

Cipolletti, 31 de agosto de 2026

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados "JEREZ, CLAUDIO ALBERTO Y OTROS C/ LA CHINA S.R.L. Y OTROS S/ INCUMPLIMIENTO CONTRATO - ESCRITURACIÓN (ORDINARIO)" (Expte. CI-00773-C-2024), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- El 23/4/2024 (I0001) se presentaron Claudio Alberto JEREZ y Claudio Santiago JEREZ, ambos por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Ignacio GIGENA, y promovieron demanda contra LA CHINA S.R.L., Nicolás Héctor Jesús LAGOS y Daniel Alejandro MOLINA; persiguiendo:

i) la condena a la escrituración y entrega inmediata de la posesión de los lotes identificados como N.C. 03-2-A-127-018 (Matrícula N° 03-34323) y N.C. 03-2-A-129-10 (Matrícula N° 03-34297), ubicados en el loteo "San Ignacio" de General Fernández Oro;

ii) la declaración de nulidad e ineficacia de los efectos de la resolución contractual dispuesta con fundamento en la cláusula octava de los boletos de compraventa de fechas 3 y 4 de mayo de 2017;

iii) el pago de \$32.535.404, o lo que en más o en menos resulte de la prueba, en concepto de daño moral y daño punitivo (art. 52 bis, Ley 24.240); y

iv) la publicación de la sentencia condenatoria en diarios de mayor circulación (art. 47, Ley 24.240).

En cuanto a los antecedentes fácticos, relataron que el 3/5/2017 Claudio Alberto JEREZ, junto con Claudio Nicolás PAREDES LLAYTUQUEO (quien en fecha 18/4/2023 luego cedió sus derechos y

acciones a favor de Claudio Santiago JEREZ), suscribieron un boleto de compraventa para adquirir el lote provisoriamente identificado como N° 18 de la Manzana 127, por el cual firmó, por la vendedora, Daniel MOLINA.

Al día siguiente, 4/5/2017, Claudio Alberto JEREZ suscribió un segundo boleto, como único adquirente, por el lote N° 10 de la Manzana 129, en el que intervino por la vendedora Nicolás LAGOS. Ambos boletos correspondían al loteo abierto "San Ignacio", a desarrollarse sobre la fracción mayor N.C. 03-2-A-074-07, de titularidad de LA CHINA S.R.L.

Señalaron que el precio de cada lote (sin servicios) ascendió a \$70.000, abonado íntegramente en el primer caso al momento de la firma, y en el segundo mediante un pago inicial de \$40.000 y un saldo de \$30.000 a los veinte días.

Indicaron que, conforme la cláusula tercera de los boletos, además del precio del terreno, los compradores se comprometieron a abonar en cuotas mensuales —desde octubre de 2018— los gastos de urbanización e infraestructura (agua, gas, cloacas, alumbrado, apertura de calles, etc.), cuyo monto y cantidad de cuotas dependería del costo total de las obras, a ser informado por la vendedora trimestralmente por correo electrónico o reuniones informativas.

Sostuvieron haber cumplido siempre con sus obligaciones, tanto en el pago del precio como en el de las cuotas por obras de infraestructura, y que, no obstante ello, LA CHINA S.R.L. les remitió la carta documento de fecha 4/9/2023 (CD N° 23787380/1), por la cual —invocando la cláusula octava de los boletos— comunicó la resolución de ambos contratos por presunto incumplimiento en el pago de las referidas cuotas (infraestructura), reteniendo el 30% de lo percibido.

Relataron que, pese a haber concurrido en reiteradas oportunidades a

la inmobiliaria Molina-Lagos a solicitar la liquidación de la supuesta deuda, nunca se les suministró información clara ni precisa al respecto, y que la demandada tampoco reintegró el saldo del 70% dentro del plazo de 45 días previsto en la propia cláusula que invocó.

Refirieron haber respondido, mediante carta documento del 15/9/2023, rechazando en todos sus términos la resolución notificada, intimando a la demandada a revertir su decisión y a cumplir con la entrega de los inmuebles, carta documento que quedó sin respuesta. Agregaron que tampoco la demandada compareció a la instancia de mediación prejudicial iniciada ante CIMARC (Legajo N° 00957-24-CCP), a la que fue debidamente notificada.

Calificaron como abusiva, en los términos del art. 37 de la Ley 24.240 y arts. 988 y concordantes del Código Civil y Comercial (en adelante, CCyC), la cláusula octava de los boletos, por desnaturalizar las obligaciones del proveedor, conceder a este la facultad de resolver el contrato ante cualquier incumplimiento —por mínimo que fuera— y trasladar sobre el consumidor el riesgo íntegro de la operación.

En cuanto a la responsabilidad de los codemandados LAGOS y MOLINA, sostuvieron que deben responder solidariamente junto con LA CHINA S.R.L., no solo por su carácter de titulares de la inmobiliaria "Molina-Lagos", sino por integrar un mismo grupo económico, por haber intervenido personalmente en la comercialización, en la gestión de las obras de infraestructura y en las tratativas con los actores, invocando la teoría de la apariencia jurídica y la responsabilidad solidaria prevista en el art. 40 de la Ley 24.240.

Determinaron los rubros resarcitorios en: a) daño moral, \$1.600.000 para ambos actores; y b) daño punitivo, \$30.935.404 (equivalente a 40 canastas hogar tipo 3). Ofrecieron prueba, fundaron en derecho y

peticionaron el acogimiento íntegro de la demanda.

2.- Por providencia del 2/8/2024 se imprimió a las actuaciones el trámite ordinario, confiriéndose traslado de la demanda.

En fecha 5/8/2024 ([E0008](#)) la Dra. Rocío Guiñazú Alaniz, Fiscal a cargo de la Fiscalía N° 3, tomó intervención en los términos del art. 52 de la Ley 24.240.

El 29/8/2024 ([E0009](#)) comparecieron Nicolás Héctor Jesús LAGOS y Daniel Alejandro MOLINA, por sí mismos y en representación de LA CHINA S.R.L. (conforme aclararon expresamente el [26/9/2024](#)).

Contestaron la demanda, negando en general y en particular los hechos invocados por la parte actora, e impugnando los rubros reclamados.

En su relato, reconocieron la celebración de los boletos de compraventa, la naturaleza del negocio —compraventa de "cosa futura" sujeta a subdivisión y urbanización del loteo San Ignacio— y que la vendedora asumió a su cargo la ejecución de las obras de infraestructura, cuyo costo, conforme la cláusula tercera de los boletos, sería solventado por los compradores en cuotas mensuales, a devengarse desde octubre de 2018, con un tope del 50% del salario mínimo, vital y móvil vigente en cada período.

Precisaron que la entrega de la posesión estaba supeditada, conforme la cláusula cuarta, a la finalización de las obras de infraestructura y a la cancelación total de los costos del desarrollo, con un plazo estimado de treinta meses desde el inicio de las obras (marzo de 2019).

Sostuvieron que los actores dejaron de abonar las cuotas de infraestructura desde septiembre de 2021, detallando los pagos parciales efectuados respecto de cada lote, y que informaron a los compradores el estado de deuda mediante correo electrónico. Adujeron haber aguardado el

cumplimiento voluntario de los actores antes de disponer la resolución, y que estos nunca solicitaron formalmente ni de manera fehaciente que se les brindara información sobre la deuda.

Con fundamento en ello, sostuvieron la validez de la resolución dispuesta y solicitaron el rechazo de la demanda, con costas. Ofrecieron prueba, hicieron reserva de caso federal y fundaron en derecho.

En su contestación, los demandados expresaron, además, que "miente el actor y su letrado al afirmar que esta parte hizo caso omiso a la audiencia notificada en Cimarc, toda vez que sí asistió la aquí demandada", agregando —contra el deber de confidencialidad propio de esa instancia— referencias al desarrollo de la audiencia de mediación de diciembre, a un "principio de acuerdo" entre las partes, a una propuesta formulada por su parte, y a la actitud asumida por el actor frente a ella, así como a un cuarto intermedio y a una posterior audiencia desistida por el actor (Legajo N° 00957-24-CCP, audiencia del 24/6/2024).

3.- Por providencia del 4/10/2024 (I0009) se abrió la causa a prueba. El 21/11/2024 (I0010) se celebró la audiencia preliminar, en la que se convino la suspensión de los plazos procesales por cinco (5) días por posibilidad de acuerdo entre las partes, sin que este finalmente se concretara.

El 3/12/2024 (I0011) se proveyeron las pruebas ofrecidas, cuya producción fue certificada el 28/3/2025 (I0022).

El 23/9/2025 (I0040) se realizó la audiencia de prueba, en la que declararon cuatro testigos: Ariel Alberto GONZÁLEZ, Claudio Nicolás PAREDES LLAYTUQUEO (cedente original de los derechos sobre el lote de la Manzana 127), Antonio Pedro DIMENZA y Oscar Sergio BLASCO.

El 2/10/2025 (I0043) se clausuró el período probatorio y quedaron los

autos a disposición para alegar, facultad que ambas partes ejercieron mediante presentaciones del 21/10/2025 (actora) y 22/10/2025 (demandada).

El 2/2/2026 (I0048) el Dr. Mauro Alejandro MARINUCCI, juez subrogante de la Unidad Jurisdiccional Civil N° 3, se excusó de conocer en la causa por su relación con una de las partes, lo que motivó que el 10/2/2026 (I0049) el suscripto se avocara al conocimiento de estas actuaciones.

Finalmente, el 26/2/2026 se dictó el llamamiento de autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

CONSIDERANDO:

4.- La litis.

Conforme los antecedentes reseñados, los actores Claudio Alberto JEREZ y Claudio Santiago JEREZ demandaron el cumplimiento de los contratos de compraventa celebrados el 3 y 4 de mayo de 2017, solicitando se condene a LA CHINA S.R.L., Nicolás Héctor Jesús LAGOS y Daniel Alejandro MOLINA a entregar la posesión y a escriturar los lotes adquiridos. Asimismo, requirieron que se declare la nulidad e ineficacia de la resolución contractual dispuesta conforme la cláusula octava de los boletos, el resarcimiento de los daños derivados del incumplimiento contractual y de la infracción al deber de información (art. 4, LDC), y la publicación de la sentencia condenatoria (art. 47, LDC).

Los demandados fundaron su defensa, sustancialmente, en la mora de los actores en el pago de las cuotas destinadas a las obras de infraestructura desde mediados de 2021, pese a encontrarse —según afirmaron— informados por correo electrónico de la deuda, razón por la cual, invocando la cláusula octava, declararon unilateralmente la extinción de los contratos.

Cabe destacar que los boletos de compraventa de ambos lotes, con el correspondiente sellado fiscal de la ART, fueron reconocidos por las partes, así como la relación jurídica que a través de ellos se estableció; circunscribiéndose la controversia a: a) la existencia, cuantía y exigibilidad de la deuda invocada por obras de infraestructura; b) la validez y eficacia de la resolución contractual dispuesta con base en ella; c) la procedencia de la escrituración y entrega de la posesión; d) la responsabilidad personal y solidaria de LAGOS y MOLINA; y e) la procedencia y cuantía de los rubros resarcitorios reclamados.

5.- Encuadre jurídico: relación de consumo y su falta de controversia.

Corresponde, en primer lugar, determinar el régimen jurídico aplicable al vínculo que unió a las partes.

De los términos de los boletos surge, sin dificultad, que la operación celebrada entre los actores y LA CHINA S.R.L. no constituyó una compraventa inmobiliaria de objeto ya existente y perfectamente individualizado, sino una compraventa de cosa futura en los términos del art. 1007 del CCyC, referida a dos lotes que, a la fecha de los boletos, aún no habían sido subdivididos ni deslindados de la fracción mayor identificada catastralmente como N.C. 03-2-A-074-07, y cuya existencia jurídica y física dependía de la subdivisión, mensura y aprobación administrativa del proyecto de urbanización "San Ignacio", así como de la ejecución de las obras de infraestructura (redes de agua, cloacas, apertura y enripiado de calles, etc.) a cargo de la vendedora.

Así se reconoce expresamente la cláusula primera de los boletos, al consignarse que "el presente contrato versará sobre la Compra Venta de un bien Inmueble futuro (Lote) en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación (...) comprometiéndose en consecuencia EL VENDEDOR a realizar todas las tareas y esfuerzos para que el Lote objeto del presente

llegue a existir en las condiciones y tiempo convenido".

Esta calificación tiene una consecuencia relevante: aun cuando la vendedora asumió, como prestación accesoria, la ejecución de obras de infraestructura —prestación que exhibe puntos de contacto con el contrato de obra—, el objeto principal perseguido por los compradores no fue la mera ejecución de esas obras, sino la adquisición del derecho real sobre un lote de terreno. De allí que la operación deba calificarse, en su tipicidad predominante, como una compraventa inmobiliaria de bien futuro con obligaciones de hacer accesorias a cargo del vendedor, y no como un contrato de obra autónomo.

En cuanto a la naturaleza de esas obligaciones accesorias, cabe tener presente que el compromiso de obtener la subdivisión aprobada, de ejecutar la infraestructura mínima ofrecida y de escriturar constituyen, frente al consumidor, obligaciones de resultado: no basta que el proveedor haya desplegado alguna diligencia o gestión, sino que debe obtenerse el resultado prometido (lote subdividido, con servicios y escriturable). De lo contrario, el deudor deberá responder objetivamente por el incumplimiento, salvo causa ajena que lo exima (art. 10 bis LDC y arts. 774, 1723 y ccfs. CCyC).

Sentado lo anterior, en cuanto se refiere a la calificación subjetiva del vínculo, no está controvertido en la causa que los actores adquirieron en forma onerosa los dos lotes del emprendimiento "San Ignacio" como destinatarios finales (en beneficio propio o de su grupo familiar o social), mientras que LA CHINA S.R.L. —juntamente con LAGOS y MOLINA, según se examinará más adelante— intervino en el mercado como empresa profesional del rubro, como comercializadora, organizadora y constructora del desarrollo inmobiliario. Se configura así una relación de consumo en los términos de los arts. 1, 2 y 3 de la Ley 24.240 y de los arts. 1092 y 1093

del CCyC.

La existencia de esta relación de consumo no constituye, en rigor, un extremo controvertido en la causa. La demandada, al contestar demanda, no articuló ninguna negativa concreta, sería ni fundada tendiente a excluir el encuadre consumeril del vínculo —no alegó, por ejemplo, que los actores fueran inversores profesionales, que los lotes tuvieran un destino comercial o de reventa, ni cuestionó la aplicación de la Ley 24.240 en sí misma—, limitándose a discutir los presupuestos de la resolución, la existencia de la deuda de infraestructura y la procedencia de los rubros resarcitorios.

En tales condiciones, cabe tener por configurada la relación de consumo, con todas las consecuencias jurídicas que de allí derivan, en particular la aplicación del principio protectorio y de la regla de interpretación más favorable al consumidor y, en caso de duda sobre el alcance de sus obligaciones, la adopción de la solución menos gravosa (arts. 1094 y 1095, CCyC).

Los accionantes se encuentran, entonces, amparados por el microsistema protectorio de orden público que emana de los arts. 42 y 75 inc. 22 de la Constitución Nacional, 30 de la Constitución de la Provincia de Río Negro, la Ley 24.240 y el Código Civil y Comercial (arts. 1, 2, 7, 11, 1092 y sigs.).

La activación del estatuto consumeril, mediante la comprobación de la relación de consumo, eleva el umbral protectorio y califica a la relación jurídica con una jerarquía superior a cualquier régimen de derecho común con el que pudiera concurrir; de modo que, aun cuando el vínculo subyacente resulte encuadrable en el tipo especial de la compraventa, no varía su primaria caracterización como relación y contrato de consumo.

6.- Prueba testimonial.

Corresponde valorar, en primer término, la prueba testimonial rendida en la audiencia del 23/9/2025, en la que declararon cuatro testigos, cuyos dichos deben ser ponderados conforme su relación con las partes, el conocimiento directo o indirecto de los hechos, y su ausencia de interés personal en el resultado del pleito (cfr. art. 356 CPCC).

Los testigos Ariel Alberto GONZÁLEZ (pariente lejano de los actores por afinidad, sin vínculo con los demandados ni interés en la causa), Antonio Pedro DIMENZA y Oscar Sergio BLASCO (ambos amigos de la familia JEREZ, sin vínculo con las demandadas ni interés en el pleito) coincidieron en afirmar, por dichos y por conocimiento derivado del trato personal con los actores, que el Sr. Claudio Alberto JEREZ es propietario de su vivienda, mientras que el Sr. Claudio Santiago JEREZ alquila un departamento en la localidad de General Fernández Oro junto con su pareja, careciendo de vivienda propia.

Los tres testigos manifestaron no tener conocimiento directo de los pormenores de la operatoria contractual ni de la existencia o inexistencia de la deuda invocada por la demandada, más allá de lo que les fue comentado por los propios actores, extremo que corresponde ponderar con el alcance limitado propio del testimonio de oídas (*testis de auditu*), sin que ello obste a su valor corroborante de las circunstancias personales y habitacionales de los accionantes.

Mayor relevancia probatoria reviste el testimonio de Claudio Nicolás PAREDES LLAYTUQUEO, quien no reviste parentesco con los actores —es compañero de trabajo del Sr. Claudio Alberto JEREZ— ni mantiene vínculo vigente con las demandadas, y quien, por haber sido parte original en el boleto de compraventa del lote de la Manzana 127 hasta la cesión de sus derechos a favor de Claudio Santiago JEREZ el 18/4/2023, declaró con conocimiento directo y personal de los hechos relativos a la modalidad de

contratación y ejecución del contrato. En lo sustancial, dicho testigo expuso que:

a) Adquirió el lote junto con Claudio Alberto JEREZ en el año 2017, optando ambos por la modalidad de pago de contado del precio de la tierra y financiación en cuotas de los servicios de infraestructura —modalidad que, según explicó, era una de las dos alternativas ofrecidas por la vendedora, existiendo otra consistente en financiar tanto la tierra como la infraestructura—; que dividían todos los pagos en partes iguales (50% y 50%) con JEREZ, y que cumplieron con las cuotas correspondientes durante los aproximadamente seis años en que mantuvo la titularidad de sus derechos.

b) Que, no obstante los pagos efectuados, "nunca sabíamos el concepto de qué (se trataba), porque además los servicios no aparecían", y que en un reclamo personal ante la inmobiliaria llegó a advertir, en un listado que le exhibieron sin entregarle copia, un ítem por "gastos de librería o papelería" de un monto que calificó de desproporcionado, sin que se le brindara nunca explicación ni documentación respaldatoria.

c) Que la operatoria del loteo San Ignacio "tenía la figura del fideicomiso, donde Lagos era el administrador", y que existía un grupo de mensajería instantánea de los adquirentes del loteo, en el que numerosos compradores manifestaban su malestar por la falta de respuesta e información de la desarrolladora, al punto de que "la gente ya estaba cansada" y varios se asesoraban con abogados.

d) Que MOLINA y LAGOS "eran los dueños" de la empresa desarrolladora y de la inmobiliaria, que "decidían todo", que los empleados remitían cualquier consulta a sus decisiones, y que desplegaban, en su relación con los compradores y con las autoridades municipales de General Fernández Oro, una actitud que el testigo calificó de posición de poder o

"patoteril", sin dar explicaciones claras sobre los conceptos reclamados.

e) Que el loteo San Ignacio cuenta actualmente con viviendas ya construidas por varios adquirentes, muchas de ellas sin autorización formal, ante la falta de avance y respuesta de la empresa desarrolladora, debiendo los propios compradores organizarse informalmente para el cuidado de sus lotes ante la ausencia de servicios básicos como el alumbrado público.

Este testimonio resulta plenamente verosímil, coherente con la restante prueba documental e informática incorporada a la causa, y proviene de quien, en su origen, tuvo participación directa y personal en la relación contractual, por lo que constituye un elemento de convicción de central relevancia para la solución del caso, en particular en cuanto corrobora: (i) la falta de información clara, periódica y documentada sobre la composición de las cuotas de infraestructura, pese a los reclamos de los compradores; (ii) la existencia de una estructura de administración de fondos ajenos cuya conducción y decisiones quedaban en manos de LAGOS y/o MOLINA; y (iii) el trato desconsiderado dispensado por la desarrolladora y/o la inmobiliaria (por sus titulares y/o por las personas de las que se servían para sus fines y beneficios comerciales).

7.- Carga de la prueba relativa a la deuda por obras de infraestructura invocada por la demandada.

Sentado el encuadre jurídico y valorada la prueba testimonial, la controversia central exige examinar si la parte actora cumplió sustancialmente sus obligaciones —en particular, el pago del precio y de las cuotas para cubrir las obras de infraestructura— y qué incidencia tiene, sobre ese extremo, la deuda invocada por la demandada como fundamento de la resolución contractual.

Como regla general de la teoría de las obligaciones, quien pretende el

cumplimiento específico de la contraprestación ajena debe encontrarse, en principio, en situación de haber cumplido la propia (arg. arts. 1031 y 1084, CCyC); regla que, sin embargo, no puede aplicarse en abstracto, sino a partir de la concreta estructura del negocio y de las modulaciones que introduce el estatuto del consumidor.

En el caso, la postura de los actores ha sido consistente en sostener que cumplieron íntegramente con sus obligaciones, incluido el pago total del precio de ambos lotes. Sin embargo, el "precio" pactado no se agotó en una suma única, cerrada y autosuficiente, sino que se integró, además del monto nominal de los boletos, por erogaciones adicionales vinculadas a las obras de infraestructura (cláusulas tercera y cuarta de los contratos), cuya determinación, liquidación, exigibilidad y documentación quedaron, en los hechos, exclusivamente bajo la órbita de organización, información y control de la parte vendedora, quien —según sus propios términos contractuales— se comprometió a informar trimestralmente, por correo electrónico o reuniones informativas, el costo total de las obras y la cantidad de cuotas resultante. El testimonio de PAREDES LLAYTUQUEO corrobora, con conocimiento directo, que esa falta de información no fue un episodio aislado sufrido únicamente por los actores, sino una práctica extendida de la desarrolladora frente al conjunto de los adquirentes del loteo.

Esta particular configuración incide de manera directa sobre la distribución de la carga probatoria. Si bien la parte actora no acompañó recibos completos de todos los pagos invocados (art. 894 CCyC), tampoco puede perderse de vista que la propia demandada, al contestar demanda, no negó lisa y llanamente la existencia de pagos, sino que reconoció la cancelación del precio básico de ambos boletos y admitió, además, pagos parciales vinculados a los servicios de infraestructura —de los que incluso

detalló montos y períodos—, sosteniendo únicamente que tales pagos habrían resultado insuficientes desde septiembre de 2021. Ese reconocimiento parcial desplaza el eje de la controversia: ya no se discute si existieron pagos, sino si subsistía, a la fecha de la resolución, un saldo cierto y exigible, cuál era su cuantía, por qué conceptos se componía, desde cuándo resultaba debido y de qué modo fue fehacientemente informado e intimado a los consumidores adquirentes.

A partir de allí, la solución no puede fundarse únicamente en la regla clásica según la cual cada parte debe probar los hechos que invoca (art. 348 CPCC), sino también en las adecuaciones introducidas por el art. 53 de la Ley 24.240, que impone a los proveedores el deber de aportar al proceso todos los elementos de prueba que obren en su poder o a su alcance y de prestar la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la controversia.

La doctrina ha identificado en dicha norma la recepción positiva del principio de las cargas probatorias dinámicas, conforme al cual el onus probandi recae, en cada supuesto, sobre quien se encuentra en mejores condiciones técnicas, económicas e informativas para acreditar el hecho controvertido, sin que ello implique derogar la regla objetiva de distribución de la carga, sino aplicarla conforme a la situación real de cada litigante (Fornetti, O. E., "Acerca de la necesidad de la regla de la carga de la prueba", ADLA 2025-2, 25).

En efecto, la regla de la carga de la prueba conserva su función de guía de conducta procesal de las partes y de regla de juicio para el sentenciante ante la insuficiencia probatoria, sin que su aplicación en clave dinámica —propia del art. 53 LDC— importe prescindir de una distribución objetiva y previsible, sino, por el contrario, definirla con mayor precisión en atención a quién estaba en mejores condiciones de probar.

Tal es, precisamente, la hipótesis verificada en autos. Si la demandada sostuvo la existencia de una deuda por gastos de infraestructura, era ella quien se hallaba en inmejorable situación para exhibir la documentación respaldatoria pertinente: libros contables, recibos emitidos, facturas, liquidaciones individualizadas por lote, extractos de movimientos, constancias bancarias, registraciones internas, planillas históricas de imputación y toda otra documentación apta para demostrar la efectiva existencia, composición y exigibilidad del saldo invocado.

Nada de ello fue aportado en forma idónea. Por el contrario, de las actuaciones surge que la pericia contable ([E0039](#)) no pudo desarrollarse eficazmente por falta de exhibición de la documentación necesaria por parte de los obligados, circunstancia que compromete severamente la defensa fundada en el supuesto incumplimiento del comprador, y que resulta coherente con la versión de los actores y, también, con lo declarado por el testigo PAREDES LLAYTUQUEO en cuanto a que, pese a sus reclamos personales, nunca se le exhibió ni entregó documentación que permitiera controlar el origen y composición de las cuotas reclamadas.

En este contexto, aun cuando del intercambio de correos electrónicos, corroborado por la pericia informática ([E0031](#)), pudiera inferirse la existencia de una presunta "cuenta corriente" o estado de cuenta atribuible a los compradores, tal elemento no alcanza para demostrar, por sí solo, una deuda cierta, líquida y exigible.

Ello es así porque dicho intercambio apenas exhibe un cuadro o planilla unilateral, confeccionado y transmitido desde la propia esfera de la demandada, carente de todo sustento autónomo en la restante prueba producida en la causa. En efecto, ese eventual estado de cuenta no encuentra respaldo convergente en libros comerciales, registraciones contables, facturación, recibos correlativos, constancias bancarias de cargo

o percepción, liquidaciones periódicas fehacientemente notificadas, ni en una pericia contable que hubiera validado su exactitud material. En ausencia de tales apoyaturas objetivas, la sola exteriorización informática de un saldo unilateral no supera el umbral de convicción necesario para tener por acreditado el incumplimiento del consumidor.

Dicho de otro modo: una planilla interna o un resumen unilateral puede constituir, a lo sumo, un indicio de cuál era la postura de la empresa acerca de cómo llevaba su administración; pero no prueba, por sí mismo, la realidad jurídica de la deuda ni su oponibilidad al adquirente, menos aún en una relación de consumo en la cual el proveedor asume deberes reforzados de información, claridad y colaboración probatoria. Admitir lo contrario importaría, en los hechos, convalidar una inadmisibile inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor, expresamente vedada por el art. 37 de la Ley 24.240.

A ello se agrega una consideración adicional, derivada de la particular modalidad del negocio. Los compradores financiaban, mediante el pago de cuotas, obras de infraestructura cuya planificación, contratación, ejecución y administración quedaban exclusivamente en la esfera de actuación de la vendedora, quien —según la propia cláusula tercera de los boletos— asumió la obligación de informar trimestralmente el costo de las obras y la cantidad de cuotas resultante.

Esa estructura, en la cual el proveedor administra fondos aportados por el consumidor con un destino específico, impone un deber reforzado de rendición de cuentas, análogo al que pesa sobre quien gestiona negocios ajenos (arts. 1322 y sigs CCyC), derivado, además, de la buena fe contractual (arts. 9 y 961, CCyC) y del deber de información propio de las relaciones de consumo (art. 4 LDC y 1100 CCyC).

La demandada no satisfizo ese estándar: no exhibió al perito contable

la documentación de respaldo, no remitió a los actores —pese a sus reiterados requerimientos— una liquidación clara, detallada y verificable de las obras ejecutadas y su costo, y se limitó a invocar un saldo global sin sustento documental autónomo. Tal omisión no puede jugar en perjuicio del consumidor, sino que debe valorarse en contra de quien, hallándose en mejores condiciones de informar y de probar, no lo hizo.

Corolario de lo expuesto es que tampoco se acreditó que los actores hubiesen sido puestos en mora en forma clara, circunstanciada y fehaciente respecto de los supuestos saldos, ni que se les hubiera entregado una liquidación inteligible que permitiera controlar el origen, cálculo y exigibilidad de los conceptos reclamados. Menos aún se probó que la demandada, al invocar la resolución con fundamento en la cláusula octava de los boletos, hubiera cumplido con la devolución del saldo que ella misma decía adeudar a los compradores, conforme el propio texto contractual invocado.

De allí que la conclusión probatoria razonable sea que la parte actora acreditó, cuanto menos, un cumplimiento sustancial de sus obligaciones contractuales, mientras que la demandada no logró demostrar, con el grado de certeza exigible, el presupuesto fáctico de la defensa que opuso, esto es, la existencia de una deuda cierta, líquida y exigible que habilitara válidamente la resolución contractual por incumplimiento esencial de los compradores. Esta conclusión se ve reforzada por el hecho de que la demandada fue remisa —tanto extrajudicialmente como durante la práctica de la pericia contable ordenada en el proceso— en aportar la documentación que se encontraba exclusivamente en su poder.

No escapa al suscripto que, en el estado actual de la prueba, subsiste cierta incertidumbre sobre si los compradores adeudan o no, en definitiva, alguna suma menor por infraestructura. Sin embargo, en tanto la duda recae

sobre un hecho relevante para la defensa esgrimida por el proveedor —y no sobre la pretensión del consumidor—, corresponde estar a la solución que menos perjudique a este último.

La directiva interpretativa in dubio pro consumidor (art. 3° Ley 24.240) opera aquí no ya en su faz estrictamente normativa, sino proyectada sobre la insuficiencia probatoria de la defensa de la parte fuerte de la relación: cuando la prueba producida por el proveedor no permite despejar la duda sobre la existencia y cuantía de la deuda que él mismo invoca —y que él mismo estaba en mejores condiciones de demostrar—, dicha insuficiencia debe resolverse en el sentido menos gravoso para el consumidor, sin que ello implique tener por probado un hecho no acreditado, sino, antes bien, hacer pesar sobre quien debía probar y no lo hizo las consecuencias desfavorables de esa insuficiencia (cfr. Sahab, A., "La directiva in dubio pro consumidor, ¿puede aplicarse cuando la duda recae sobre los hechos?", RCCyC 2026-febrero, 213).

8.- Validez —o no— de la resolución contractual. Control judicial de la cláusula octava.

Para que la extinción contractual unilateral resulte válida deben reunirse los siguientes requisitos: a) mora del deudor; b) incumplimiento esencial; c) comunicación recepticia, clara e inequívoca de la voluntad de resolver, a todos los sujetos que integran la otra parte; y d) que quien invoca la cláusula resolutoria haya cumplido con sus propias obligaciones o haya ofrecido cumplirlas (cfr. arts. 887, 1077, 1078, 1083, 1084, 1086, 1088 y conchs. CCyC).

En el caso de autos, la demandada comunicó la declaración extintiva por carta documento de fecha 4/9/2023 (CD. 23787380), cursada solamente al cocontratante Claudio Alberto JEREZ, *"dando resuelto el contrato...por el incumplimiento de las obligaciones asumidas."*

Ello, sin ninguna mención concreta o específica sobre las obligaciones que habría incumplido la parte compradora, y apoyándose en la cláusula octava del contrato, que dice: "Para el supuesto de incumplimiento por parte de la compradora en el pago de las cuotas establecida en la cláusula TERCERA y/o de cualquier otra obligación asumida por medio del presente, EL VENDEDOR podrá optar entre: uno (1) exigir su cumplimiento con más un interés punitorio calculado a razón del 3% mensual sobre la suma adeudada desde la fecha de su vencimiento hasta la de su efectivo pago; o bien dos (2) una vez transcurridos quince (15) días de incumplimiento, declarar resuelto el presente contrato reteniendo en su poder el 30% de la suma percibida hasta el momento, en concepto de indemnización pactada, y debiendo reintegrar el saldo restante, dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días a contar desde la notificación de la resolución."

JEREZ se opuso a la extinción por carta documento de fecha 15/9/2023 (CD. 188995157), negando haber incumplido el contrato —en particular el pago de las cuotas pactadas en la cláusula tercera— y aduciendo, por el contrario, el incumplimiento de la propia vendedora de brindar información clara y precisa respecto a los supuestos gastos adeudados, sumado a que las obras no se encontraban finalizadas (cfr. art. 1078 inc. c) CCyC).

A su vez, el comprador opuso en esa misma notificación el carácter abusivo, nulidad e ineficacia de la referida cláusula octava del contrato (cfr. art 37 LDC).

Con todo ello, ante todo cabe resaltar que la comunicación extintiva no contiene ni se funda en ningún incumplimiento específico de la parte compradora. Esa falta de causa o indeterminación impide por sí misma tener por configurado el incumplimiento esencial que exige el art. 1084 del

CCyC. Pues resulta evidente que no puede predicarse la existencia de un incumplimiento cuando ni siquiera se ha identificado qué es lo que concretamente se dice incumplido.

No obstante, en atención a la defensa ensayada por la parte demandada, también se debe remarcar lo ya expuesto en cuanto a que no se probó en este proceso la existencia de una deuda cierta, líquida y exigible a los compradores, ni tampoco que estos hubieran sido colocados en mora en forma clara y circunstanciada.

En cualquier caso, y por más que no hay incumplimiento probado de los compradores, tampoco podría admitirse la extinción unilateral basada en la cláusula octava del contrato.

Nótese que esa cláusula resolutoria expresa (art. 1086 CCyC) solamente prevé el incumplimiento por parte de la compradora, sin contener el contrato ninguna previsión relativa a posibles incumplimientos de la vendedora.

A ello se suma que la cláusula octava de los boletos —que autoriza a la vendedora a resolver el contrato ante "cualquier incumplimiento" de la compradora, reteniendo el 30% de lo abonado— aparece, en el contexto del caso, seriamente comprometida por la tacha de abusividad prevista en el art. 37 de la Ley 24.240 y en los arts. 988, 1119 y concs. del CCyC, en cuanto faculta al proveedor a resolver el contrato ante incumplimientos accesorios, retener una porción sustancial del precio y recuperar el bien, generando un notorio desequilibrio en perjuicio del consumidor y ampliando irrazonablemente los derechos del predisponente.

Se reitera que, conforme al art. 1084 del CCyC, a los fines de la resolución del contrato no es suficiente "cualquier incumplimiento", sino que debe tratarse de un incumplimiento esencial en atención a la finalidad

del contrato.

Dicha cláusula debe, en consecuencia, tenerse por no convenida, sin que ello afecte la subsistencia del resto del contrato (art. 37 LDC y arts. 989 y 1122 CCyC). Debiendo señalarse, además, que en la hipótesis de considerarse válida, la demandada tampoco demostró haber cumplido con la restitución del 70% del precio percibido, conforme lo exigía la misma cláusula que invocó para resolver.

Finalmente, importa advertir la ausencia de un requisito formal en lo que respecta a la extinción unilateral del boleto de compraventa relativo al lote adquirido originariamente por Claudio Alberto JEREZ junto con Claudio Nicolás PAREDES LLAYTUQUEO (quien luego cedió sus derechos a favor de Claudio Santiago JEREZ), dado que —como ya fue apuntado— la comunicación extintiva de LA CHINA S.R.L. no fue dirigida a todos los sujetos que integran la parte compradora, sino solamente a Claudio Alberto JEREZ. Lo que no se ajusta al requisito del art. 1078 inc. b) del CCyC.

En definitiva, por no reunirse los presupuestos o recaudos legales, y en particular por no haberse probado un incumplimiento esencial imputable a la parte compradora, la extinción total del contrato por declaración unilateral de la vendedora (resolución) debe reputarse incausada, ilegítima e ineficaz.

9.- Obligación de escriturar y de entregar la posesión.

Establecida la ineficacia de la resolución contractual, corresponde abordar la pretensión principal de entrega de la posesión (tradición material) y otorgamiento de la escritura traslativa de dominio de los inmuebles objeto de la compraventa.

El acreedor tiene derecho a emplear los medios legales para que el

deudor le procure aquello a que se ha obligado y puede, ante el incumplimiento, obtener la satisfacción forzada de su interés (arts. 724 y 730 CCyC).

En el ámbito específico de las relaciones de consumo, el art. 10 bis de la Ley 24.240 confiere al consumidor, ante el incumplimiento del proveedor, la facultad de elegir libremente entre exigir el cumplimiento forzado de la obligación —siempre que fuera posible—, aceptar una prestación equivalente, o rescindir el contrato con restitución de lo pagado, sin perjuicio de los daños que correspondan.

Los actores ejercieron, en el caso, la primera de esas opciones, la cual resulta viable en tanto los lotes objeto de los boletos ya se encuentran subdivididos, mensurados e inscriptos a nombre de la demandada, sin que exista —en principio— impedimento material, jurídico o registral que torne imposible su escrituración y tradición material. La obligación de la vendedora no se limita a no obstaculizar la transmisión, sino que comprende el deber positivo de efectuar todos los actos necesarios para transferir la propiedad de la cosa vendida, deber que subsiste en tanto no se haya extinguido válidamente el contrato, extremo que, como ya se determinó, no ha ocurrido en autos (cfr. art. 1007, 1123, 1137, 1140 y concs. CCyC).

Según lo establecido en el 1017 del CCyC, deben ser otorgados por escritura pública los contratos que tienen por objeto la adquisición de derechos reales sobre inmuebles, recaudo que los boletos de compraventa aquí examinados satisfacen en su faz de antecedente causal, generando la obligación de escriturar.

El art. 1018 del mismo cuerpo legal establece que, si la parte condenada a otorgar el instrumento es remisa, el juez puede hacerlo en su representación, "siempre que las contraprestaciones estén cumplidas, o sea

asegurado su cumplimiento". La finalidad de la norma es conservar la utilidad práctica del negocio y hacer efectiva la tutela específica del adquirente frente al incumplimiento injustificado del transmitente, sin permitir, a la vez, que se suplante la voluntad de quien debe escriturar en beneficio de un acreedor que, a su vez, no cumplió su propia contraprestación esencial.

En el caso, la condición legal de "contraprestaciones cumplidas" debe tenerse por satisfecha. Como se examinó, el precio de ambos lotes fue íntegramente abonado, y el supuesto saldo por obras de infraestructura invocado por la demandada no fue acreditado en debida forma: no existe deuda cierta, líquida y exigible demostrada en la causa, sino una liquidación unilateral, no convalidada por prueba contable, documental, testimonial o pericial autónoma —siendo, por el contrario, la prueba testimonial coincidente en señalar la falta estructural de información y rendición de cuentas de la desarrolladora—. En una relación de consumo, la duda sobre la existencia y alcance de ese saldo —cuya prueba correspondía a la demandada— debe resolverse a favor del consumidor (arts. 1094 y 1095, CCyC), por lo que no puede erigirse en obstáculo eficaz para el cumplimiento de la obligación de escriturar.

La resistencia de la parte demandada a escriturar y entregar la posesión se asentó, exclusivamente, en una resolución unilateral que —según se determinó— carece de eficacia, y en una deuda que no logró demostrar. En consecuencia, corresponde condenar a LA CHINA S.R.L. a otorgar la escritura traslativa de dominio de ambos lotes y a hacer entrega de su posesión efectiva a los actores, dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días de que la presente sentencia adquiera firmeza, bajo apercibimiento de que, en caso de incumplimiento, la escritura sea suscripta por el suscripto, en representación de la obligada y a su costa (art.

1018 CCyC y art. 459 CPCC).

Dicho otorgamiento tendrá lugar ante el registro notarial que proponga la parte demandada, y los gastos, honorarios, impuestos y sellados que genere la escrituración serán soportados por los compradores, conforme lo pactado en la cláusula sexta de los boletos de compraventa. La intervención del suscripto para suplir la voluntad remisa solo tendrá lugar una vez verificado el cumplimiento de los recaudos registrales, catastrales y fiscales pertinentes (estado de dominio, inhibiciones, deudas fiscales, aprobación de planos, etc.).

La solución propiciada no importa desconocer que la demandada pudiera, eventualmente, tener derecho al cobro de algún crédito residual auténtico y debidamente documentado por gastos de infraestructura; significa, simplemente, que en este proceso no logró probarlo con el grado de seriedad exigible para paralizar la tutela específica del consumidor. En tales condiciones, no puede admitirse que un saldo unilateral, no respaldado por prueba contable ni documental suficiente, opere como obstáculo eficaz para el cumplimiento de la obligación principal nacida del contrato de compraventa inmobiliaria de bien futuro, sin perjuicio de que, si la demandada entendiera subsistente algún crédito auténtico, pueda hacerlo valer por la vía y con la prueba que corresponda, sin afectar lo aquí decidido.

10.- Daños.

Aparte de la condena específica a la escrituración y entrega de la posesión de los lotes, la parte actora demandó un resarcimiento por daño moral y también la aplicación de daños punitivos derivados de la conducta ilegítima atribuida a la demandada (arts. 10 bis, 40, 52 bis y concs. LDC y arts. 730 inc. c), 1716, 1740, 1741 y concs. del CCyC).

10.1.- Daño moral.

Por este concepto los actores reclamaron la suma de \$1.600.000.- para ambos.

Fundaron tal reclamo en un conjunto de repercusiones extrapatrimoniales concretas, derivadas del incumplimiento de la demandada, tales como: la frustración del proyecto de vivienda propia —en especial, la imposibilidad del Sr. Claudio Santiago Jerez de iniciar la construcción de su vivienda familiar, debiendo continuar afrontando un contrato de alquiler—; el estado de incertidumbre y vulnerabilidad generado por la pérdida de disponibilidad de los lotes íntegramente abonados; las alteraciones anímicas derivadas de la situación (dificultades para conciliar el sueño y estados de angustia persistentes, según sus propios términos); y el desgaste emocional propio de haber debido recurrir a sucesivos reclamos extrajudiciales, a la instancia de mediación y, finalmente, a la vía judicial, para obtener el reconocimiento de un derecho que entendían indiscutible.

El daño extrapatrimonial o moral ha sido definido como la *“modificación disvaliosa del espíritu, en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, consecuencia de una lesión a un interés no patrimonial, que habrá de traducirse en un modo de estar diferente de aquel al que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial”* (PIZARRO, R., Daño Moral. Prevención / Reparación / Punición, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1996, pág. 47).

En el sistema del Código Civil y Comercial, temporalmente aplicable al caso de autos, rige la regulación unitaria de la responsabilidad civil, en cuanto a su finalidad y presupuestos (art. 1716 CCyC); es decir, ya sin diferenciarse la responsabilidad civil contractual y extracontractual, propia del régimen anterior.

De todas formas, no debe perderse de vista que la responsabilidad por daños en las relaciones de consumo se enmarca –conforme arts. 5, 40 y ccds. de la LDC- en un régimen autónomo, signado por la prevención y la superación del rígido encuadramiento de la responsabilidad en órbitas diferenciadas (contractual o extracontractual), la objetivación de la responsabilidad del proveedor, la ampliación de la legitimación activa y pasiva, la unificación de los plazos de prescripción y la preocupación por el afianzamiento del principio de reparación integral. (LORENZETTI, L., Consumidores, Rubinzal-Culzoni, Bs. As., 2003, p. 382 y SOZZO, G., "Daños sufridos por consumidores (Jurisprudencia y cambios legislativos)", en Derecho Privado y Comunitario, 2002-1, p. 558).

Conforme el art. 1738 del CCyC, la indemnización comprende, entre otras cosas, las *“afecciones espirituales legítimas”*, es decir, el daño moral o extrapatrimonial.

“La referencia del texto [el art. 1738 del Cód. Civ. y Com. de la Nación] a las afecciones espirituales legítimas le confiere al daño moral un contenido amplio, abarcativo de todas las consecuencias no patrimoniales. En ese sentido ha descendido notoriamente el "piso" o "umbral" a partir del cual las angustias, molestias, inquietudes, zozobras, dolor, padecimientos, etcétera, determinan el nacimiento del daño moral, acentuándose la protección de la persona humana” (Lorenzetti, Ricardo L., “Código Civil y Comercial de la Nación”, T. VIII, p. 485, Rubinzal-Culzoni Editores, Sta. Fe, 2015).

En la misma línea de ello, el STJ ha dicho: “No hay una cuantificación legal mínima que establezca insatisfacciones tolerables no indemnizables, de aquellas otras injustificadas indemnizables. Las únicas diferencias están enunciadas en el art. 1718 CCyC (cf. CSJN, Fallos 334:376). De lo expuesto surge sin hesitación que el Código Civil y

Comercial ha ampliado la posibilidad de resarcir las consecuencias no patrimoniales producidas por el incumplimiento contractual. En la actualidad no hay restricción alguna para resarcir: la reparación de la lesión a las afecciones espirituales legítimas (el otrora daño moral) está contemplada de manera única en el art. 1741 CCyC sin cortapisa alguna para el daño patrimonial y para el daño extrapatrimonial. La reparación en todos los casos debe ser plena, por imperio de los arts. 19 de la Constitución Nacional y 1740 CCyC.” (STJRNS1 Se.45/21 “DAGA”).

Asimismo resulta claro que el daño moral, en tanto lesión espiritual, no es susceptible de acreditación directa, sólo pueden probarse circunstancias que según el curso ordinario de las cosas tienen normalmente capacidad de producir dolor o perturbación espiritual en una persona.

Si bien en materia contractual (incumplimiento) el daño moral en principio no se presume y, por ende, debe ser probado, quedan a salvo las hipótesis contempladas por el art. 1744 del CCyC.

De esa norma se infiere una clara excepción a la regla general de la carga de la prueba cuando los daños surgen notoriamente de los mismos hechos que lo ocasionaron. Los hechos notorios son aquellos hechos comunes, conocidos y tenidos por ciertos por la generalidad de las personas, que por investir tal calidad excluyen la posibilidad de que sean puestos en duda por el órgano judicial (Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Buenos Aires, 2015, t. VIII, p. 513, nro. III.1.).

Lo cual implica que la respectiva facultad judicial debe ser ejercida con rigurosa medida, analizando detenidamente la índole del hecho generador de la responsabilidad y demás circunstancias concurrentes, dado que comúnmente en el ámbito contractual lo que resulta afectado no es más

que un interés patrimonial.

Se deben diferenciar los incumplimientos contractuales de los que en principio sólo pueden derivarse las simples molestias propias de cualquier incumplimiento, de aquellos que, generados en errores cometidos o en la actividad desplegada por uno de los contratantes con culpa o aún dolo son susceptibles de causar padecimientos morales.

En el caso, los testimonios de Ariel Alberto GONZÁLEZ, Antonio Pedro DIMENZA y Oscar Sergio BLASCO —coincidentes en este punto— dan cuenta de que el Sr. Claudio Alberto JEREZ es titular de vivienda propia, mientras que el Sr. Claudio Santiago JEREZ alquila actualmente un departamento en General Fernández Oro junto a su pareja, careciendo de vivienda propia, circunstancia coherente con el propósito, expuesto en la demanda, de destinar uno de los lotes adquiridos a la construcción de su vivienda familiar.

Sin embargo, la procedencia del rubro no se sustenta exclusivamente en esa postergación habitacional, sino, fundamentalmente, en el trato indigno y desconsiderado (art. 8 bis, LDC) dispensado por la demandada a los consumidores durante más de seis años, mediante la falta de información clara sobre la deuda invocada —extremo corroborado, además, por el testimonio de quien experimentó idéntica situación de opacidad como cotitular original de uno de los boletos—, la resolución unilateral e ineficaz del vínculo (con retención del precio abonado) y el mantenimiento en su patrimonio de lotes cuyo valor se ha revalorizado significativamente desde 2017.

Este desvío del curso normal de los acontecimientos, donde el consumidor debe suplir la negligencia informativa del profesional, genera por sí mismo una perturbación anímica relevante. No estamos ante una mera discrepancia contractual, sino ante un ejercicio abusivo del derecho

por parte de la desarrolladora, quien pretendió resolver el contrato de forma unilateral en 2023, sin haber intimado de modo previo a los actores ni demostrar el cumplimiento sustancial previo de sus propias obligaciones de urbanización.

El hecho de que los actores hayan tenido que afrontar la amenaza de perder sus lotes y la inversión realizada, sumado a la necesidad de litigar para obtener el reconocimiento de la vigencia de su contrato, constituye una lesión a sus afecciones espirituales legítimas (Art. 1741 CCyC).

La angustia derivada de la frustración de una planificación familiar, potenciada por la desidia informativa del proveedor, excede cualquier "molestia" tolerable.

En suma, de acuerdo con lo que surge directamente de los hechos (*in re ipsa*), aprecio que la conducta y el propio incumplimiento de la demandada tiene suficiente entidad para causar por sí misma un menoscabo que excedió lo estrictamente patrimonial y se proyectó como un agravio moral indemnizable.

Con las dificultades que entraña, lo resarcible y que ahora se intenta establecer es el “*precio del consuelo*”; de proporcionarle al damnificado recursos aptos para menguar el detrimento causado, de permitirle acceder a gratificaciones viables, confortando el padecimiento con bienes idóneos para consolarlo, o sea para proporcionarle alegría, gozo, alivio, descanso de la pena. Esta modalidad de reparación del daño no patrimonial atiende a la idoneidad del dinero para compensar, restaurar, reparar el padecimiento en la esfera no patrimonial mediante cosas, bienes, distracciones, actividades, etcétera, que le permitan a la víctima, como lo decidió la Corte nacional, obtener satisfacción, goces y distracciones para restablecer el equilibrio en los bienes extrapatrimoniales. El dinero no cumple una función valorativa exacta; el dolor no puede medirse o tasarse, sino que se trata solamente de

dar algunos medios de satisfacción, lo cual no es igual a la equivalencia (CSJN, 04/12/2011, “Baeza, Silvia Ofelia c/ Provincia de Buenos Aires y otros”, RCyS, 2011-VIII-176, con apostilla de Jorge M. Galdós).

Ahora bien, no es fácil determinar el importe tendiente a resarcirlo porque, justamente, no se halla sujeto a cánones objetivos, sino a la prudente ponderación sobre la lesión a las afecciones íntimas del perjudicado, a los padecimientos que experimenta y a la incertidumbre sobre su restablecimiento, en síntesis, a los agravios que se configuran en el ámbito espiritual de la víctima, que no siempre resultan claramente exteriorizados.

Su monto, así, queda librado a la interpretación que debe hacer el sentenciante a la luz de las constancias aportadas a la causa, tratando de analizar, en cada caso, sus particularidades, teniendo siempre presente que su reparación no puede ser fuente de un beneficio inesperado o enriquecimiento injusto, pero que debe satisfacer, en la medida de lo posible, el demérito sufrido por el hecho, compensando y mitigando las afecciones espirituales sufridas.

En función de lo expuesto, dentro de los parámetros de prudente discrecionalidad y por estimarlo equitativo y suficiente para que los actores cubran gastos de su interés que le proporcionen satisfacciones y compensen o aminoren las aludidas consecuencias no patrimoniales padecidas —por ejemplo introduciendo, en su momento, alguna mejora menor en su lote o encomienden trabajos de mantenimiento, etc.— fijo el resarcimiento por daño moral en la suma de \$6.000.000, que se deberá distribuir igualitariamente entre ambos actores (art. 1741 CCyC y art. 147 CPCC).

Teniendo en cuenta que dicho monto es cuantificado a valores actuales, en la etapa de liquidación se deberán adicionar intereses a una tasa pura anual del 8%, desde el 4/9/2023, cuando se produjo el perjuicio (cfr.

art. 1748 CCyC) —que coincide con la resolución del contrato declarada por LA CHINA S.R.L., a la postre ineficaz—, hasta la fecha del presente pronunciamiento.

Al respecto, el STJRN ha expuesto que *“Cuando las sumas de condena representan obligaciones de valor cuantificadas al momento de la sentencia, no existe ningún impedimento de aplicar a las mismas una tasa pura de interés, desde el momento en que el perjuicio se produjo y hasta la fecha de la sentencia de Primera Instancia; ya que la misma está destinada a retribuir el uso del capital. Así se ha sostenido que: Los intereses de una indemnización de daños deberán computarse desde la producción del perjuicio hasta el pronunciamiento apelado a una tasa del 8% anual, como tasa pura, dado que resulta suficientemente compensatoria ante una deuda de valor fijada a valores actuales...”* (STJRNS1: Se. 4/18. "TAMBONE" y Se. 100/16 "TORRES").

Mientras que los intereses moratorios que pudieran devengarse con posterioridad a esta sentencia, sobre el monto indemnizatorio acordado (\$6.000.000), se deberán calcular según la tasa fijada por la doctrina del Superior Tribunal de Justicia en los precedentes "Machín" (Se. 104) y su similar del fuero civil "Iraira" (Se. 67/24), con su modificación introducida por Ac. 23/25-STJ), o aquella que pudiera establecerse en su reemplazo para futuros períodos.

10.2.- Daño punitivo.

Los actores solicitaron, con fundamento en el art. 52 bis de la Ley 24.240, la imposición a la demandada de una multa civil de \$30.935.404, equivalente a 40 canastas hogar tipo 3 (INDEC).

El referido artículo de la LDC textualmente 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”.

Los daños punitivos son, según Pizarro, *“sumas de dinero que los tribunales mandan a pagar a la víctima de ciertos ilícitos, que se suman a las indemnizaciones por daños realmente experimentados por el damnificado, y están destinadas a punir graves inconductas del demandado y a prevenir hechos similares en el futuro”* (Pizarro, Ramón, “Daños punitivos”, en Derecho de Daños, segunda parte, Libro homenaje al Prof. Félix Trigo Represas, La Rocca, 1993, pág. 291/2).

El incumplimiento de una obligación legal o contractual es una condición necesaria, pero no suficiente para imponer la condena punitiva; ya que, además, debe mediar culpa grave o dolo del sancionado, la obtención de enriquecimientos indebidos derivados del ilícito o evidenciarse un grave menoscabo por los derechos individuales del consumidor o de incidencia colectiva (cfr. López Herrera, Edgardo, “Daños punitivos en el derecho argentino. Art. 52 bis”, Ley de Defensa del Consumidor, JA 2008-II-1198; Pizarro, – Stiglitz, Reformas a la ley de defensa del consumidor, LL 2009-B, 949).

Así, se ha dicho también que *“...la aplicación del artículo 52 bis de la Ley de Defensa del Consumidor debe ser de carácter excepcional y, por lo tanto, más allá de la obvia exigencia de que medie el “incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales para el consumidor”, se requiere*

algo más, lo que tiene ver con la necesidad de que exista un grave reproche sobre la conducta del deudor, aun cuando la norma no lo mencione" (cfr. Rúa, María Isabel, "El daño punitivo a la luz de los precedentes judiciales", JA, 2011IV, fascículo n° 6, pág. 11/12). "De ello se sigue que su procedencia no puede ser determinada mecánicamente: ante el incumplimiento, la sanción; sino que requiere de un análisis exhaustivo de la conducta del responsable, a efectos de desentrañar si ha mediado un desinterés manifiesto por los derechos de terceros o un abuso de posición dominante, o un lucro indebido".-"De otro modo, incluyendo la multa por daño punitivo como un rubro indemnizatorio más, siempre correríamos el riesgo de propiciar un enriquecimiento ilícito a favor de la víctima, extremo no querido por el sistema de reparación de daños del derecho civil" ("Duran Darío Leonardo c. Iruña S.A. y otros s/Resolución de contrato", Expte. N° 472438/2012, Cám. Civ. Pcia. de Neuquén).

En consonancia con lo expuesto, considero que no cualquier incumplimiento debe ser objeto de la multa civil prevista en el Art. 52 bis LDC, sino que cada caso en particular debe ser evaluado con suma medida a tenor de las circunstancias de hecho y prueba.

En ese sentido, observo que la demandada incurrió en diversas infracciones autónomas al estatuto consumeril.

Primero, violó el deber de información previsto en el art. 4 de la Ley 24.240 —y, complementariamente, el art. 53 en su faz de colaboración procesal— al no suministrar nunca a los actores una liquidación clara, detallada y verificable de las cuotas de infraestructura, pese a los reiterados requerimientos formulados ante la inmobiliaria, y al omitir, durante todo el proceso, exhibir al perito contador la documentación de respaldo que exclusivamente estaba en su poder.

Segundo, transgredió el deber de trato digno consagrado en el art. 8

bis de la misma ley, que impone al proveedor abstenerse de conductas que coloquen al consumidor en una situación de padecimiento innecesario: aquí, la demandada invocó una deuda que nunca documentó, notificó la resolución sin intimación previa clara ni circunstanciada, y mantuvo esa ilegítima posición de manera inflexible durante más de dos años, incluso después de recibir el rechazo fundado de los actores y de ser convocada a la instancia de mediación prejudicial.

Tercero, en los términos ya examinados, ejecutó una cláusula contractual (la octava) que la propia ley reputa abusiva (art. 37 LDC), utilizándola como mecanismo para retener el precio percibido y recuperar los lotes ya pagados, en un contexto de manifiesta asimetría informativa que el proveedor no solo no corrigió, sino que agravó.

Por lo demás, está claro que incumplió la obligación principal asumida en los boletos: transferir la propiedad y entregar la posesión de los lotes una vez percibido el precio, prestación que no cumplió pese a que —según se determinó— los actores abonaron íntegramente el valor de la tierra y sostuvieron los pagos de infraestructura durante años (art. 10 bis LDC y arts. 1123, 1137 y concs. CCyC).

A su vez, y más allá de su inoponibilidad e ineficacia, incumplió la cláusula octava, en tanto declaró extrajudicialmente la resolución invocando el inciso que le permitía retener el 30% de lo percibido, pero omitió reintegrar el 70% restante dentro del plazo de 45 días que esa misma cláusula establecía, quedándose de hecho con la totalidad de lo abonado por los compradores sin devolución alguna.

Esta combinación de conductas de la demandada no revela un incumplimiento aislado y sin importancia, sino una clara e injustificada desatención de los intereses patrimoniales de los consumidores (art. 42 C.N.), con manifiesto aprovechamiento de la posición de superioridad

técnica y económica que aquella ostentaba en la relación. Todo lo que, además, se contrapone al estándar de la buena fe contractual (arts. 9, 729, 961 CCyC) y demás principios que rigen en la materia (v.gr. colaboración, protección de la confianza, conservación del contrato).

En ese contexto, entonces, según mi apreciación el incumplimiento legal y obligacional concurre con la situación de particular gravedad que torna admisible la aplicación de la multa civil peticionada.

Ahora bien, cuestión más compleja resulta determinar su cuantía. Como ya se mencionó, en la demanda la parte actora peticionó que se fije en \$30.935.404 equivalentes a 40 canastas hogar tipo 3.

No obstante, la Cámara de Apelaciones de esta ciudad ha señalado en diversas sentencias (v.gr. “SUAREZ” Se. 50/23) su criterio —de base doctrinaria y jurisprudencial— según el cual, por no implicar el daño punitivo un rubro indemnizatorio, sino una sanción de carácter preventivo impuesta por el juez, el consumidor accionante no puede ni debe mensurar dicho rubro, y de hacerlo, el sentenciante en modo alguno quedará limitado por dicha petición (conf. F. Álvarez Larrondo, en “Los daños punitivos y su paulatina y exitosa consolidación”, en La Ley del 29.11.2010).

Aunque cierta doctrina receptada en algunos pronunciamientos judiciales propugna la utilización de una fórmula matemática para la determinación de la condenación punitiva, incitando evitar acudir a criterios subjetivos no explicitados, infundados, irreproducibles o inverificables, lo cierto es que, por un lado, aquella no ha tenido acogida jurisprudencial en el fuero local; y por otro lado, según mi apreciación, supone dificultosos cálculos (por no decir impracticables) y, en definitiva, tampoco supera la prudente discrecionalidad, puesto que en gran medida consiste en aplicar variables basadas en conjeturas o probabilidades (también subjetivamente establecidas).

Sobre tales formas posibles de mensuración, entre otros autores, se ha explyado el autor Irigoyen Testa, M. (“Monto de los Daños Punitivos para Prevenir Daños Reparables” publicado en Revista de Derecho Comercial, del Consumidor y de La Empresa, LA LEY, Año II, número 6, diciembre de 2011, págs. 87-94).

Por mi parte, sin desatender la prudencia que se requiere para establecer la sanción por daño punitivo, tomaré como pautas orientadoras y de valoración -tal como impone el propio art. 52 bis de la LDC la índole y gravedad del hecho y demás circunstancias concretas del caso ya descriptas, la repercusión social de la conducta que se le reprocha, como así también las diversas funciones que el instituto está destinado a cumplir (v.gr. sancionatoria, disuasiva, ejemplificadora, preventiva de futuros daños).

Asimismo, tengo en consideración el límite de razonabilidad contemplado por el Superior Tribunal de Justicia para fijar el daño punitivo: “... *las cuantificaciones que superen la fórmula aritmética de multiplicar las indemnizaciones regulares por números mayores a un dígito (single digit multipliers), son propensas a caer en excesos.*” (STJRNS1 Se. 133/23 “BARTORELLI”).

Bajo tales parámetros, fijo el monto de condena en concepto de daño punitivo, a esta fecha, en la suma de **\$12.000.000** (art. 147 CPCC).

Y puesto que la multa civil, a diferencia de los daños originados en el ilícito, tiene su causa en la sentencia —constitutiva— que la reconoce y fija su monto según su valor actual, solo corresponderá adicionar los intereses posteriores a este pronunciamiento, en caso de no cumplirse la condena dentro del plazo, según la tasa fijada el Superior Tribunal de Justicia en los ya citados precedentes "Machín" (Se. 104) y su similar del fuero civil

"Iraira" (Se. 67/24), con su modificación introducida por Ac. 23/25-STJ), o aquella que pudiera establecerse en su reemplazo para futuros períodos.

11.- Acerca de la responsabilidad personal y solidaria de LAGOS y MOLINA.

Corresponde examinar con particular detenimiento la legitimación pasiva y la responsabilidad personal de los codemandados Nicolás Héctor Jesús LAGOS y Daniel Alejandro MOLINA, distinguiendo con precisión los distintos planos en que ambos actuaron a lo largo del desarrollo inmobiliario "San Ignacio": por un lado, su actuación como órgano de la sociedad LA CHINA S.R.L.; por otro, su actuación personal y directa al frente de una organización operativa distinta —identificada ante los consumidores como "Inmobiliaria Molina-Lagos"—, mediante la cual percibieron y administraron los fondos destinados a obras de infraestructura y mantuvieron la comunicación con los adquirentes.

Según el informe y la respectiva documental remitida por el Registro Público de Comercio de Neuquén, LAGOS y MOLINA revestían la condición de únicos socios de LA CHINA S.R.L., con el carácter de gerente este último, y actuaron en tal calidad al suscribir los boletos de compraventa en representación de la sociedad vendedora.

Ahora bien, el examen de la prueba documental y pericial incorporada a la causa —correos electrónicos remitidos a los actores y validados por la pericia informática— permite advertir un segundo plano de actuación de LAGOS y MOLINA, autónomo del meramente societario y suficiente, por sí solo, para fundar su responsabilidad personal.

En efecto, la correspondencia relativa a la gestión de las obras de infraestructura, a los avances del loteo y a las comunicaciones con los adquirentes no aparece suscripta por "LA CHINA S.R.L." en su calidad de

parte vendedora, sino por una organización identificada bajo denominaciones tales como "Administración Operativa San Ignacio - Inmobiliaria Molina-Lagos".

Asimismo, diversas piezas de esa correspondencia se cierran con la fórmula "Saludos Atentamente. La China SRL y Molina Lagos inmobiliaria", empleando una conjunción copulativa que coordina a la sociedad vendedora con una organización distinta —identificada con los apellidos personales de los codemandados—, y no una fórmula de mera intermediación o representación.

En el mismo sentido, otra comunicación informa a los adquirentes que "se encuentra todo el equipo de La China SRL y Molina Lagos" a su disposición para las consultas relativas al emprendimiento.

Estas expresiones reiteradas, constituyen un reconocimiento extrajudicial de parte —oponible a quien lo emitió— en cuanto a la existencia de dos centros de gestión diferenciados: la sociedad, como titular registral y parte formal de los boletos, y la "Inmobiliaria Molina-Lagos", como organización operativa a través de la cual LAGOS y MOLINA administraron personalmente la comercialización del loteo, la percepción de fondos y la comunicación —o la deliberada falta de comunicación— con los adquirentes.

Tratándose la "Inmobiliaria Molina-Lagos" de una denominación de fantasía sin personalidad jurídica propia, autónoma y diferenciada de las personas físicas que la integran, la responsabilidad por los actos y omisiones desplegados bajo ese nombre —en particular, la falta de información clara y de rendición de cuentas sobre las obras de infraestructura, ya examinada— recae directamente sobre Nicolás Héctor Jesús LAGOS y Daniel Alejandro MOLINA, sin que sea necesario, a este fin, recurrir a la inoponibilidad de la personalidad jurídica de LA CHINA

S.R.L. (art. 144, CCyC).

No se trata, en este segundo plano, de extender a los codemandados, por vía de la sociedad, una responsabilidad que originariamente sería solo societaria, sino de imputarles directamente las consecuencias de una gestión operativa que ellos mismos llevaron adelante a título personal, bajo una denominación distinta de la de la parte formalmente vendedora, respecto de la cual —según ha quedado acreditado— omitieron rendir cuentas claras y documentadas a los consumidores (arts. 9, 961 y 1322 y sigs CCyC; arts. 4, 8 bis y 53, LDC).

Indudablemente, esta autopresentación dual permite encuadrar directamente la actuación personal de LAGOS y MOLINA dentro del elenco de sujetos alcanzados por la responsabilidad solidaria del art. 40 de la Ley 24.240, que dispone: "Si el daño al consumidor resulta del vicio o riesgo de la cosa o de la prestación del servicio, responderán el productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio...".

En efecto, al identificarse sistemáticamente ante los consumidores bajo la denominación "Inmobiliaria Molina-Lagos" —esto es, bajo una designación comercial propia, construida con sus propios apellidos, y no bajo la sola razón social de LA CHINA S.R.L.—, LAGOS y MOLINA pusieron su nombre y su reputación personal al servicio de la comercialización y administración del emprendimiento, generando frente a los adquirentes la apariencia de una garantía adicional de seriedad y respaldo, propia de quien "pone su marca" en el servicio ofrecido.

Esta conducta los sitúa, por derecho propio y con independencia de su carácter de socios de LA CHINA S.R.L., dentro de la noción amplia de proveedor que consagra el art. 2° de la misma ley, en cuanto alcanza a quien "desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades

de... distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios", sin que sea necesario, para esta calificación, que exista entre ellos y los consumidores un contrato formalmente suscripto a su nombre personal.

A lo expuesto se agrega una consideración de orden procesal que, sin ser decisiva por sí sola, corrobora las conclusiones precedentes. Según las constancias de la causa, LAGOS y MOLINA comparecieron el 6/9/2024 a contestar demanda, y mediante aclaración del 26/9/2024 precisaron que lo hacían tanto en representación de LA CHINA S.R.L. cuanto por derecho propio.

En ningún tramo de esa presentación, ni en las etapas procesales subsiguientes, los codemandados opusieron excepción de falta de legitimación pasiva, ni articularon ninguna defensa dirigida a diferenciar su posición personal de la de la sociedad, ni a excluir su propia responsabilidad por los hechos que se les atribuyen a título individual.

Toda su defensa se concentró, en cambio, en el fondo de la controversia —la existencia de la deuda de infraestructura y la validez de la resolución—, sin objetar en momento alguno el marco de responsabilidad solidaria y personal planteado por la parte actora. Esta conducta procesal resulta compatible con las conclusiones expuestas y refuerza la procedencia de la condena solidaria sin que exista, a su respecto, controversia procesal pendiente de resolución.

12.- Publicación de la sentencia.

De manera accesoria a la condena pecuniaria, corresponde disponer la publicación de una reseña de la presente sentencia, una vez firme, no en la forma peticionada por los actores (diarios de mayor circulación local y nacional), sino mediante gacetilla a difundir por la Dirección de

Comunicación Judicial dependiente del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro, con el contenido esencial de lo aquí resuelto, por ser este el criterio que corresponde equiparar, en esta jurisdicción, a la remisión que el art. 54 bis de la Ley 24.240 efectúa —en el ámbito nacional— a la Ley 26.856 (criterio expuesto en autos "MARTIN, DANIELA VANINA C/ AMX ARGENTINA S.A. S/ SUMARÍSIMO", Expte. B-2RO-249-C1-17, Se. 37, 3/6/2019, Juzgado Civil N° 1 de General Roca, cuya solución se comparte).

Esta modalidad de publicación resulta proporcional a la finalidad preventiva y de alerta a la comunidad de consumidores que persigue la norma, sin incurrir en una sanción reputacional desproporcionada respecto de la gravedad relativa del caso.

13.- Costas.

Las costas del proceso se impondrán a las partes demandadas por su condición objetiva de vencidas (art. 62 CPCC).

No obstante, cabe hacer la siguiente diferenciación: en lo que respecta a la acción de escrituración y entrega de la posesión, la obligada en el negocio, titular registral, deudora y quien deberá cargar exclusivamente con las costas es LA CHINA S.R.L.; mientras que en lo relativo al reclamo complementario por daños y perjuicios, las costas deberán ser soportadas por todos los condenados solidarios.

Por todo lo expuesto, **RESUELVO:**

I.- Declarar ineficaz la extinción (resolución) de los contratos de compraventa del caso, dispuesta unilateralmente por LA CHINA S.R.L.; y, a todo evento, tener por no convenida, dado su carácter abusivo, la cláusula octava contenida en los referidos instrumentos privados.

II.- Hacer lugar a la demanda promovida por Claudio Alberto JEREZ y Claudio Santiago JEREZ y, en consecuencia, condenar a LA CHINA S.R.L. a otorgar la escritura traslativa de dominio y a hacer entrega de la posesión efectiva de los inmuebles identificados como N.C. 03-2-A-127-018 (Matrícula N° 03-34323) y N.C. 03-2-A-129-10 (Matrícula N° 03-34297), del loteo "San Ignacio" de General Fernández Oro.

Ello dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días, contados desde que la presente sentencia adquiriera firmeza, ante el registro notarial que proponga la parte demandada, con los gastos de escrituración a cargo de los compradores (cláusula sexta de los boletos), bajo apercibimiento de que, ante el incumplimiento, la escritura sea otorgada por el suscripto, en representación de la obligada y a su costa (art. 1018 CCyC y art. 459 CPCC), previa verificación del cumplimiento de los recaudos registrales, catastrales y fiscales pertinentes.

III.- Condenar a LA CHINA S.R.L., Nicolás Héctor Jesús LAGOS y Daniel Alejandro MOLINA, en forma solidaria, a abonar a los actores, dentro del plazo de diez (10) días de notificada la presente, la suma de PESOS DIECIOCHO MILLONES (\$18.000.000), en concepto de indemnización de consecuencias no patrimoniales o daño moral (\$6.000.000) y daño punitivo (\$12.000.000), más los intereses que se calculen en la oportunidad y forma indicada en los considerandos. Todo ello bajo apercibimiento de ejecución (art. 145 y ccds. CPCC).

IV.- Disponer la publicación de una reseña de esta sentencia, una vez firme, mediante gacetilla a cargo de la Dirección de Comunicación Judicial del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro, con el contenido esencial de lo aquí resuelto (cfr. art. 54 bis LDC).

V.- Imponer las costas del proceso a las partes demandadas por su

condición objetiva de vencidas (art. 62 CPCC), con la distinción o distribución indicada en los considerandos (punto 13).

VI.- Diferir la regulación de honorarios de los letrados intervinientes y de los peritos actuantes hasta tanto exista base económica cierta y definitiva para su cálculo (art. 48, Ley 2212; art. 18, Ley 5069).

VII.- Esta sentencia se registra en protocolo digital y quedará notificada a través de su publicación en el sistema de gestión judicial PUMA (arts. 38, 120 y 138 CPCC).

Diego De VERGILIO
Juez