

General Roca, 2 de noviembre de 2022.-ev/j.

**PROCESO:** Este proceso "**PERALTA YESICA BELÉN C/ JARAMILLO NESTOR FABIAN S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (SUMARÍSIMO)**" (EXP. RO-19084-C-0000), del registro de esta Unidad Jurisdiccional N° 3, de la Segunda Circunscripción, con asiento en esta ciudad a mi cargo y llegado para dictar sentencia definitiva:

**A.- ANTECEDENTES:-**

**1.- ESCRITO DE INICIO. HECHOS. PRETENSIÓN:-**

En fecha 25/11/2021 la actora -Sra. YESICA BELÉN PERALTA- por medio de su letrado apoderado - promueve acción por daños y perjuicios en los términos de la Ley 24.240 contra el Sr. NESTOR FABIAN JARAMILLO con el objeto de que sea condenado a abonarle la suma de \$ 900.000,00 y/o lo que en más o en menos surja de la prueba, con más intereses y costas.-

Relata que en fecha 06/08/2020 celebró un contrato de compraventa con el Sr. Jaramillo, individualizado como "contrato de compraventa - N° 0001-00000778" y que el objeto era la obtención de una casa prefabricada.-

Indica que Jaramillo suscribió el documento en carácter de "Presidente de Az Construcciones"; destaca que el demandado utiliza un nombre de fantasía, de una empresa, de una organización económica sin tener algún tipo jurídico o societario regularizado.-

Agrega que es por eso que su parte dirigió el intercambio epistolar y la mediación prejudicial obligatoria hacia "AZ Construcciones" pero aclara que el demandado utiliza su propio CUIT en el contrato.-

Refiere que el contrato consistía en la construcción de una vivienda tipo "Wood Frame", minimalista, con dos dormitorios, con 45m2 de

superficie cubierta, cuyo valor total era de \$ 877.500,00.-

Detalla que mediante carta documento remitida a través de la empresa Correo Argentino -n° CD077549108 de fecha 11/02/21- comunicó la resolución del contrato suscripto al demandado.-

Indica que hizo una entrega inicial de dinero de \$ 10.000,00 e igual suma en fechas 09 de septiembre del 2020, 29 de octubre del 2020, 30 de noviembre del 2020 y 21 de diciembre del 2020, con lo cual el total de dinero entregado al accionado asciende a la suma \$ 50.000,00.-

Detalla que en base a la entrega de dinero realizada y en razón de la cláusula decimoquinta del contrato, intimó por el plazo de 48 horas hábiles a la entrega del 60 por ciento de abonado -es decir, \$ 30.000,00- a lo cual el demandado respondió mediante CD 043917228, de fecha 17/02/2021; en tal misiva el Sr. Jaramillo -por medio de apoderado- alegó una supuesta falta de legitimación pasiva más reconoció el contrato suscripto y negó la existencia de sociedad comercial aunque se muestre con el nombre de fantasía AZ Construcciones.-

Agrega que el accionado -en dicha misiva- cuestionó también la legalidad de la resolución del contrato de compraventa por no haberse producido el plazo estipulado para el desarrollo de la obra.-

Afirma la accionante que no existía ningún plazo estipulado en el contrato para el desarrollo de la obra entera, aclarando que la cláusula novena del contrato establecía un plazo de 120 días hábiles para "ensamblaje y armado" de la vivienda.-

Sostiene que dicho plazo configuraba una obligación de tope temporal para el accionado y que no implicaba un impedimento para la resolución contractual de un contrato que ni siquiera este había comenzado a cumplir; agregando que la cláusula decimoquinta daba expresamente el derecho de

resolución a la parte consumidora dentro de los 180 días hábiles -como hizo en la misiva correspondiente.-

Expone que el principal fundamento del accionado en su misiva fue apelar a lo previsto por el artículo 1091 del Código Civil y Comercial - teoría de la imprevisión- atento la situación pública y notoria de la pandemia del Covid-19 y ante ello señala que tal norma menciona las opciones que cuentan las partes, incluyendo la la posibilidad de resolución.-

Agrega que la imprevisión no requiere solamente de la alteración extraordinaria de las circunstancias sino también que la prestación de una de las partes resulte severamente onerosa y el Sr. Jaramillo en ningún momento expone ni brinda detalles de la onerosidad sobreviniente.-

Refiere que resulta ilógico y contrario a los actos propios la postura del accionado dado que si el contrato resultaba extraordinariamente oneroso para una parte, ¿por qué esta se negaría a la petición de resolución de la otra?.-

Alega que el demandado simplemente trata de de justificar su pasividad en las tareas que tenía la obligación de desarrollar ya que solamente prestó atención a la hora de cobrar las cuotas pagadas por la consumidora y a la hora de conocer la resolución endilgó mala fe de la accionante.

Destaca que Jaramillo no niega la entrega del dinero de las cuotas por parte de la Sra. Peralta sino que simplemente niega que proceda la devolución de las sumas abonadas.

Señala que no debe perderse de vista la aplicación de lo previsto por el artículo 1095 del Código Civil y Comercial y cita doctrina en apoyo de su postura.-

Alega que existe una conducta del proveedor sumamente reprochable y que pone a su parte consumidora en una situación de desamparo elocuente, encontrándose seriamente comprometido en su patrimonio por un negocio jurídico que aparentaba ser mucho más sencillo de lo que finalmente resultó ser.-

Capítulo aparte desarrolla consideraciones jurídicas en torno a los rubros indemnizatorios pretendidos, reclamando: por daño directo patrimonial la suma de \$ 30.000,00.- (importe de las cuotas abonadas y cuya restitución solicita); por daño moral por la suma de \$ 170.000,00; y por daño punitivo la suma de \$ 700.000,00. Todo, en lo que en más o en menos surja de la prueba de este proceso más intereses.-

Funda en derecho, cita jurisprudencia que entiende aplicable, ofrece prueba, realiza reserva del caso federal y solicita que se haga lugar a esta acción, con costas.-

## **2.- DECLARACIÓN DE REBELDÍA DEL DEMANDADO -SR. NESTOR FABIAN JARAMILLO.-**

Mediante providencia firme de fecha 03/05/2022 y conforme lo peticionado por la actora se hizo efectivo el apercibimiento que dispone el art. 59 del C.P.C.y C. y se declaro rebelde en el juicio al demandado Sr. NESTOR FABIAN JARAMILLO. Dicha providencia le fue notificada al accionado según surge de cédula agregada al SEON en fecha 09/05/22..-

## **3.- INTERVENCIÓN MINISTERIO PÚBLICO FISCAL:-**

El día 15/02/22 el Ministerio Público Fiscal asume su intervención conforme lo previsto por el art. 52 de la Ley 24240.-

## **4.-DECLARACIÓN DE CUESTIÓN DE PURO DERECHO. CLAUSURA PROCESO:-**

En fecha 30/08/22 fue celebrada la audiencia preliminar y ponderándose la rebeldía del demandado fue declarada la cuestión a resolver como de puro derecho, colocándose este proceso por el término de CINCO DÍAS comunes a los fines de que las litigantes ampliasen los fundamentos de sus pretensiones o defensas (art. 359 del C.P.C.C.), presentando la actora tal ampliación en fecha 01/09/22 en horario inhábil.-

El día 30/09/22 fue llamado “autos para sentencia”, quedando el proceso en condiciones de ser resuelto en definitiva.-

### **B.- LOS FUNDAMENTOS. HECHOS Y DERECHO:-**

Tal como ha quedado trabada la litis corresponde señalar en primer lugar que la rebeldía declarada y firme respecto del demandado y su incumplimiento a la carga impuesta por el art. 356 inc. 1 del C.P.C.C. lleva a estimar su silencio como el reconocimiento de la verdad de los hechos lícitos alegados por la actora en su demanda, quedando los documentos reconocidos o recibidos según el caso -en lo que hace al contrato de compraventa, cartas documento y agotamiento de la vía de mediación-.-

De lo expuesto cabe concluir que ha quedado reconocido por el demandado Sr. Jaramillo que:

-en fecha 06/08/2020 celebró con la actora un contrato cuyo objeto era la construcción y entrega a la Sra. Peralta de de una vivienda prefabricada tipo "Wood Frame", minimalista, con dos dormitorios, con 45m2 de superficie cubierta y cuyo valor total ascendía a \$ 877.500,00.-

-la Sra. Peralta abonó al demandado 5 cuotas de \$ 10.000,00, cada una en concepto de precio de construcción de la vivienda (\$ 50.000,00 en total).-

-el demandado genero un nombre de fantasía "AZ Construcciones" bajo el cual actuaba y realizo la contratación con la accionante.-

-existió incumplimiento del accionado en la construcción y entrega de la casa prefabricada.-

-existió comunicación -carta documento N° CD 077549108 de Correo Argentino de fecha 11/02/2021- donde la actora manifestó su voluntad de resolver el contrato de compraventa y ante el vencimiento del plazo para la devolución de lo abonado -60% de lo abonado, conforme clausula n° 15 del contrato celebrado- intimó al accionado a devolver ese importe de cuotas abonadas.-

De lo anterior corresponde por tener por acreditada la responsabilidad del demandado por transgresiones al régimen defensa de la actora como consumidora y con relación a los arts. 4 -deber de información-, 8 bis -trato digno que debía dispensarle a la consumidora y su correlativa protección-, 10 bis inc. c -derecho de la actora de rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado-, violación al art. 17 CN -derecho de propiedad, ante la falta de devolución del dinero- (cfr. arts. 3 y conchs. de la ley 24.240 y mod.; Decreto 1798/94).-

Por todo lo expuesto corresponde hacer lugar a la demandada interpuesta, debiendo responder por las consecuencias dañosas de su obrar.-

### **C.- DE LOS DAÑOS:-**

#### **-Daño emergente:-**

Habiéndose determinado la responsabilidad del demandado corresponde analizar en primer término el daño que la actora reclama (daño emergente) y consistente en la devolución del 60 % del importe abonado para que se construya la casa prefabricada y que asciende a la suma de \$ 30.000,00 -tal como lo solicitara y por aplicación del principio de congruencia-.-

Estando acreditada en la causa que la actora abono 5 cuotas al

demandado y conforme lo previsto por los arts. 10 bis inc. "c" y 40 bis de la LDC ello lleva a reconocer la procedencia del rubro, el que prosperará por la suma total de \$ **30.000,00** -conforme lo pedido- con más los intereses a calcular desde la fecha en que cada una de las sumas fueron abonadas y hasta su efectivo pago a la tasa fijada por la doctrina legal del STJ en los precedentes JEREZ/GUICHAQUEO/FLEITAS.-

**-Daño Moral:-**

Acreditada la violación al deber de información, de trato digno, del derecho de propiedad, debe tenerse por configurada la lesión de índole espiritual -aflicciones, angustias, molestias, perturbaciones- y que deberán ser resarcidas ante la violación de derechos personalísimos como consumidora (arg. art. 40 bis Ley 24.240, mod. Ley 26.994).-

A su vez, no puede perderse de vista que el objeto de la contratación frustrada recaía en la adquisición de una vivienda adecuada a los intereses de la Sra. Peralta y esto traduce en la lesión de otros derechos/intereses que exceden lo patrimonial o material.-

La Observación General n° 4 -aprobada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales- establece en su apartado 7 que el derecho a la vivienda no debe ser interpretado en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o que sea considere exclusivamente como una comodidad.-

Agrega, que "(...) debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Y así debe ser por lo menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. Así pues, "la dignidad inherente a la persona

humana", de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término "vivienda" se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones (...)"-.

Con cita en la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5, el Comité sostuvo que: "el concepto de "vivienda adecuada"... significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable".-

Cabe concluir entonces que la afectación moral por la frustración al acceso a una vivienda adecuada y propia de la Sra. Peralta deriva a su vez en la afectación de su acceso a un nivel de vida adecuado (art. 11 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales), intimidad/privacidad.-

A los fines de no extenderme demasiado, cuantificaré el rubro sin dejar de reconocer que se trata de una difícil tarea ante la lesión y naturaleza de los derechos afectados.-

Para esto tendré en cuenta:-

-la estimación inicial de la actora en la suma de \$170.000,00.-

-que el supuesto encuadra dentro de las denominadas deudas de valor.-

-como pautas comparativas, los diversos precedentes de la Cámara de Apelaciones local y entre ellos "JUAREZ CARLOS OSVALDO C/ VOLSKWAGEN ARGENTINA S.A. DE AHORRO PARA FINES DETERMINADOS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (SUMARÍSIMO)" (Expte.n CH-52627-C-0000), Sent. Del 13/10/22. Allí, la Cámara eleva la

indemnización fijada en primera instancia de \$ 200.000,00 a \$ 450.000,00 ante falta la frustración de entrega de automotor y falta de devolución de cuotas abonadas verificándose incumplimiento al trato digno.-

Considerando todo lo anterior, encuentro justo y equitativo otorgar por el rubro la suma de \$ **600.000,00** en el entendimiento de que la naturaleza de los derechos afectados en este proceso justifican un monto superior al del precedente citado.-

A tal suma deberán calcularse intereses desde el día 11/02/2021 - fecha en la cual la actora comunicó la resolución del contrato celebrado- a un 8% anual hasta la fecha de dictado de esta sentencia; a partir de allí y hasta su efectivo pago conforme las pautas y tasa fijada por el STJ en los precedentes JEREZ/GUICHAQUEO/FLEITAS.-

**-Daño punitivo:-**

La accionante ha reclamado por este rubro la suma de \$ 700.000,00.-

Al respecto cabe señalar que la finalidad -tanto del legislador como de la doctrina y jurisprudencia consolidada a la fecha- en torno al instituto del daño punitivo no es otra que la de disuadir la repetición de conductas análogas y la de brindar real operatividad al Derecho del Consumidor, siendo contestes con lo dispuesto por el art. 42 de la Constitución Nacional, art. 28 de la Constitución Nacional, art. 30 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, art. 27 de la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados, y demás citados por el art. 75 inc. 22 y 23 de la Constitución Nacional.-

Su núcleo reside en neutralizar una potencial nocividad futura, interesando la repercusión de la infracción (cf. Zavala de González, Relevancia cuantitativa del daño, RCyS 2012-II, 95), siendo la normativa vigente en la materia de orden público (art. 65 LDC) y procurando el

debido respeto de la buena fe, la moral y de las buenas costumbres en tales relaciones, razones todas que han de llevarme a declarar la procedencia del rubro reclamado por cuanto en definitiva tienden a reforzar los principios y garantías enunciados precedentemente y a favor de la parte más débil, buscando un equilibrio.-

Considerando la doctrina legal (art. 42 de la ley 5190) sentada por el Superior Tribunal de Justicia en el precedente "GALLEGO C/ EDERSA" ( Expte. N° RO-71747-C-0000; SD 08/07/2022) entiendo que los recaudos para la procedencia del daño punitivo reclamados logran configurarse en este caso por cuanto no es el primer proceso que involucra al demandado - Sr. Jaramillo-, originado en contrataciones para la adquisición de una vivienda y en los que se denuncian transgresiones al régimen de protección de consumidores y usuarias (a modo de ejemplo puede citarse las siguientes causas del registro de esta Unidad Jurisdiccional: "ACOSTA C/ JARAMILLO NESTOR FABIAN Y JARAMILLO JEREMIAS EZEQUIEL Y MERCADO NORMA JAQUELINE S/ ORDINARIO - DAÑOS Y PERJUICIOS MEDIDA CAUTELAR" Expte. n° RO-00249-C-2022; "AVANZA Y OTRO C/ AZ CONSTRUCCIONES Y OTRO S/ SUMARÍSIMO" Expte. n° RO-20270-C-0000).-

Por lo expuesto corresponde acceder al daño punitivo reclamado, el que ascenderá a la suma de \$ **1.000.000,00** por :-

-la violación del deber de trato digno -art. 8 bis de la ley 24.240-: tanto en la atención de los reclamos extrajudiciales de la actora, haciendo caso omiso de los mismos y viéndose la misma obligada a transitar el presente proceso judicial en todas sus etapas para lograr el reconocimiento de su derecho,

- la naturaleza de los derechos y garantías constitucionales violados y que el conflicto no ha podido solucionarse sino a través de esta sentencia,

-que lo anterior traduce en una grave falta de atención respecto de la Sra. Peralta en cuando al deber de trato digno ;

-los beneficios económicos estimados con la conducta -que desde el hecho a la fecha perduran-, reteniendo los importes de las cuotas abonadas, sin la devolución del dinero ni cumplimiento de sus obligaciones,

-la finalidad disuasiva de la sanción,

-la actitud mantenida por el demandado Sr. Jaramillo hasta el dictado de la presente, persistiendo en una postura ajena al conflicto y pese a la vigencia y construcción jurídica en torno a la Ley 24.240 y mod., a la incorporación del art. 42 de la Constitución Nacional en el año 1994,

-el desmedro potencial hacia otras personas (usuarias y consumidoras) como riesgo abstracto, ante la repercusión de la infracción y más allá del daño individual de la Sra. Peralta (ZAVALA DE GONZALEZ, Función preventiva de daños, LA LEY, 03/10/2011);

-los límites del art. 47 de la Ley 24.240, según texto según Ley 26.361.-

A la suma concedida por daño punitivo -de \$ **1.000.000,00.-** y para el caso de falta de cumplimiento en término de esta sentencia, deberán calcularse intereses desde esa oportunidad de conformidad con la doctrina legal del STJ fijada en el precedente "GUIRETTI c/ GUSPAMAR" (Expte. N° 30611/19-STJ, Sent. de fecha 04/05/2020) y conforme pautas del STJ en los precedentes JEREZ/GUICHAQUEO/FLEITAS.-

**D)COSTAS:-**

Las costas deberán ser soportadas por el demandado por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.C.).-

**Por todo lo anterior, RESUELVO/FALLO:**

1.- Hacer lugar a la acción de daños y perjuicios promovida por la Sra. YESICA BELÉN PERALTA contra el Sr. NESTOR FABIAN JARAMILLO por las razones expuestas en los Fundamentos, condenando en consecuencia a este último para que dentro del término de 10 días de notificado proceda a abonar a la Sra. PERALTA la suma de PESOS UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA MIL (\$ 1.630.000,00) con más intereses hasta su efectivo pago y calculados según pautas de esta sentencia.-

2.- Costas al demandado perdidoso (art. 68, 77 del CPC y C).-

3.- Considerando que el pacto de cuota litis no fue ratificado por la actora, corresponde diferir la regulación de honorarios al cumplimiento de lo observado y con su resultado se resolverá. **REGISTRAR.** -

**Hágase saber a las parte actora y su asistencia letrada que quedan notificadas conforme lo previsto por el art. 9 del Anexo I de la Acord. 09/22 del STJ.-**

**Notifíquese al demandado rebelde-Sr. Jaramillo- la presente mediante cédula al domicilio real y confeccionarse a través de la OTICCA.-**

Andrea V. de la Iglesia

Jueza