

General Roca, 25 de febrero de 2026.

PROCESO: Este proceso "**C.P.A. C/ J.N.F., J.J.E., L.C.M., M.N.J. Y JJ AZ S.R.L. S/DAÑOS Y PERJUICIOS - (ORDINARIO)DENUNCIA LEY 24240**" (EXP. RO-00895-C-2023), 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:

El día **10/3/23** P.A.C. -por derecho propio- promueve acción por cumplimiento contractual más daños y perjuicios contra N.F.J., J.E.J., C.M.L., N.J.M. y J J AZ S.R.L. (CUIT 30-71720389-1) por la suma de \$ 3.922.000,00 y/o en lo que en más o en menos resulte de la prueba con más intereses y costas; para el supuesto de resultar imposible el cumplimiento del contrato, peticiona la reparación integral de daños y perjuicios a valores vigentes al tiempo de la sentencia.

Relata que el 26/02/2019 contrató con *AZ Construcciones* la construcción de una vivienda tipología americana de dos dormitorios, según folleto y contrato que adjunta; el contrato fue firmado por N.F.J. en su carácter de presidente y en agosto de 2021 fue reformulada una adenda por la construcción de algunos metros cuadrados más y el congelamiento de cuotas.

Sostiene que pagó las cuotas mensuales, que le llamó la atención que la facturación procedía del presidente de AZ Construcciones, quien facturaba en forma personal y alternativamente desde la empresa le hacían depositar las cuotas en cuentas de N.M. -esposa de N.- y de F.J. -hijo de N.-

Denuncia que las cuotas incrementaban su valor sin una lógica o información veraz, que igual ocurría con el valor de la vivienda.

Indica que el 20/11/20 abonó en efectivo, se le extendió recibo pero no la correspondiente factura; en el año 2021 le dieron la documentación para presentar en el Municipio y en las empresas de servicios (luz, agua, gas) para solicitar los permisos y conexiones.

Alega que a partir de septiembre de 2021 no contestaron mensajes ni llamadas; los innumerables reclamos no fueron atendidos y las cartas documento no fueron recibidas.

Detalla que si bien el 10/02/22 logró un compromiso por escrito -el inicio de la obra ocurriría el 2/03/22, el 15/03 realizarían la platea-, quedó incumplido hasta la fecha de inicio de esta acción.

Describe que está construyendo un quincho en el fondo del inmueble pero que la platea quedó en el estado en que la dejó la parte demandada.

Al haber agotado la instancia de mediación y sin obtener soluciones inicia esta acción con el objeto de lograr el cumplimiento de la obligaciones a cargo de las demandadas o su conversión en daños y perjuicios para el supuesto de que no sea posible.

Reclama por rubros indemnizatorios: daño extrapatrimonial en la suma de \$1.200.000 -sostiene que dejó de vivir vacaciones y salidas con su hija-; daño emergente en la de \$ 1.222.000,00 -sumas abonadas-; daño punitivo en la suma de \$ 1.500.000,00. Todo, en lo que en más o en menos resulte de la prueba más intereses.

Funda su reclamo en las disposiciones de la Ley 24.240, ofrece prueba y solicita que se haga lugar a esta acción con costas.

2.-CONTESTACIÓN DE L.. ARGUMENTOS DEFENSIVOS:

El 2/05/23 contesta el traslado de esta acción C.M.L. por derecho propio; el 19/5/23 comparece con nueva asistencia letrada.

Formula la negativa de rito y luego brinda su versión sobre los hechos.

Sostiene que fue demandada sin expresar ni saber qué papel

desempeñaba en AZ CONSTRUCCIONES.

Expresa que en varias oportunidades fue a la empresa a llevar y/o buscar documentación inherente a la liquidación de sueldos e impuestos de la empresa de J.J. (FJ e Hijos Desarrollista S-A-S), recibos de sueldos, facturas de sus honorarios, impuestos a pagar, etc.

Agrega que en ocasiones y al llegar a las instalaciones intercedió para calmar ánimos con la mejor intención sin saber qué estaba ocurriendo ya que había personas ofuscadas, que maltrataban verbalmente a secretarías pero sin saber qué estaba ocurriendo.

Entiende que esto último no la hace gerenta ni responsable de las actividades de su clientela; dice que tiene un estudio de gestión administrativa y que su trabajo comenzó en mayo de 2022 hacia la empresa FJE HIJOS DESARROLISTA Jaramillo Jeremias S.A.S.

Sostiene que no encuadra dentro de lo dispuesto en el art. 2 de la Ley 24.240; funda en derecho, ofrece prueba y solicita el rechazo de la acción con costas.

3.- INTERVENCIÓN DEL MINISTERIO PÚBLICO FISCAL:

El día 28/3/23 asume la intervención el Ministerio Público Fiscal sin realizar observaciones.

4.-CONTESTACIÓN DE DEMANDADOS N.Y.J.J. Y M.. ARGUMENTOS DEFENSIVOS:

El 15/9/23 N.J., J.E.J. y N.J.M. contestan el traslado de esta acción por derecho propio.

J.J. y Y.N.M. oponen excepción de falta de legitimación pasiva; entienden que no asumieron obligaciones frente a la actora sino que cumplieron funciones como empleado y asesora -respectivamente- de los servicios/productos ofrecidos por un tercero, en este caso AZ Construcciones. Sostienen que no reúnen los requisitos exigidos por el art. 2 de la Ley 24.240 ni resultan solidariamente responsables.

En subsidio contestan el traslado de la acción.

Formulan la negativa de rito, en especial: el contrato, la firma de N.J. y relación contractual; la adenda; el pago de las cuotas; que N.J. facturara en forma personal; que desde la empresa -en forma alternativa- le hacían depositar las cuotas en cuentas de N.M. -esposa de N.- y de F.J. -hijo de N.-

Luego brindan su versión sobre los hechos.

Describen los inconvenientes atravesados por la empresa: circunstancias ocasionadas por la pandemia Covid-19, faltante de maderas -por incendios, faltante de proveedores-.

Hacen saber que fue realizada la compactación, nivelación del terreno, colocaron Malla Sima, construyeron la platea de hormigón de 50 metros cuadrados con instalaciones de agua y cloacas; que esto no fue considerado por la parte actora y entienden que produciría un enriquecimiento sin causa a su favor.

Cuestionan los rubros indemnizatorios reclamados y sus montos.

Fundan en derecho, ofrecen prueba y solicitan el rechazo de la acción con costas.

5.-REBELDÍA DE JJ AZ S.R.L:

El 29/11/23 fue declarada la rebeldía de JJ AZ S.R.L. ante lo pedido, el vencimiento del plazo para contestar el traslado de esta acción y silencio guardado.

6.-AUDIENCIA. PRUEBA. CLAUSURA PROCESO:

El 11/12/23 la parte actora contesta el traslado de la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por J.J. y Y.N.M..

El día 11/04/24 fue celebrada audiencia preliminar y ante la falta de acuerdo fue dispuesta la apertura a prueba, admitiéndose los medios ofrecidos.

El 23/10/24 fue certificado sobre el vencimiento del término

probatorio, pruebas producidas y las pendientes.

El 10/9/25 fue dispuesta la clausura del debate y colocado para alegar, presentando alegatos la parte actora el día 30/9/25 -en horario inhábil-.

El 10/11/25 el Ministerio Público Fiscal presenta su dictamen final y el 12/11/25 fue llamado “autos para sentencia”, quedando en condiciones de resolver.

B.- LOS FUNDAMENTOS. HECHOS Y DERECHO:

1. Si bien N.J., J.E.J. y N.J.M. negaron el vínculo contractual, lo cierto es que al brindar su versión sobre los hechos solicitaron que fueran considerados los trabajos realizados para la construcción de la platea y esto implica el reconocimiento del vínculo contractual.

Por otro, el apercibimiento del art. 388 -cfr. prov del 29/7/24- como del 24/6/26 (art. 365 del CPCC ante la incomparecencia a las audiencias fijadas para la formación del cuerpo de escritura), la pericial contable (22/07/2024; sin impugnaciones y/o explicaciones) e informática (parte 1, parte 2; sin impugnaciones y/o explicaciones) conducen a tener por acreditada la relación contractual -compraventa de vivienda prefabricada-, la suscripción del contrato por la actora y por N.J., también la adenda y los pagos realizados por la parte actora a través de transferencias bancarias a cuentas de titularidad del demandado N.J., de N.J.M. y de J.E.J..

Continuando, la pericial en tasación (agregada el 7/08/24; sin observaciones ni objeciones de las partes) acredita el incumplimiento contractual denunciado como la existencia de vicios en la platea construida: “(...) la platea cuenta con los desagotes de lo que vendría ser la ubicación del baño y de la bacha de la cocina. Se ve que tiene una elevación del terreno con revuelto de 10/15 cm, con un espesor del hormigón de 10 cm aprox. *A simple vista se nota que no fue realizado con hormigón elaborado, ya que se nota el desgaste de la inclemencia climáticas. Se coloco nylon en toda la superficie y no se llega a ver qué tipo de nylon se*

utilizó” (art. 424 del C.P.C.C; lo destacado me pertenece); el mandamiento de constatación (agregado el 22/5/25) da cuenta de que a la fecha existe una pileta construida en el lugar donde estaba la platea.

La firma demandada -J J AZ S.R.L.- fue declarada rebelde ante el incumplimiento a la carga impuesta por el entonces vigente art. 356 inc. 1 del C.P.C.C. -hoy art. 329- y esto implica que su silencio debe estimarse como el reconocimiento de la verdad de los hechos lícitos alegados en el escrito de inicio.

En lo que hace a la demandada L., corresponde rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta ya que de la prueba prueba informativa a [Telefónica](#) surge que la línea 2. le estuvo asignada (desde el 04/11/2020 hasta el 09/11/2021; en fecha 04/11/2020 fue transferida desde otro operador de telefonía por portabilidad numérica y en fecha 10/11/2021 fue transferida a otro operador de telefonía por portabilidad numérica) y la pericial informática acredita que los mensajes de WhatsApp no sufrieron modificaciones, son auténticos y de la lectura de las conversaciones surge su presentación como gerenta administrativa, como encargada de armar propuesta y de dar respuestas.

Pesaba entonces sobre la demandada la carga de acreditar con claridad qué papel/rol desempeñaba si pretendía desvincularse (art. 37 de la Ley 24.240) y sin embargo no logró acreditar lo que alegó: que llevaba y/o buscaba documentación inherente a liquidación de sueldos e impuestos de la empresa de J.J. (FJ e Hijos Desarrollista S-A-S), recibos de sueldos, facturas de sus honorarios, impuestos a pagar.

A igual resultado cabe llegar con relación a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por J.J. y Y.N.M. agregando que en su caso percibieron sumas de dinero en sus cuentas bancarias y por la compraventa en cuestión.

En consecuencia, corresponde hacer lugar en todos sus términos a la

acción por daños y perjuicios promovida por incumplimiento contractual y violación al deber de información y de trato digno de la Ley 24.240 contra la parte demandada en el entendimiento de que todas ellas reúnen en el supuesto el carácter de proveedores en los términos del art. 2 de la Ley 24.240 y deberán responder en forma solidaria ya que formaron una cadena de estrategias para la comercialización de un producto -compraventa de casa prefabricada-, dando respuestas dilatorias mientras percibían los pagos e incumpliendo lo comprometido (art. 40 de la Ley 24.240; STJ COLIÑIR 145/2019).

Los argumentos justificativos de demora ensayados -emergencia sanitaria, incendios forestales, falta de proveedores de materiales- deben desestimarse ante el extenso período de tiempo transcurrido desde la contratación y lo construido -platea-, que por otro resultó defectuosa.

El contrato quedará resuelto en el entendimiento de que no resulta posible el cumplimiento ya que en el lugar la parte actora construyó una pileta; por ende, la parte demandada deberá devolver las sumas recibidas y responder por los daños y perjuicios ocasionados (art. 1079, 1082, 1084 y conccs del Código Civil y Comercial).

-Restitución de las sumas abonadas:

La parte actora logró acreditar la autenticidad de los comprobantes de transferencias efectuadas y reclama las sumas abonadas más intereses y capitalizaciones en función del artículo 770 del CCC o en su defecto el monto necesario para construir la vivienda proyectada en el porcentaje pagado -estimándolo en la suma de \$ 1.222.000-.

El rubro prosperará por las sumas abonadas -al tratarse de una obligación dineraria- y que ascienden a la de \$ **1.147.00,00** con más intereses que deberán ser calculados desde la fecha de efectiva erogación de cada uno y hasta su efectivo pago cfr. las pautas dadas por el STJ en MACHIN (24/6/24) y Acordada N° 23/2025.

-Daño extrapatrimonial:

Resulta razonable estimar que dicho incumplimiento generó en la actora aflicciones, molestias, angustias ya que no solo se vio afectada en el aspecto económico sino también en sus proyectos, ilusiones, confianza, seguridad, previsión, expectativa de satisfacción que proyecta sus efectos en el plano extrapatrimonial (STJ [DAGA](#) (45 – 28/06/2021)).

Para cuantificar este rubro tendré en cuenta las particularidades del caso y precedentes que guardan cierta similitud:

-PERALTA YESICA BELÉN C/ JARAMILLO Néstor Fabián S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (SUMARÍSIMO) (RO-19084-C-0000 del registro de esta Unidad): valores al 02/11/22, \$ 600.000;

-RAMOS SEBASTIAN C/ JARAMILLO NESTOR FABIAN S/ SUMARÍSIMO - DAÑOS Y PERJUICIOS- DENUNCIA LEY 24.240 (RO-00363-C-2022 del registro de la UJ N°1): valores al 06/09/23, \$800.000.

Considero justo y equitativo otorgar la suma de **\$ 3.000.000,00** con un interés puro anual del 8% anual desde el 26/2/2019 -fecha de celebración del contrato- hasta la fecha de la presente sentencia; a partir de allí y hasta su efectivo pago cfr. las pautas dadas por el STJ en [MACHIN](#) (24/6/24) y Acordada N° 23/2025.

-Daño punitivo:

Teniendo en cuenta los precedentes citados, lo analizado, incumplimientos y violaciones a la Ley 24.240 -trato digno, deber de información-, entiendo que el supuesto reúne los elementos para que proceda y de conformidad con los lineamientos dados por el STJ en [COFRE](#) (4/3/21), [DAGA](#) (28/6/21), [FABI](#) (25/6/24), [BARTORELLI](#) (17/10/23), [CAMPOS](#) (30/5/24), [MAJNACH](#) (12/2/25).

Esto por cuanto el supuesto reúne las características de: **a)** ilícito lucrativo (enriquecimiento injusto obtenido por medio del ilícito) y **b)**

repercusión social disvaliosa superior (comparada con el daño individual causado a la persona perjudicada; esto por cuanto fueron percibidas sumas de dinero y generado un vínculo en torno al acceso a una vivienda, incumpliendo totalmente lo comprometido y manteniendo diálogos que generaron falsas expectativas de cumplimiento, involucrando a varias personas en tal accionar ilegítimo.

Abusaron de su posición de poder y evidenciaron con su accionar el menosprecio por derechos individuales, la grave indiferencia respecto de derechos ajenos; violaron el estándar de buena fe (diligencias necesarias para subsanar la prestación deficitaria, brindar pronta solución).

Vulneraron el deber de trato digno al generar y mantener falsas expectativas.

Incluso la conversación mantenida por WhatsApp con la demandada L. demuestra la intención de silenciar los reclamos de la consumidora; allí se tergiversa, se vira el eje de la discusión contra la propia perjudicada: los reclamos de la persona, sus modos fueron calificados como desmedidos, de mala conducta y utilizado como herramienta psicológica/justificativa para silenciarla, para persistir en el incumplimiento y en la falta de respuesta a la información que era solicitada (violencia psicológica).

La tutela y garantía de los derechos de la consumidora surgen de lo dispuesto por el art. 42 de la Constitución Nacional, 30 de la Constitución Provincial, Ley 24.240 y mod, 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.

El proceder y las omisiones de las demandadas demuestran el carácter antisocial de la posición mantenida, de sus silencios y respuestas; no ajustaron sus conductas conforme a los presupuestos mínimos y legales, a lo propio contratado.

Para cuantificarlo tendré en cuenta la fecha de celebración del contrato y lo resuelto por el STJ en **MAJNACH** (12/2/25); por ende, encuentro justo y equitativo cuantificar el daño punitivo en la suma de \$ **5.000.000,00** con más intereses que deberán calcularse desde la fecha de mora -transcurridos los 10 días de notificadas- y hasta su efectivo pago -art. 47 inc. b de la Ley 24.240, mod Ley 26.361; STJ **GUIRETTI** (4/5/20)- a los fines de neutralizar una potencial nocividad futura y por ser de relevancia la repercusión de la infracción (cf. Zavala de González, Relevancia cuantitativa del daño, RCyS 2012-II, 95), ante la violación de la normativa de orden público y del debido respeto de la buena fe, de las buenas y leales costumbres en las relaciones de consumo.

C.- Las costas deberán ser soportadas por la parte demandada por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 62 del C.P.C.C.).

Por todo lo anterior, RESUELVO:

1.- Rechazar las excepciones de falta de legitimación pasiva opuestas por J.E.J., C.M.L., N.J.M. y haciendo lugar en todos sus términos a la acción por daños y perjuicios promovida por P.A.C. por incumplimiento contractual y violación a la Ley 24.240 contra N.F.J., J.E.J., C.M.L., N.J.M. y J J AZ S.R.L. (CUIT 30-71720389-1) por los fundamentos dados; condenando a las personas mencionadas en segundo lugar para que dentro del término de 10 días de notificadas procedan a abonar la suma de \$ 9.147.000,00 con más intereses, debiendo seguir las pautas dadas para su cálculo.

2.- Costas a la demandada por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 62 del C.P.C.C.).

3.- Diferir la regulación de honorarios profesionales para la oportunidad de aprobarse la respectiva liquidación (art. 20, 48 de la Ley G 2212). **REGISTRAR. NOTIFICAR.**

Andrea V. de la Iglesia
Jueza