

Viedma, 8 septiembre de 2026.

AUTOS Y VISTOS: los presentes autos caratulados “**TRONCOSO, BRIAN LUCIANO C/ASOCIACIÓN CIVIL CASA PATAGÓNICA S.A. S/SUMARÍSIMO - ESCRITURACIÓN, DAÑOS Y PERJUICIOS, MEDIDA CAUTELAR**”; EXPTE. N° VI-00607-C-2025, puestos a despacho a los fines de resolver; de los que;

RESULTA:

1.- En fecha 26/05/2025 se presenta Brian Luciano Troncoso, por apoderado y promueve demanda de escrituración contra Asociación Civil Casa Patagónica SA, en relación a un lote de terreno con una superficie mínima de 250 m² del inmueble denominado catastralmente como DC: 18 – Circ.: 1 – Sec.: J – Ch.: 001 – Parcela: 08, del ejido de Viedma y destinado al fraccionamiento del loteo denominado “Nueva Capital”, en los términos del contrato de compraventa de parte indivisa acompañado. La porción vendida se identifica en el plano que se anexa como Parcela 22 de la Manzana 801.

Asimismo, reclama indemnización por los daños y perjuicios que estima derivados del incumplimiento contractual en base a la demora del cumplimiento de las obligaciones del contrato, por la suma de \$20.500.000 y/o lo que en más o menos resulte de la prueba de autos con más los intereses, costos y costas.

Relata los hechos manifestando que el día 25/11/2016 celebró con la parte demandada un boleto de compraventa de una parte indivisa de un inmueble a fraccionar y la Asociación se obligó por medio del instrumento a realizar el “Loteo Nueva Capital” para posibilitar la adquisición de un lote de terreno a los futuros propietarios. Refiere que la propiedad a fraccionar se encuentra ubicada a la vera del ex Canal Montenegro, compuesta por 89

lotes según consta del plano de fraccionamiento anexo al contrato y que forma parte del mismo.

Señala que en la cláusula cuarta se pactó que el precio total de la operación sería abonado por la parte compradora en un pago en ese acto de \$30.000, y 72 cuotas mensuales y consecutivas de \$3.900 a partir del 10/12/2016, cuota que sería ajustada anualmente por el aumento salarial de los empleados de la administración pública de la provincia de Río Negro.

Indica que culminó con el pago total de dicha obligación a principios del año 2022, por lo que no resta saldo por abonar pero, no obstante, no obtuvo como contraprestación la entrega de la posesión y título del inmueble.

Refiere que en las siguientes cláusulas se pactan las obligaciones subsidiarias inherentes del contrato, por medio de cuales la Asociación se obligó: 1) a la confección y aprobación de los proyectos correspondientes a toda la infraestructura básica exigible; 2) la generación y aporte de la documentación técnica necesaria para la realización de los mismos, 3) brindar los servicios de apertura y enripiado de calles, red de agua domiciliaria, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público, desagües pluviales por cordón cuneta, red de gas domiciliaria y honorarios de mensuras (obras de servicios de infraestructura urbana a las que refiere la cláusula segunda en remisión a la cláusula octava del boleto).

Señala que en la cláusula novena, referida a la obligación de escriturar, se dispuso que: “la escritura traslativa de dominio será otorgada a los 60 días de que hayan cancelado el precio y se hayan realizado los servicios de infraestructura que permitan la registración definitiva del plano (...)”. En ese sentido, entiende que la condición suspensiva para el cumplimiento de la obligación (la realización de los servicios previstos en la cláusula octava y la registración definitiva del plano) cuyo cumplimiento recae en la parte vendedora, no prevé un plazo, por lo que debe ser integrado y fijado

judicialmente.

Relata que firmó el boleto de compraventa en el año 2016 y luego a inicios del año 2022 y una vez finalizado el pago total del precio convenido, no recibió la entrega de la posesión del terreno ni fue informado respecto de una fecha estimada de cumplimiento, por lo que inició una serie de reclamos verbales y escritos ante los representantes de la Asociación. Expone luego que hacia fines de noviembre de 2022 dejó de recibir respuestas por parte de la demandada, no logrando contacto telefónico alguno y constatando, al acercarse a la sede social, trasladada en ese momento a la calle Laprida N° 530, que en el lugar se encontraban únicamente empleados que manifestaban desconocer el estado del loteo y no le brindaban información alguna.

Manifiesta que ha esperado un tiempo más que prudente, cumpliendo con cada una de las obligaciones asumidas e incluso tolerando la falta de información certera y clara sobre el estado de las obras, además de un trato desinteresado por parte de la proveedora ante las consultas realizadas, situaciones que exceden la normal tolerancia en una relación contractual de consumo.

Luego señala que el 04/06/2024 remitió a la accionada una misiva, intimándola a dar cumplimiento a las obligaciones asumidas en el boleto de compraventa, bajo apercibimiento de iniciar las acciones correspondientes.

Así, intimó se le remita al domicilio electrónico constituido en la cláusula sexta del boleto toda la documentación obrante en su poder que resulte inherente a las obligaciones asumidas en la cláusula octava, y se le hiciera entrega de la posesión libre de ocupantes de la parcela que provisoriamente se denominó como Parcela 22 de la Manzana 801 –objeto del contrato-, la entrega del plano con registración definitiva del mismo, y se culminen las obras de servicios así como todas las tramitaciones administrativas que

asumió a su cargo. Dicha misiva consta haber sido recibida en fecha 05/06/2024 por Ariel Rodríguez, sin obtener respuesta favorable a lo peticionado ni información alguna sobre el estado de las obras y documentación solicitada.

Asimismo, ante la falta de respuesta, requirió e inició la mediación con el objeto de arribar a algún tipo de acuerdo que pusiera fin al conflicto, instancia a la que la demandada no compareció.

A continuación, argumenta respecto de la aplicación al caso del art. 10 bis de la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor, señalando que se verifica un incumplimiento contractual imputable al proveedor/vendedor, quien ha omitido cumplir con la principal obligación asumida en el boleto de compraventa. E indica que opta por la exigencia del cumplimiento forzoso del contrato, el cual se encuentra plenamente vigente y afirma que resulta posible su cumplimiento mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura traslativa de dominio.

Seguidamente, reclama indemnización de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento y la mora en arbitrar los medios para instrumentar la escritura, y cuantifica los rubros peticionados de daño patrimonial directo, daño moral, lucro cesante, pérdida de chance y daño punitivo.

Además peticiona, de forma subsidiaria, para el caso en que el cumplimiento de la pretensión principal se torne imposible, la integración en condominio, otorgándose escritura por el porcentaje del inmueble correspondiente, como alternativa para preservar su derecho, puesto que surge de los términos del boleto de compraventa que ha adquirido válidamente una fracción indivisa del inmueble.

Finalmente funda en derecho, ofrece prueba y concreta su petitorio.

2.- Proveída la demanda y corrido el traslado de ley, ante la

incomparecencia de la demandada, pese a estar debidamente notificada, vencido el término para contestar y a solicitud de la parte actora, mediante interlocutoria de fecha 16/10/2025 se declaró su rebeldía, en los términos del art. 53 y ss. del CPCC (ley 5777), resolución que fue legalmente notificada.

3.- En fecha 13/11/2025, en función de las constancias de las actuaciones, y en uso de las facultades establecidas en el art. 34 del CPCC y de acuerdo a lo dispuesto en el art. 332, 1° párrafo, se abre la causa a prueba y se provee la prueba ofrecida por el actor. La prueba fue producida y diligenciada conforme certificación de fecha 26/05/2026; y clausurado el período probatorio alegó la parte actora en fecha 05/05/2024.

En fecha 03/09/2026 se corre vista al Ministerio Público Fiscal, en atención a lo dispuesto por el art. 52 de la LDC y el Agente Fiscal la contesta, por lo que la presente se encuentra en estado de dictar sentencia, conforme llamado de autos de fecha 31/07/2026 y posterior suspensión, providencia que hoy firme, motiva la presente.

CONSIDERANDO:

I.- La cuestión a decidir.

De acuerdo al modo en que la litis quedara trabada, la cuestión a dilucidar radica en determinar si corresponde ordenar la escrituración del inmueble objeto del contrato firmado el 25/11/2016 entre Braian Luciano Troncoso y la Asociación Civil Casa Patagónica, debiendo valorar para ello el hecho de que, según las cláusulas del instrumento, la escritura traslativa del dominio sería otorgada una vez cumplimentado el pago del lote por parte del actor, y la realización de obras y trámites de fraccionamiento a cargo de la empresa demandada, sin que se haya estipulado plazo alguno para ello.

Asimismo, corresponde decidir si resultan procedentes, además, los rubros

indemnizatorios de daños y perjuicios reclamados en función de la demora en el cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de la empresa demandada.

También, en su caso, merituar la procedencia de la pretensión subsidiaria articulada por el actor para el caso de que resulte material y/o jurídicamente imposible el cumplimiento del objeto principal de la acción (escrituración).

II.- Derecho aplicable.

Respecto a la normativa aplicable, en atención a la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación e interpretación del art. 7 de ése cuerpo normativo, debo precisar que la doctrina y jurisprudencia coinciden en que la responsabilidad civil se rige por la ley vigente al momento del surgimiento, celebración culminación y efectos del negocio jurídico que se invoca, la regla general es que rige la ley al momento de los hechos. En el caso de autos, atañe a una relación jurídica que nace con la vigencia del Código Civil y Comercial (arts. 3, C.C.; 7 y conc., C.C.C.N. Ley 26.994), por lo que corresponde aplicar dicha normativa.

Además, toda vez que el contrato se enmarca en una relación de consumo, si bien se la invoca en relación a la pretensión resarcitoria, resultará de aplicación la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240, en lo que corresponda.

También resulta aplicable al caso de autos el régimen de conjuntos inmobiliarios establecido entre los artículos 2073 a 2086 del Código Civil y Comercial. Al respecto destaco que el art. 2075 CCyC dispone que todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción (en Viedma rige la ordenanza municipal 7981/18 de

"Conjuntos Inmobiliarios" que rige actualmente la materia y permite la subdivisión de lotes en el marco del anterior régimen de Consorcios Parcelarios).

Asimismo, todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el CCyC, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

III.- La naturaleza del negocio jurídico celebrado.

Asimismo, antes de adentrarme en el desarrollo probatorio, haré mención de manera que sea fácilmente comprensible para el actor, a la diferenciación existente entre boleto de compraventa y escritura traslativa de dominio.

En ese sentido, en nuestro país, tanto en el anterior Código Civil Argentino, como en el actual Código Civil y Comercial, se establecía que los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles deben ser hechos por escritura pública.

Asimismo, el art. 1018 del Código Civil y Comercial prevé: "Otorgamiento pendiente del instrumento. El otorgamiento pendiente de un instrumento previsto constituye una obligación de hacer si el futuro contrato no requiere una forma bajo sanción de nulidad. Si la parte condenada a otorgarlo es remisa, el juez lo hace en su representación, siempre que las contraprestaciones estén cumplidas, o sea asegurado su cumplimiento."

Jurisprudencialmente se ha sostenido que: "Todo contrato de compraventa de un bien inmueble, además de generar obligaciones de dar (entrega de la cosa, pago del precio), origina una de hacer que también debe ser cumplida por ambas partes (otorgamiento de la escritura pública). Esta última obligación, resulta accesoria de otras pactadas en la promesa de compraventa, encontrándose a cargo de ambas partes, debiendo ser

cumplida en tiempo propio y del modo que fue intención de las partes que el hecho se ejecutara (arts. 625, 1198 y conc. del Código Civil)" (Ref.: CC0001 MO 50757 RSD-350-4 S. Sentencia del 30/11/2004. Carátula: "Nuñez, Alberto Antonio c/Marina, Silvia Beatriz s/Resolución Boleto de Compraventa". Mag. Votantes: Russo, Castellanos y Luduena. Jurisprudencia Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires; publicada en Lex Doctor).

"El boleto de compraventa constituye un anteacto o promesa bilateral, que crea la obligación de "hacer escritura pública" y -si es resistida en su cumplimiento por la obligada- puede ser llevada a cabo por el juez, ya que los arts. 1185 y 1187 del Cód. Civil confieren al boleto de compraventa los efectos que comúnmente se describen por la doctrina jurisprudencial como de un contrato preliminar, un contrato que obliga a celebrar escritura pública" (Ref.: CC0102 LP 223658 RSD-182-96 S. Sentencia de fecha: 19/09/1996. Carátula: "Solari, Bartolomé c/Fornari, Juan s/Cump. Contrato". Mag. Votantes: Rezzónico, J. C.-Vasquez. Jurisprudencia Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires; publicada en Lex Doctor).

En ese sentido, cabe ponderar que en nuestro país la compra o la venta de un bien inmueble se formaliza mediante escritura pública, que es el acto que perfecciona la transmisión del dominio. Sin embargo, puede celebrarse un paso previo denominado boleto de compraventa, que es un contrato -instrumento privado- por medio del cual comprador y vendedor se obligan a escriturar.

El comprador hace una oferta por la compra del inmueble entregando una suma de dinero y si la oferta es aceptada por el vendedor, el inmueble debe ser retirado de la venta y comienzan los trámites para la firma del boleto de compraventa.

Al momento de firmar el boleto, el comprador entrega la parte del precio

acordada y en su caso, lo acordado en concepto de seña, o de un porcentaje del total del precio del inmueble, y la forma de pago del saldo del mismo.

Además las partes acuerdan, entre otros aspectos, el plazo en el que se firmará la escritura pública definitiva del bien inmueble. Eso quiere decir, que su instrumentación no significa la inmediata titularidad registral del bien, de manera que no se perfecciona instantáneamente la transmisión del dominio del inmueble, pero lógicamente su firma tiene consecuencias jurídicas entre las partes, de acuerdo a las cláusulas pactadas y la aplicación normativa supletoria. Por ello, en una compraventa, puede o no existir como paso previo, la firma de un boleto, y las especificaciones respecto a las condiciones a cumplirse para la celebración de la escritura, y luego quien se encarga de inscribir la escritura en el Registro de la Propiedad Inmueble es el escribano designado.

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

a) Sentado ello y a los fines del análisis de la relación contractual, recorro al examen de la prueba rendida en autos en los términos del art. 356 del CPCC.

La existencia del contrato no se encuentra controvertida, teniendo en cuenta la rebeldía de la demandada y la derivada presunción de veracidad de la documentación acompañada por el actor, en los términos del art. 53 del CPCC. No obstante, debo analizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de cada una de las partes, en cuanto a las condiciones predispuestas para el otorgamiento de la escritura.

Así, tengo en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba

Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, T° 1, pág. 15).

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

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

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

b) Corresponde determinar entonces los hechos a acreditar por la parte actora a partir de la prueba aportada, para lo que debo adentrarme al estudio del contrato de compraventa acompañado.

Del mismo surge que se celebró en fecha 25/11/2016 y la demandada Asociación Civil Casa Patagónica SA vendió al actor una parte indivisa de una superficie de 300 m² aproximados, individualizándola provisoriamente como Parcela 22 de la Manzana 801, del proyecto denominado "Loteo Nueva Capital".

De la cláusula primera se desprende que el "Loteo Nueva Capital", constará de un fraccionamiento de 89 lotes, de la propiedad ubicada a la vera del ex canal Montenegro, conforme Plano que se agrega al presente como anexo. También dispone la misma cláusula que esa porción provisoria será parcela cuando se obtenga la registración definitiva del Plano de Mensura que se efectivizará una vez construidas y aprobadas todas las obras de servicios e infraestructura urbana que requiere el Municipio, y que se mencionan en la cláusula octava.

El precio convenido a abonar por el comprador fue de \$30.000 en ese mismo acto y setenta y dos cuotas mensuales y consecutivas de \$3.900, pagaderas a partir del 10/12/2016, cuotas que serían ajustadas anualmente por el aumento salarial de los empleados de la administración pública de la provincia de Río Negro.

Asimismo cabe señalar que la cláusula octava del contrato establece que el precio incluye la confección y aprobación ante autoridad competente de los proyectos correspondientes a toda la infraestructura básica exigible, así como la generación y el aporte de la documentación técnica necesaria para la realización de los mismos. Los servicios son: apertura y enripiado de calles, red de agua domiciliaria, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público, desagües pluviales por cordón cuneta, red de gas domiciliaria y honorarios de mensuras. En todos los casos, los servicios que se realizarán comprenden las redes y sistemas de distribución dentro del perímetro del inmueble a fraccionar.

Atento al objeto de la acción de autos debo destacar la cláusula novena del contrato en la que se dispone que la escritura traslativa de dominio será otorgada a los compradores a los 60 días de que hayan cancelado el precio, y se hayan realizado los servicios de infraestructura que permitan la registración definitiva del plano. Asimismo, se establece que los costos de la escritura serán soportados por el comprador, quien designará un notario de su confianza, y que en dicho momento se hará entrega de la posesión del lote.

Continuando con el análisis de la prueba aportada, el actor ha acreditado que cumplió con el pago total del precio de compra, abonando la suma de \$30.000 en el acto de la firma del boleto, y luego la totalidad de las setenta y dos cuotas mensuales pactadas, tal como surge de los recibos acompañados emitidos por la demandada y el “Certificado de Cancelación de Cuotas”, de fecha 22/02/2022, con firma de Freddy Ariel Rodríguez, presidente de la Asociación Civil.

También tengo en cuenta que el actor acompañó como prueba documental carta documento remitida a la demandada en fecha 04/06/2024, mediante la cual la intima a efectos de que le entregue la posesión del lote, y la escritura traslativa de dominio en función de las obligaciones asumidas en la cláusula octava del contrato.

Asimismo conforme surge del acta acompañada, en fecha 09/12/2024, la parte actora citó a la demandada a audiencia en el Centro de Mediación Privado N°4, instancia que se cerró sin sustanciación, por falta de presentación de la Asociación Civil.

Sumado a ello, tengo en cuenta la prueba informativa producida, y la documental acompañada en poder de terceros, de la cual surge que las obras de infraestructura a cargo de la empresa demandada, y que se encontraban incluidas en el precio de venta conforme cláusula octava, no se

encuentran finalizadas ni aprobadas en forma definitiva.

De las respuestas agregadas por los organismos oficiados se desprende que no existen certificaciones de finalización de las obras de infraestructura comprometidas, el proyecto de urbanización no cuenta con aprobación definitiva y el desarrollo del fraccionamiento tampoco posee los presupuestos necesarios para obtener la registración definitiva del plano.

En ese sentido, la Municipalidad de Viedma, informó (en mov.00I21) que el proyecto de urbanización data del año 2016 y que, si bien algunos proyectos técnicos fueron aprobados, no existen constancias de finalización de las obras de infraestructura requeridas para la aprobación definitiva del fraccionamiento. Asimismo, señaló que el emprendimiento requiere red de agua, cloacas, energía eléctrica, alumbrado público, gas, cordón cuneta, enripiado y demás servicios básicos, de las cuales no constan certificaciones de finalización de obras.

Asimismo, el Departamento Provincial de Aguas informó (en mov.I0014) que no obran expedientes, actuaciones ni documentación vinculada con la aprobación del fraccionamiento ni las obras cuya ejecución correspondía a la demandada.

También la Gerencia de Catastro informó (en mov.I0025) que no existe expediente en trámite sobre la Parcela objeto del litigio orientada a un fraccionamiento.

El contrato expresamente establecía -conforme surge de la cláusula novena- que la escritura traslativa de dominio sería otorgada a los 60 días de cancelado el precio y luego de realizadas las obras de los servicios de infraestructura que permitan la registración definitiva del plano.

Es decir que tanto la parcelación definitiva, la entrega de la posesión del lote, así como la escritura traslativa de dominio (objeto de esta acción)

serían exigibles luego de cumplimentadas las obligaciones asumidas por ambas partes. Y respecto a los trámites y obras de infraestructura a cargo de la demandada, no surge establecido plazo para su finalización.

V.- Fijación judicial del plazo para escriturar ante ausencia del mismo.

a) Debo precisar que, tal como expresamente manifiesta el actor, el objeto y pretensión principal de estas actuaciones es la acción de escrituración, mediante la que se persigue se condene a la demandada a su cumplimiento, argumentando el actor que si bien no se fijó en el contrato plazo para ello y para la culminación de las obras y trámites a cargo de la demandada, ha transcurrido todo plazo razonable.

Tengo en cuenta en ese sentido que el actor peticiona la integración del contrato y fijación del plazo para el cumplimiento de las obligaciones en cuestión, a cargo de la demandada.

En base a ello, volviendo al análisis del contrato celebrado, como primera premisa es preciso destacar que, toda vez que el objeto de la presente demanda es la escrituración, dicha obligación de hacer, que surge del boleto de compraventa debe resultar exigible para que se considere incumplida por la demandada y resulte procedente la acción.

b) Luego, como señalé, de la prueba reunida destaco que, celebrado el boleto de compraventa, se especificó que el objeto del mismo era un lote de terreno como parte indivisa, individualizado provisoriamente, dentro de un desarrollo inmobiliario denominado “Loteo Nueva Capital” cuya delimitación, parcela, y ubicación definitiva se produciría luego de realizadas las obras y concretada la aprobación del fraccionamiento y mensura por la autoridad competente, lo cual permitiría la entrega de la posesión al comprador y la escrituración.

Por su parte, se establecieron una serie de condiciones y obligaciones que

debían ser cumplidas a los efectos de posibilitar la posterior entrega de posesión y otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, como surge de las cláusulas octava y novena referidas. No obstante, no se estableció plazo alguno respecto del cumplimiento de las condiciones necesarias a los fines de posibilitar el otorgamiento de la escritura -obras y documentación necesarias-, como así tampoco una estimación o plazo máximo.

Entonces, advierto que las obligaciones previamente descriptas a cargo de la demandada se establecieron como supeditadas a la culminación de las obras de infraestructura y la aprobación de los organismos pertinentes, las cuales, oportunamente y tratándose de un proyecto de desarrollo de un conjunto inmobiliario, no tenían predispuesto un plazo cierto y definido contractualmente por acuerdo de partes para su finalización.

En ese sentido, en estos supuestos en los que el plazo es incierto o indeterminado debe pedirse su fijación judicial o, en otras palabras, no se puede exigir el cumplimiento de una obligación antes de que haya vencido su plazo o ante la inexistencia de éste, la jurisprudencia, en una solución que abrevia los plazos y evita la promoción de dos pleitos entre las mismas partes -uno por fijación de plazo y el otro por escrituración-, ha decidido que puede acumularse ambas acciones en un mismo proceso y, más aún, ha resuelto que la demanda por escrituración en los supuestos de plazo incierto, lleva implícito el pedido de fijación de plazo (conf. Borda, op. y loc. cit., pág. 321 n° 5 y precedentes citados en notas 947 y 948; Morello, El boleto de compraventa inmobiliaria, 2a. ed., pág. 810 y “R. G. E. y otro c/ T. M. J. s/ escrituración”, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala E, sentencia del 08/11/2017, voto del Dr. Mario P. Calatayud, Cita: MJ-JU-M-107835-AR | MJJ107835 | MJJ107835”).

A ello debo agregar, que en el presente caso la fijación del plazo para la culminación de las obras y trámites a fin de lograr el fraccionamiento y

parcelación definitiva, resulta procedente ante la falta de respuesta e información al consumidor de parte de la empresa demandada, sumado a que efectivamente se ha transgredido los parámetros de un plazo razonable, ya que desde que el actor firmó el boleto en el año 2016 y terminó de pagar las cuotas en el mes de febrero del año 2022 se adicionan además cuatro años y siete meses sin avances de obra concretos.

Así, el transcurso de un tiempo o plazo razonable, da lugar a que judicialmente se integre el contrato a fin de que las obligaciones a cargo de la demandada no permanezcan supeditadas a su propia voluntad, con la consecuente imposibilidad de exigir su cumplimiento.

Entonces, conforme a lo pactado, advierto que el lote no se encuentra en condiciones de ser escriturado, puesto que no se ha cumplido con la totalidad de condiciones predispuestas según el régimen legal aplicable a los conjuntos inmobiliarios y/o desarrollo privado, y sin perjuicio de que su cumplimiento y avance resultan obligaciones a cargo de la empresa demandada que comercializa los lotes, ésta no ha incumplido plazo contractual alguno pactado.

Así, para que la demanda de escrituración sea procedente, la prestación debida e incumplida debe ser exigible. El concepto de prestación exigible importa que no exista un obstáculo jurídico válido para que el interesado pueda reclamar el cumplimiento de la misma o una indemnización por su incumplimiento.

Entonces, debo concluir que, en los términos planteados, no se ha acreditado el incumplimiento de la obligación de escriturar de parte de la demandada, puesto que expresamente se contempló en el contrato celebrado que el lote objeto de la venta es una parte indivisa con individualización provisoria que forma parte de un inmueble a fraccionar, y que a esa fecha se encontraba en proceso de aprobación ante el Municipio

de la ciudad de Viedma el plano definitivo del loteo, ello en el marco de la ordenanza municipal 7981/18 de “Conjuntos Inmobiliarios”.

Además se especifican las condiciones a cumplir en forma previa al otorgamiento de la escritura y posesión, lo cual no ha sido concluido al momento de interponerse la demanda, sin que existe plazo predispuesto para ello.

c) No obstante lo expuesto, la cuestión relativa al término para escriturar, sí resulta materia a considerar, pues tratándose de una acción de escrituración, el plazo de cumplimiento de la obligación integra necesariamente el análisis a practicar, sin afectación del principio de congruencia, tal como lo han señalado diversos precedentes jurisprudenciales y doctrinarios (a modo de ejemplo: “Sahajdacny, Elizabeth c/Mutual del Personal Policial de R.N. (M.U.P.O.L) s/Ordinario”, sentencia del 11/12/2014; “Rainqueo, Héctor Rubén y Otro c/Mutual del Personal Policial de R.N. (M.U.P.O.L) s/Ordinario”, sentencia del 05/02/2016, ambos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia y Minería de esta Circunscripción Judicial).

Así se ha dicho: “Es decir, la obligación de escriturar (...), es una obligación a futuro, sin plazo determinado y que dependía de la realización de las obras de infraestructura, lo que hasta la fecha no se concretó, y en esos términos las partes contrataron y asumieron obligaciones recíprocas, las que deben ejecutarse previamente, resultando necesario a dicho fin establecer en forma clara y precisa el plazo para realizar las mismas.

Enseña el Dr. Guillermo Borda en su clásico Tratado de Derecho Civil que la cláusula que dispone que la escritura se otorgará "tan pronto sea posible" importa no una condición, sino un plazo incierto, de modo que corresponde la fijación prudencial por el Juez. ("Tratado..." Contratos Tº I Octava Edición Actualizada, ED. LexisNexis Pág. 356/357). Dicho esto,

corresponde determinar con precisión sobre quién pesaba cada una de las obligaciones estipuladas en el contrato".

Como anticipé, surge claro de los términos de la contratación efectuada que la obligación de la realización de las obras de infraestructura y trámites de aprobación del fraccionamiento -condición a la que se ha sujetado la escrituración- se encuentra a cargo de la firma accionada, desarrolladora del inmueble a fraccionar denominado "Nueva Capital", tal como surge del boleto de compraventa acompañado.

Del análisis del instrumento evidencio además que se trata de un contrato de adhesión que suscribió el actor, por lo que la obligación de concretar dichos trámites pesa en cabeza de la Asociación Civil Casa Patagónica SA, la cual debe realizar los mismos de manera de posibilitar el cumplimiento de la condición que se encuentra pendiente para permitir la efectiva escrituración.

Y si bien no es factible, ya que actualmente resulta de cumplimiento imposible la pretensión de la parte actora de condena a la accionada a escriturar en forma inmediata y sin más, pues previamente deben realizarse las obras que lo posibiliten, conociendo además dicha circunstancia el propio accionante, a tenor de los términos del instrumento por el que adquirió una fracción indivisa, corresponde, en primer lugar, se fije judicialmente un plazo para escriturar.

En este sentido, "Si el plazo es incierto o indeterminado (para escriturar), debe pedirse su fijación judicial; mejor dicho, no es posible el requerimiento, desde que no se puede exigir el cumplimiento de una obligación antes de que haya vencido el plazo. Una aplicación rigurosa de estos principios exigiría un juicio previo para la fijación del plazo y otro posterior para demandar la escrituración. Pero la jurisprudencia, con razón, ha seguido una solución distinta, que abrevia plazos y hace innecesario el

doble pleito: puede demandarse simultáneamente la fijación del plazo y la escrituración. Más aún, se ha decidido que la demanda por escrituración en los supuestos de plazo incierto, lleva implícito el pedido de fijación de plazo (C. Civil Cap., Sala C, 30/5/1961, causa 72.312; C. Apel. Córdoba, 22/5/1951, J.A., 1952-I, p. 610; C. Apel. Mercedes, 12/8/1955, J.A., 1956-I, p. 222, con nota de SPOTA). Como se ve, los tribunales han procurado hacer una justicia sustancial, impidiendo que tropiezos puramente formales puedan obstaculizarla”. (“Tratado de Derecho Civil”, Guillermo A. Borda Contratos Tº I Octava Edición Actualizada, Ed. LexisNexis Pág. 356/357).

También el Dr. Ricardo Lorenzetti señala que si no hay plazo expreso o tácito para el cumplimiento de la obligación de escriturar, el interesado debe pedir la fijación judicial. (“Tratado de los Contratos” Ricardo Luís Lorenzetti, T. 1 Pág. 352 ED. Rubinza Culzoni). (Conforme cita de la CAV en los fallos ya citados).

En el caso, el boleto de compraventa sujeta la obligación de escriturar a un plazo suspensivo incierto indeterminado, pero ello no implica sujetar al arbitrio de la vendedora la oportunidad del cumplimiento, pues las obligaciones deben cumplirse de buena fe y del modo que fue la intención de las partes que se ejecutaran, debiendo ser la judicatura quien fije el plazo para otorgar la escritura.

Así, aún cuando el boleto de compraventa no previese plazo para la ejecución de las prestaciones y aún cuando no se hubiera solicitado, la judicatura se encuentra habilitada para fijarlo previa o simultáneamente a la demanda de escrituración. No es necesario un pedido expreso de designación de plazo, pues quien puede lo más puede lo menos, y el magistrado/a que considerara que la demanda de escrituración debe prosperar, puede fijar el plazo para hacerlo, sin necesidad de pedido expreso en cumplimiento de una obligación legal.

Finalmente, debo establecer cuál será dicho plazo, ponderando las circunstancias de autos y el acuerdo previo entre las partes, si lo hubiera. Además, éste debe ser razonable, considerando factores como la complejidad del trámite, la disponibilidad de la documentación necesaria y la situación particular de las partes.

Así, conforme los precedentes y considerando el estado de las obras de “Loteo Nueva Capital”, conforme surge de la prueba producida, estimo prudente y razonable, teniendo en cuenta la importancia de las obras a proyectar y realizar, otorgar a la demandada un plazo de 120 días corridos para elaborar un plan de obras, con precisos términos de ejecución, que posibilite habilitar el loteo, el cual deberá ser puesto a consideración y aprobación de la parte actora en dicho término, para de esa manera terminar la aprobación de los planos, confección del plano de fraccionamiento, y su aprobación e inscripción y la escritura de adjudicación de la parcela correspondiente a la parte actora.

Luego, conforme la Cláusula Novena, la escrituración deberá formalizarse con intervención de escribano que sea propuesto por el actor, en el plazo máximo de 60 días hábiles. Todo, bajo apercibimiento de que si la obligada no cumpliera dentro del plazo fijado, será suscripta la escritura por la jurisdicción y a su costa. En este último aspecto, cabe dejar sentado que cualquier intervención de la suscripta a los fines de la escrituración, sólo tendrá lugar en caso de hallarse cumplidos todos los requisitos registrales, catastrales, fiscales y/o cualquier otro referido al inmueble objeto de autos.

VI.- Pretensiones indemnizatorias. Aclaración preliminar.

Conforme se anticipara, el accionante solicita indemnización por los daños y perjuicios que estima derivados del incumplimiento contractual, los que funda en la demora del cumplimiento de las obligaciones del contrato, por la suma total de \$20.500.000 y/o lo que en más o menos resulte de la

prueba de autos con más los intereses, costos y costas.

Discrimina los siguientes rubros que entiende deben ser resarcidos: daño directo por la suma de \$2.500.000; daño moral \$7.000.000; daño emergente y lucro cesante: \$3.000.000; pérdida de chances \$2.000.000 y daños punitivos derivados a la falta de información \$6.000.000.

En relación a lo dispuesto en el art. 10 bis de la Ley 24.240 cabe destacar que existen tres opciones que la ley acuerda al consumidor para el caso de un incumplimiento del proveedor de bienes o servicios. Asimismo, podrá reclamarse, en todos los casos, el resarcimiento de los daños que el consumidor haya sufrido ante el incumplimiento de la otra parte.

Ahora bien, en los dos primeros supuestos -ejecución forzada de la prestación y prestación de otro servicio o entrega de otro producto equivalente- nos hallaremos ante un supuesto de incumplimiento relativo de las obligaciones del proveedor, por lo que la indemnización vendrá a reparar el daño moratorio, o bien el causado por la defectuosa prestación cumplida por la accionada, y se adicionará siempre al cumplimiento en especie (“Régimen Jurídico del Consumidor Comentado”. Javier H. Wajntraub, Rubinzal Culzoni Editores. 1ra. Edición Revisada, Santa Fe, 2020, página 104).

Es decir, únicamente si el incumplimiento es absoluto o se torna de imposible cumplimiento podrá el consumidor reclamar el daño compensatorio, caso en el cual la indemnización entra en lugar de la prestación debida, cubriendo su valor y el de los mayores daños que se encuentren en relación causal directa (rigen las normas comunes sobre responsabilidad por daños).

En todos los casos, será resarcible el daño moral que se demuestre haber sufrido.

En el caso de autos, ante la inexistencia de un plazo para otorgar la escritura, deberé entonces, conforme la opción ejercida por el actor y base de la pretensión de autos -cumplimiento de la escrituración, opción a) del art. 10 bis LDC- evaluar qué rubros indemnizatorios proceden en el estado de autos, teniendo en cuenta que no existió incumplimiento de plazo contractual.

Asimismo, la procedencia de los rubros peticionados también debe ser valorada, en este caso, en relación al deber de información -art. 4 LDC-.

VI.- Incumplimiento del deber de información al consumidor, art. 4 de la LDC.

Conforme lo expuesto, debo analizar si se han cumplido las obligaciones legales a cargo de la empresa proveedora, los cuales integran los contratos celebrados en el marco de una relación de consumo. Es que entre las pretensiones e incumplimientos señalados por el actor, se extrae la omisión de brindar debida información al consumidor en su carácter de comprador del lote, en los términos del art. 4 de la Ley 24.240.

Debo precisar que en el presente observo una patente transgresión al deber de información previsto en el art. 4° LDC, en tanto el contrato de adhesión suscripto por el consumidor omitió cláusulas relativas al punto controversial del caso, esto es, la especificación de plazo o término estimativo de cumplimiento de las obligaciones a cargo de la empresa proveedora, sumado al hecho de que desde la suscripción del contrato en el año 2016 hasta la fecha no se le ha brindado información alguna respecto del avance de obras y tramitaciones indispensables a los fines del otorgamiento de la posesión del lote y escrituración correspondiente.

Destaco que el deber de información configura un instrumento de tutela del consentimiento, pues otorga a los consumidores la posibilidad de

reflexionar adecuadamente al momento de la celebración del contrato sobre los datos que hagan a la invalidez del contrato, los referentes a los vicios de la cosa, los relativos a la funcionalidad de la cosa o servicio. La información que el prestador debe brindar es fundamental en todas las etapas de la negociación, desde las preliminares hasta la extinción del contrato.

Al respecto, ha sostenido la jurisprudencia que: *"La información exigida por la ley 24.240 debe tener aptitud para colocar al co-contratante en una situación de discernimiento en el aspecto técnico ventilado en el negocio. En tal sentido, la información debe cubrir la etapa genética y funcional ya que es cumplimiento del deber de buena fe la prestación de servicios informativos permanentes y actualizados. Además, debe estar relacionada con la complejidad del negocio y la educación del receptor, en cuanto a su extensión y exhaustividad"* (causa "Lucero, Osvaldo Walter s/Amparo" C. 102.100, sent. del 17-09-2008, del voto del Juez Hitters).

La información es un resultado en sí mismo que debe ser probado por la empresa, con acreditación de su recepción, ya que a los fines probatorios y conforme a las reglas procesales, es el obligado a suministrarla quien debe acreditar que informó, lo cual resulta lógico dado que el hecho negativo de la falta de información sólo puede ser probado por un hecho positivo, que únicamente la empresa está en condiciones de acreditar (Gherzi, Carlos A.; Weingarten, Celia, "Defensa del Consumidor - Tratado Jurisprudencial y Doctrinario", Tomo I, Editorial la Ley, Buenos Aires, 2011, pág. 234).

En ese sentido, se advierte que de la prueba reunida surge que el actor cumplió íntegramente con el pago del precio acordado, abonando a lo largo de seis años las setenta y dos cuotas pactadas, y luego de ello requirió información e intimó a la demandada a los fines de que cumpla con las obligaciones a su cargo para avanzar en la entrega de la posesión del lote,

parcelación definitiva y escrituración, sin haber recibido respuesta alguna.

Del contrato acompañado y de las cartas documento y acta de mediación, se evidencia una absoluta falta de información al consumidor, debiendo valorar además en esta instancia la falta de presentación a juicio de la parte demandada y su situación procesal de rebeldía.

Así, ha quedado acreditado el incumplimiento de parte de la demandada Asociación Civil Casa Patagónica SA, ya que infringió el deber legal que integra el contrato como obligación a su cargo, de brindar información clara, cierta y detallada en los términos del art. 4 de la LDC, tanto en la etapa precontractual como de formación y durante el desarrollo del contrato.

En base a lo expuesto, si bien no ha podido demostrarse un incumplimiento de plazo contractual, habiéndose en su lugar integrado el contrato con la fijación de un plazo de cumplimiento a cargo de la demandada, a continuación debo analizar la procedencia de daños y perjuicios causados por el incumplimiento del deber de información en los términos del art. 4 de la LDC y la procedencia de los restantes rubros solicitados por el accionante.

VII.- a) Daño moral.

Se reclama la suma de \$7.000.000, con fundamento en las afecciones experimentadas y las consecuencias proyectadas resultante de la falta de cumplimiento de las obligaciones a cargo de la accionada.

Al respecto señalo que en el ámbito contractual se ha dicho que “el daño moral se concibe como el menoscabo o la desconsideración que el incumplimiento puede ocasionar en la persona damnificada, padecimientos psicofísicos, inquietudes o cualesquiera otras dificultades o molestias sufridas en el goce de los bienes o afecciones legítimas y, en general, toda

clase de padecimientos espirituales” (cfr. CCC Ros, Sala I, sentencia del 05.09.2002, “Capucci c/Galavisión V.C.C.S.A.”, Zeus 91-J-245; v. tb. Jorge Bustamante Alsina, “Teoría General de la Responsabilidad Civil”, 1997, pág. 205, n° 557; Alfredo Orgaz, “El daño resarcible”, pág. 264), aclarándose que no todo incumplimiento contractual apareja, per se, daño moral, dependiendo su admisión de la apreciación de la judicatura en cuanto al hecho generador del perjuicio y de las circunstancias del caso, que superen las meras molestias, dificultades, inquietudes o perturbaciones que pueda provocar el incumplimiento contractual, ya que tales vicisitudes son propias del riesgo de cualquier contingencia negocial (Conf. CA Civil Viedma, en autos caratulados “Telic Vladimiro Roberto c/ Volkswagen Compañía Financiera s/ daños y perjuicios (Ordinario)”, 31/05/2017).

Dedicar tiempo a enfrentar el reconocimiento de sus derechos afectados y encarar los reclamos extrajudiciales y hasta este proceso, dejando de gozar cosas de su interés, debe ser indemnizado, desde que obliga a declinar cuestiones personales para embarcarse en un pleito que normalmente se transita en condiciones contrarias al buen ánimo y al espíritu de cualquier ciudadano.

También resulta lógico pensar que los usuarios y consumidores depositan cierta confianza en el servicio contratado y los incumplimientos de la empresa proveedora generan una razonable afectación en sus sentimientos, enojo, malestar, frustración, etc. Ello puede verse morigerado o agravado según la rapidez y eficacia de la solución brindada por el proveedor. En caso de no recibir información adecuada y un trato correspondiente, ello sólo incrementa ese malestar.

A mayor abundamiento, sin dudas el retardo en el cumplimiento de la obligación de escriturar y de la entrega de la posesión del inmueble provoca sufrimiento dolor y una profunda intranquilidad espiritual, máxime

teniendo en cuenta el destino del lote objeto de la compraventa, que es la construcción de una vivienda propia y la afectación del proyecto de vida.

También se ha indicado que: “Corresponde otorgar una indemnización a favor del actor en el juicio de escrituración, debido a la diversidad de dificultades que tuvo que transitar para lograr el reconocimiento de sus derechos y la frustración espiritual que debió causarle el hecho de que durante un largo período de reclamos no fueran atendidos, el estar en una situación de incertidumbre respecto al derecho de propiedad que posee...lo llevan a ocurrir ante los tribunales para dirimir un entuerto (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal-Sala/Juzgado: II- Fecha: 18-oct-2018. Cita: MJ-JU-M-115188-AR). “La no provisión del terreno en tiempo oportuno, que fuese comprometido por la demandada indefectiblemente genera en el actor una alteración de su espíritu que va más allá de lo tolerable y debe ser indemnizado” (conf. CCCLM Sala II, Neuquén, Neuquén, en autos “Tonelli, Juan Cruz vs. Viviendas Limay Sociedad Civil s. Cumplimiento de contrato; 09/09/2014”; Rubinzal Online; 421114/2010; RC J 7239/14- citado por la Cámara de APELaciones Viedma, en "Plaza Sebastián Exequiel C/ Asociación Personal De Empleados Legislativos Río Negro (A.P.E.L.) S/Cumplimiento De Contrato (Ordinario)" (Expte N° 0972/2014/J3).

Asimismo, tendré en cuenta que la demandada violó el deber de información y que contribuyó al desgaste emocional del accionante y, de acuerdo a lo estimado en precedentes de similares características al presente, de acuerdo con las previsiones del art. 147 del CPCC y sin dejar de desconocer que no existen parámetros estrictos para determinar su cuantía, considero prudente y razonable receptar y fijar el monto indemnizatorio del presente concepto en la suma de \$3.000.000 que se determina a la fecha de la presente, con más una tasa pura del 8% anual

desde la fecha en que el actor cumplió con el pago total del precio (22/02/2022) hasta la fecha de la presente.

Ello arroja como resultado la suma de \$4.090.620 a la fecha de la presente, conforme los parámetros del fallo del STJRN in re “Garrido, Paola Cancina c/Provincia de Río Negro s/Ordinario s/Casación” de fecha 15/11/2017, Sent. N° 89, suma que devengará de aquí en más y hasta su efectivo pago sin solución de continuidad la tasa de interés prevista en calculadora oficial del Poder Judicial o la que el Superior Tribunal de Justicia en lo sucesivo fije.

VII.- b) Daños punitivos reclamados.

Argumenta el accionante que el incumplimiento de las obras y la falta de información a los compradores, pese al requerimiento fehaciente, constituye una inconducta que debe prevenirse y sancionarse. En virtud de las circunstancias expuestas, fija la suma pretendida en \$6.000.000.

Al respecto, tengo presente que el Artículo 52 bis de la Ley 24240 dispone: “Al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado, el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan. Cuando más de un proveedor sea responsable del incumplimiento responderán todos solidariamente ante el consumidor, sin perjuicio de las acciones de regreso que les correspondan. La multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el artículo 47, inciso b) de esta ley”.

La temática, por cierto extensamente discutida, se puede enmarcar a partir de lo dicho tanto en doctrina como en jurisprudencia respecto a que se trata de sanciones o multas civiles que proceden a pedido de parte interesada y

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

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

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

Se requiere entonces que la conducta del dañador hubiere sido grave y que dicho comportamiento hubiere importado beneficios económicos al responsable. A su vez, el instituto tiene una doble finalidad: a) sancionar al

causante del daño que derivó de una conducta grave intolerablemente nociva y, b) prevenir o evitar la reiteración de hechos de similar tenor para el futuro.

En cuanto a la regla para establecer el monto, debe prevalecer un criterio de equidad que podría expresarse como: “Ni una sanción pecuniaria tan alta que parezca una confiscación arbitraria, ni tan baja que por insignificante no cause efecto alguno en el sujeto obligado: que sea la equidad la base de la estimación: ubicar la equidad en el lugar preciso, que es cuando juega con máximo espacio la discrecionalidad del juzgador”. (Mosset Iturraspe, Jorge - Piedecabras, Miguel A., Código Civil Comentado, art. 1069, Responsabilidad Civil, p. 44, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2003) (Cám. 1° Civ. y Com. en "Navarro, Mauricio José c/ Gilpin Nash, David Iván - Abreviado- Exp. N° 1745342/36", Sentencia N°: 181, Fecha: 27/10/2011, Semanario Jurídico: n°: 1846, del 1/03/2012, cuadernillo: 7, tomo 105, año 2012 - A, página: 321).

El artículo 47, inciso b) de la LDC -en lo que interesa- expresa: “Verificada la existencia de la infracción, quienes la hayan cometido serán pasibles de las siguientes sanciones, las que se podrán aplicar independiente o conjuntamente, según resulte de las circunstancias del caso: (...) b) Multa de cero coma cinco (0,5) a dos mil cien (2.100) canastas básicas total para el Hogar 3, que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina...”.

Resulta también de interés mencionar que en el ámbito provincial la Ley D N° 5414 (consolidada por Ley 5.569, 20-04-22) establece en su art. 66 las pautas que la autoridad de aplicación de la LDC debe tener en cuenta para la graduación de las sanciones que eventualmente se apliquen a los infractores en la instancia administrativa local. Al efecto, enumera las siguientes: a. El perjuicio resultante de la infracción para el consumidor o

usuario; b. La posición en el mercado del infractor, con expresa consideración de si existen situaciones de oligopolio y/o monopolio y/o si el infractor se trata de una Pyme o no; c. La cuantía del beneficio obtenido; d. El grado de intencionalidad; e. La gravedad de los riesgos o de los perjuicios sociales derivados de la infracción y su generalización y; f. La reincidencia y las demás circunstancias relevantes del hecho. (“Bartorelli” Se. 133/2023 del 17/10/2023).

Finalmente se ha dicho en el precedente “Morant” de la CAV que aun cuando se independiza de la concreción efectiva del daño, no se puede evadir el valor de las prestaciones incumplidas. Este valor es un indicador de la cuantía del daño material, que determina el perjuicio resultante de la infracción. Efectuado el encuadre de rigor y dadas las circunstancias analizadas del caso, entiendo que el daño punitivo ha de proceder frente al grave incumplimiento del objeto principal del contrato por parte de la demandada.

Efectuado el encuadre de rigor y analizadas las circunstancias del caso, considero que el daño punitivo ha de proceder frente al incumplimiento de la demandada señalado, lo cual colisiona con una obligación legal fundamental en el marco del derecho de consumo y motivada además en la violación de sus deberes en calidad de comercializadora y desarrolladora del loteo objeto de la contratación.

Enfatizo que el aludido incumplimiento no puede equipararse a una simple falta de diligencia, en tanto se traduce en una conducta grave e injustificada y se asocia a una conducta intencional en el marco de profesionalización de la firma, ya que omitió exponer en forma clara y concreta la información petitionada, y omitió brindar información respecto al plazo de finalización y cumplimiento de las obligaciones a su cargo, así como del avance y desarrollo de las obras y trámites del fraccionamiento del inmueble.

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

De este modo y en orden a los elementos relevados, la gravedad del incumplimiento señalado y sin perjuicio de que nos encontramos ante una “Asociación Civil” (por lo cual tendré en cuenta también dicho aspecto a la hora de fijar el monto de la sanción, he de hacer lugar a la solicitud de aplicación de una multa a la fecha de la sentencia con efectos disuasivos, así como el monto determinado en concepto de daño punitivo en precedentes de similares características al presente.

Por todas las razones expuestas, estimo prudente y razonable establecer una suma en concepto de daño punitivo de \$5.000.000 a la fecha de la presente, importe que desde aquí y sin solución de continuidad hasta su efectivo pago devengará intereses conforme a la calculadora oficial del Poder Judicial o la que el Superior Tribunal de Justicia en lo sucesivo fije (Se. 17/20 “Guiretti”, STJRNS1).

VII.- c) Daño directo. d) Daño emergente y lucro cesante.

1.- Expone el actor en relación a este rubro, que la demora injustificada en la escrituración le ha generado una pérdida patrimonial concreta, en tanto se vio impedido de ejercer los derechos inherentes a la plena titularidad del bien conforme a su planificación económica.

Esgrime que tal circunstancia le impidió disponer del inmueble conforme a su voluntad, ya sea para habitarlo, alquilarlo o enajenarlo, y le generó

gastos extraordinarios no previstos originalmente en el contrato: costos por gestiones extrajudiciales previas a la interposición de la presente, intimaciones, mediaciones y traslados con el objeto de lograr el cumplimiento de la obligación.

Refiere asimismo, que se ha visto privado de establecer su vivienda estable, como era su legítima expectativa, con el consiguiente perjuicio económico y personal que ello conlleva.

En virtud de lo descripto, cuantifica este rubro en la suma de pesos dos millones quinientos mil (\$ 2.500.000,00).

2.- Seguidamente, argumenta que la falta de escrituración y entrega del inmueble no solo lo ha privado de su uso como vivienda propia, sino también de la posibilidad de destinarlo a un fin económico alternativo - como su locación a terceros o su explotación mediante alguna actividad lícita-, lo cual hubiera generado ingresos mensuales que razonablemente pueden estimarse conforme al valor de mercado de propiedades similares en la zona.

Considera que el lucro cesante deriva del incumplimiento contractual imputable al demandado, y representa una ganancia concreta y probable que la parte actora dejó de percibir desde el momento en que debió haberse entregado la posesión material del bien.

Concluye que tal pérdida de chance de rentabilizar la propiedad configura un perjuicio autónomo y susceptible de ser cuantificado, que amerita reparación por la suma de \$3.000.000.

3.- Trataré la procedencia de los presentes rubros conjuntamente, en tanto en virtud de que por medio de esta sentencia se fija el plazo de escrituración y los términos de la cláusula novena, en este estado no corresponde merituar la procedencia del pago de una suma indemnizatoria

fundada en un lote en condiciones de ser escriturado, ya que no se ha demostrado una mora e incumplimiento de plazo contractual hasta la fecha. Ello encuentra fundamento además, en que el actor expresamente optó por la opción normada en el inciso a) del art. 10 bis de la Ley 24.240.

Asimismo, es clara la existencia de un planteo subsidiario, ante la imposibilidad de no poder cumplirse con la obligación de escrituración solicitada por responsabilidad de la demandada. Y, en este sentido, el interés de “cumplimiento” de una promesa de venta que puede reclamar el sujeto afectado por la frustrada ejecución in natura de dicha promesa de venta, consiste en la misma obligación originaria en la que se ha operado una mera mutación en el objeto" (CNCiv., sala D, “Burton, Alfonso J. c/Avaro de Boo, Guillermo S.”, E. D. 102-704). La jurisprudencia ha admitido la acción por frustración del contrato (CNCiv., sala C, "Y. K., J. C. c/T. de M., A. B.", L. L 1982-B-82).

En consecuencia, para el caso que luego de transcurridos el plazo para concluir las obras pendientes y obtener los finales de obras pertinentes -120 días corridos- y a partir de ello 90 días hábiles para escriturar, se mantenga el incumplimiento, y en tanto el actor abonó íntegramente el precio del lote, en la medida en que el actor se vea impedido de ejercer los derechos inherentes a la plena titularidad del bien conforme a su planificación económica, se evaluará la prueba que ha sido producida en autos -pericial en tasación-, que se tuvo presente en caso de ser necesaria en la etapa de ejecución de sentencia, ponderando que el bien inmueble adquirido fue un lote de terreno -sin vivienda construida- y sobre la solicitud del reconocimiento de los gastos que debió afrontar por el pago de alquileres de una vivienda familiar ante el impedimento de acceder a su vivienda propia.

VII.- e) Pérdida de chance.

A continuación, el accionante sostiene que la imposibilidad de ejercer derechos de disposición y dominio del inmueble ha impedido que aproveche oportunidades comerciales y financieras reales, como el acceso a créditos, la venta en condiciones más ventajosas, o incluso el uso como capital.

Argumenta que ello deriva directamente de la falta de escrituración, generando una pérdida de chance o expectativa concreta de mejora patrimonial y ello se ha visto reflejado en la oportunidad de acceder y construir su vivienda propia y dejar de alquilar.

Entiende que existe una probabilidad suficiente, objetiva y verosímil de que el damnificado hubiera obtenido el resultado y estima este rubro en la suma de \$2.000.000.

En relación a este punto, entiendo que no han sido probadas en autos las circunstancias alegadas (oportunidades financieras reales, tales como el acceso a créditos, la venta en condiciones más ventajosas), por lo que no cabe otra solución que el rechazo del presente concepto.

VIII.- Corolario.

Por los fundamentos expuestos, corresponde hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta por Brian Luciano Troncoso, y disponer que la Asociación Civil Casa Patagónica SA deberá presentar al actor en forma fehaciente y en el plazo máximo de 120 días corridos, un plan de obras con precisos términos de ejecución en relación al cumplimiento de las obligaciones a su cargo insertas en la Cláusula Octava del contrato. Cumplidas, y en condiciones de escriturar, deberá formalizarse, en el plazo máximo de 60 días hábiles, el instrumento público con intervención de escribano propuesto por el actor, en los términos de la Cláusula Novena.

Todo, bajo apercibimiento de que si la obligada no cumpliera dentro del

plazo fijado, será suscripta la escritura por la jurisdicción y a su costa. En este último aspecto, cabe dejar sentado que cualquier intervención de la suscripta a los fines de la escrituración, sólo tendrá lugar en caso de hallarse cumplidos todos los requisitos registrales, catastrales, fiscales y/o cualquier otro referido al inmueble objeto de autos.

Asimismo, condenar a la demandada Asociación Civil Casa Patagónica SA, a abonarle al actor en el plazo de 10 días la suma de \$4.090.620 en concepto de daño moral y la suma de \$5.000.000 por daño punitivo, montos que devengarán sin solución de continuidad desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago, intereses moratorios de acuerdo a la doctrina del STJRN vigente.

Subsidiariamente, para el caso que luego de transcurridos el plazo para concluir las obras pendientes y obtener los finales de obras pertinentes -120 días corridos- y a partir de ello 60 días hábiles para escriturar, se mantenga el incumplimiento, en tanto el actor abonó íntegramente el precio del lote, y en la medida que se vea impedido de ejercer los derechos inherentes a la plena titularidad del bien conforme a su planificación económica, se evaluará la prueba que ha sido producida en autos -pericial en tasación-, la que se tuvo presente en caso de ser necesaria en la etapa de ejecución de sentencia, ponderando que el bien inmueble adquirido fue un lote de terreno -sin vivienda construida- y sobre la solicitud del reconocimiento de los gastos que debió afrontar por el pago de alquileres de una vivienda familiar ante el impedimento de acceder a su vivienda propia.

VIII.- Costas y honorarios.

En cuanto a las costas del proceso, en atención a que de la regla general se desprende que quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho, el resultado del mismo y el principio objetivo de la derrota sentado por el art.

62 del CPCC el que debe conjugarse con el de la integralidad del daño, corresponde imponerlas a la demandada vencida Asociación Civil Casa Patagónica SA .

En relación a los honorarios profesionales, tengo en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión y conjugo ello con el monto de condena así como las etapas cumplidas por los letrados apoderados y el tipo de proceso -sumarísimo- (conf. arts. 6, 7, 8, 9, 38, 39, 48 y 50 y ccdtes. de la LA).

Por los fundamentos expuestos,

RESUELVO:

1) Hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta por Brian Luciano Troncoso y disponer que Asociación Civil Casa Patagónica SA deberá presentar al actor en forma fehaciente y en el plazo máximo de 120 días corridos, un plan de obras con precisos términos de ejecución con relación al cumplimiento de las obligaciones a su cargo insertas en la Cláusula Octava del contrato. Una vez cumplidas, y en condiciones de escriturar, deberá formalizarse el instrumento público con intervención de escribano propuesto por el actor, en el plazo máximo de 60 días hábiles, en los términos de la Cláusula Novena.

Todo, bajo apercibimiento de que si la obligada no cumpliera dentro del plazo fijado, será suscripta la escritura por la jurisdicción y a su costa. En este último aspecto, cabe dejar sentado que cualquier intervención de la suscripta a los fines de la escrituración, sólo tendrá lugar en caso de hallarse cumplidos todos los requisitos registrales, catastrales, fiscales y/o cualquier otro referido al inmueble objeto de autos.

2) Condenar a la demandada Asociación Civil Casa Patagónica SA, a abonarle al actor en el plazo de 10 días la suma total de \$9.090.620

(\$4.090.620 en concepto de daño moral y la suma de \$5.000.000 por daños punitivos), montos que sin perjuicio del plazo concedido para su pago, devengarán sin solución de continuidad desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago, intereses moratorios de acuerdo a la doctrina del STJRN vigente.

3) Imponer las costas a la demandada vencida (conf. args. art. 62 CPCC).

4) Regular los honorarios de los Dres. Hernán Darío Núñez y Ailín Solcire Núñez Fernández, por la representación letrada de la parte actora, en su carácter de apoderados, en conjunto y conforme proporciones de ley, en la suma de \$1.399.955,48 (coef. 11% + 40% del MB). Asimismo, fijar los honorarios del perito tasador, Damián Oscar Castro, en la suma equivalente a 5 Jus (arts. 18 y 19 ley 5069). MB: \$9.090.620.

5) Notifíquese conforme arts. 120 del CPCC y 138 CPCC -Ley 5777-.

Julieta Noel Díaz

Jueza