

Villa Regina, 6 de abril de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:**

Los presentes caratulados "Á. NUBER DAMIAN Y OTROS C/ G. DANIEL ADOLFO FELIPE S/ SUMARÍSIMO - DENUNCIA LEY 24.240" (Expte. N° VR-00242-C-2024); de los cuales,

**RESULTANDO:**

En fecha 06/06/2024 se presentan los Sres. Nuber Damián Á. y Vanesa Yanet E. B. con el patrocinio letrado de los Dres. Verónica Collodet y Guillermo Carricavur promoviendo demanda de daños y perjuicios contra el Sr. Daniel Adolfo Felipe G. por la suma de \$34.593.734,94, todo con más sus intereses y costas.

Acreditan el cumplimiento de la instancia de mediación prejudicial.

En el acápite de hechos relatan “Que, conforme surge de la clausula PRIMERA de los Boletos de Compra Venta que -debidamente sellados y certificados por la escribana R. Hernández-, se acompaña al presente para su agregación, el día 10 de octubre de 2017 y 12 de junio de 2018 respectivamente, le compramos al Señor Daniel G., dos lotes de terreno sitios en la localidad de General E. Godoy, que pertenecen a la mayor fracción. Designación catastral: 05-C5-D-002-02 s/ Anteproyecto de Fraccionamiento aprobado por Ordenanza Municipal de General E. Godoy N° 1047/2017. Nuestros lotes: el “13” de la Manzana 10 y el “11” de la Manzana 21 respectivamente, integran el Loteo “particular” del Señor G. y los adquirimos tentados por el relato publicitario de inmobiliaria Perego...”.

Exponen lo pactado en las cláusulas tercera, cuarta, sexta y séptima del boleto de compraventa de las que surgen las obligaciones de la vendedora y penalidades por su incumplimiento.

Así refieren que en el precio del lote se encontraba comprendido el pago de

las obras cuya ejecución estaban a cargo de la demandada (cláusula tercera) y que la entrega de la posesión del lote con dichas obras concluidas debía efectivizarse en enero del año 2021 (cláusula sexta). No obstante ello, sostienen que nada de ello fue cumplimentado por la demandada en el tiempo y forma convenidos.

Manifiestan que, a excepción de la obra de energía eléctrica del loteo que se encuentra concluida, la situación es la siguiente: a) las acequias, parrilleras, bancos y arbolado de espacios verdes no existen; b) los cordones de contención de espacios verdes en su mayor extensión están destruidos debido a su ineficiente construcción; c) la provisión de agua es insuficiente y los líquidos cloacales no tienen destino por cuanto la obra se encuentra inconclusa.

En cuanto a la provisión de agua indican que debieron recurrir a la que les comparte el Sr. G. de su propia vivienda y proceder a realizar una perforación para poder construir.

Aclaran que la inmobiliaria por la cual se publicitaban los lotes con fotos y maquetas con las que se ofrecía una entrada al loteo por colectora a la Ruta Nacional N.º 22 en sentido Villa Regina-Gral. E. Godoy, lo cual no se cumplió por cuanto tienen por único acceso la que fuera la entrada a la anterior chacra del Sr. Galletta, la que se accede por dicha Ruta en el sentido de Godoy-Regina.

Rechazan la postura esgrimida por la demandada en su defensa por la cual indica que cumplió con todas las obligaciones a su cargo en tiempo y forma, adjudicando cualquier inconveniente en la concreción de sus obligaciones a la pandemia sufrida y a la conducta de la Municipalidad de Gral. E. Godoy.

Afirman que recién en el mes de diciembre de 2022 fueron convocados a la entrega de posesión, la cual se efectivizó con la intervención de la Escribana Pública Rossana G. Hernández y del Agr. Daniel Alejandro

Prieto, corriendo a cargo de los actores los honorarios respectivos. Indican que en cualquier caso mediante las estipulaciones insertas en el mismo acta, la demandada buscó eximirse de sus responsabilidades en el caso.

Mencionan que para construir accedieron a un crédito hipotecario PRO.CRE.AR por lo que se encontraron ante la alternativa construir en “terreno ajeno” y les fue denegado el porcentual del crédito subordinado a la efectiva entrega de la escritura que les permitiera escriturar por no contar con ella.

Fundan en derecho. Identifican y cuantifican daños. Ofrecen prueba. Peticionan en consecuencia.

En fecha 18/06/2024 se provee el trámite con carácter de sumarísimo y ordena el traslado de la demanda.

En fecha 01/07/2024 se presenta el Dr. Daniel Adolfo Felipe G. con el patrocinio letrado del Dr. Horacio Nello Pagliaricci.

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

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

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

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

Funda en derecho. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 30/07/2024 la actora contesta el traslado ordenado reconociendo y desconociendo documental acompañada por la demandada.

En fecha 05/08/2024 se dispone la citación como tercero a la

Municipalidad de Gral. E. Godoy.

En fecha 06/09/2024 se presenta la Dra. María Carolina Cailly en el carácter de apoderada de la Municipalidad de General E. Godoy.

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

Sustenta su postura aduciendo que según la Ordenanza 904-12 no tiene ninguna obligación respecto de las obras que se mencionan "...puesto que al tratarse de emprendimientos privados -que se presumen lucrativos-, son los inversores quienes deben garantizar la factibilidad y ejecución de los servicios con que contará el loteo, así como su conexión a las redes existentes y obras complementarias, de manera tal que los lotes que surjan del mismo, cuenten con el efectivo acceso a los servicios, ya que de nada serviría llevar adelante un loteo donde sus habitantes no tengan real suministro de agua, luz, cloacas, etc.”.

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

Funda en derecho. Niega cualquier responsabilidad de su representada. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 19/09/2024 la demandada contesta el traslado dispuesto reconociendo y desconociendo documental acompañada por la tercera citada.

En fecha 16/10/2024 la demandada denuncia como hecho nuevo siete certificaciones de final de obra extendidas por la Municipalidad de Gral. E. Godoy.

En fecha 22/11/2024 se celebra audiencia preliminar en la que se deja constancia de la comparecencia de las partes y la imposibilidad de arribar a un acuerdo. Se dispone la apertura de los presentes autos a prueba.

En fecha 03/12/2024 se provee la prueba ofrecida.

En fecha 19/08/2025 el Tribunal procede al control de la prueba producida.

Se tiene por desistida la prueba pendiente de producción por la parte actora.

Se declara la caducidad de la prueba instrumental e informativa pendiente de producción de la parte demandada.

Se dispone la clausura del período de prueba.

En fecha 17/10/2025 pasan estos autos a dictar sentencia.

En el día de la fecha se relevan de reserva los alegatos presentados por ambas partes y tercera citada.

### **CONSIDERANDO:**

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

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

Respecto a las posturas que las partes expusieron en el proceso y el tratamiento que de las mismas debo seguir en esta hora de sentenciar, encuentro útil recordar aquí que nuestra Excma. Cámara de Apelaciones viene reiterando en sus pronunciamientos que “...la judicatura no está obligada a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo a pronunciarse acerca de aquéllas que se estimen conducentes para sustentar las conclusiones (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320)” (“CANALE YANINA BELEN C/ CARRIZO HECTOR

DANIEL Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) (BLSG 1635)" (RO-18766-C-0000) (A-2RO-2392-C2021, Se. 30/07/2024, entre muchos otros).

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

Sobre el estado del tema en el ámbito de nuestros Tribunales es Frustagli quien pone de resalto que "La jurisprudencia nacional da cuenta de una aplicación razonable y adecuada de los conceptos analizados, que se ha intensificado desde la admisión de la categoría de contrato de consumo en el Código Civil y Comercial. A modo meramente ejemplificativo reseñamos algunos precedentes que nos han parecido significativos en la materia inmobiliaria. Así, respecto de la caracterización de una operatoria como relación de consumo inmobiliaria, se sostuvo que "El negocio celebrado por las partes a la luz de lo dispuesto por los artículos uno, dos y tres de la ley 24.240, reúne las características propias del contrato de consumo; esto es, por un lado, una persona que adquiere un lote de terreno —con una vivienda a construir— como destinatario final y, por otro, una empresa que ejerce una actividad profesional, lo que involucra una clara superioridad técnica", agregándose que "La demandada ejerce una actividad profesional que involucra una clara superioridad técnica; por tal motivo, su deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas es aún mayor y su responsabilidad debe ser medida de manera más severa" (25). En orden a la calificación como proveedor, en un caso donde se controvertía el carácter abusivo de cláusulas insertas en un contrato relativo a un inmueble destinado a vivienda, se dijo que la condición de proveedor

debe ser analizada con relación al caso concreto, sin tener que establecerse una única pauta para calificar al proveedor como profesional, agregándose que la comprensión de la categoría debe ser sistémica, considerando las particularidades de cada situación fáctica, en función de los principios fundamentales del Derecho del Consumidor. Tal doctrina se dio en el marco de un debate en el cual el proveedor era una persona física, que contaba con un loteo que comercializaba a su nombre conforme la actividad registrada ante la AFIP, ámbito en donde, además, era titular de dos viviendas (26)” (Frustagli, Sandra A., “Relaciones de consumo inmobiliarias: algunas cuestiones generales en orden a su configuración”, Publicado en: LA LEY 25/09/2025 , 13. Cita: TR LALEY AR/DOC/2355/2025).

**3) Las posturas de las partes:**

**3.1)** Que entre partes no resulta controvertido que el Sr. Á. el 10/10/2017 y la Sra. E. el 12/06/2018 a través de la suscripción de dos boletos de compraventa le compraron al Sr. G. respectivamente los inmuebles que se identifican como Lote 13 de la Manzana 10 ubicado en la mayor fracción con NC 05-5-C-002-01 y Lote 11 de la Manzana 21 ubicado en la mayor fracción con NC 05 D5 SD CH 002 P01, 05-5-D-002-02, siendo que los mismos surgen del anteproyecto de fraccionamiento aprobado por la Ordenanza municipal de General E. Godoy N° 1047/2017. Tampoco es materia de litigio el cumplimiento dado de los compromisos asumidos en la misma ocasión por la actora.

**3.2)** Por el contrario, las partes discuten sobre el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la parte demandada y de las consecuencias dañosas que habría sufrido la actora en consecuencia, pudiendo circunscribirse sus posturas en los siguientes términos:

**3.2.1)** La actora argumenta que:

- La demandada asumió la obligación de hacerle la entrega de la posesión

del terreno para enero del año 2021 y octubre de 2021 respectivamente (cláusula sexta), no obstante lo cual se hizo efectiva en el caso de la Sra. E. el 23/12/2022 y al Sr. Á. hasta la demanda no se le otorgó la posesión.

- Las infraestructuras de los servicios públicos comprometidos (cláusula tercera) no se encuentran realizadas, siendo la única excepción el sistema de red eléctrica.

- Asimismo, se expresa haber reclamado la escrituración respectiva.

**3.2.2)** La demandada aduce en su defensa que:

- Afirma que las obras de infraestructura se encontraban finalizadas a las siguientes fechas, a saber: a) Energía eléctrica y alumbrado: Loteo I 12/03/2021 y loteo II 21/04/2021; b) Red de distribución de agua 22/07/2022 y de cloacas 29/7/2022; c) Apertura de calles 26/09/2022; d) Cordones de contención de boulevares y plaza 27/09/2022; e) Acequias fueron reemplazadas por la Ordenanza 11191 con plazo al 30/11/2023, implantación de 400 árboles 07/2022 y 200 más un año después para reposición, entrega de banco y parrillas 16/08/2022; y f) Proyecto de gas presentado al municipio el 27/07/2022. Sostiene que las obras de infraestructura y servicios se encontraban concluidas y recepcionadas de conformidad con los distintos entes.

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

**3.2.3)** Por su parte, la Municipalidad de Godoy rechaza su citación que como tercero petitionó la demandada en el presente proceso. Esgrime que no tuvo ninguna intervención en el negocio jurídico que vinculo a las

partes, siendo un tercero totalmente ajeno a las mismas y a lo que ellas pactaron.

Sostiene, en cualquier caso, que la responsable de los supuestos daños y perjuicios sería la propia demandada que la cita, atento los incumplimientos en la que ella misma incurrió en el proceso de construcción de obras a las que se comprometió.

**3.3)** Ello así, corresponde pase sin más a dilucidar si la demandada dio cumplimiento a las obligaciones que asumió contractualmente, o si eventualmente no lo hizo, para en su caso posteriormente considerar si existen eximentes de responsabilidad acreditadas que le resultan aplicables.

**4)** La prueba producida.

Seguidamente pasaré a analizar la prueba producida en autos que entiendo pertinente a lo efectos de resolver las cuestiones planteadas en el punto anterior, lo que haré a partir del análisis exclusivo de la prueba que entiendo pertinente a tales efectos.

**4.1)** Documental.

a) La actora acompañó con su demanda los boletos de compraventa de los terrenos, los cuales no fueron desconocidos por la demandada. Dichos instrumentos están fechados en el caso del Sr. Á. el 10/10/2017 y el de la Sra. E. el 12/06/2018 .

Surge de dichos instrumentos idénticas estipulaciones respecto de las obras y de la entrega de la posesión, siendo las mismas: “Infraestructura: Las partes acuerdan expresamente que integra el precio convenido, las erogaciones necesarias para afrontar los costos de las obras de infraestructura requeridas para la viabilidad del Loteo. A tal fin acuerdan incorporar en el apartado tercero de la cláusula segunda la fórmula de cálculo que consideran equitativa para ambas partes, comprometiéndose a respetar la misma.- Las obras que se incluyen e integran el precio son: a) Apertura de ca- lles; b) Alumbrado particular con postración de hormigón

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

Respecto de la fecha de entrega del inmueble surge: “ POSESION: La posesión real y efectiva del lote objeto del presente, será entregada a “EL COMPRADOR” libre de ocupantes, e intrusos y con los servicios de infraestructura descriptos en la cláusula tercera finalizados, *en el mes de enero del año dos mil veintiuno (boleto del Sr. Á.) / en el mes de octubre del año dos mil veintiuno (boleto de la Sra. E.)*. El impuesto Inmobiliario o el que lo sustituya en el futuro y las tasas municipales correspondientes serán a cargo de “EL VENDEDOR” hasta la fecha de aprobación del plano de mensura por la Gerencia de Catastro o el organismo que lo sustituya en el futuro. A partir de dicha fecha serán a cargo de “EL COMPRADOR”, quien se compromete a realizar los trámites ante los organismos respectivos para realizar los cambios de titularidad” (cláusula sexta).

b) Ambas partes acompañaron el convenio de ejecución de obra del 19/06/2017 suscripto por el Sr. G.. en su carácter de propietario de la parcela 05-C5-SD-CH002-02 PO1 fracción y la Municipalidad de Gral. E. Godoy.

Por medio de dicho documento el Sr. Daniel G. le requiere a la

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

c) La actora acompañó acta de la que surge que la Sra. E. tomó posesión del terreno adquirido el 23/12/2022.

#### **4.2) Testimonial.**

A tenor de lo acordado por las partes tendré en consideración las declaraciones producidas en "SALAZAR, LORENA C/ G., D.A.F. S/ SUMARÍSIMO - DENUNCIA LEY 24.240" (N° VR-00137-C-2024) y en "BAYLAC MARCELA SINFOROSA c/G. DANIEL ADOLFO FELIPE s/SUMARISIMO (Expte. N VR-00177-C-2024). Y por tal cito lo expuesto en las sentencias recaídas en tales:

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

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

Afirmó que la Municipalidad no adquiere inmuebles para hacer loteos y que los loteadores por Ordenanza deben proveer a los mismos de las obras correspondientes a los servicios de agua, cloacas, luz y gas. A ello agregó que una vez terminadas son recibidas por la Municipalidad que emite un

visado que conforma la documentación que se presenta al Registro de la Propiedad Inmueble que finalmente le otorga a cada lote su Nomenclatura Catastral para que se proceda a la escrituración.

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

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

Recordó que en él caso los loteadores solicitaron excepciones para la no construcción de los cordones cuneta, obra de gas y para la sustitución de los caños galvanizados del alumbrado público por postes de madera, todas las cuales fueron concedidas por el municipio.

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

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

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

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

funcionamiento.

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

Respecto del sistema de riego por acequias de los espacios verdes, éste no fue aprobado por el Consorcio, por lo cual fue reemplazado con riego por aspersión, lo cual se formalizó con el dictado de una Ordenanza Municipal.

En cuanto a la construcción de los cordones de contención, debido a su mala construcción, debieron rehacerlos, esta vez con moldes propios que el municipio les prestó en razón de los inadecuados que ellos habían utilizado en un principio. Afirmó que los árboles comprometidos nunca los vio, en tanto que la laguna prevista, en razón de haber los loteadores aducido problemas de “números”, fue finalmente reemplazada por más lotes.

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

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

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

Aclaró que la venta de los mismos se inició en el año 2017 y terminó en 2019, aunque próximamente se reiniciará la misma. Mencionó que el pago

de las cuotas se hacía por medio de una chequera y que el retraso provocaba el devengamiento de intereses.

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

Negó que se ofreciera un salón de uso común.

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

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

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

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

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

En cuanto al sistema de riego precisó que se concluyó en septiembre/2023

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

e) El Sr. José Carlos Sánchez quien refirió ser Jefe de Servicios de ARSA y conocer al Sr. G..

Afirmó haber intervenido en el tema de la factibilidad del servicio de agua y cloacas del loteo en el año 2019.

Recordó que todos los días inspeccionaba dichas obras en el loteo para que se observara en su construcción las normativas del Reglamento de ARSA, habiendo emitido el fin de obra correspondiente al interior del loteo entre los años 2021 y principios del año 2022 y del nexo de agua y cloacas el día 2 del mes de junio o julio de año 2024. Preciso que se hicieron pruebas hidráulicas de los sistemas en el año 2021 y que habiéndose detectado perdidas ARSA las reparó. Añadió que ambos servicios quedaron en funcionamiento en febrero/2024.

Aclaró que los nexos los hace en realidad quien se estipule en el convenio de ejecución de obra, pero que en este caso el nexo de agua lo construyó el loteador y el de cloacas el municipio.

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

Señaló al Sr. G. y a Vicopisano S.A. como los propietarios y desarrolladores del loteo. Manifestó que en el marco de sus funciones controló la evolución de las obras para hacerles el certificado final, las cuales debían estar culminadas en el año 2021, lo cual no se cumplió por su lento avance. Indicó que hasta que finalizó de trabajar en el Municipio

estaban pendientes de concreción los nexos y pruebas hidráulicas.

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

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

g) El Agr. Daniel Alejandro Prieto afirmó conocer al Sr. G. quien le encargó la confección del plano de mensura.

Explicitó que el plano original constaba con más de 400 lotes y que constaban superficies para espacios verdes, aunque ninguna se indicaba como laguna. Aclaró que posteriormente fue modificado el plano agregándose más lotes.

Precisó que colocó los mojones en los lotes y que a solicitud de los compradores expedía una certificación de deslinde y amojonamiento, la que contenía la verificación de las medias, superficie, linderos, manzana y ubicación dentro del loteo. El costo de tal documento esta a cargo de los adquirentes que lo solicitaban. Aclaró que su confección no era obligatoria para los compradores.

Concluyó afirmando que la registración provisoria del plano se había hecho aproximadamente con un año de antelación y la definitiva con unos 20 días de antelación.

h) El Sr. Miguel Ángel Vásquez Toledo ubicó al Sr. G. como la persona a quien le compró un terreno en el loteo antes de la pandemia.

Mencionó que integra un grupo conformado por más de cien compradores de lotes en el que tratan cuestiones referidas a los mismos.

Manifestó que fue unos de los primeros en adquirir lote. Recordó que aún estando instalados los sistemas de redes de agua corriente y cloacas, su puesta en funcionamiento se dificultó por cuanto no se ponían de acuerdo el loteador y la Municipalidad respecto a quién le correspondía realizar el cruce de la ruta. Refirió que se hicieron reuniones a los efectos de tratar el tema a las que asistía únicamente el Sr. G. y no la Municipalidad. Afirmó saber que la Municipalidad compró los caños para tal obra, mas luego adujo que tal obra no le correspondía. Concluyó sobre el tema que finalmente, al parecer, la Municipalidad se encargó de la conexión de cloacas y el Sr. G. de la de agua.

Detalló que para el año 2021 faltaban las obras consistentes en el enripiado de calles y faltaba la construcción de cordones de contención o estaban mal hechos.

Afirmó que actualmente tiene escriturado el inmueble que adquirió.

i) El Ing. Civil Carlos Gustavo Toffani afirmó haber trabajado hasta su jubilación en ARSA.

Manifestó que su labor consistía en intervenir en los estudios de factibilidad de obras a solicitud de particulares interesados en impulsar loteos. Explicitó que su trabajo consistía en estudiar cada caso concreto a los efectos de determinar las posibilidades de llevar el servicio y las obras necesarias para ello, por lo que la factibilidad quedaba condicionada a la construcción de tales obras. Aclaró, que en el caso concreto, no vio ningún convenio de obras.

j) El Maestro Mayor de Obras Martín Ariel Viñes quien afirmó conocer a Sr. G. y haber trabajado inicialmente como asesor externo - consultor del Municipio de Gral. E. Godoy, y cuando ingresó en relación de dependencia del Municipio mencionado tenía relación con el loteo porque le consultaban como iba la obra. Que interactuó con el Sr. G. al final de la recepción de obra, y que si existieron observaciones a la obra, que faltaba

material para algunas calles y el Sr. G. envió como 10 bateas para rellenar, en invierno del año 2024, antes de la recepción.

Que a partir del año 2023 existían viviendas construidas en el loteo; que el intendente actual, Sr Albino Garrone, posee una vivienda en el loteo y vive allí; que el loteo tiene servicios de aguas, cloacas y servicio de alumbrado público; que hasta diciembre del 2024 en el loteo habían 6 o 7 viviendas terminadas y en desarrollo 2 o 3 más; que el comienzo de construcción de las viviendas comenzó en el año 2023, requiriéndose para tal únicamente la certificación de los datos catastrales de cada lote, sin que el Municipio de G.E. Godoy expida permiso de construcción como en Villa Regina.

También indicó que la mayoría de las obras del loteo fueron recibidas mencionando las calles y el alumbrado público por la Municipalidad, y que en el caso de agua y cloacas procede ARSA y el servicio eléctrico EDERSA. En mismo sentido manifiesta que la bomba, caños, aspersores para el riego como los árboles (que no fueron plantados por no estar en fecha) fueron recibidos por el Municipio, pero que a diciembre de 2024 no estaban funcionando. Que en el año 2023, no estando aún concluida la obra, el declarante controló las rasante y escurrimientos de las aguas pluviales que van a la margen sur del loteo.

Que el municipio adquirió caños para cloacas a la empresa Protefru, y que tales caños se utilizaron para el trayecto desde la planta elevadora del loteo al punto de vuelco ubicado en el caso urbano de Gral. E. Godoy. Que conforme la documental acompañada por el Municipio, considera que la obras referidas a la red de impulsión se encontraba incluida en las obras a realizar por el loteador, las cuales a la postre se realizaron por el Municipio. Que el final de obra del loteo se entregó en agosto o septiembre del año 2024; que recién fué dado a tal fecha por las observaciones realizadas y los consecuentes trabajos que debieron realizarse, en especial respecto de la red de agua que sufrió de fisuras, las cuales fueron reparadas por ARSA

con colaboración del municipio, siendo a la fecha de la repación mentada el loteo aún no se había recepcionado y estaba a cargo de los loteadores.

Que el plano de mensura definitivo fue firmado por el Municipio en noviembre del año 2024, y que a tal fecha, ya se habían firmado los finales de obra de infraestructura del loteo.

**5)** Que del análisis de la prueba anteriormente expuesta se extraen las siguientes conclusiones que permiten esclarecer los hechos controvertidos, siendo las mismas:

**5.1)** Con respecto a las compraventas realizadas las mismas no fueron controvertidas, no habiendo sido cuestionada la autenticidad de los boletos de compraventa que como prueba documental aportaran a autos los actores con su demanda.

De su texto surge que el Sr. Á. suscribió el correspondiente a su lote el 10/10/2017 intervenido por la ART en fecha 12/10/2017. A través de tal instrumento adquirió un terreno que se ubica en la localidad de Gral. E. Godoy que se identifica como Lote 13 de la Manzana 10 ubicado en la mayor fracción con Designación Catastral 05-5-C-002-01. Su valor fue pactado en \$324.200,00, pagaderos mediante una entrega inicial abonada antes de la suscripción del contrato y el pago simultáneo durante 60 meses consecutivos de una cuota fija y otra variable, con vencimiento las primeras el 10/10/2017 y las últimas el 10/09/2022.

En el caso de la Sra. E. la fecha del boleto es del 12/06/2018, e intervenido por la ART en igual fecha. El inmueble se ubica en el mismo loteo de Gral. E. Godoy y se identifica como Lote 11 de la Manzana 21 en la mayor fracción DC05 D5 SD CH002 P01, 05-5-D-002-02 con valor \$300.660,00. El valor estipulado de pago fue de \$300.660,00, pagaderos mediante una entrega inicial abonada antes de la suscripción del contrato y el pago simultáneo durante 60 meses consecutivos de una cuota fija y otra variable, con vencimiento las primeras el 10/07/2018 y las últimas el 10/06/2023.

También surge acreditado en cuanto a las obligaciones cumplimentar por el vendedor “TERCERA: Infraestructura: Las partes acuerdan expresamente que integra el precio convenido, las erogaciones necesarias para afrontar los costos de las obras de infraestructura requeridas para la viabilidad del Loteo. A tal fin acuerdan incorporar en el apartado tercero de la cláusula segunda la fórmula de cálculo que consideran equitativa para ambas partes, comprometiéndose a respetar la misma. Las obras que incluyen e integran el precio son: a) Apertura de calles; b) Alumbrado particular con postración de hormigón en cabeceras y de madera en suspensiones; c) Alumbrado público de calles con brazo de 1,20 m y artefacto tipo perita; d) Alumbrado ornamental público interior en espacios verdes; e) Agua potable de red; f) Red de cloacas; g) Acequias; h) Cordón de contención de espacios verdes; i) Parrilleras con bancos a orillas del desagüe sur; y j) Arbolado de espacios verdes. Las partes acuerdan que las obras ejecutadas por “LA VENDEDORA” quien conoce y acepta expresamente que a la fecha no se encuentran realizados y compondrán los servicios de infraestructura a ceder a los distintos entes. Se deja expresa constancia que “LA VENDEDORA” tramitará y presentará al Municipio el proyecto de red de Gas, siendo dicha obra a cargo exclusivo de los frentistas”.

En lo vinculado al otorgamiento de la posesión de parte del vendedor a los compradores se dispuso “SEXTA: POSESIÓN: La posesión real y efectiva del lote objeto del presente, será entregada a “EL COMPRADOR” libre de ocupantes, e intrusos y con los servicios de infraestructura descritos en la cláusula tercera finalizados, en el mes de Enero del año dos mil veintiuno...”.

Concerniente a escrituración se estableció “SÉPTIMA: Escritura: La escritura traslativa de dominio será otorgada a “El comprador” sobre la base de títulos perfectos, la misma será autorizada pro la Escribana Rossana G. Hernández – Titular del Registro Notarial N.º 146 con asiento

en la ciudad de Villa Regina... A los efectos de la realización del acto escriturario respectivo “EL COMPRADOR” será citado a través de la publicación de un aviso por tres días seguidos en un diario de mayor circulación en la región. La citación será en forma general a todos los compradores y será efectuada con una anticipación de veinte días al acto escriturario. Las partes acuerdan que la publicación de avisos por tres días seguidos en un diario de mayor circulación en la región es aceptada por ambas partes como notificación fehaciente en los términos de ley. Si las partes por cualquier motivo no concurrieren dentro de los 5 días de citados a otorgar a escritura traslativa de dominio, se aplicará en concepto de cláusula penal a la parte incumplidora, la suma pesos \$50 / de U\$S 50 diarios por día de retraso” (respectivamente).

Asimismo de las propias presentaciones iniciales de las partes, que la demandada convocó a los efectos de la entrega de la posesión de ambos actores para el mes de diciembre del año 2022. A dicha requisitoria, según surge de lo acreditado con el acta correspondiente acompañada como documental por los actores, solo accedió la Sra. E. respecto de su lote. Resulta entonces pertinente destacar que la posesión fue puesta entonces a disposición casi dos años después para el Sr. Á. y más de un año después para la Sra. E..

A lo anteriormente expuesto adiciono que dicha entrega de posesión debía hacerse con el requisito de contar los lotes “con los servicios de infraestructura descriptos en la clausula tercera finalizados”. A su respecto corresponde decir que la prueba producida no presenta fisuras en cuanto a que ello no fue así, habiendo sido cumplimentado mucho mas allá del tiempo fijado, no pudiéndose concluir válidamente que el loteo contara con todos servicios pactados en su conjunto sino recién hasta el año 2024, considerando lo expuesto por la propia demandada al momento de denunciar el hecho nuevo, como así también por las declaraciones rendidas

en autos e informes de las prestadoras de servicios.

**5.2)** En cuanto a las declaraciones testimoniales corresponde arribar a las mismas conclusiones que en los citados autos “Salazar” habiendo concluido allí que:

“El Sr. Perego afirmó en su declaración que se encargó de la dirección general de todas las obras del loteo y que las mismas estaban concluidas para septiembre/2022. Excepción a ello hizo respecto de la construcción de acequias, las que no pudieron ser construidas por no autorizarlas la autoridad correspondiente, no obstante lo cual precisó fueron reemplazadas por riego por aspersión, el cual concluyó de instalarse en septiembre del año 2023.

El Sr. Sánchez, Jefe de Servicios de ARSA, concluyó que las obras internas y externas del loteo (incluidos los nexos) quedaron en funcionamiento en febrero/2024.

El testigo Sr. Quilodrán, funcionario de Obras Públicas de la Municipalidad de Godoy afirmó que el plazo original de culminación de las obras no fue cumplido.

El testigo Sr. Bayón manifestó que fue contratado por el demandado a mediados del año 2022 para que realizara las obras de cruces de cañerías por debajo de la ruta y las vías del ferrocarril y que concluyó las mismas entre finales del año 2022 y principios del 2023.

El testigo Sr. Vasquez Toledo afirmó que para el año 2021 faltaban el enripiado de calles y en cuanto a los cordones de contención afirmó que no habían sido construidos en su totalidad , o bien los que lo estaban fueron mal hechos.

Es decir, no cabe duda que la fecha pactada para hacer entrega de la posesión, reitero enero de 2021, las obras comprometidas no se encontraban cumplimentadas, pudiendo colegir que recién fueron finalizadas en su totalidad en el año 2024”.

Aunado ello a lo declarado por el Mtro.M.O. Martín Ariel Viñes, quien expusiera que el final de obra del loteo se entregó en agosto o septiembre del año 2024 y que el plano de mensura definitivo fue firmado por el Municipio en noviembre del año 2024.

**5.3)** En lo relativo a la responsabilidad, debo concluir de la misma manera que lo hice en los citados autos “Salazar” por cuanto se han acreditado los mismos hechos mediante la misma prueba, salvo en lo que hace a las particularidades de cada contrato y que en los presentes -a diferencia de aquél- si se recepcionó por la actora el lote cuando se lo ofreció la demandada.

En dichos autos resolví que “...le asiste razón a la Municipalidad de Gral. E Godoy en mérito de la prueba de autos.

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

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

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

Nomás hay que remitirse en sustento de lo que vengo exponiendo que la accionada prometió la construcción de acequias en el contrato, lo cual no podía hacer válidamente, ello en razón de que en ese momento no contaba con la autorización del ente competente, la que dicho sea nunca pudo

obtener. No obstante lo cual vendió el lote prometiendo esa obra, para ahora dejar entrever que la Municipalidad demoró la solución al problema con el dictado de la ordenanza que cambió el sistema de riego de acequias por el de aspersión.

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

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

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

la demandada.

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

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

**6)** Dilucidados los hechos y la responsabilidad, pasaré al tratamiento de los rubros y montos reclamados por los actores, siendo que los mismos fueron todos rechazados por la demandada. Ellos son:

**6.1)** Daños y perjuicios causados por el incumplimiento Sr. Á. \$7.741.684,15 y Sra. E. \$17.852.050,79. Sustentan el monto solicitado en el cálculo realizado por profesional Contador Público el cual acompañan.

Sobre el rubro me remitiré a los contratos celebrados por las partes, los cuales en lo pertinente expresan que la posesión sería otorgada al Sr. Á. en enero/2021 y a la Sra. E. en octubre/2021 (cláusula sexta de ambos contratos) y “La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas” (cláusula cuarta).

Reitero aquí, una vez más, que la demandada ofreció la entrega de la posesión del inmueble recién en diciembre/2022, esto es largamente excedida la fecha estipulada, habiendo accedido a ella la Sra. E., sin obrar elementos en autos que indiquen que hubiera procedido en igual sentido el Sr. Á.. En cualquier caso, destaco que a esa fecha no contaban los inmuebles con los servicios comprometidos.

Corresponde decir aquí que me apartaré del criterio sentenciado en los Exptes. N° VR-00137-C-2024, VR-00305-C-2024 y VR-00211-C-2024,

pues en autos si bien la entrega de la posesión no se efectivizó en el tiempo ni fecha pactadas, pero no habiendo la parte actora reclamado la entrega del inmueble sino los intereses correspondientes desde 01/11/2021 al 15/04/2024 para el Sr. Á. y 1/11/2021 al 15/4/2024 para la Sra. E., sin que obre en el convenio celebrado sanción para el caso de no entrega de la posesión del bien, ni acreditado cuales han sido los daños materiales a los que se sometiera por la falta de posesión del inmueble (vgr. sumas abonadas por locación, frustración de venta del lote, etc.), ni surgiendo daño conforme lo informado por el Banco Hipotecario en movimiento VR-00242-C-2024-I0021 "Por el incumplimiento en el otorgamiento de garantía hipotecaria se modificó la garantía a pagaré pero sin modificar las condiciones pactadas"; adelanto que no haré lugar al rubro reclamado por tal.

No obstante, si se dispuso contractualmente sanción para el caso de no escrituración, siendo estipulado en la compraventa del Sr. Á. la suma de \$50,00 diarios y en la de la Sra. E. la suma de U\$50,00 diarios por falta de escrituración.

Y adelanto que no ha de prosperar para el Sr. Á. en atención a no obrar en autos la respectiva intimación de escrituración al accionado.

Por su parte, la Sra. E. remitió carta documento en 5/7/2022 expresando "Asimismo, igual plazo, proceda a efectuar la escrituración del lote adquirido"; ergo, considero que, en congruencia con lo solicitado por la actora, el rubro se calculará conforme ha sido peticionado desde el 5/7/2023 al 15/4/2024, lo que representa 285 días, arrojando el total de \$12.639.750,00. A ese importe se le aplica la tasa pura del 8% desde el 6/6/2024 hasta la presente data; y a esta suma se le aplicarán hasta su efectivo pago los intereses legales antes explicitados ("Machin" y Ac. 23/2025) y /o la tasa de interés que en el futuro la reemplace.

**6.2) Daño moral \$2.000.000,00 para cada uno de los actores. Sustentan el**

rubro en normativa que citan.

A los efectos de expedirme sobre el rubro me remitiré al informe pericial psicológico presentado por la Lic. Ximena Davel en el cual se expide respecto de cada uno de los actores afirmando:

- Sr. Á.: “...se observa la presencia de un cuadro de angustia resultado del atravesamiento en la actualidad de situaciones de conflicto vincular, que lo conducen a tomar distancia de su entorno, evitando las manifestaciones abiertas de sus emociones. Si bien no se observa la presencia de un cuadro psicopatológico reactivo al evento de litis, las preocupaciones y malestar vivido en relación al hecho de autos, así como las dificultades económicas que presenta para poder concluir con su proyecto personal, influyen de manera negativa en su estado psíquico actual, y le demandan el empleo de un caudal de energía psíquico excesivo en desmedro de otras áreas importantes de su vida”.

- Sra. E.: “Al momento de la peritación, no se observa en la Sra. E., la presencia de sintomatología que corresponda a un trastorno psicopatológico como consecuencia del evento por el cual litiga, sin embargo, al momento de sucedido los hechos y frente a las situaciones descriptas en relación al hecho de autos, la demora y las dificultades que experimentó en la concreción de su proyectos personales y/o de pareja, así como los requerimientos económicos, generó un incremento de la tensión, para el cual empleó los mecanismos psíquicos habituales, presentando sintomatología somática. No obstante, al momento no hay indicadores que den cuenta de la presencia de trastornos psicopatológicos”.

El citado informe pericial no fue objeto de impugnaciones ni objeto de solicitud de aclaraciones por ninguna de las partes. Tampoco contamos en autos con informes de consultores técnicos sobre la materia por no haber sido propuestos, los cuales hubieran podido eventualmente contradecir o disminuir su valor en algún sentido.

Con fundamento en la citada pericia y de los restantes elementos probatorios en autos es que, adelanto, el presente rubro prosperará.

Así las cosas el presente rubro procederá en razón de los inconvenientes vinculados a la imposibilidad de contar con la posesión del inmueble con los servicios comprometidos en el tiempo comprometido. A ello adiciono las múltiples gestiones judiciales y extrajudiciales que debió seguir a los efectos del reconocimiento de sus derechos.

Sobre este rubro nuestra Excm. Cámara de Apelaciones ha dicho que "...la indemnización por daño moral es una tarea extremadamente difícil, porque precisamente el dolor y las afecciones de orden espiritual, no resultan por esencia medibles económicamente. Hay siempre una gran dosis de discrecionalidad en la decisión jurisdiccional, que desde mucho tiempo se viene tratando de acotar, procurando acordar mayor objetividad y consecuente legitimidad a la decisión, atendiendo a lo decidido con anterioridad en casos que pudieran ser de algún modo asimilables. En nuestra jurisdicción desde el viejo precedente 'Painemilla c/ Trevisan' (Jurisprudencia Condensada, tº IX, pág.9-31), se ha sostenido que 'no es dable cuantificar el dolor ya que la discreción puede llegar a convertirse en arbitrio concluyéndose en cuanto a la tabulación concreta de este rubro, que su estimación es discrecional para el Juzgador y poca objetividad pueden tener las razones que se invoquen para fundamentar una cifra u otra. Es más, el prurito de no pecar de arbitrario que la efectiva invocación de fundamentos objetivos, lo que lleva a abundar en razones que preceden a la estimación de la cifra final. La única razón objetiva que debe tener en cuenta el Juzgador para emitir en cada caso un pronunciamiento justo, es además del dictado de su conciencia, la necesidad de velar por un trato igualitario para situaciones parecidas... Por cierto que nunca habrá de agotarse en la realidad, pero la orientación emprendida en esta tarea, el catálogo de las posibilidades que nos pondrá de manifiesto la realidad' ('El

daño moral en las acciones derivadas de cuasidelitos', Félix E. Sosa y Mercedes Laplacette, pág. 6). A partir de allí, hemos de tener en cuenta además que no debemos comparar solo los números, sino al poder adquisitivo o valor constante de las indemnizaciones de manera de que el fenómeno inflacionario no resulte ser un incentivo para quien rehúye la reparación del daño, ni que nos aleje de la reparación plena que además de una incuestionable base legal, tiene sustento constitucional y convencional". ("GALVAN IRIS C/FRAVEGA S.A.C.I.E.I. S/ SUMARÍSIMO", Expte. N° B-2RO-189-C5-17, Sent. Del 07/12/2017).

Con el fin de meriturar antecedentes y a los efectos de ponderar la efectiva influencia de la inflación a la fecha, recurriré a la calculadora de intereses legales prevista en nuestra página web judicial. Ello así, en conformidad con la sentencia del 1/11/2024 dictada por la Cámara de Apelaciones de la 2° CJ rionegrina en autos "ESCOBAR LAGOS, RUPERTO ANTONIO C/ FRANCO, VICENTE HUGO Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)" (Expte. N° VR-62837-C-0000) en la cual se sostuviera reitera su posición de "...abandonar la postura de sujetar el resarcimiento del daño moral, a la preponderante aplicación de la calculadora de inflación, y a la hora de analizar la cuantificación a valores de la sentencia de primera instancia, expandir los aspectos en consideración, como he desarrollado previamente" ("ROMERO PABLO ALBERTO C/ PURRAYAN MARCOS CARLOS Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - ORDINARIO- -P/C BLSG M-2RO-1549-C1-21-", RO-09813-C-0000-A-2RO-2239-C2021, sentencia 01/10/2024). Por tanto, los precedentes son: -"CORVARO MABEL LILIANA C/ JC BRABEUO S.R.L. Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)" (Expte. N° CI-24987-C-0000) Sent. 03/06/2025, en el que se demandaba por la entrega de la posesión, escrituración y daños y perjuicios por la compra de una fracción de terreno que derivaría en un lote cuando la urbanización fuera autorizada por el

municipio se otorgó en la instancia de grado la suma de \$1.500.000,00, equivalentes a la fecha a \$2.815.072,50.

- "PLAZA SEBASTIAN EXEQUIEL C/ ASOCIACIÓN PERSONAL DE EMPLEADOS LEGISLATIVOS RÍO NEGRO (A.P.E.L.) S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (Ordinario)" (Expte N° 0972/2014/J3), en trámite por Expte. N° 8327/2017, Sent. 17/04/2019 en un caso en que se resolvió la resolución del contrato de compraventa de un lote en razón de que la demandada no realizó los trabajos comprometidos, la Alzada confirmó la procedencia del rubro por \$40.000,00 de la sentencia del primera instancia del 24/10/2017, equivalentes a la fecha a \$313.357,44.

- "ALVARADO, ROQUE FABIAN Y OTROS C/ UPCN (UNION PERSONAL CIVIL DE LA NACION) Y OTROS S/ ORDINARIO" (Expte. N° BA-29908-C-0000), Sent. del 31/08/2023, tratándose de un caso en que se reclamaban daños y perjuicios por incumplimiento de diversas reservas o anticipos inmobiliarios de lotes de un proyecto de urbanización, se incremento la suma otorgada por el rubro a \$600.000,00 a cada uno de los actores a la fecha de la sentencia de primera instancia del 15/06/2022, equivalentes a la fecha a \$3.191.409,60.

En virtud de los antecedentes mencionados, y el monto reclamado en la demanda, considero razonable y justo hacer lugar al presente rubro por la suma total de \$2.000.000,00 para cada uno de los actores. A dicha suma se le adicionaran la tasa pura del 8% desde la fecha en la que feneció el plazo para entrega de la posesión (01/11/2021) y hasta la fecha del dictado de la presente; y a dicha suma, y hasta su efectivo pago, los fijados por nuestro Superior Tribunal de Justicia in re "Machin" y en Ac. N° 23/2025, o la que pudiera reemplazarla en el futuro.

**6.3) Daño Punitivo \$2.500.000,00 para cada actor. Sustentan el rubro y monto en normativa y doctrina que citan.**

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

Sobre el rubro encuentro pertinente recordar aquí que, según lo vienen resolviendo desde antaño nuestros Tribunales, resulta procedente adicionar a las sumas indemnizatorias correspondientes a los daños efectivamente sufridos por los damnificados otra destinada a castigar las graves inconductas de los demandados en las relaciones consumeriles, ello con el propósito de que se abstengan en lo futuro de incurrir en las mismas prácticas.

Así me alinee con lo decidido por nuestra Excma. Cámara de Apelaciones sobre el presente rubro al haber dicho que "...desde la doctrina legal emergente del reciente fallo mayoritario de nuestro S.T.J., -09/12/2019- recaído en autos "COLIÑIR, ANAHI FLAVIA c/ LA CAMPAGNOLA SACI-GRUPO ARCOR S/ ORDINARIO s/ CASACION" (Expte N° 36146-J5-12 /30314/19-STJ-); se dijo en lo sustancial y a partir del voto de la Dra. Liliana Piccinini, compartido por la mayoría, que "... 5.- Finalmente, en relación al daño punitivo impuesto, la codemandada esgrime dos agravios. El primero, donde reitera su argumentación de que el hecho en que se sustenta la multa impuesta (producto con elemento extraño contaminante), no se encuentra acreditado. Este cuestionamiento sobre la plataforma fáctica del caso ya fue analizada al inicio del voto, a cuyas consideraciones -en honor a la brevedad-, me remito. En segundo lugar, argumenta que la sentencia al aplicar el daño punitivo ha incurrido en la violación de la doctrina y jurisprudencia aplicable al caso. Previo a todo, cabe señalar que solo constituye doctrina legal en los términos del art. 42 de la Ley Orgánica del Poder Judicial N° 5190 y del art. 286 del CPCyC, aquella que ha merecido consagración expresa por parte del Superior Tribunal de Justicia, con las facultades de homogeneización jurisprudencial, que le asigna la ley al autorizarlo a imponer

obligatoriamente el criterio de sus fallos durante los próximos cinco años. (Cf. STJRNS1 - Se. N° 10, "TOSONI" del 10/03/2015). No se advierte en el recurso referencia alguna a la doctrina legal de este Tribunal que entiende inobservada. Por su parte el art. 52 bis de la Ley 24.240, incorporado por la Ley 26.361 (BO del 07/04/2008), establece: "Al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado, el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan. Cuando más de un proveedor sea responsable del incumplimiento responderán todos solidariamente ante el consumidor, sin perjuicio de las acciones de regreso que les correspondan. La multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el artículo 47, inciso b) de esta ley". De la simple lectura de la norma surge claro que se exige para la aplicación del daño punitivo un solo requisito: que el proveedor no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor" ("ROMERO JORGE FLORENCIO C/ CASA HUMBERTO LUCAIOLI S.A. S/ SUMARISIMO". Expte. N B-2RO-230-C1-17; Sent. del 23/12/2019).

En cuanto a los requisitos para que el mismo prospere tiene decidido que "Tal como venimos sentenciando, por caso el 13 de junio de 2023, en los autos "RODRIGUEZ MARIO RICARDO C/ MERCANTIL ANDINA S.A. S/ SUMARISIMO (DERECHO DEL CONSUMIDOR - EXCUSACION DE SECRETARIA)" (Expte. NRO- 20118-C-0000), con el voto rector del estimado colega Dr. Gustavo A. Martínez, quien me sigue en el orden de voto aquí, en los que se dijo " ... En cuanto al cuestionamiento por la procedencia del daño punitivo, tras iniciar el discurso con una cita doctrinaria, se expone que es necesaria "una conducta que trascienda el simple y objetivo incumplimiento contractual, e incluso la

mera culpa, sino que debe ir acompañada de un propósito deliberado de obtener un rédito o beneficio injusto, especulando con cálculo costo-beneficio derivado del coeficiente de litigiosidad exhibido por un universo dado de consumidores perjudicados. El incumplimiento de una obligación legal o contractual. al que refiere el artículo 52 bis que la ley 26.361 incorpora a la ley 24.240 sienta una condición necesaria pero no suficiente para imponer la condena punitiva. El elemento de dolo o culpa grave es necesario para poder condenar a pagar daños punitivos (conf. López Herrera, Edgardo “Los daños punitivos”, págs. 365/366)” (“HEREDIA ANDRES DOMINGO C/ LA CAJA DE AHORRO Y SEGURO S.A. S/ SUMARISIMO”. Expte. N.º CH-57454-C-0000. Se. del 14/08/2023).

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

En las presentes actuaciones quedó debidamente acreditado que la posesión del inmueble comprado no fue entregada en tiempo y forma a los actores. No obstante ello, la demandada esgrimió en su defensa que no incurrió en incumplimientos, o que de haberse registrado lo eran a causa de un tercero ajeno a ella, lo cual tampoco se condice con la prueba producida.

Para ponderar asimismo, resulta la conducta de la accionada que lejos de reconocer sus incumplimientos, nunca dejó de percibir el pago de las cuotas por los lotes que había vendido. También resulta acreditado que no informaba de debida forma y en tiempo sobre las vicisitudes que venía atravesando la ejecución de las obras, y cuando lo hacía pretendía excusarse de responsabilidad adjudicándola a un tercero ajeno a las partes.

Por ello, en virtud de la facultad que me confiere la norma antes transcrita, y teniendo presente y usando de referencia, lo resuelto por el Tribunal de Alzada en Expte. N° RO-02536-C-2022, caratulado en “YBARRA MARCOS C/ TRIUNFO COOPERATIVA DE SEGUROS LIMITADA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS- LEY 24240 (SUMARISIMO)”, en sentencia N° 102 del 14/06/2024, como así también que la conducta analizada en autos resulta la misma que la del precedente "Salazar", pero siendo de aplicación obligatoria lo dispuesto por el STJ rionegrino en autos "BARTORELLI, EMMA GRACIELA C/BANCO PATAGONIA S.A. S/DAÑOS Y PERJUICIOS S/CASACION" (Expte. N° VI-31306-C-0000; Se. D del 17/10/2023) en el cual se expresara "Es necesario entonces que la labor jurisdiccional de cuantificación responda a pautas orientadoras y mecanismos que, en todos los supuestos, reflejen la valoración de las circunstancias concretas del caso, así como contribuyan a conseguir los objetivos y fines del instituto"; y que se exige una "...criteriosa relación de proporcionalidad con el daño compensatorio otorgado en última instancia, evitando la imposición de sanciones excesivas que, aunque encuadren en la escala de la norma, en los hechos impliquen una aplicación distorsiva que desborde el principio de razonabilidad y, consecuentemente, del derecho de propiedad -en sentido constitucional- y la garantía del debido proceso sustantivo (arts. 17, 18, 28, 33 y ccdtes. Constitución Nacional)". En consecuencia, y siendo que a la fecha la canasta para hogar tipo 3 asciende a \$1.470.043,00; el presente rubro prosperará para cada uno de los actores por la suma equivalente a 2 canastas básicas para hogar tipo 3, cuya valoración deberá hacerse a la época de su efectivo pago con más una tasa de interés del 8 % anual desde la mora y hasta su efectivo pago.

En mérito a los fundamentos que anteceden, la presente demanda prosperará por la suma total de \$16.639.750,00 con más el valor a la fecha de pago de 4 canastas básicas para hogar tipo 3; todo ello con más sus

intereses anteriormente determinados.

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

7) Resta expresar respecto de las costas que las impondré a la accionada, a tenor del principio objetivo de la derrota dispuesto en el art. 62 del CPCC; y que los emolumentos profesionales se regularán en conformidad con los arts. 6, 7, 8, 10, 11, 20 y 39 de la Ley N° 2212; y art. 730 del CCC; en especial, considerando la naturaleza, relevancia y trascendencia moral del asunto; complejidad, calidad, eficacia, celeridad y extensión del trabajo efectivamente desempeñado.

Asimismo los emolumentos de los peritos actuantes, serán en función de la consideración y mérito que se ha hecho del trabajo pericial en la resolución

del caso y la extensión de la tarea en función de la existencia o no de impugnación, conforme arts. 5, 18 y 19 de la Ley N° 5069 y todos sobre el monto base prospera la demanda.

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

En consecuencia,

**SENTENCIO:**

1) Hacer lugar a la demanda interpuesta por los Sres. Nuber Damián Á. y Vanesa Yanet E. B. contra el Sr. Daniel Adolfo G.; por ende, condenar a este último en el término de 10 días la suma de \$16.639.750,00 y el valor a la fecha de pago de 4 canastas básicas para hogar tipo 3; todo ello con más los intereses detallados en los considerandos.

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

Regular los honorarios de los peritos Ximena Davel, Sergio Gustavo Vera, Damián Pardal y Héctor Daniel Gamarra en las sumas equivalentes al 4%, 2%, 4%, y 2% respectivamente.

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

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

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

nf / ps

***PAOLA SANTARELLI***

***Jueza***