

San Antonio Oeste, 26 de agosto de 2025.-

Y VISTO: este caso "**MIRANDA, ARIEL HERNÁN C/ BLAZQUEZ, HEBER NATANAEL Y VISUR VIVIENDAS & DESARROLLO INMOBILIARIO Y VENTA DE AUTOMOTORES S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (LEY 24.240)**", **Expte. SA-00242-C-2023**, para resolver, de los que;

RESULTA:

I.-Escrito de inicio - hechos - pretensión:

Que, el día 6/11/2023 se presentó el Sr. Ariel Hernán Miranda DNI 27.086.237, mediante apoderado, e inició demandada contra la sociedad por acciones simplificada denominada "VISUR VIVIENDAS & DESARROLLO INMOBILIARIO Y VENTA DE AUTOMOTORES" (conocida comercialmente como VISUR S.A.S.), y el Sr. Heber Natael Blazquez DNI 38.790.270, reclamando el pago de \$ 8.560.241,06. y/o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse en autos, en concepto de indemnización de daños y perjuicios y sanción por daños punitivos, más sus intereses y costas.-

Manifestó que en el año 2021 la empresa VISUR, representada por su asesor comercial el Sr. Fernando Ríos, se hizo presente en la localidad de Sierra Grande (R.N.) ofreciendo sus servicios para construir viviendas con materiales, mano de obra y accesorios, y otorgando facilidades de pago para ello. Ante dicha propuesta se acercó accedió a mostrarle los planos que tenía aprobados por la Municipalidad de Sierra Grande para construir un departamento. La empresa analizó los planos y determinó que los metros cuadrados a construir eran 31m2.-

Aclaradas algunas cuestiones que el contrato contenía en sus cláusulas como la contratación de un baño químico y un obrador, firmó un contrato con el Sr. Heber Natanael Blazquez, Presidente de VISUR S.A.S., por la suma de \$1.984.000 para que lleve adelante la construcción del departamento bajo la modalidad de terminación LLAVE EN MANO (conforme -dice- surge de la cláusula novena del contrato adjunto), incluyendo, entre otras cosas, bajo mesada con grifería, bonificación de flete y logística, y la posibilidad de abonar el 30% al final de la obra en 9 cuotas fijas, en pesos y sin interés.-

Así y a la firma del contrato, el día 24/11/2021 entregó la suma de \$100.000. El 29/12/2021 realizó una segunda entrega por la suma de pesos \$400.000. El 17/02/2022 efectuó una tercera entrega por la suma de pesos \$500.000. Posteriormente, la empresa reclamó el pago restante para llegar al 70% del valor del contrato, aduciendo que

resultaba indispensable para culminar la obra y manifestando que había llegado al encadenado.-

Contemplando que la empresa nunca remitió los días calendario trabajados ni los informes de avance de obra, el aquí actor se apersonó en la obra para corroborar dicho avance y descubrió que a las columnas les faltaba verter el material, que los espacios entre ladrillos eran desproporcionados y no guardaban simetría alguna y que tampoco estaban los hierros para las vigas de carga. Observó que las dimensiones de lo construido no se ajustaban a los planos y, por lo tanto, la obra era más chica de lo de lo que oportunamente habían indicado. Acto seguido, efectuó el respectivo reclamo a la empresa y por medio de su Presidente el Sr. Heber Natanael Blazquez, este le contestó que construyen metros cuadrados cubiertos y posteriormente recibió una carta documento intimándolo a que coloque el baño químico y el obrador, bajo apercibimiento de suspender la ejecución de la obra.-

Fue así que por las falencias detectadas, el actor contactó a un Constructor habilitado por el municipio quien corrobora la veracidad de sus percepciones. Asimismo, en forma paralela la Municipalidad de Sierra Grande le solicitó que coloque un cartel de obra por un profesional responsable, ya que la empresa no lo había hecho, por lo que debió afrontar un nuevo costo y contratar los servicios del constructor que había tomado las medidas para que coloque el cartel y así evitar futuras multas ante una posible inspección.-

Finalmente, y cansado de la falta de respuesta o de respuestas evasivas por parte del Sr. Heber Natanael Blazquez y ante el insistente reclamo, decidió abonar el día 26/11/2022 el pago de \$388.000 para completar el porcentaje del 70% exigido por la Empresa y así culminar la obra. A partir de ese momento, y conforme lo estipulado en la cláusula NOVENA, la empresa tenía un plazo de 120 días hábiles para culminar y entregar la vivienda.-

Sin embargo, la empresa no se hizo presente en la obra, incumpliendo con el contrato celebrado, y así ha podido constatar que: a) La obra realizada no se ajusta a las dimensiones fijadas en el plano. b) Las columnas se encuentran sin verter. c) Los espacios entre ladrillos son desproporcionados y no guardan simetría alguna. d) Faltan los hierros para las vigas de carga. e) La obra ha quedado completamente paralizada luego de efectuado el último pago. f) Los plazos de finalización de obra se encuentran fenecidos. g) La empresa nunca remitió los días calendario trabajados ni los informes de avance de obra. h) La empresa no emitió facturas por los pagos realizado, conforme lo

estipula AFIP. i) La empresa no colocó cartel de obra ni indicó profesional responsable a cargo de la misma. j) La empresa realiza publicidad engañosa al consumidor al no realizar el trabajo con la cuadrilla de trabajadores que promociona al momento de la venta. k) Las excusas y engaños reiterados no son propias de un trato digno al consumidor. l) Las promesas reiteradas de reinicio y finalización de obra no son acordes con el deber de información al consumidor que debe guardar la empresa.-

Ante todo lo expuesto, señaló que realizó reclamos verbales en la sede de la empresa obteniendo respuesta negativa, por lo que solicitó la devolución de lo abonado más la indemnización de daños correspondiente, pero nuevamente sin obtener respuesta alguna de la demandada, postura que se mantuvo inclusive en la instancia de mediación prejudicial.-

Por ello inició la presente acción y solicitó el pago de los siguientes rubros e importes: a) Daño Directo por la suma de \$1.650.712,31; b) Daño Extrapatrimonial por la suma de \$1.410.615,75; y c) Daño Punitivo por la suma de \$5.498.913,00.-

Ofreció prueba, fundó en derecho, solicitó el beneficio de gratuidad previsto en la Ley de Defensa del Consumidor (Art. 53), formuló reserva de caso federal y solicitó se haga lugar a la demanda.-

II.- Cuestiones preliminares.-

Que, proveída la demanda y corrido el traslado de ley, se suscitó una serie de objeciones respecto a la notificación del demandado, lo que quedara resuelto con la sentencia interlocutoria dictada el día 22/03/2024 dónde se tuvo por contestada la demanda en tiempo y forma.-

III.- Contestación del demandado - Argumentos defensivos.-

Que, el día 05/02/2024 se presentó el demandado Heber Natael Blazquez por derecho propio, y acompañó prueba documental, contestó demanda negando los hechos relatados por la actora, desconoció la documental acompañada, y solicitó el rechazo de la demanda con costas.-

Opuso la excepción de falta de legitimación pasiva como de previo y especial pronunciamiento. En tal sentido sostuvo que, en ningún momento se ha manifestado que Heber Natanael Blazquez se obligaba personalmente en el contrato celebrado, y que en la firma del Sr. BLAZQUEZ se especifica expresamente que lo hace en su carácter presidente de VISUR.-

Ofreció prueba y peticiono conforme a sus argumentos.-

Seguidamente, la actora en fecha 18/02/2024 contestó el traslado conferido, solicitó que

la excepción defensiva por tratarse de un proceso sumarísimo, sea resuelta oportunamente como una cuestión de fondo e imputarse tal conducta al Sr. HEBER NATANAEL BLAZQUEZ a título personal, debiendo el mismo responder en forma solidaria e ilimitadamente por los perjuicios causados, como así también solicitó que se rechace la negativa realizada por los demandados a toda la prueba documental ofrecida, en tanto se produzca la prueba ofrecida, se reconozcan los rubros peticionados, y se fije la audiencia preliminar.-

IV.- Procedimiento - Audiencia - Clausura del Proceso.-

Que, ante la existencia de hechos controvertidos se celebró la audiencia preliminar y se abrió la causa a prueba.-

Producida la misma, el día 18/03/2025 se clausuró por Secretaría el período probatorio. Posteriormente se agregó el alegato de la actora, el día 09/04/2025, y el de la demandada el 21/04/2025. Así, se llamó autos para sentencia providencia que se encuentra firme y motiva la presente.-

V.- La cuestión a decidir:

Que, en virtud de las constancias de autos y conforme quedara trabada la litis, corresponde determinar si existió o no incumplimiento contractual por parte de los demandados, y en caso de que así quede demostrado, la procedencia o no de los rubros indemnizatorios peticionados.-

VI.-Derecho aplicable:

a.- Es preciso establecer qué normas aplicaré para resolver la cuestión traída a examen.- En este caso, rige la nueva normativa del Código Civil y Comercial -Ley 26.994-, cuya entrada en vigencia operó el 1/08/2015 -Ley N° 27.077-, toda vez que ha quedado reconocido por todas las partes que el contrato se celebró en el año 2021.-

b.- En segundo lugar, corresponde señalar que no cabe duda que el vínculo jurídico que une a las partes, se enmarca en una relación de consumo, ello en atención a lo dispuesto por los Art 1092, 1093 y cc. del CCyC.-

Asimismo resulta aplicable a este caso las reglas de la Ley 24.240 -hoy 26.361- de Defensa del Consumidor.-

En atención a la normativa expuesta, diré que el Código Civil y Comercial será en adelante CCyC; la Ley de Defensa al Consumidor será LDC; la Constitución Nacional, será CN, el Código Procesal Civil y Comercial será, CPCC, y la Constitución Provincial será, CP.-

VII.- Relación de consumo:

En principio cabe determinar quien es consumidor, y quién resulta ser proveedor, para determinar la relación de consumo.-

Para ello, expondré un comentario hecho a la Ley De Defensa del Consumidor refiriendo en un amplio trabajo realizado por distintos juristas que se entiende por consumidor, proveedor, y la relación de consumo.-

En los Comentarios a la Ley 24.240 realizada por distintos doctrinarios y publicada por la Editorial Jus Baires, se dice sobre quién es consumidor:

Artículo 1. Objeto. Consumidor. Equiparación.-

"La presente ley tiene por objeto la defensa del consumidor o usuario. Se considera consumidor a la persona física o jurídica que adquiere o utiliza, en forma gratuita u onerosa, bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Queda equiparado al consumidor quien, sin ser parte de una relación de consumo como consecuencia o en ocasión de ella, adquiere o utiliza bienes o servicios, en forma gratuita u onerosa, como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social" (Artículo sustituido por punto 3.1 del Anexo II de la Ley N° 26994, BO 08/10/2014 Suplemento. Vigencia: 01/08/2015, texto según art. 1 de la Ley N° 27077 BO 19/12/2014). Reglamentado por el Decreto N° 1798/94. Concordancias: artículos 42 de la CN, 46 de la CCABA y 1092, 1093 del CCCN.-

De la lectura del artículo transcrito se sigue que la ley determina expresamente que su objeto es *"... la defensa del consumidor o usuario..."* dejando en claro que el foco está en la tutela del sujeto débil de la relación de consumo, con las consecuencias que ello implica. Esta visión importa reconocer y destacar la tutela del sujeto vulnerable –en el mercado– y la incorporación del *"principio protectorio"*, receptado en los artículos 42 de la Constitución Nacional (en adelante CN) y 1094 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN) *"que tiene en miras la protección de la persona y la incorporación de los derechos humanos en la temática, así como también del "principio de interpretación más favorable al consumidor", consagrado en los artículos 3 de la LDC y 7, 1094 y 1095 del CCCN..."*.-

De lo expuesto, se deduce que en nuestro derecho la visión sobre quién resulta consumidor es única y genérica, y que la tutela está dada por ser el mas débil en esa relación de consumo, y que: *"ésta calificación se da independientemente del objeto del contrato o área de interés protegida, tal como lo prevé el artículo 1 de la LDC en estudio y el artículo 1092 del CCCN"*. Por otra parte, cabe decir también que: *"...Desde*

otro punto de vista, en miras a determinar el ámbito subjetivo de aplicación del derecho del consumidor indefectiblemente se parte de la noción de relación (relación de consumo, arts. 42 de la CN, 3 de la LDC y 1093 del CCCN), es decir, de una vinculación entre dos o más sujetos, un consumidor y un proveedor. Por tal motivo, se trata de una noción relacional: el consumidor no puede ser definido independientemente del proveedor que es su contraparte necesaria para que pueda surgir la relación de desequilibrio estructural..." ... "....Además, cabe tener presente que en el caso se dan los requisitos para ser consumidor, a saber: "...a) la persona sea destinatario final, es decir, el último eslabón de la cadena de producción y comercialización del bien o servicio, sin reinsertarlo en el mercado, b) la vigencia de un elemento teleológico: el fin personal, familiar o doméstico, y c) en miras a un beneficio propio: disfrute, uso o goce personal del consumidor o de su grupo familiar o social del bien o servicio, es decir: exige un consumo del mismo sujeto o alguno cercano de su entorno..." Comentario sobre el artículo 1 por María Constanza Garzino, Ley de Defensa del Consumidor, Comentada y Concordada, del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Editorial JusBaires.-

Artículo 2. Proveedor.-

"Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley. No están comprendidos en esta ley los servicios de profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se haga de su ofrecimiento. Ante la presentación de denuncias, que no se vinculen con la publicidad de los servicios, presentadas por los usuarios y consumidores, la autoridad de aplicación de esta ley informará al denunciante sobre el ente que controle la respectiva matrícula a los efectos de su tramitación".(Artículo sustituido por art. 2 de la Ley N° 26361, BO 07/04/2008). Reglamentado por el Decreto N° 1798/94. Concordancias: artículos 42 de la CN, 46 de la CCABA y 1092, 1093 del CCCN. Publicado por la Editorial Jus BAires.-

"Desde su redacción original -artículo 2 de la Ley N° 24240/93-, a la que contamos hoy en día, tanto en la LDC como en el CCCN, observamos que muchas de sus partes

fueron modificadas. Se comenzó con una versión restrictiva del concepto de proveedor distinta de la que rige actualmente, que es muy amplia y con límites imprecisos. Del otro lado, el Decreto reglamentario N° 1798/94 de la Ley N° 24240/93 dispone, en lo referido al proveedor, que “Se entiende que los bienes o servicios son integrados en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros cuando se relacionan con dichos procesos, sea de manera genérica o específica”. Como puede leerse, la reglamentación también utilizó, al igual que la posterior reforma del artículo 2 LDC, un concepto por demás amplio, ya que se podría discutir hasta el infinito si un bien o servicio se relaciona de manera genérica o específica con los procesos de producción, transformación, comercialización, entre otros. De esta manera, tanto la redacción originaria de la LDC, como su reglamentación, trajeron aparejados diferentes debates sobre los contornos que delimitan el concepto de proveedor. Es que si este último se define por oposición al consumidor, proveedor es aquel que ofrece bienes o servicios que resultan de procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros de manera genérica o específica; resultando, a falta de definición en la norma, imprecisa la determinación de qué implica cada actividad”. Comentario sobre el artículo 2 por Débora T. Marhaba Mezzabotta y Nicolás Pérez Felicioni, Ley de Defensa del Consumidor, Comentada y Concordada, del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Editorial JusBaires.-

“...es sabido que el concepto de proveedor definido en la LDC no fue tratado de manera tan amplia ya que, culturalmente en Argentina, el foco del desarrollo doctrinario y jurisprudencial estuvo puesto con mucho mayor énfasis en el concepto de consumidor, sobre el cual se produjeron amplios debates...” “...El surgimiento y posterior desarrollo del Derecho del Consumidor ha estado signado por la centralidad de la noción de consumidor, no obstante el concepto de proveedor aparece unido indisolublemente a aquélla, constituyendo –por oposición– su contrapunto necesario. [...]”. “...Tal como se señala, el concepto de proveedor deviene necesariamente ligado al de consumidor ya que se definen por oposición y, a su vez, porque ambos constituyen los llamados “dos polos” de la relación de consumo”. “...”. Por su parte, el CCCN en su artículo 1093 define al proveedor dentro de la definición de contrato de consumo. Así, dispone que el proveedor es “**...una persona humana o jurídica que actúe profesional u ocasionalmente o [...] una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada**” y que el objetivo del consumidor o usuario es la adquisición, uso o

goce de los bienes o servicios ofrecidos por el aquel para su uso privado, familiar o social". "...En este sentido, el proveedor es el polo pasivo de la relación de consumo, que acreditado que fuera dicho vínculo con el consumidor conforme el artículo 3 de la LDC y 1092 del CCCN, posee una cantidad de deberes que le impone el régimen tuitivo de su contraparte. ... En tal sentido, lo que se pretende con las reglas que conforman el régimen tuitivo de orden público de los consumidores es equilibrar la relación estructuralmente desequilibrada entre ambos sujetos. El proveedor tiene una posición ventajosa en relación al consumidor, toda vez que posee la información, cualidades, especificaciones sobre el producto o servicio que ofrece, conoce las pautas de uso, las define, diseña y fabrica el bien o servicio. También posee en la mayoría de los casos condiciones económicas más favorables que el consumidor. La segunda, es que en nuestro país el concepto de proveedor se desprende de una enumeración que realiza la ley, paradójicamente muy amplia e imprecisa (pero no suficiente en determinados casos) en la que se hace referencia a todo el sector oferente de productos y/o servicios en la medida en que, en principio, se haga de forma profesional y en el marco de una relación de consumo. Cabe aclarar que coincidimos con la doctrina que postula que la enumeración del artículo 2 de la LDC es meramente enunciativa o ejemplificativa, más allá de las críticas que se le puedan realizar por su amplitud", Comentario también de los juristas Débora T. Marhaba Mezzabotta y Nicolás Pérez Felicioni, Ley de Defensa del Consumidor, Comentada y Concordada, del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Editorial JusBaires.-

También me referiré a la relación de consumo plasmada en el Art. 3 de la LDC.- Así se expone en el comentario a la ley citada:

Artículo 3. Relación de consumo. Integración normativa. Preeminencia.-

"Relación de consumo es el vínculo jurídico entre el proveedor y el consumidor o usuario. Las disposiciones de esta ley se integran con las normas generales y especiales aplicables a las relaciones de consumo, en particular la Ley N° 25.156 de Defensa de la Competencia y la Ley N° 22.802 de Lealtad Comercial o las que en el futuro las reemplacen. En caso de duda sobre la interpretación de los principios que establece esta ley prevalecerá la más favorable al consumidor. Las relaciones de consumo se rigen por el régimen establecido en esta ley y sus reglamentaciones sin perjuicio de que el proveedor, por la actividad que desarrolle, esté alcanzado asimismo por otra normativa específica. (Artículo sustituido por art. 3 de la Ley N° 26361, BO 07/04/2008). Concordancias: artículos 42 de la CN, 46 de la CCABA y 1092,

1093,1094, 1095 del CCCN".-

"El texto actual del artículo 3 de la Ley de Defensa del Consumidor tiene su origen en la reforma de la Ley N° 26361, del año 2008. La redacción primigenia se centraba en el tópico relativo a la integración normativa del microsistema de defensa del consumidor, y consagraba la vigencia del principio proconsumidor como pauta de interpretación e integración normativas. A la luz de la teoría general del derecho, esa decisión legislativa daba cuenta de la necesidad de establecer criterios ordenadores del relacionamiento intrasistémico entre la nueva ley y el resto del conjunto normativo frente a un régimen cuyo ámbito de aplicación atrapa relaciones jurídicas vinculadas a actividades económicas de muy distinta naturaleza...". "La incorporación de la cláusula constitucional de protección al consumidor (art. 42 CN), en el año 1994, constituyó un punto de inflexión que impulsó el desenvolvimiento del Derecho del Consumidor en el país; en esa evolución las modificaciones al texto que se comenta resultan producto de ese influjo, y persiguieron armonizar el régimen legal con los criterios rectores de la Constitución Nacional. Esto implicaba, entre otras cuestiones, expandir los alcances del sistema tuitivo y reafirmar su aplicación preferente frente a la convergencia normativa con otras regulaciones sectoriales. En lo que sigue se analizan las temáticas reseñadas". Comentario sobre el artículo 3 por Sandra A. Frustagli Ley de Defensa del Consumidor, Comentada y Concordada, del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Editorial Jus Baires.-

En función de la normativa expuesta, no cabe duda que entre la actora (consumidora) y las demandadas, el Sr. Heber Natanael Blazquez (luego se analizará la falta de excepción opuesta) y Visur Viviendas, existió una relación que quedó configurada dentro de las relaciones de consumo, y que generará responsabilidad según la incidencia que tuvo cada una en la cadena de comercialización, si así resulta viable.-

VIII.- Garantías y responsabilidad:

Corresponde tener en cuenta a los fines de determinar la responsabilidad que:

Artículo 10 bis: Incumplimiento de la obligación.

"El incumplimiento de la oferta o del contrato por el proveedor, salvo caso fortuito o fuerza mayor, faculta al consumidor, a su libre elección a: a) Exigir el cumplimiento forzado de la obligación, siempre que ello fuera posible; b) Aceptar otro producto o prestación de servicio equivalente; c) Rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos, considerando la integridad del contrato. Todo ello sin perjuicio de las acciones de daños y perjuicios que

correspondan".-

En el comentario a la ley que estoy exponiendo se dijo: *"La norma regula los efectos derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el proveedor frente al consumidor (y que lesionan su interés de prestación), estableciendo algunas diferencias respecto del tratamiento de la misma cuestión en la normativa general del CCCN (art. 730), sin perjuicio de que, al haber este último cuerpo normativo regulado los contratos de consumo (arts. 1092 a 1122), complementando el dispositivo estatutario, su preceptiva también resulta aplicable a la materia en tratamiento por aplicación del principio de interpretación normativa favorable (art. 1093 CCCN)"* - Comentario sobre el artículo 10 bis por Juan C. Boragina y Jorge A. Meza.-

"...lo relativo al interés de protección de la persona y bienes del consumidor se encuentra contemplado en los arts. 5, 6 y 40 de la ley, que tutelan el deber legal de seguridad, funcionalmente autónomo respecto del deber primario (de prestación) y cuya finalidad, precisamente, es preservar la indemnidad del consumidor en relación a los daños que, con motivo de los actos de ejecución del contrato, pudiese sufrir en sus bienes patrimoniales o extrapatrimoniales, posibilitando así la satisfacción íntegra de la utilidad esperada..." *"...De este modo, la tutela del interés de prestación por parte del artículo en comentario se concreta en distintas posibilidades que asisten al consumidor frente al incumplimiento relativo o absoluto del deber primario comprometido por el proveedor (entrega de un producto apto para el consumo o prestación de un servicio), ejerciendo las acciones de cumplimiento forzoso (sea en especie –incluyendo la aceptación de otro producto o servicio equivalente– o por contravalor dinerario) o acudiendo a la posibilidad resolutoria del contrato y al reclamo de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento o de la frustración del negocio (tutela reparatoria del crédito)"* *"...El incumplimiento que da nacimiento a las acciones que habilita el artículo 10 bis LDC, claro está, podrá ser absoluto (cuando la imposibilidad definitiva de pago acaece debido a causas atribuibles al deudor, o cuando la imposibilidad provisoria –también imputable al proveedor– impide el cumplimiento dentro de un plazo esencial o cuando, en suma, frustra el interés del acreedor de modo irreversible, artículos 955 y 956 del CCCN o relativo, sea por mora (arts. 886 y ss. CCCN) o por defecto (por caso –en materia de productos elaborados– de diseño, de fabricación, de conservación, de información o instrucción, etc.)"*.
Comentario de los autores citados ut supra.-

Artículo 11. Garantías

"Cuando se comercialicen cosas muebles no consumibles conforme lo establece el artículo 2325 del Código Civil, el consumidor y los sucesivos adquirentes gozarán de garantía legal por los defectos o vicios de cualquier índole, aunque hayan sido ostensibles o manifiestos al tiempo del contrato, cuando afecten la identidad entre lo ofrecido y lo entregado, o su correcto funcionamiento. La garantía legal tendrá vigencia por TRES (3) meses cuando se trate de bienes muebles usados y por SEIS (6) meses en los demás casos a partir de la entrega, pudiendo las partes convenir un plazo mayor...".-

En el comentario a la norma se dice: *"La Ley de Defensa del Consumidor consagra un régimen de garantías legales que protege a quienes consumen durante la etapa de ejecución de los contratos". "La garantía legal resulta ser de orden público (arg. artículo 65 de la Ley N° 24240 y artículo 12 del CCCN) y por ende, irrenunciable (conf. artículo 13 del CCCN). Al ser indisponible, (artículo 962 del CCCN) no posee carácter supletorio (artículo 963 inciso a del CCCN). En consecuencia, la garantía legal que consagra el artículo e comentario se constituye como un estándar mínimo y obligatorio de protección, que puede ser ampliado por el oferente, más no restringido de ningún modo en perjuicio del consumidor." "...En cuanto a los beneficiarios de la garantía legal, es dable destacar que la protección recae tanto sobre el consumidor directo –entendido en los términos del artículo 1 de la Ley N° 24240– como sobre los sucesivos adquirentes. El plazo se computa desde la adquisición del producto, contabilizándose tanto los días hábiles como los inhábiles..."*. Comentario por Melanie D. Salcedo, de la Ley citada.-

Artículo 13. Responsabilidad solidaria.-

"Son solidariamente responsables del otorgamiento y cumplimiento de la garantía legal, los productores, importadores, distribuidores y vendedores de las cosas comprendidas en el artículo 11". En el comentario por la misma autora citada ut supra a dicho artículo dice: *"La responsabilidad solidaria se constituye como un refuerzo de la protección de los consumidores y usuarios en tanto resulta coherente con la identificación de los sujetos intervinientes en la cadena de comercialización, ampliando las posibilidades de reclamar la garantía a cualquiera de los involucrados en la relación de consumo"*. Sobre la naturaleza jurídica de la norma se expuso: *"Si bien se denomina solidaria la obligación de otorgamiento y cumplimiento de la garantía legal, estamos en presencia de obligaciones concurrentes por cuanto cada uno de los*

legitimados pasivos responde por una causa diferente. En función de ello, resulta de aplicación lo normado por los artículos 850, 851 y 852 del CCCN. Parte de la doctrina considera que, más allá de la correcta clasificación de esta obligación como concurrentes, la norma adjudica la clasificación de “solidaria”, por lo que cada uno de los sujetos obligados al otorgamiento y cumplimiento de la garantía legal se obligan por el todo (art. 833 CCCN), sin perjuicio de las acciones de regreso que correspondan en función del principio de contribución (art. 840 CCCN)”.-

He expuesto este comentario a la Ley -de manera reducida-, porque sus explicaciones permitirán determinar las relaciones entre las partes, y la responsabilidad por el daño acaecido.-

También, tengo en cuenta y debo partir de la base de que en esta negociación primó el principio rector dispuesto en el Art. 1061 del Código Civil y Comercial, que en materia de contratos es, la buena fe.-

Así, los contratos constituyen para las partes una convención a la cual han de someterse como a la ley misma debiendo la voluntad que de ellos emerge desentrañarse e interpretarse conforme lo que surge del propio texto del instrumento. *"En caso de discordancia, oscuridad y o dificultad en clarificar la intención de las partes habrá que recurrir a otros elementos y pautas, atendiendo a las circunstancias de tiempo, lugar y modo en que se llevara a cabo la negociación, las particularidades del caso y los usos y costumbres, en la inteligencia de que los contratantes han actuado conforme la diligencia y conocimientos de un hombre medio"* (conf. Mosset Iturraspe, Jorge, "Interpretación económica de los contratos", Rubinzal Culzoni Editores, ed. actualizada 1994, Cap. II, párr. 3 "El contrato desde la óptica de la justicia generalizada y abstracta"; Garrido - Zago, "Contratos Civiles y Comerciales", parte general, Ed. Universidad, 1993, t. I, cap. XIII, p. 403 y sgtes.).-

Por su parte, el Art. 1092 del CCyC y siguientes, al definir la relación de consumo que se integra con la regulación especial emergente del estatuto protectorio (Ley 24240) y arriba expuesta, consolida la protección de los consumidores y usuarios en nuestro sistema jurídico, siendo un avance en torno a la protección de la debilidad jurídica en el plano contractual. Por ello, se ha sostenido que: *“La aplicación de la equidad, a los fines de una adecuación del derecho al caso, puede derivar de un precepto positivo, o bien de lo que cabe considerar como normas abiertas, tal como por ejemplo la relativa al principio de la buena fe. Por lo tanto, es dable una aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor y concordantes, en base a la equidad de parte del órgano*

jurisdiccional, tendiente al mantenimiento de la ecuación real y/o económica del contrato". (Del voto de Dr. Esteban Centanaro, en "Credil S.R.L. vs. Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCBA) Conf. Cámara Contenciosa Administrativa Tributaria de la Ciudad de Buenos Aires.).-

Entonces, teniendo en cuenta las normas emergentes del Art. 42 de la C.N., las reglas previstas en el CCyC ("Contratos de consumo" y concordantes), en la Ley 23.928 y en la Ley 24.240 -aquí expuesta-, mediante el sistema de diálogo de fuentes (arts. 1º y 2º del CCyC), son de extrema utilidad para elaborar la regla del caso que maximice la protección de los derechos fundamentales del consumidor

De acuerdo a tal normativa, la regla del caso indica que:

- a) las normas que regulan las relaciones de consumo deben ser aplicadas e interpretadas conforme con el principio de protección del consumidor y el de acceso al consumo sustentable; en caso de duda sobre la interpretación del Código Civil y Comercial o las leyes especiales, prevalece la más favorable al consumidor (art. 1094, CcyC);
- b) los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe (art. 961, CcyC);
- c) pesa sobre el proveedor un deber de información con carácter de obligación de resultado que obliga a éste al contratar y durante la ejecución del contrato (art. 42, C.N.; art. 4, Ley 24.240; y art. 1100, CcyC);
- d) la información que debe brindar el proveedor debe ser adecuada y veraz, gratuita, cierta, clara y detallada sobre todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios que provee, y las condiciones de su comercialización (art. 42, C.N.; art. 4, Ley 24.240; y art. 1100, CCyC);
- e) las cláusulas contractuales no deben ser abusivas (art. 37, Ley 24.240; art. 1117, CCyC);
- f) cuando uno de los contratantes adhiere a cláusulas generales predisuestas unilateralmente por la otra parte o por un tercero, sin que el adherente haya participado en su redacción, las cláusulas generales predispuestas deben ser comprensibles y autosuficientes; la redacción debe ser clara, completa y fácilmente legible; y las cláusulas particulares que, negociadas individualmente, amplían, limitan, suprimen o interpretan una cláusula general, cuando resultan incompatibles con las cláusulas generales, prevalecen sobre estas últimas (arts. 1117, 985 y 986, CCyC);
- g) el contrato se interpreta en el sentido más favorable para el consumidor; cuando existen dudas sobre los alcances de su obligación, se adopta la que sea menos gravosa; y

las cláusulas ambiguas predisuestas por una de las partes se interpretan en sentido contrario a la parte predisponente (arts. 987, y 1095 CCyC);

h) tratándose además de un contrato que prevé financiación para el consumo se debe cumplir con los requisitos previstos por el art. 36 de la Ley 24.240;

i) la ejecución de las obligaciones contractuales está sujeta a las reglas del art. 10 bis de la Ley 24.240 según el cual el incumplimiento de la obligación con causa en una relación de consumo da lugar a una responsabilidad de tipo objetiva, por inejecución de obligaciones de resultado (arts 744 y 1723, CCyC);

j) también cabe tener presente que en nuestro país se encuentran prohibidas las cláusulas de indexación de obligaciones de dar sumas de dinero (art. 766 del CCyC y arts. 7 y 10 de Ley 23.928);

k) el régimen de reparación de los daños y perjuicios reclamados, por su parte, se regula por lo dispuesto en los arts. 1737 a 1748 y concordantes del mismo CCyC; y

IX.- De la Excepción de falta de legitimación pasiva:

Corresponde analizar la excepción opuesta por el demandado Blazquez.-

En función de lo expuesto en los considerandos VII y VIII, no cabe duda que estamos en una relación de consumo.-

En función de ello, entra en juego el Art. 2 ya transcripto en el considerando VII.-

Es así que el propio texto actual de este Art. 2º de la LDC (según Ley 26.361, que modificó el anterior criterio restrictivo de la Ley 24.240), luego de definir al proveedor como la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada que realiza profesionalmente actividades de comercialización de bienes destinados a consumidores, excluye únicamente de su ámbito de aplicación a las "profesiones liberales".-

En este sentido jurisprudencialmente se ha dicho que: *"Así se sostiene, con criterio que se comparte, que la noción es deliberadamente amplia para incluir a todos los sujetos que ofrecen bienes o servicios, y es "transversal al Derecho Público y Privado, con lo cual puede haber proveedores en el sector público como en el privado, siempre que lo hagan con destino al consumo (cfr. "I.A.P.V. c/ Morales")", citado en los autos ASOCIACION PROTECCIÓN CONSUMIDORES DEL MERCADO COMUN DEL SUR - PROCONSUMER C/ ASOCIACION MUTUAL DEL PERSONAL JERARQUICO DE BANCOS OFICIALES NACIONALES S/ ORDINARIO (CIVIL) - EXPTE. N° 30785, Juzgado Civil de Paraná, Entre Ríos.-*

En este sentido ha sostenido el máximo Tribunal Federal que: *"La pauta a la cual es menester atenerse, como principio, a fin de determinar en cada caso la existencia de*

legitimación procesal -entendida como la aptitud para ser parte de un determinado proceso- está dada por la titularidad, activa o pasiva, de la relación jurídica sustancial controvertida en el pleito", CSJ caso 344:575 (Voto del juez Maqueda).-

Entonces de lo expuesto y ante los distintos intercambios epistolares entre el actor y el demandado -reconocidos por este-, como así también al reconocer en su contestación de demanda que: *"Esta parte reconoce que han habido atrasos si solo se interpretan los 120 días desde el pago del 70%..."-sic-*, como también el contrato firmado -por él mismo acompañado- como presidente de VISUR SAS, no cabe duda de que el Sr. Heber Natanael BLAZQUEZ integró la cadena comercializadora de la construcción de viviendas por VISUR SAS ofrecidas, por lo que corresponde en consecuencia rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta.-

X.-Prueba:

Que, en atención a todo lo expuesto, corresponde analizar la prueba aportada en el caso, para determinar la responsabilidad y los daños causados dentro de la esfera del derecho del consumo.-

Al respecto, sabido es que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que resulten conducentes y relevantes para decidir el caso (conf. CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225); Y, asimismo, que tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (Art. 386 in fine, del ritual; CSJN, Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611).-

Además, y al estar encuadrada la relación entre las partes en una de consumo, cabe tener en cuenta lo dicho por el Superior Tribunal de esta Provincia: *"...en todo procedimiento en donde esté en juego una relación de consumo, rige en toda su dimensión el principio de la "carga dinámica" en materia probatoria...El proveedor tiene una obligación legal que consiste en colaborar con el esclarecimiento de la situación litigiosa. En consecuencia, todo silencio, reticencia o actitud omisiva, se constituirá en una pauta que afectará dicha obligación legal, con la consecuente presunción de certeza sobre la versión que sustenta la pretensión del consumidor..." "Coliñir" (STJRNS1, Se.145/2019).-*

Entonces al estar reconocido por ambas partes el contrato que las uniera, resta determinar quién de ellas incumplió sus cláusulas, para determinar la responsabilidad en su caso.-

Prueba documental:

Las Cartas Documento N° 200441564 de fecha 12 de septiembre de 2022, Carta Documento N° 206994844 de fecha 18 de abril de 2023, Carta Documento N° 213538139 de fecha 16 de mayo de 2023, Carta Documento N° 206994084 de fecha 1 de junio de 2023, también reconocidas, dan cuenta del intercambio epistolar y los distintos reclamos entre las parte, especialmente las del actor para con los demandados.-
Los recibos que acreditan haber abonado el 70% del monto total del contrato.-

El Plano de obra.-

El informe Técnico emitido y el recibo por el Maestro Mayor de Obras donde se dejó constancia del estado de la obra.-

Imágenes que acreditan el estado de la obra.-

Los recibos de alquiler del baño químico.-

Las facturas de agua correspondientes a los periodos 2022 y 2023 abonadas en su totalidad.-

Las facturas de luz correspondientes a los periodos 2022 y 2023 abonadas en su totalidad.-

el reclamo ante la O.M.I.C. de Sierra Grande. La nota de la O.M.I.C. de Sierra Grande.-

La folletería de la empresa VISUR -publicidad-.-

Las capturas de pantalla extraídas de las redes sociales de la empresa VISUR que acreditan la publicidad engañosa.-

Las capturas de pantalla que acreditan la falta de respuesta por parte del Sr. HEBER NATANAEL BLAZQUEZ. Las capturas de pantalla que acreditan respuestas evasivas o falaces por parte del Sr. HEBER NATANAEL BLAZQUEZ.-

El recibo de sueldo que acredita la profesión y lugar de trabajo.-

El informe médico y copia de estudios realizados. Facturas de medicamentos adquiridos y de coseguros abonados.-

La documentación que acredita el plazo otorgado por la Municipalidad de Sierra Grande para continuar/finalizar la obra.-

Toda documentación que ha quedado acreditada y debe ser tenida como veraz y cierta, ante la falta de prueba en contrario de los demandados que demuestre otra cosa o la revierta.-

De la prueba Informativa producida consta:

El informe de la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro, de dónde surge que habiéndose verificado en la mesa de entradas del Área de Defensa del Consumidor, se

hace saber a V.S. que constan tres (3) reclamos, de los cuales solo uno (1) corresponde a ésta Gerencia de la Agencia de Recaudación Tributaria en estado de trámite y sin acuerdo, por ser remitido al área sumarial para analizar existencia de infracción; el segundo es una (1) denuncia formalizada por el Sr: Miranda Ariel Hernán (DNI N° 27.086.237) contra la firma VISUR S.A.S., cuyas actuaciones fueron originadas desde la Oficina Municipal de Información al Consumidor de la localidad (OMIC) de Sierra Grande, las que fueron remitidas al departamento sumarial por incomparecencia de la firma denunciada; y el tercer reclamo se inicia en la OMIC de la localidad de San Antonio Oeste.-

De lo informado por AFIP, surge que al momento de la consulta efectuada a la base de datos de ese organismo (29/08/2024), no existen registradas facturas y/o documentos equivalentes entre VISUR DESARROLLO INMOBILIARIO Y VENTA DE AUTOMOTORES S.A.S. CUIT 30- 71783699-1 o el Sr. HEBER NATANAEL BLAZQUEZ CUIT: 20-38790270-9 a favor del Sr. Ariel Hernán Miranda CUIT: 20-27086237-4.-

De lo informado por la Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC), surge que conforme REF: EXPEDIENTE N° 052/23 MIRANDA ARIEL C/VIVIENDA VISUR 6 de junio de 2023, 10:12 Visto y analizado el expediente de referencia, y en vistas al estado de autos, esta OMIC dispone -en virtud de las facultades previstas por la Ley N° 24.240 y los términos del Artículo 45° de la Ley Provincial N° 5.414 dar traslado de la denuncia adjunta a la firma denunciada para que, dentro del plazo perentorio e improrrogable de cinco (05) días hábiles de notificado bajo apercibimiento de Ley: 1- constituyan domicilio electrónico, bajo apercibimiento de tener por constituido el domicilio registrado - 2- presente propuesta conciliatoria suficiente que contemple los intereses de la parte denunciante en los términos del reclamo incoado; 3- tome vistas de las actuaciones y remita toda la prueba que hagan a su derecho, en relación al reclamo incoado. Asimismo se le informa que ante la negativa, reticencia y/o dilaciones al presente requerimiento se clausurará la etapa conciliatoria, se procederá con el sumario correspondiente y se resolverá con las constancias en autos, teniéndose presente a los efectos que correspondan las negativas, reticencias y dilaciones imputables a su exclusiva culpa.-

Del informe de Franco D. BOVA, Maestro Mayor de Obra, surge que la propiedad con superficie de terreno de 12.00m x 29.82m, con plano municipal aprobado con dos unidades habitacionales sobre el fondo del terreno y una vivienda familiar en el frente

realizado en el año 2014. El propietario lo contrato para dirigir su obra la cual contrato una empresa constructora de nombre Viviendas VISUR de Eber Blázquez cuyo contrato era llave en mano sobre un depto. de 31 metros cuadrados, con colocación de artefactos, etc., a continuación se detallara la situación de la obra. *La obra de una de las unidades habitacionales la cual se contrató a la empresa para construirla avanzo con la mampostería, pero sin llegar al encadenado, la cual la construcción se encuentra en malas condiciones edilicias, los ladrillos no se colocaron prolijamente ni siquiera con los materiales adecuados para pegarlos ya que algunos se salen fácilmente, las medidas correspondientes al plano no coinciden con la puesta en obra, la mampostería quedo en un 50%, el hierro de algunas columnas quedo a la vista lo cual la bruma del mar lo deja en estado de oxidación lo cual lo debilita ante una siguiente etapa en la construcción. La instalación cloacal se encuentra en malas condiciones la cual se tendrá que rehacer para que funcione correctamente, la instalación de agua, de electricidad, cubierta de techo, revoques, carpetas, vigas de encadenado, colocación de tanques, terminaciones no se realizaron. A todo esto el municipio le exige al propietario inspecciones en el avance de obra, sino cumple con ese requisito corre riesgo de otra multa, incluso se está tramitando la prórroga de la construcción ya que el municipio le exige 2 años de plazo para la construcción, en este caso ya esta vencido desde este año, que supuestamente debía estar terminada la obra, ahora está el riesgo de la caducidad del terreno.-*

Del Informe del medico Nicolas G. CORREA, consta que: en Sierra Grande al 10 de octubre de 2023, el paciente Miranda Ariel Hernán DNI 27086237, tiene antecedentes de problemas de salud relacionados con hiperglucemia e hipertensión arterial y que en este último tiempo, se ha sumado a cuadros de stress una cervicalgia tensional junto con una gastropatía congestiva. Estas últimas afecciones referidas al estrés datan del periodo 2022 y 2023. Se adjunta estudios médicos sobre la gastropatía congestiva (gastritis), ecografía y endoscopia realizadas en 2023, junto con los comprobantes de las atenciones medicas. Actualmente el paciente se encuentra bajo tratamiento farmacológico con Vildagliptin 50/Metformina 850mg. Esogastec 40mg/esomeprazol, Losartan 50/HCTZ 12,5mg. Dejo evidenciado las afecciones médicas que presenta el paciente, junto con las nuevas que remite el estado de estrés constante del último tiempo.-

Del Informe de la Mutual Bancaria Seccional Viedma, surge que reconoce la autenticidad de las facturas n° 0050- 00094067 y 0050-00094968, citadas en el inciso a)

de vuestro oficio, emitidas ambas con fecha 20 de octubre de 2023.-

Del Informe de EDERSA, surge que la documentación que se adjunta es auténtica.-

Del Informe de Aguas Rionegrinas, surge que la documentación coincide con lo que consta en sus registros, y acompañó liquidación de deuda correspondiente.-

Del Informe de la firma BASANI, surge que los recibos adjuntos son auténticos y han sido emitidos por la firma.-

De la prueba pericial producida consta:

Pericia Informática Subsidiaria: Agregada el 30/10/2024 cuyas CONCLUSIONES son: Habiendo finalizado todos los procedimientos y técnicas forenses, se puede concluir: Respecto a los videos aportados a través de Google Drive Como se observa en la siguiente imagen, desde su ingreso con la interposición de la demanda -16/11/2023- a la fecha de esta audiencia -3/06/2024- los archivos no han sido modificados.-

Se exportaron los metadatos extraídos con ExifTool a la carpeta “resultados\ExifTool” donde puede observarse que las últimas fechas de modificación son el 22/10/2023 y el 16/11/2023.-

Respecto a las capturas del punto 20: De la búsqueda realizada en Google del término “Visur Viviendas” se obtuvieron los siguientes resultados: Respecto a las capturas de los puntos 21 y 22 relacionadas a las conversaciones de WhatsApp ? Se realizó la exportación del WhatsApp instalado en el dispositivo Motorola Moto g(100) perteneciente al Sr. Ariel Miranda. ? El dispositivo móvil tiene instalada la aplicación WhatsApp vinculada a la cuenta +54 9 2920 64-9511 Se exportaron los mensajes de WhatsApp de interés a la carpeta “Resultados\puntos 21 y 22”. ? Los mensajes exportados son los existentes en el dispositivo analizado al día de la fecha. Respecto a las imágenes correspondientes al punto 24: Se exportaron las imágenes a la carpeta “resultados\punto 24 vacaciones” Con la herramienta forense AMPED Authenticate se generó el reporte “Authenticate.xlsx” dentro de la carpeta “resultados\punto 24 vacaciones” con el detalle de las imágenes y algunos metadatos. Se puede observar que fueron capturadas con los siguientes dispositivos: ? Celular LG LG-H815AR ? Cámara NIKON D7000 ? Celular Motorola moto g(100).-

De la Pericia en Arquitectura surge: II – INFORME PERICIAL: El inmueble se encuentra ubicado sobre la calle Molle N°350 – Playas Doradas (Manzana 217 – Lote 11). Se trata de una Vivienda Unifamiliar, de 38.05 m2 (según planos presentados ante el organismo contralor), del tipo de construcción TRADICIONAL. Cuenta con 3 locales individualizados de la siguiente manera. 1- COCINA – COMEDOR 2- BAÑO 3-

DORMITORIO a) Si lo construido hasta el momento se ajusta en un todo a lo establecido en los planos; Se realizó el relevamiento de la construcción y se determinó que las medidas de los locales no se ajustan a las dimensiones presentadas en los planos. Se acompaña un esquema con las medidas según la documentación presentada ante la municipalidad de Sierra Grande y las medidas existentes en obra, donde se puede observar que las dimensiones varían y no se encuentran construidas conforme a como se indica en los planos. De acuerdo a los porcentajes de incidencia que tienen los distintos rubros para una clasificación de vivienda MC1, el porcentaje de avance de obra observado es del 15%, tal cual como queda demostrado en la tabla. c) La calidad de las tareas realizadas hasta el momento; La calidad de las tareas ejecutadas es de regular calidad en lo que respecta a lo visible (Capa aisladora, Mampostería). No se puede asegurar ni decir nada respecto a la platea. CAPA AISLADORA: Se pudo observar que solo cuenta con una capa aisladora horizontal. Si nos basamos en las reglas del buen arte, las capas aisladoras deben ejecutarse como un cajón, con doble capa horizontal y doble capa vertical para una mayor seguridad frente a la humedad MAMPOSTERIA: Se observan muros ejecutados con ladrillos cerámicos huecos de medidas 18x18x33. Para el pegado de los mismos se utilizó una mezcla química (Mortero de asiento tipo dundun o similar). Y se ve que los mismos cuentan con una deficiencia en cuanto alineación y plomo. d) El grado de cumplimiento de las medidas de seguridad (en cuanto a calidad, cantidad y modalidad de empleo de los materiales) que garanticen que la obra terminada no sufrirá desperfectos futuros; En las condiciones actuales de la obra, sin tener en cuenta que las medidas de los locales no se corresponden con los planos (que puede traer inconvenientes a la hora de colocar una cama en el dormitorio debido a que el espacio de circulación quedará muy restringido), la obra se puede continuar, asegurando que no traerá vicios ocultos a futuro. e) La importancia de contar con un profesional responsable a cargo de la obra; Siempre es necesario la presencia de un profesional en las obras de arquitectura. Ya que hay etapas de obra muy importantes a realizar correctamente, entre ellas, el replanteo de obra, algo fundamental para que lo proyectado en el plano quede ejecutado correctamente en el terreno, y analizando este caso, queda en evidencia la carencia del mismo en obra. f) Si considera apropiado continuar la obra en el estado en que se encuentra o si, por el contrario, resulta necesario demoler o efectuar modificaciones o reformas a lo ya construido; De acuerdo a lo evaluado, y por lo mencionado en el inciso d), se considera necesario demoler los muros del dormitorio, para que el mismo quede con las medidas proyectadas en los planos y de

esta manera garantizar una construcción funcional. Esta modificación trae aparejada con ella la ampliación de la platea de fundación para darle la medida correspondiente a cada local. g) El valor del metro cuadrado de construcción del Modelo MC1 en la provincia de Río Negro (considerando no sólo los costos de los materiales y mano de obra, sino también los honorarios profesionales, impuestos, sellados, tasas y todo otro concepto que resulte necesario para garantizar la entrega de la vivienda “llave en mano” al cliente).-

Como prueba instrumental se incorporó el día 09/08/2024 el Expte. RO-00991-C-2023 caratulado “URRA SILVINA DE LOS ANGELES C/VISUR DESARROLLO INMOBILIARIOS Y VENTA AUTOMOTORES S.A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (SUMARÍSIMO - DEFENSA AL CONSUMIDOR)”, en tramite ante la Unidad Jurisdiccional 1 de la Ciudad de Gral. Roca, donde a la fecha se ha certificado la prueba producida.-

De la prueba testimonial ofrecida, la testigo María Victoria Ortiz Orias, declaró que el estado de la obra es malo, que no posee aberturas ni techo, y que la misma cuenta con los servicios de luz, agua y baño químico. Que el Sr. Miranda tuvo problemas de Salud por el malestar que le causó la obra, por lo que requirió de asistencia medica y medicamentos, y que es docente y vacacionaba con su pareja en la cordillera.-

La testigo Rosa Elizabeth Ponce declaró que la obra se encuentra paralizada, sin terminar de construir, que llegó hasta el encadenado y quedó ahí, sin aberturas sin techo, y que tiene los servicios de luz, agua y baño químico. Que los problemas con la obra afectaron la salud del Sr. Miranda y que iba de vacaciones a la cordillera y Buenos Aires.-

El testigo Franco David Bova, -Maestro Mayor de Obras-, declaró que el estado general de la obra es muy malo, que las medidas no se ajustan a los planos y aconsejó no continuar con la misma, siendo que esta “todo mal trabajado, algunas paredes se han caído por mal desempeño de las tareas, las paredes están fuera de plomo, mal pegados los ladrillos, y con mala escuadra, además la obra tiene los servicios de luz, agua y baño químico.-

XI.- Fondo de la cuestión - Solución al caso:

De acuerdo a los hechos invocados por la actora, lo reconocido por los demandados y lo probado, no cabe duda que los mismos resultan verosímiles, y que en consecuencia la demanda prosperará.-

A tenor del contrato firmado por las partes y el objetivo a cumplir -construcción de una

vivienda con destino a consumidor final-, la deficiente y poca construcción, y entrega de la misma en tiempo y forma, los metros cuadrados construidos que no se condice con lo contratado, han sido y son una violación a la buena fe que debe primar entre las partes en las relaciones contractuales. La conducta de los demandados en este sentido, ha sido desaprensiva. El daño ocasionado al aquí actor merece un reproche, quién hasta se ha visto afectado en su salud por ver frustrado el sueño de tener su "departamento", sea cual fuere, y del tamaño que fuere. El si pagó y entregó dinero cada vez que el demandado se lo pedía, pero a contrapartida no recibió el trato digno, ni la respuesta esperada.-

Ello claramente surge de la interpretación del contrato firmado, y de la validez de sus cláusulas.-

Así, del formulario N° 00-099 que instrumentó el contrato y que ambas partes adjuntaron como documental, surge que existen condiciones particulares redactadas de puño y letra de las partes (frente del contrato) y condiciones generales predisuestas que no han sido completadas, encontrándose espacios en blanco en el encabezado y en las cláusulas primera, tercera, cuarta, quinta y décimo octava (reverso del contrato).-

Del mismo documento surgen los datos del actor y de la vivienda contratada, señalándose además en el espacio destinado a "observaciones" lo siguiente: *"Adjunta Anexo uno, también se incluye mesada con grifería cliente opta la obligación de 9 cuotas sin interés"*.-

A continuación se observa que el valor de la vivienda era de \$1.984.000, se otorgaba la bonificación de flete y logística y, se emitió un recibo por la suma de \$100.000.-

De los pagos en recibos por la parte actora, tengo en consideración los recibos; 00056 del 29/12/2021 por la suma de \$400.000; 00168 del 17/02/2022 por la suma de \$500.000; 000610 del 26/09/2022 por la suma de \$388.000.-

En este punto, si bien la demandada realizó un desconocimiento genérico de los recibos, luego en el desarrollo de los hechos manifiesta que el actor había abonado el 30% del precio pero al valor nominal, sin computar el ajuste por inflación correspondiente y pactado. Textualmente se dice que *"...se le explico al actor en reiteradas ocasiones que el valor abonado no alcanzaba a integrar el 30%, ya que no había integrado el 70% necesario para "congelar" el precio, se le indico que para solicitar el comienzo de la obra debía abonar la diferencia requerida para integrar el monto del 30%, actualizado al día de solicitud de inicio de obra..."*.-

Ello constituye que el actor abonó en total la suma de \$1.388.000.-

Tal como se expresó anteriormente, la actora alega el cumplimiento de su parte del contrato y la falta de ejecución por la demandada, lo que llevó a la resolución del mismo y al presente reclamo.-

Por tal motivo, señala el demandado que le solicitó abonar la diferencia de precio para poder cumplir con su parte, pero que este último se negó y dejó sin efecto el contrato.-

Aplicando entonces el régimen legal reseñado al presente conflicto conforme lo acreditado, considero que asiste razón a la parte actora. Doy razones.-

En primer lugar, la redacción de las cláusulas y la información a brindar al consumidor sobre las condiciones de contratación debe ser clara y comprensible; en segundo lugar, interpretando el contrato conforme el régimen legal citado, las cláusulas individualmente negociadas prevalecen sobre las generales predispuestas cuando las mismas sean incompatibles; en tercer lugar, la interpretación debe ser en el sentido más favorable al consumidor y menos gravosa a su situación.-

Por último, considero que la interpretación realizada en los considerandos anteriores ha sido en el sentido más favorable al consumidor y menos gravosa a su situación. Esta interpretación, además, me lleva a concluir que el actor ha cumplido su parte del contrato y que existió un incumplimiento del proveedor.-

Así, el demandado no ha cumplido su parte del contrato tanto en lo referido a la prestación principal -construcción de la vivienda- como al deber de información de origen constitucional y legal.-

A partir de dicho incumplimiento se abre a favor del consumidor las opciones previstas por el art. 10 bis de la ley 24.240; en el caso de autos, el actor ha optado por la alternativa prevista en el inc. "c" ("...Rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos, considerando la integridad del contrato...") más la indemnización de los daños sufridos y pedido de sanción por daños punitivos.-

Por ello habrá de reconocer los daños aquí reclamados.-

XII.- Daños:

Corresponde su análisis.-

Daño Directo:

El actor reclama la suma de \$1.650.712,31.-

El daño directo es definido como *“todo perjuicio o menoscabo al derecho del usuario o consumidor, susceptible de apreciación pecuniaria, ocasionado de manera inmediata sobre sus bienes o sobre su persona, como consecuencia de la acción u omisión del*

proveedor de bienes o del prestador de servicios”..-

Para su cuantificación, el actor sostuvo estar representado por: a) el 70% del monto total estipulado en el contrato (\$1.388.000), que se abonó en cuatro pagos que se materializaron los días 24/11/2021 (\$100.000), 29/12/2021 (\$400.000), 17/02/2022 (\$500.000) y 26/11/2022 (\$388.000), conforme surge de los recibos que se acompañaron a la presente, (los que pese a su desconocimiento, no hubo prueba de las demandadas que reviertan lo contrario -carga dinámica probatoria-). b) las sumas mensuales abonadas en concepto de alquiler del baño químico que no se utilizó, las cuales ascienden al monto de \$148.000 (conforme surge de los recibos que se acompañaron y la prueba informativa producida); c) el monto abonado al profesional que colocó el cartel de obra, que asciende a la suma de \$25.000 (conforme surge del recibo que se acompañó y la prueba informativa producida). d) los importes abonados en concepto de consultas médicas, estudios realizados y adquisición de medicamentos destinados a atender los padecimientos del estado de salud del actor (conforme surge del Informe Médico adjunto y de los estudios y facturas acompañados), los que ascienden a la suma de \$89.712,31.-

Dicha suma entonces prosperará, la que devengará intereses siguiendo los lineamientos establecidos como doctrina legal obligatoria por el STJ de esta Provincia, aplicando el fallo FLEITAS hasta el mes de abril de 2023, y de allí en adelante conforme lo ordenado en autos "Machín" e "Iraira" en su caso, aplicando la tasa nominal anula (T.N.A) establecida por el Banco Patagonia para prestamos personales Patagonia Simple, por ser doctrina legal obligatoria.-

Daño Moral:

El actor reclamó la suma de \$1.410.615,75

Al respecto cabe mencionar lo dicho por el actor, en tanto sostiene que el daño moral o extrapatrimonial implica una reducción del nivel de bienestar de la persona, un menoscabo en su esfera personal e íntima, que ni el dinero, ni otros bienes intercambiables por éste pueden llegar a reparar.-

En este sentido tanto la doctrina como la jurisprudencia caracterizan al daño moral como la lesión a un derecho de la personalidad, a un bien extrapatrimonial, a un interés jurídico, y también el que acarrea consecuencias en el ámbito extrapatrimonial.-

Ahora bien, debe señalarse que en materia contractual, el resarcimiento es debido cuando sea consecuencia inmediata y necesaria del incumplimiento culposo de la obligación asumida.-

En el ámbito contractual se ha dicho que *“el daño moral se concibe como el menoscabo o la desconsideración que el incumplimiento puede ocasionar en la persona damnificada, padecimientos psicofísicos, inquietudes o cualesquiera otras dificultades o molestias sufridas en el goce de los bienes o afecciones legítimas y, en general, toda clase de padecimientos espirituales”* (cfr. CCC Ros, Sala I, sentencia del 05.09.2002, “Capucci c/Galavisión V.C.C.S.A.”, Zeus 91- J-245; v. tb. Jorge Bustamante Alsina, “Teoría General de la Responsabilidad Civil”, 1997, pág. 205, n° 557; Alfredo Orgaz, “El daño resarcible”, pág. 264), aclarándose que no todo incumplimiento contractual apareja, per se, daño moral, dependiendo su admisión de la apreciación del juez en cuanto al hecho generador del perjuicio y de las circunstancias del caso; pues no puede sustentarse en cualquier molestia que se origine en la insatisfacción de las prestaciones contractuales, sino que es preciso que el incumplimiento trascienda de lo meramente material involucrado en lo contractual, a lo emocional, es decir la noción del agravio moral se vincula al concepto del desmedro extrapatrimonial o lesión a los sentimientos personales, no equiparables ni asimilables a las meras molestias, dificultades, inquietudes o perturbaciones que pueda provocar el incumplimiento contractual, ya que tales vicisitudes son propias del riesgo de cualquier contingencia negocial (Conf. CA Civil Viedma, en autos caratulados “Telic Vladimiro Roberto c/ Volkswagen Compañía Financiera s/ daños y perjuicios (Ordinario)”, 31/05/2017).-

No cabe duda que en las presentes ha padecido el actor un daño moral que amerita reparación. El trato indigno, la falta de información, la falta de entrega de la vivienda en tiempo y forma, las fallas en la construcción, ameritan ser tenidas en cuenta para regular este daño por haberse frustrado el deseo de tener su departamento, sea para el uso que le quisiera dar. La perturbación a la tranquilidad espiritual basada en las molestias e impotencia generada por la circunstancia vivida, y también toda la actividad que con posterioridad tuvo que desplegar como consecuencia del desinterés del Sr. HEBER NATANAEL BLAZQUEZ y la empresa VISUR SAS, permite arribar a una solución satisfactoria reconociendo este daño.-

Con el propósito de su cuantificación, en base a lo dicho y las constancias obrantes, tengo en consideración que, según tiene dicho el Excmo. Superior Tribunal de nuestra provincia, la sentencia debe *“...evaluar concreta y fundadamente las repercusiones que la lesión infirió en el ámbito subjetivo de la víctima o, lo que es igual, individualizar el daño, meritando todas las circunstancias del caso; tanto las de naturaleza subjetiva (situación personal de la víctima), como las objetivas (índole del hecho lesivo y sus*

repercusiones). Asimismo y en la conveniencia de adoptar parámetros razonablemente objetivos, corresponde ponderar de modo particular, los valores indemnizatorios condenados a pagar por otros Tribunales en casos próximos o similares...” (STJRS1, Se. 04/2018, in re: “Tambone”).-

Por lo expuesto, estimo prudente fijar este rubro en la suma de \$2.000.000,00 por entender que la misma resulta justa, razonable y equitativa, a la que se le adicionará un interés de la tasa pura del 8% anual desde el día del hecho -24/11/2021 (fecha de celebración del contrato incumplido)-, y hasta el dictado de la presente sentencia, y de allí en mas se le deberán aplicar los intereses correspondientes hasta su efectivo pago, siguiendo los lineamientos establecidos como doctrina legal obligatoria por el STJ de esta Provincia, aplicando el fallo Fleitas hasta el mes de Abril 2023, y de allí en adelante conforme lo dictaminado en autos "Machín" aplicando la tasa nominal anual (T.N.A) establecida por el Banco Patagonia para prestamos personales Patagonia Simple.-

Daño Punitivo:

El Art. 52 bis 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 - Derecho de Daños, segunda parte, Libro homenaje al Prof. Félix Trigo Represas, La Rocca, 1993, pág. 291/2).-

También se ha dicho: *"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 menosprecio*

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 sostenido 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)".-*

Entonces, de lo expuesto surge claramente que la norma establece que "el Juez podrá" condenar por daños punitivos, es decir no es imperativo, y se deberá analizar si en el caso se configuran los recaudos que habiliten imponer una condena por este tipo de daño.-

Para ello se tendrá en cuenta la doctrina legal del STJ -art.42 Ley 5190- sentada a partir del precedente Cofre - Se.-9/21- en el que se caracterizó a la sanción punitiva como carácter excepcional, reservada para casos de gravedad.-

También, ha señalado que: *"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 menosprecio por los derechos individuales del consumidor o de incidencia colectiva (...) para establecer no solo la graduación de la sanción sino también su procedencia, resulta de aplicación analógica lo establecido por el art. 49 de la Ley 24240. (...)"*. No obstante aludir puntualmente a las sanciones administrativas, se fija un principio de valoración de la sanción prevista por la norma. La citada disposición establece que *"En la aplicación y graduación de las sanciones previstas en el artículo 47 de la presente ley se tendrá en cuenta el perjuicio resultante de la infracción para el consumidor o usuario, la posición en el mercado del infractor, la cuantía del beneficio obtenido, el grado de intencionalidad, la gravedad de los riesgos o de los perjuicios sociales derivados de la infracción y su generalización, la reincidencia y las demás circunstancias relevantes del hecho" - "* (BARTORELLI EMMA GRACIELA C/ BANCO PATAGONIA S.A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (SUMARÍSIMO), EXPTE. N° VI-31306-

C-0000, STJ RÍO NEGRO, 17/10/2023).-

Y este caso, lo representa. Frustrar su sueño de tener su "departamento" por el que invirtió seguramente sus ahorros, amerita a que este daño sea tenido en cuenta y reparado.-

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

Resulta también de interés mencionar que en el ámbito provincial la Ley D Nº 5414 (consolidada por Ley 5.569, 20-04-22) establece en su Art. 66 las pautas que la autoridad de aplicación de la LDC debe tener en cuenta para la graduación de las sanciones que eventualmente se apliquen a los infractores en la instancia administrativa local. Al efecto, enumera las siguientes: a. El perjuicio resultante de la infracción para el consumidor o usuario; b. La posición en el mercado del infractor, con expresa consideración de si existen situaciones de oligopolio y/o monopolio y/o si el infractor se trata de una Pyme o no; c. La cuantía del beneficio obtenido; d. El grado de intencionalidad; e. La gravedad de los riesgos o de los perjuicios sociales derivados de la infracción y su generalización y; f. La reincidencia y las demás circunstancias relevantes del hecho (“Bartorelli” STJ - Se. 133/2023 del 17/10/2023).-

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

Efectuado el encuadre de rigor y analizadas las circunstancias del caso, considero que el daño punitivo ha de proceder frente incumplimiento de la demandada ya señalado con reales efectos disuasivos para lo sucesivo, toda vez que su conducta colisiona con una

obligación legal fundamental en el marco del derecho de consumo y motivada además en la violación de sus deberes en calidad de mandataria y comercializadora del bien.-

Asimismo este incumplimiento se ve reflejado también en la falta al deber de información para con su mandante.-

Para cuantificar el monto, tendré en cuenta que ya existe al menos otro Proceso en contra de los aquí demandados, y que fuera traído Ad effectum Videndi Et Probandi, lo que en principio permite inferir, que la conducta aquí desplegada, también lo ha sido con otros consumidores.-

En esos términos, y haciendo lugar a la multa civil, determino el daño punitivo en 15 canastas básicas totales para el hogar tipo 3, los que se valorizarán al tiempo del pago, dado el carácter constitutivo de este rubro.-

A dicho importe se le deberán adicionar los intereses que se devenguen y hasta su efectivo pago siguiendo los lineamientos establecidos como doctrina legal obligatoria por el STJ de esta Provincia aplicando el fallo FLEITAS hasta el mes de Abril 2023, y de allí en adelante conforme lo ordenado en autos "Machín" e "Iraira" en su caso, aplicando la tasa nominal anual (T.N.A) establecida por el Banco Patagonia para prestamos personales Patagonia Simple, por ser doctrina legal obligatoria.-

XIII.- Costas y honorarios:

En virtud del principio objetivo de la derrota, corresponde imponer las costas a los demandados en su calidad de vencidos (Art. 62 del CPCC).-

En virtud del principio objetivo de la derrota, corresponde imponer las costas a la demandada en su calidad de vencida, Art. 62 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial, y Art. 53 de la Ley de defensa del Consumidor.-

A los fines de la regulación de los honorarios profesionales de todos los profesionales y auxiliares actuantes, el monto base estará constituido por capital e intereses a determinar en la etapa de ejecución, por lo que por razones de economía procesal y concentración, procederé a efectuar la regulación de los y las profesionales intervinientes regulando en porcentaje de lo que resulte del monto base.-

Asimismo, para regular tendré en consideración el 730 del CCyC, y la doctrina legal emergente de los precedentes del STJ en Se. 26/16 "MAZZUCHELLI" y "PEROUENE" (Se 18/17).-

En consecuencia, atento las normas legales, doctrina y jurisprudencia citada;

RESUELVO:

1.- Hacer lugar a la demanda interpuesta por el Sr. Ariel Hernán Miranda DNI.

27.086.237, y en su mérito, condenar al Sr. Heber Natanael Blazquez y “VISUR VIVIENDAS & DESARROLLO INMOBILIARIO Y VENTA DE AUTOMOTORES” (conocida comercialmente como VISUR S.A.S.), a abonar al primero la suma de \$3.650.000,00 en concepto de indemnización de daños y perjuicios en el marco del Derecho del Consumo, más sus intereses determinados en los considerandos, en el plazo de DIEZ (10) días corridos de notificados de la presente, bajo apercibimiento de ejecución.-

2.- Condenar a Heber Natanael Blazquez y “VISUR VIVIENDAS & DESARROLLO INMOBILIARIO Y VENTA DE AUTOMOTORES” (conocida comercialmente como VISUR S.A.S.), a que en el plazo de 10 días abone a la actora en concepto de daño punitivo, la suma que resulte a la fecha de pago el valor de 15 canastas básicas totales para el hogar tipo 3, con mas los intereses expuestos en dicho considerando.-

3.- Imponer las costas del proceso a la demandada en su calidad de vencida (Art. 62 CPCC).-

4.- Regular los honorarios del Dr. Carlos Gastón Aguirre por su labor como patrocinantes del actor, en el 11% de lo que resulte del monto base a determinarse, con mas el 40% en su carácter de apoderado. Cúmplase con la ley 869.-

Regular los honorarios de los Dres. Julián Krause y Leonel Herrera Montovio en conjunto y por su labor como apoderados de la parte demandada, en el 7% de lo que resulte del monto base a determinarse, con mas el 40% en su carácter de apoderados. Cúmplase con la ley 869.-

Se deja constancia que en la merituación de los honorarios se ha tomado en cuenta fundamentalmente la calidad de la actuación profesional, el carácter, la extensión, complejidad y etapas cumplidas de la causa, y el resultado obtenido a través de aquélla. (Arts. 6, 7, 8, 10, 11, 12, 20 y 40 Ley G 2212 y Art. 1255 del CcyC).-

5.- Hacer saber a los demandados que deberá publicar a su costa esta condena una vez firme, y con síntesis de los hechos que la originaron, la que será formalizada en la página web del Poder Judicial y darse a conocer por medio de Prensa de este Poder Judicial, a través del Centro de Comunicación Judicial.-

6.-Regístrese, protocolícese y notifíquese.-

K. Vanessa Kozaczuk

Jueza