quería darle más vueltas, más no comenzaron en ningún momento con los trabajos contratados.

Relató que, a la fecha la empresa demandada no ha cumplido con la prestación a su cargo, causándole un grave perjuicio a su parte, pues entregó en pago su único medio de transporte confiando en que tendría su primera casa, lo cual no ocurrió. Lo que conllevó a que debió continuar alquilando y hasta comprar otro automotor para poder movilizarse a su trabajo.

Es por ello y ante el incumplimiento deliberado y malicioso por parte de la demandada en el cumplimiento de las obligaciones contractualmente asumidas, que entabla la presente acción reclamando se le restituya el valor actualizado de la camioneta entregada en pago, los alquileres abonados por la falta de entrega, así como también peticionando se indemnice el daño moral y punitivo producidos.

Ofreció pruebas, fundó en derecho, hizo reserva de caso federal y solicitó el acogimiento de la demanda.

2.- Por providencia del 26/04/2024 se dio inicio a las presentes actuaciones, concediéndole el trámite ORDINARIO y se dispuso correr traslado de la demanda. Pese a haberse efectuado correctamente la notificación, la demandada no compareció a estos autos, lo que motivó que en fecha 26/04/2024 se decrete la rebeldía de la accionada. El 27/06/2024 se abrió la causa a prueba, celebrándose la audiencia preliminar el 06/08/2024, oportunidad en la que se proveyeron las pruebas ofrecidas. El 04/11/2024 se certificaron las pruebas producidas y el 26/02/2025 se desarrolló la audiencia de prueba (en la cual declararon 2 testigos) y se clausuró el período probatorio, pasando los autos a alegar, facultad procesal que la actora ejerció por presentación del 05/03/2025.

Finalmente, el 11/03/2025 se llamaron los autos a sentencia (firme y consentido);

CONSIDERANDO:

3.- Que previo a ingresar al análisis de la solución del caso, considero conveniente dejar expuesto que, en razón de la fecha en la que se celebró el contrato (06/03/2023) el cuerpo normativo que regirá la resolución de la litis será el Código Civil y Comercial -ya vigente al momento de la contratación-. Asimismo, en virtud de la invocación de la existencia de una relación de consumo -corroborada con las constancias de autos, sin elementos que obsten a tal encuadre normativo especial- resultarán también aplicables las disposiciones contenidas en la Ley de Defensa del Consumidor.

Para decidir la procedencia o no de esta demanda intentada por la actora, atento la plataforma sobre la cual se basa el reclamo, habré de analizar si está dado el sustento fáctico sobre el que se pretende andamiar la pretensión; lo que en este caso está dado

por la comprobación del contrato denunciado, de su incumplimiento por parte de la demandada, y de su obligación pendiente de edificar sobre el lote del actor una vivienda de 36 metros cuadrados. Para, luego de verificarse tales extremos, analizar la procedencia de la resolución contractual y consecuente indemnización de los daños y perjuicios.

En esa tarea de determinar la plataforma fáctica del caso, cobra especial relevancia la postura asumida por la accionado, quien debidamente notificado no compareció a juicio, declarándose su rebeldía, con las consecuencias que esa calidad procesal acarrea.

Conlleva esa situación incidencia al tornar operativas las disposiciones contenidas en el art. 54 del CPCC, en cuanto establecen la exención de acreditar los hechos invocados por la parte actora. Así como también, se tiene por reconocida aquella documental aportada por la accionante junto con la demanda (art. 329 ap. 1 CPCC). Y, además, se suma la sanción procesal prevista en el último párrafo del artículo 328 del C.P.C.C. reza que: “...*La falta de contestación de la demanda o reconvención, en su caso, constituirá presunción de verdad de los hechos pertinentes y lícitos afirmados por la contraria*”.

Se deriva de esa normativa una especie de presunción, que si bien no libera al juez de cotejar la prueba aportada en autos de modo integral; morigera en cierto modo la exigencia probatoria, desde que -en rigor técnico- no hay propiamente contradicción sobre los hechos; que por otro lado, en la especie se ajustan a la licitud y pertinencia que exige el precepto.

Lo anterior concuerda y se conjuga con lo que establece el artículo 336 del CPCC en cuanto a que “*Sólo se admiten como objeto de prueba los hechos articulados en demanda, reconvención y, en su caso, sus contestaciones, siempre que sean conducentes al esclarecimiento del pleito y que resulten controvertidos...*”

En tal sentido, dice conocida doctrina que “...*al no haber oposición respecto de los hechos, no hay discusión alguna sobre ellos que haga necesario probarlos.*” (conf. Arazi y Rojas, Cód. Procesal, página 238).

4.- Consecuentemente, en el caso, se deriva de los antecedentes reseñados una ausencia de contradicción en términos legales y procesales; atento a la rebeldía decretada, incontestación de la demanda, y además corroborado por toda la prueba acercada a autos; que inclinan la decisión por la procedencia de la pretensión en lo sustancial, debiendo admitirse como cierta la base fáctica denunciada por el accionante

puesto que no resultan inverosímiles ni surgen desvirtuados por prueba en contrario. Entonces, se deben tener por ciertos los siguientes hechos afirmados en la demanda:

i) Que, el 06/03/2023, las partes suscribieron un contrato de obra para la construcción (en un lote de terreno de propiedad del Sr. Castillo) de una vivienda de 36 mts² cubiertos, la cual se construiría y ensamblaría mediante construcción en seco Steel Framing. Pactándose como precio de la obra la suma de \$5.860.464 (comprensiva de la totalidad de materiales, mano de obra, medios auxiliares y de seguridad).

ii) Que, como parte de pago, el actor entregó a la accionada una camioneta Volkswagen Saveiro Cross 1.6 Pick Up, año 2018, dominio AC488GX, valuada en \$5.500.000; acordándose que el saldo, es decir, la suma de \$360.464 se abonaría contra la entrega de la vivienda edificada.

iii) Que la accionada incumplió su obligación principal ya que nunca ejecutó la obra convenida en el terreno del actor.

iv) Que, ante los incesantes reclamos del Sr. Castillo, la accionada prometió en reiteradas ocasiones que comenzarían la obra, sin embargo, jamás se principió siquiera la construcción comprometida.

Más allá de la declaración de rebeldía de la demandada, que desde ya autoriza a presumir la verdad de lo invocado por la parte actora, considero que en autos se ha rendido suficiente aporte probatorio para respaldar -allende la propia impronta de tal presunción- el reclamo aquí intentado.

También de las pruebas aportadas, sin perjuicio de la presunción de veracidad de los hechos afirmados por el accionante -en virtud de la rebeldía decretada-, emerge suficientemente respaldado de las constancias de autos elementos que permiten corroborar la existencia del vínculo contractual invocado.

En efecto, con la demanda el actor acompañó copia del contrato de obra suscripto el 06/03/2023 entre el Sr. Omar Roberto Castillo (actor) y el Sr. Ariel Mauricio Alaniz (quien actuó en nombre y representación de la firma Grupo Steel Patagónico, por ser su socio gerente). De dicho instrumento emerge que *“...el presente contrato tiene por objeto la construcción de una vivienda de inmueble sito en LOTE COOPERATIVA LAS MAGNOLIAS MANZANA N°3 LOTE 41 B CIPOLLETTI, la cual consistirá en la construcción de una vivienda de 36,00 M2, se construirá en construcción en seco Steel Framing (...) el contratista se compromete a efectuar la construcción detallada en la*

cláusula primera (...) El precio pactado para a obra es de \$5.860.464 (PESOS CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO). Se abonará con la entrega de un vehículo valuado en la suma de pesos \$5.500.000 (CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL), DOMINIO: AC488GX, MARCA. VOLKSWAGEN, MODELO: SAVEIRO CROSS 1,6, TIPO: PICK UP CABINA DOBLE, CHASIS: 9BWJL45U5JP077315, MOTOR: CWS044047. A la firma se entregará el vehículo y la documentación del vehículo (TARJETA VERDE Y TITULO DEL VEHÍCULO) quedando por entregar el 08 FIRMADO. El saldo se abonara contra entrega de la obra la suma pesos \$360.464,00 (TRESCIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO) (...) El precio pactado en la cláusula anterior, incluye la totalidad de los materiales, mano de obra, medios auxiliares y de seguridad.- (...) El inicio de obra se establece como fecha máximo el 20 de ABRIL del corriente año y (...) el plazo máximo para la finalización de la obra se establece para el 20 de Julio del corriente año (...) a los 06 del mes de MARZO de 2023.-”

Asimismo, con la demanda acompañó copia de la misiva remitida de la cual se advierte intimación a la accionada del siguiente tenor: *“En mi carácter de consumidor (...) en virtud del contrato de locación de obra celebrado en fecha 06/03/23 (...) habiendo cumplido esta parte con todas las prestaciones a mi cargo (...) y atento a que hasta la actualidad Ud no ha cumplido con la construcción a su cargo, encontrándose ampliamente vencido el plazo previsto en la cláusula SEXTA (...) es que INTIMO EN PLAZO PRUDENCIAL Y PERENTORIO DE 15 DÍAS CUMPLA CON SU PRESTACIÓN A CARGO Y ABONE LA SUMA DE \$2.000.000 EN CONCEPTO DE DAÑOS Y PERJUICIOS POR RETARDO INJUSTIFICADO Y MALICIOSO, BAJO APERCIBIMIENTO DE RESOLVER TOTALMENTE EL CONTRATO (ART. 1083 Y 1084 C.C.yC.) BAJO SU EXCLUSIVA CULPA Y DE INICIAR LAS ACCIONES LEGALES QUE CORRESPONDAN PARA RECLAMAR LA RESTITUCIÓN DE LAS PRESTACIONES REALIZADAS CON MÁS LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS POR SU CONDUCTA DOLOSA Y FRAUDULENTO (ART. 1081 Y 1082 C.C.yC.). HAGO RESERVA DE DERECHOS (...). Cipolletti, 27 de septiembre de 2023”*

Pese al contenido de la carta documento enviada, la misma no mereció respuesta alguna de parte de la accionada, lo que denota a simple vista la falta de voluntad de la requerida de cumplir con las obligaciones contractualmente asumidas.

Cabe destacar que, mediante la prueba informativa dirigida al Registro Público de

Comercio de Neuquén se constató que el domicilio social de la accionada es el declarado en el contrato de obra (San Luis N° 460 de Centenario, Prov. de Neuquén) donde se cursó la intimación remitida mediante la carta documento transcripta, así como también donde se notificó la demanda.

A su vez, a fin de acreditar la falta de realización de las tareas encomendadas, se diligenció un mandamiento de constatación en el terreno en cuestión. A tal fin, el Oficial de Justicia se constituyó el 19/11/2024 en el mismo y manifestó: “... *nos constituimos en manzana 3, lote 41, loteo Las Magnolias (...) se constata que el terreno indicado se encuentra totalmente vacío sin construcción de ningún tipo, ni cerramiento, sólo tiene un relleno de calcáreo de aproximadamente 30 cm en el espacio donde se construirá la vivienda...*”. A tal fin, el diligenciador aportó dos fotografías que extrajo -al momento de cumplir con la diligencia- del lugar en cuestión en las cuales se observa el lote de terreno del actor sin construcción alguna.

Por otro lado, en la audiencia de prueba celebrada el día 26/02/2025, los testigos Gallardo y Peña afirmaron saber que el Sr. Castillo encomendó a la accionada la edificación de su vivienda en el terreno ubicado en el Loteo Las Magnolias y que, para ello, entregó su camioneta en parte de pago. Asimismo, ambos coincidieron en que la vivienda jamás fue construida lo que le acarreó diversos problemas al actor -que se tratarán en los puntos pertinentes-. En particular, la Sra. Gallardo (quien vive en el loteo y posee vista directa al lote del Sr. Castillo) mencionó haber visto movimientos en el terreno del actor por parte de la demandada, pero que nunca se realizó la obra. Al ser preguntada sobre qué tipo de movimientos precisó: “...*de relleno, de relleno del terreno, de elevación del terreno, y se vio un camión que trajeron tierra y a los meses como que comenzaron a hacer como las bases, pero después se detuvo y después, no puedo decir noviembre, ya levantaron todo, o sea, nunca prosperó la casa, nunca se la levantó...*” y al ser preguntada sobre cuál fue el destino de los materiales que habían llevado al terreno dijo: “*los retiraron, eso se vio que era en un día y levantaron todo*”.

Del cúmulo de pruebas desarrolladas se advierte con claridad el incumplimiento total de la obligación asumida a cargo de la demandada, emergiendo palmariamente la falta de construcción de la vivienda convenida; lo que torna procedente la acción de resolución contractual entablada (en virtud de lo previsto por el art. 1083 del CCyC). Máxime destacando que del instrumento analizado se evidencia la ausencia de cláusula contractual referida al supuesto de incumplimiento contractual de algunas de las partes (art. 1078 CCC) así como el procedimiento a seguir para exigir su cumplimiento o su

resolución. El contrato que vinculó a las partes carece de cláusula resolutoria expresa, y por lo tanto corresponde acudir a la solución legal brindada por el Código de derecho de fondo que nos regula.

Inevitablemente entonces debe aplicarse el mecanismo previsto en los arts. 1078, 1087 y 1088 -y, cctes.- del CCyC para el supuesto de incumplimiento contractual, que reviste la característica de esencial (como en autos), conforme lo prevé el art. 1084 del CCyC. En efecto, dichas normas expresan:

ARTÍCULO 1078.- Disposiciones generales para la extinción por declaración de una de las partes. Excepto disposición legal o convencional en contrario, se aplican a la rescisión unilateral, a la revocación y a la resolución las siguientes reglas generales: a) el derecho se ejerce mediante comunicación a la otra parte. La comunicación debe ser dirigida por todos los sujetos que integran una parte contra todos los sujetos que integran la otra; b) la extinción del contrato puede declararse extrajudicialmente o demandarse ante un juez. La demanda puede iniciarse aunque no se haya cursado el requerimiento previo que pudo corresponder; en tal situación se aplica el inciso f); (...) e) la parte que tiene derecho a extinguir el contrato puede optar por requerir su cumplimiento y la reparación de daños. Esta demanda no impide deducir ulteriormente una pretensión extintiva; f) la comunicación de la declaración extintiva del contrato produce su extinción de pleno derecho,(...) g) la demanda ante un tribunal por extinción del contrato impide deducir ulteriormente una pretensión de cumplimiento; h) la extinción del contrato deja subsistentes las estipulaciones referidas a las restituciones, a la reparación de daños, a la solución de las controversias y a cualquiera otra que regule los derechos y obligaciones de las partes tras la extinción.

ARTICULO 1087.- Cláusula resolutoria implícita. En los contratos bilaterales la cláusula resolutoria es implícita y queda sujeta a lo dispuesto en los artículos 1088 y 1089.

ARTICULO 1088.- Presupuestos de la resolución por cláusula resolutoria implícita. La resolución por cláusula resolutoria implícita exige: a) un incumplimiento en los términos del artículo 1084. Si es parcial, debe privar sustancialmente de lo que razonablemente la parte tenía derecho a esperar en razón del contrato; b) que el deudor esté en mora; c) que el acreedor emplace al deudor, bajo apercibimiento expreso de la resolución total o parcial del contrato, a que cumpla en un plazo no menor de quince días, excepto que de los usos, o de la índole de la prestación, resulte la procedencia de uno menor. La resolución se produce de pleno derecho al vencimiento

de dicho plazo. Dicho requerimiento no es necesario si ha vencido un plazo esencial para el cumplimiento, si la parte incumplidora ha manifestado su decisión de no cumplir, o si el cumplimiento resulta imposible. En tales casos, la resolución total o parcial del contrato se produce cuando el acreedor la declara y la comunicación es recibida por la otra parte.

Corolario de lo anterior emerge que en el supuesto bajo análisis se cumplen todos los requisitos necesarios para la procedencia de la acción, puesto que el Sr. Castillo ha demostrado la concurrencia de todos los requisitos necesarios. En ese contexto se verifica que la requerida se encuentra en mora, que su incumplimiento se encuentra dentro de los supuestos del art. 1084 del CCyC (vale decir, es esencial conforme a su objeto) y que lo emplazó a su cumplimiento por el lapso de 15 días bajo apercibimiento de resolución.

Sin perjuicio de ello cabe destacar que se deriva de la redacción del inciso C del art. 1088 del CCyC, que la resolución del contrato en esos términos se produjo de pleno derecho al haber transcurrido los 15 días de la intimación cursada; es decir que si la carta documento se remitió el 27/09/2023 dicho plazo culminó el 13/10/2023 y, por tanto, desde tal fecha se entiende resuelto el contrato.

En conclusión, y en todo ese marco, cotejada la plataforma fáctica con las normas de aplicación; la procedencia de la resolución contractual pretendida se impone; y con ella se tienen por producidos como consecuencia los efectos restitutorios, que se analizarán seguidamente.

6.- Así asentada la responsabilidad que le cabe a la demandada, resta ahora ingresar al estudio de los rubros indemnizatorios reclamados por el actor. En primer lugar, pretende compensación por el daño emergente que denuncia; y dentro de este rubro incluye por un lado la restitución del valor actualizado de la camioneta dada en pago, y -por otro- las sumas abonadas en concepto de alquiler durante el periodo ocurrido desde julio de 2023 hasta el dictado de la presente sentencia. Asimismo, solicitó se lo indemnice por el daño moral que afirma haber padecido, y se imponga daño punitivo a la empresa demandada.

6.a) Respecto al primero de los rubros, considero necesario señalar que el efecto propio de la resolución contractual, es la restitución de las cosas al estado anterior a la celebración del contrato; siguiéndose de ello que la restitución del equivalente al valor de mercado de la camioneta dada

en pago, no constituye en sí un daño emergente; sino que -en aras de una calificación legal más adecuada- ha de tratarse como “restitución de las prestaciones”, producto de tal resolución. Por otro lado, distinta situación se verifica en relación al otro segmento del reclamo; siendo considerado bajo el acápite daño emergente sólo los cánones locativos reclamados.

Restitución de las prestaciones: Sostuvo el actor que con la entrega de su camioneta Volkswagen Saveiro Cross 1.6 Pick Up año 2018, dominio C488GX (valuada en \$5.500.000.-) abonó el 94% del precio contractualmente pactado; por ello, peticionó que se le reintegre el valor de mercado de dicha unidad, el que estimó -al interponer la demanda- en la suma de \$16.000.000 y al momento de alegar actualizó a \$18.000.000.

Cabe destacar que la consecuencia lógica de la resolución contractual es la restitución de las prestaciones entregadas -en la medida de sus posibilidades-, conforme lo dispone el art. 1080 del Código Civil y Comercial; por lo que la pretensión se advierte, en principio, procedente. Sin embargo, debo hacer una salvedad, en cuanto al modo de traducir esa restitución en términos económicos; pues el actor solicitó el valor de mercado de la camioneta actualizado al momento de la sentencia, más no aportó prueba alguna que permita vislumbrar cuál ha de ser esa valuación; ni al demandar ni al menos durante la etapa probatoria. Ello, obsta a su reconocimiento y determinación en los términos peticionados, pues no brindó elemento probatorio alguno al respecto.

En ese sentido estimo que lo más adecuado, y ajustado en términos de reparación, careciendo de prueba que pueda dimensionar esa restitución del valor de una camioneta; que se le compense con la restitución de las sumas que representaban la camioneta, por la que entregó en forma de pago, pudiendo de manera sencilla y certera que sea calculada a esta fecha; lo que además guarde equilibrada proporción y media en la suma pretendida. En definitiva, siendo pareja en términos cuantitativos; se sostiene de manera más segura.

Por ello, se reconoce la procedencia de la restitución de las prestaciones dadas, en el caso la suma de \$5.500.000 en concepto de valor estimado del rodado entregado al momento de la celebración del contrato. A dicha suma habrá de adicionársele los pertinentes intereses estimados desde la fecha de celebración del contrato y hasta el dictado de la presente sentencia, conforme la Doctrina Legal del STJ vigente (“Machin”). Efectuada la pertinente liquidación, los intereses ascienden a

\$15.863.991,00.

En consecuencia, se reconoce la procedencia de la restitución de las prestaciones entregadas, a cuyo fin se estima -capital e intereses- en la suma de PESOS VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (\$21.363.991,00.-).

6.b.- Daño emergente: Asimismo, solicitó el actor que se lo indemnice por los perjuicios económicos que dice haber sufrido a raíz del incumplimiento doloso de la demandada debido a que, siendo que el destino de la obra contratada era la edificación de su vivienda, si la accionada hubiere cumplido el Sr. Castillo se habría ahorrado una gran cantidad de dinero devengado en concepto de alquiler. Estimó este ítem al momento de la demanda en la suma de \$800.000 y al momento de alegar actualizó dicha suma a \$1.836.000 -a razón de un canon mensual de \$102.000-.

Con el fin de acreditar los extremos alegados, ofreció prueba informativa dirigida a a Inmobiliaria Elemec S.A., cuyo informe fuera presentado en autos el 24/10/2024 y en el cual la oficiada informó: “...*Informamos la autenticidad del convenio de prórroga de contrato de alquiler realizado con Omar Roberto Castillo (...) el día 30 de junio de 2023 por el período 1/07/23 hasta 31/12/23 (...) El valor de los cánones locativos pactado por mes en ese período fue de \$38.200 mensual. El valor de canon actualizado según índice IPC a la fecha actual es de \$ 102.000 mensual...*”

Respecto a este punto sin duda alguna se evidencia el perjuicio alegado, en tanto le generó un costo en concepto de alquiler que, con la obra contratada, se suponía no afrontar más ya que el actor iba a tener su techo propio -al menos esa fue la intención del accionante al contratar-.

Sin embargo, no concuerdo en el lapso temporal ni por ende en el monto de lo pretendido; considerando que no se ajusta en términos de consecuencia o nexo causal, la cantidad de períodos reclamados ni el canon alegado tanto en la demanda como en el alegato, con el incumplimiento de la accionada.

Se destaca en ese sentido que ante el incumplimiento demostrado por la demandada, el 27/09/2023 el actor remitió una misiva intimando al cumplimiento del contrato, bajo apercibimiento de resolución contractual (la cual, ante la inacción de la requerida, operó de pleno derecho el 13/10/2023, conforme quedó determinado en el punto 5); pese a su declaración de pleno derecho (cf. lo estipula el art. 1080 del CCyC) en fecha 19/02/2024 el actor promovió la presente demanda requiriendo, ni más ni menos, que la resolución contractual del contrato. Es decir, que la voluntad del actor fue

la de extinguir el contrato, al menos a partir de la fecha de la interposición de la demanda (sin perjuicio de que, como se mencionó, ello incluso podría retrotraerse al vencimiento del plazo convenido en la misiva).

Por ello, desde el momento en que el actor requirió la extinción del contrato no puede pretender que se le reconozcan los cánones locativos devengados con posterioridad a tal manifestación de voluntad de manera expresa (interposición de la demanda) pues en tal ocasión el Sr. Castillo sabía que, inevitablemente, debía seguir alquilando (al menos con relación a la obra encomendada a la accionada cuya resolución persigue). En ese sentido entiendo que sólo corresponde reconocer al actor los cánones locativos devengados desde la mora de la accionada (producida el 21/07/2023, pues la contratista tenía tiempo hasta el 20/07/2023 para la finalización de la obra, cf. cláusula sexta del contrato) y hasta la fecha de interposición de la demanda (24/02/2024) pues es durante dicho lapso que el accionante debió afrontar tal erogación con la incertidumbre de qué pasaría con el contrato.

Asimismo, del convenio de prórroga del contrato de locación aportado como documental y de lo informado por la firma Elemec C.S. (ya transcripta) emerge que el canon locativo a abonar hasta el 31/12/2023 era de \$38.200 y, de \$102.000 para los períodos posteriores; de manera tal que serán estos valores los considerados al reconocer el presente rubro, adicionando a cada uno de los períodos los intereses correspondientes conforme Doctrina Legal del STJ vigente (“Machin”).

Efectuada la pertinente liquidación tomando como base el proporcional correspondiente al mes de julio 2023 (diez días) y de febrero 2024 (24 días) y los períodos completos de agosto 2023 a enero 2024, el capital más los intereses asciende a la suma total de PESOS UN MILLÓN NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTISIETE CON 21/100 (\$1.097.727,21.-) -conforme planilla que sigue- suma por la que procede el presente rubro.

Fecha Inicial	Fecha Final	Concepto	Monto	Interés Devengado	Monto Base + Total Intereses
10/07/2023	24/06/2025		\$12.322,58	30.450,62	\$42.773,20
10/08/2023	24/06/2025		\$38.200,00	89.758,43	\$127.958,43
10/09/2023	24/06/2025		\$38.200,00	84.378,84	\$122.578,84
10/10/2023	24/06/2025		\$38.200,00	79.000,66	\$117.200,66

10/11/2023	24/06/2025	\$38.200,00	73.003,91	\$111.203,91
10/12/2023	24/06/2025	\$38.200,00	67.052,73	\$105.252,73
10/01/2024	24/06/2025	\$102.000,00	162.621,05	\$264.621,05
10/02/2024	24/06/2025	\$84.413,79	121.724,60	\$206.138,39
Total:				\$1.097.727,21
Total Pagos:				\$ -0,00
Total Adeuda:				\$1.097.727,21

6.c.- Daño moral: Luego, solicitó el actor se le indemnice el daño moral padecido como consecuencia de haberse visto defraudado en sus expectativas lícitas y reales de obtener una vivienda a raíz del incumplimiento malicioso de las obligaciones a cargo de la accionada lo que le provocó angustia, depresión, irritación, onicofagia y zozobra, todo lo cual lo limita en su capacidad de gozar. En razón de ello solicita ser indemnizado expresando -divergentemente- dos montos distintos, en letra solicita la suma de pesos quinientos mil y en números la suma de cinco millones.

Tal como he destacado en otros precedentes al tratar el reclamo compensatorio por el daño moral padecido, debemos recordar que conceptualmente en el marco de las relaciones en el que nos desenvolvemos -contractuales, aún consumeriles- se coincide en que es un perjuicio que no se presume.

Bajo este tipo de rubro compensatorio se consigna a toda lesión a intereses jurídicos del aspecto anímico, no material de la persona, que se traduzcan en alteraciones desfavorables en las capacidades de la persona de sentir, de querer y/o comprender (conf. Zavala de González, Resarcimiento del Daño Moral, pág. 16 y s.s., Ed. Astrea). En consecuencia, ante obligaciones incumplidas como las que aquí se decretaron de parte de la accionada, es excepcional y debe ser comprobado en materia contractual por parte del damnificado, aún bajo la óptica tuitiva del consumidor, sin que la especial naturaleza consumeril de la relación haya modificado esa generalidad. Es cierto que ha sido receptado en algunos casos por la jurisprudencia, pero requieren legalmente para su procedencia, que sean demostradas esas alteraciones de la faz anímica del individuo damnificado que superen lo que puede ser tolerable en el marco de una normalidad.

Se parte del sustento normativo que aporta a este reclamo lo establecido por el art. 1741 del CCCN, al legislar sobre la reparación de las consecuencias no patrimoniales

derivadas de la conducta lesiva, y en ese contexto abarca a todas aquellas repercusiones anímicamente perjudiciales para el sujeto damnificado, siempre limitadas tales consecuencias a la adecuada relación de causalidad que deben mantener con el suceso (art. 1726 CCCN). En cuanto a su medida, también se ocupa el código de fondo al establecer en la parte final del art. 1741 que “...*el monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas...*”; y al tratarse de una obligación de valor queda alcanzada por lo que prescribe el art. 772 del CCCN.

Así enmarcada normativamente esta pretensión resarcitoria, y analizada en términos generales, cabe ahora ajustar ese análisis y cotejarlo al caso especial, estimando que ha quedado demostrada la situación del accionante, de haber contratado con la demandada con el anhelo de lograr su primer vivienda propia, para lo cual entregó su -por entonces- único vehículo y que, con el transcurrir del plazo contractual comenzó a advertir retrasos y evasivas al punto tal que nunca ejecutaron la vivienda prometida, ni brindaron respuesta alguna. Más aún, ni siquiera comparecieron a estos autos. Surge evidente la entidad suficiente de tal desarrollo del acontecer de la relación contractual, como provocador de un daño por cuya reparación reclama el actor; pues todo esa indiferencia de la contratante ha generado en el Sr. Castillo una situación de estrés y desazón que, si bien no ha sido objeto de prueba directa, sí se desprende coincidentemente de los testimonios brindados por Gallardo y Peña en la causa, y se revela acorde a la incertidumbre transitada.

En efecto, los testigos relataron conocer la situación padecida, en el caso del Sr. Peña comentó que acompañó al actor a entregar la camioneta y que, con el paso del tiempo, no se mostraban avances en el terreno del actor; lo que le generó malestar y preocupación por tener que renovar el alquiler (del cual el testigo es garante), explicando que eso lo tenía mal al actor porque anhelaba tener su casa propia y la situación lo frustró. En idéntico sentido se expresó la Sra. Gallardo quien es vecina del lote del actor y relató que, a raíz de lo ocurrido, el Sr. Castillo ya ni deseaba ir al terreno a mantenerlo porque la situación le generaba malestar.

Destaco que, más allá del criterio que he seguido en otras causas con relación a este daño, en general restrictivo; depende su mérito de cada particular situación, y según lo que se advierte en el presente caso las consecuencias disvaliosas ocasionadas a la accionante se erigen como significativas y apreciables ante la situación generada. Esa lesión en su faz anímica, a su vez, se deriva del injusto padecimiento de haber sido el

actor víctima de un aparente ilícito, pues la sociedad demandada recibió el vehículo en pago (que representaba, aproximadamente, el 94% del valor total de la obra) y desapareció sin ejecutar la obra.

En consecuencia, estimo procedente el presente rubro, acudiendo en aras de su fijación, a tomar en cuenta que entraña una obligación “de valor”, por lo que ha de ser determinada en función de la estimación que se meritúa al tiempo del dictado de este pronunciamiento, del que no es ajena la suma justipreciada por el damnificado. También incide en su ponderación, el carácter resarcitorio y no sancionatorio, de esta reparación; pues se procura establecer una compensación que, en alguna medida, morigere los efectos del daño moral sufrido (*conf. Zavala de González, M., “Cuánto por daño moral”, La Ley 1998-E-1057; citado en el voto de la Dra. Najurieta en la causa 7441/07 del 28.4.15*). En ese contexto, considero suficiente en términos resarcitorios, de todos los elementos ponderados detalladamente, que procede condenar a la accionada a abonarle al actor, en concepto de reparación de daño extrapatrimonial (moral) la suma de \$1.000.000. Teniendo en cuenta que dicho monto es cuantificado a valores actuales (fecha de esta sentencia), procede adicionarle intereses a una tasa pura anual del 8%, desde que se produjo el perjuicio (cfr. art. 1748 CCyC); y a los fines del cálculo de los intereses, tomaré como fecha de inicio de esa generación del perjuicio, el día siguiente al vencimiento del plazo contractual convenido (21/07/2023).

Desde entonces, y hasta esta fecha, los intereses alcanzan a la suma de \$154.395,00.

Al respecto, el STJRN ha expuesto que *“Cuando las sumas de condena representan obligaciones de valor cuantificadas al momento de la sentencia, no existe ningún impedimento de aplicar a las mismas 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. Así se ha sostenido que: 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...”* (STJRN SC SE. 4/18. T., D. V. Y OTROS C/ M., J. O. Y OTROS S/ ORDINARIO S/ CASACION, EXPTE. N° 29518/18-STJ, 21-02-18).

Por lo tanto, la indemnización del rubro, junto con sus intereses devengados hasta el momento de este pronunciamiento, asciende a PESOS UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO

(\$1.154.395,00.-).

6.d.- Daño punitivo: Finalmente, solicitó se imponga a la accionada una multa civil (cf. art. 52 bis de la Ley 24.240) equivalente a \$20.000.0000 en tanto -sostiene- con su obrar, ha violado disposiciones contenidas en la Constitución Nacional, Código Civil y Comercial, Ley 24.240 y normas reglamentarias dictadas por el Banco Central de la República Argentina.

Fundó su procedencia en las disposiciones de la Ley 24.240 y dijo que la conducta de la demandada hacen por demás viable su procedencia en tanto el incumplimiento de la accionada emerge deliberado, especulativo, fundado en un supuesto aumento generalizado de precios, circunstancias que -entiende- debieron ser previstas por la constructora, como parte profesional o idónea en el contrato.

Así delimitada la pretensión por este rubro, cabe señalar que en términos generales, los daños punitivos son definidos como aquellas sumas de dinero que se ordenan abonar al damnificado de ciertos ilícitos, que pueden sumarse a las indemnizaciones por daños padecidos, y que están destinados a punir inconductas graves del demandado, y prevenir similares en el futuro; resguardando así a otros potenciales damnificados y evitando la posible reincidencia de los sancionados en tales actos reprochables. La letra de la ley otorga facultades discrecionales al juez en la evaluación y aplicación de esta figura cuando dice “*podrá*”, y de todo lo que he desarrollado al tratar la responsabilidad adjudicada a la accionada, la que de las constancias comprobadas en autos, quedó demostrada; estimo que éste es justamente uno de los supuestos para los cuales el legislador previó otorgar la herramienta punitiva al juzgador, pues la conducta de la demandada, es indudablemente reprochable. Ello, en tanto emerge un obrar claramente contrario a la buena fe y violatorio de todas las disposiciones consumeriles, en la medida en que medió falta de información clara, trato indigno, abusivo y ventajero (la sociedad directamente desapareció con promesas de que harían la obra pero jamás cumplieron, ni restituyeron el vehículo dado en pago), contraviniendo lo dispuesto por los arts. 1, 2, 3, 4, 5, 8 bis., y concordantes de la Ley de Defensa del Consumidor), por lo que desde mi perspectiva resulta suficiente esa conducta constatada para tornar procedente la aplicación de esta sanción.-

En palabras del STJ: “... *los daños punitivos constituyen una herramienta de prevención del daño que se aplica como sanción a quien ha actuado con grave indiferencia hacia los derechos del consumidor. Sólo procede, entonces, ante la intención o suficiente negligencia que, como tal, amerite sanciones con el fin de*

desanimar la ocurrencia futura de acciones similares. Y si bien es cierto que ha sido criticado el alcance amplio con el que ha sido legislada dicha multa civil, en cuanto refiere a cualquier incumplimiento legal o contractual, en la actualidad existe consenso dominante tanto en la doctrina como en la jurisprudencia en el sentido de que los daños punitivos sólo proceden en supuestos de particular gravedad, calificados por el dolo o culpa grave del sancionado o por la obtención de enriquecimientos indebidos derivados del ilícito o, en casos excepcionales, por un abuso de posición de poder, particularmente cuando ella evidencia menosprecio grave por derechos individuales o de incidencia colectiva. La aplicación de la multa civil tiene carácter verdaderamente excepcional y está reservada para casos de gravedad, en los que el sujeto hubiera actuado, precisamente, con dolo -directo o eventual- o culpa grave -grosera negligencia-, no siendo suficiente el mero incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales con el consumidor mencionadas por el precepto, sino una particular subjetividad, representada por serias transgresiones o grave indiferencia respecto de los derechos ajenos” (cf. CNCom., Sala D, “Díaz, Silvia Beatriz c/Sancor Cooperativa de Seguros Limitada s/Ordinario”, 13-10-22, Microjuris cita MJ-JU-M-140623-ARMJJ140623). (“Cofré” (STJRNS1 - Se. 09/21))

Del mérito de los antecedentes fácticos acreditados, considero que en el presente caso se ha constatado una conducta de parte de la accionada, que encuadra efectivamente en la previsión contenida como base para merecer una sanción en los términos del art. 52 bis de la LDC. No quedan dudas de la inaceptable postura asumida por la demandada, quien ha incurrido en una conducta que roza lo delictivo al no haber ejecutado ninguna de las obligaciones contractualmente convenidas, pese a haber recibido -aproximadamente- el 94% del valor de la obra, mediante la entrega de un vehículo; sin proceder si quiera con su devolución, tornándose de una manera en una maniobra para quedarse con lo ajeno. Por ende ha actuado defraudando de tal forma al Sr. Castillo, quien cumplió su parte del compromiso contractual asumido; lo que provocó indudablemente una vulneración de sus derechos y su patrimonio, de manera injusta. El actor no sólo debió padecer las consecuencias de la falta de cumplimiento sino, además, continuar solventando un alquiler y generándole nuevas erogaciones (pues entregó su único medio de transporte), no recibiendo ninguna respuesta ni devolución de lo entregado.

Todo ello, además, en total evidencia de lo inmerecido del trato recibido por parte del consumidor, quien en todo momento -tal como quedó demostrado- asumió y

acreditó cumplir con todo lo que se había convenido; entregando al momento de la firma del contrato su camioneta y sin embargo; prosiguió la accionada en su reprochable e incausada conducta de retardos en el comienzo de la ejecución de la obra, evasivas ante las reiteradas consultas y, finalmente, el abandono total del terreno sin ejecutar la obra contratadas.

Por todo ello, receptando la petición efectuada por la damnificada, considero que se dan en la especie, todos los elementos previstos por el legislador para que sea aplicable, como multa civil a favor del consumidor, habiendo quedado acreditado que concurren aquellos ingredientes objetivos y subjetivos a los que se supedita su pertinencia. Como ya he dicho en otros fallos al tratar la materia de derecho consumeril, es cierto que no cualquier conducta reprochable, o actuación meramente negligente o culpable; resulta suficiente para que se imponga la multa civil prevista en el art. 52 bis en análisis. También se concuerda con la corriente mayoritaria doctrinaria y jurisprudencial, que se reserva la aplicación de esta sanción con un carácter excepcional y de naturaleza restrictiva, y que sólo procede cuando el proveedor incumpla sus obligaciones con dolo, culpa grave, malicia, cuando el comportamiento importe un desprecio inadmisibles para el consumidor (López Herrera, Edgardo, “Los Daños Punitivos”, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2008, p. 17 y ss.). Justamente dentro de esos términos es que considero que se desarrolló la conducta de la accionada en autos, recolectados tales elementos al analizarse todos los actos por un lado de indiferencia y por otro de reclamos a los que injustamente fue sometida, sin respuesta alguna, y sin causa que los habilitara ni justificara.

Por todo eso, cotejado al particular caso traído a debate, ante la naturaleza reprochable de la conducta de la accionada, he formado suficiente convicción que me inclina por imponer una sanción punitiva a la entidad demandada; cuya medida, conforme autoriza la norma, se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso (con independencia de otras indemnizaciones que correspondan) y la entidad de lo justipreciado por la propia damnificada; lo que de acuerdo a las anteriores multas impuestas en precedentes similares, y la especial situación de autos detalladamente señalada; habré de ponderar en este proceso que resulta procedente por una suma inferior a la pretendida, ponderándola en el monto de PESOS TRES MILLONES (\$3.000.000) valorada a la fecha de esta sentencia, por lo que sólo devengará intereses en caso de no ser abonada en plazo, en el marco de las tasas de intereses autorizadas por los precedentes del STJ.

7.- En síntesis, la demanda procede por la suma total de PESOS VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO TRECE CON 21/100 (\$26.616.113,21.-) comprensiva de: a) Restitución de las prestaciones entregadas: \$21.363.991; b) Daño emergente: \$1.097.727,21; c) Daño moral: \$1.154.395; y d) Daño punitivo: \$3.000.000.

Las costas del proceso se imponen a la demandada por su condición objetiva de vencida (cf. art. 62 del CPCC).

Por ello, **RESUELVO:**

I.- HACER LUGAR a la demanda promovida por el Sr. OMAR ROBERTO CASTILLO; consecuentemente CONDENAR a la sociedad demandada GRUPO STEEL PATAGÓNICO, a abonarle, en el término de 10 (diez) días, la suma de PESOS VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO TRECE CON 21/100 (\$26.616.113,21.-) en concepto de capital, con más los intereses en caso de no abonarse en ese plazo de acuerdo a las tasas vigentes según Doctrina Legal que fije el STJ; CON COSTAS a la demandada.-

II.- REGULAR los honorarios del letrado patrocinante del actor, Dr. DIEGO RODOLFO YLERA, en la suma de PESOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE CON 24/100 (\$4.524.739,24.-) (MB de \$26.616.113,21 x 17 %, arts 6,7,8,9 y cccts LA). Cúmplase con la ley 869.-

Los honorarios deben ser abonados en el plazo de 10 días, al igual que el capital de condena.

III.- Queda registrado y notificado por PUMA (cf. art. 120 del CPCC). Con relación a la demandada rebelde, notifíquese por cédula al domicilio social.

Soledad Peruzzi-Jueza