En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, al día primero del mes de julio del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. Verónica Daniela Robert y asistencia del primer vocal Dr. Manuel Horacio Pis Diez y de la segunda vocal Dra. María Fernanda Zanatta (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **" <PER>c/ <PER> s/ Ordinario (Cumplimiento de contrato)", expte. nro. 725/2024,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (expte. nro. 10248/2020), y atento al resultado del sorteo de fecha 23 de abril de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Verónica Daniela Robert, Dr. Manuel Horacio Pis Diez y Dra. María Fernanda Zanatta.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la Sentencia nro. 110/2024 de fecha 08 de agosto de 2024 y su aclaratoria nro. 130/2024 de fecha 27 de agosto de 2024? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

I-El fallo apelado:

Mediante SD N°110/24 y aclaratoria n° 130/24, la magistrada de grado hizo lugar parcialmente a la demanda instaurada por <PER>, condenando a <TEXTO_ANONIMIZAR>. a entregar la UF 3 integrada por el polígono 00-02 ubicada en planta baja del edificio sito en <DIRECCION>

Documento anonimizado por AymurAI

de Rada Tilly, identificada en su puerta de ingreso como PB, que la actora recibirá con la condición suspensiva de que la demandada repare las manchas de humedad y grietas que presenta este departamento, a costa de la demandada, e indemnice a la actora con una suma de dinero equivalente a la diferencia de 18,08 m2 tasada mediante pericia oficial siguiendo las pautas delineadas en el apartado D) del Considerando I. Para el caso que lo ordenado en el punto anterior sea de imposible cumplimiento, dispuso que <PER>. deberá entregar y <PER> deberá recibir un inmueble de similares características de ubicación y construcción, respetando el metraje de 64 m2, conforme lo decidido en el apartado D) del Considerando I. Para el caso que lo dispuesto en el punto anterior sea inviable, estableció que <PER>. deberá abonar a la actora el valor en dinero de un inmueble de similares características de construcción, ubicación y metraje tasado por un perito oficial, conforme lo resuelto en el Considerando I. Asimismo condenó a <PER>. a que en el plazo de diez (10) días de quedar firme la presente, abone a <PER>, la suma de $100.000 por daño emergente, la suma de $1.500.000 por daño moral y las sumas de $120.000 y de $100.800 por gastos de tratamiento psicológico pasado y futuro -respectivamente-, más los intereses correspondientes a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento comerciales, los que deberán calcularse siguiendo las pautas establecidas en el apartado D) y lo demás resuelto en el Considerando I. Rechazó el planteo de inaplicabilidad al caso de autos y de inconstitucionalidad de la ley 24240 impetrado por

Documento anonimizado por AymurAI

<TEXTO_ANONIMIZAR>., conforme lo decidido al final del apartado A) del Considerando I. Impuso las costas por su orden, y reguló los honorarios de los profesionales actuantes. I.1.Recursos:

Contra el fallo se alzó la actora mediante ID 1599379, y la demandada por ID 1601216, concedido mediante resoluciones del 19/08/24 y 27/08/24 respectivamente, obrando expresión de agravios en ID 1736497 (actora) y en ID 1732385 (demandada), que merecieron réplica de sus respectivas contrarias en ID 1752025 y 1765660.

I.2.Antecedentes:

En lo que aquí resulta atinente, se presenta <PER> con letrados apoderados y demanda a <TEXTO_ANONIMIZAR>. por cumplimiento contractual y daños y perjuicios, cuya ampliación formuló el 8/6/2021 y 24/11/2021. Relata los hechos en los que funda su pretensión, describe los rubros indemnizatorios reclamados, acompaña documental, ofrece prueba, funda en derecho, formula reserva el caso federal y peticiona.

A su turno se presenta <TEXTO_ANONIMIZAR>. con representación letrada contesta demanda solicitando su rechazo, con costas. Controvierte la plataforma fáctica del caso, y desconoce documental, relata su versión de los hechos, funda su defensa, plantea inconstitucionalidad, rechaza la procedencia de las partidas indemnizatorias incorporadas en la demanda, acompaña documental, ofrece prueba, formula reserva de caso federal y peticiona.

Documento anonimizado por AymurAI

Oportunamente la actora desconoce la documentación incorporada por la demandada.

Los demás antecedentes de autos han sido debidamente reseñados en la sentencia de grado, por lo que a los mismos me remito y tengo presentes para resolver.

II. Agravios de la actora:

En su primer agravio, se queja de la omisión de encuadrar el caso como contrato de consumo, aplicando en consecuencia la Ley de Defensa del Consumidor N° 24240 para resolver.

Estima que la jueza de grado parte de un análisis fáctico equivocado al considerar que la actora actuó en forma desleal ocultando la existencia de una adenda al contrato original.

Entiende que de las constancias de la causa – cartas documento- surge en cambio que oportunamente su parte requirió a <TEXTO_ANONIMIZAR>. la entrega de los departamentos en "las condiciones pactadas".

Respecto del resultado negativo de la carta documento enviada en el año 2020 a <TEXTO_ANONIMIZAR>., que la *a quo* valora negativamente, puntualiza que la misiva fue enviada al domicilio contractual constituido por dicha firma en el boleto de compraventa y que fue reconocido en autos. Añade que previo a ello, su parte procuró confirmar que dicho domicilio fuera efectivamente de la demandada tanto al momento de la intimación por carta documento como a la hora de notificar la demanda, sin perjuicio de lo cual <TEXTO_ANONIMIZAR>. modificó su domicilio sin informar a la actora en violación al principio de buena fe contractual.

Se queja de que la magistrada critica a su parte indicando que en carta documento de fecha 14/05/2020

Documento anonimizado por AymurAI

nada dice sobre que se encontraba en posesión de una de las unidades funcionales, cuando ello fue reconocido expresamente al iniciar demanda.

Asegura que la *a quo* se equivoca al afirmar que esta parte tenía conocimiento del contenido de la adenda y los detalles de la cantidad de metros cuadrados diferenciales entre ésta y el boleto de compraventa, lo que surge de las fechas de los intercambios epistolares. Destaca que la carta documento a la que se refiere la sentenciante fue recibida por la actora el día 10/02/2022 (no el 10/02/2020 como se indica en la sentencia), tan solo dos días antes de que la contestación de demanda fuese proveída por el Juzgado (13/02/2022), momento en el cual su parte tomó conocimiento de la misma y de la documentación acompañada, lo que demuestra que esta parte no tenía conocimiento previo respecto del contenido de la adenda ni mucho menos omitió voluntariamente acompañarla en autos.

Precisa que desconoció el documento adenda acompañado por <TEXTO_ANONIMIZAR>. en su contestación de demanda en tanto el mismo fue acompañado en copia simple (digitalizado) sin certificación de firmas y no era conocido por esta parte en su contenido conforme fue expresado oportunamente (ID 586236 - 25.02.2022).

Alega que el documento de la adenda reviste carácter abusivo y configura una estafa por parte de la demandada a su mandante a través de la cual modificó el boleto de compraventa celebrado, simulando un simple "cambio de identificación". Sostiene que el objeto del documento, su redacción, el momento de celebración y su

Documento anonimizado por AymurAI

incorporación en juicio tuvieron por objeto cambiar el bien obligado a entregar, encubriendo la venta del inmueble a un tercero, vulnerando el derecho de propiedad de su mandante, cuestión señalada en la demanda.

Puntualiza que el error de la Jueza se agrava cuando hace referencia al plano de mensura confeccionado por el ingeniero <PER>, al dar por acreditado que este fue exhibido a la actora al suscribir la adenda, cuando lo dicho no surge de la letra del documento.

Argumenta que aún en caso de compartir el tribunal el criterio de primera instancia respecto a la conducta desleal de la actora, nada asegura que ésta comprendió el contenido del documento ni la intención oculta tras su redacción.

Concluye que la interpretación de la causa bajo los principios de derecho del consumidor permite concluir, por un lado, que no existió tal maniobra de ocultamiento por parte de la actora, y por el otro que la misma fue víctima de una maniobra por la demandada que, encontrándose mejor posicionada, extendió plazos a su favor, redujo derechos de la contraparte e introdujo modificaciones sustanciales al contrato celebrado originalmente, que deben interpretarse como cláusulas abusivas. Peticiona en definitiva, se haga lugar al agravio y se aplique a los presentes los principios y normas previstas en la LDC.

En su segundo agravio, cuestiona el rechazo del daño punitivo.

En línea con el anterior agravio, estima que la *a*

Documento anonimizado por AymurAI

quo debió analizar la conducta y daño causado por la demandada en su calidad de proveedora en la relación de consumo.

Detalla los incumplimientos incurridos por la accionada y solicita se haga lugar a la sanción por daño punitivo por la suma requerida en la demanda y ampliaciones.

En su tercer agravio, critica la diferencia de metraje establecida en el Punto 1o Apartado D) Considerando I). Resalta que la sentencia determina erróneamente en menos, la cantidad de metros cuadrados que corresponde indemnizar a su mandante.

Explica que de acuerdo con el plano de mensura la Unidad Funcional no4 (1o C de acuerdo con el boleto de compraventa) posee una superficie de 49,35 m2, estableciéndose una diferencia de 4,65 m2 con lo inicialmente comprometido a entregar; y por su parte, la Unidad Funcional No3 que se pretende entregar tiene una superficie total de 45,92 m2, de los cuales solo 21.28 m2 son cubiertos, completándose con 24,24 m2 descubiertos. Señala que es antirreglamentaria la construcción de obra alguna en el espacio descubierto.

Solicita se haga lugar al agravio mandando a indemnizar el equivalente a la cantidad de metros cuadrados cuarenta y siete con sesenta y cinco (47.65 m2), calculados mediante pericia a cargo de profesional a designar en etapa de ejecución de sentencia (art. 515 CPr.).

En su cuarto agravio, señala que sin perjuicio que

Documento anonimizado por AymurAI

la magistrada resolvió en favor del pedido de reparación del departamento (UF No 4 y/o 1°C o 1°A en puerta) en su considerando I d), omitió precisar dicho punto en la parte resolutiva del fallo.

Solicita se haga lugar al agravio, integrando la sentencia en la parte resolutiva (art. 281 CPr.), mandando a reparar a costa de la demandada el inmueble entregado a su mandante, identificado como Departamento 1o C en boleto de compraventa (UF No4 conforme plano de mensura).

En su quinto agravio, critica la referencia genérica a los vicios en UF No 3 (transcribe el Punto 1o Fallo), cuando dicha unidad funcional no fue peritada, resultando a su entender insuficiente la mera presencia del Ingeniero <PER> en la inspección ocular en tanto no se presentó detalle de los vicios luego de realizada la misma.

Peticiona que se establezcan dichos vicios durante la etapa de ejecución de sentencia mediante la realización de una pericia técnica a costa de <TEXTO_ANONIMIZAR>.

En su sexto agravio, cuestiona el monto establecido por daño moral, que considera insuficiente.

Critica que constituyendo el daño moral una deuda de valor, la *a quo* lo haya establecido en el mismo valor peticionado en la demanda ($1.500.000) hace tres años y nueve meses, sin tener en cuenta que dicho monto era en relación al valor en ese momento del precio de un viaje con todos los gastos incluidos a la ciudad de Cancún;

Documento anonimizado por AymurAI

prescindiendo en su análisis de esta referencia sustitutiva (art. 1741 CCCN).

Pone de resalto la prueba informativa producida a tal efecto, que dice no fue valorada por la sentenciante y peticiona el incremento de dicho monto hasta la mayor suma determinada por <PER> ($2.811.540).

Cuestiona asimismo el momento de inicio del cómputo de los intereses. Argumenta que de acuerdo al art. 1748 del CCCN, el curso de los intereses compensatorios comienza desde que se produce cada perjuicio. Cita jurisprudencia en pos de abonar su posición.

Peticiona se revoque el monto establecido en concepto de daño moral, y de acuerdo al art. 1741 CCCN, se establezca la misma en $2.811.540 y se ordene el cómputo de intereses desde el momento de su estimación con la prueba de informes a tasa pura del 8% anual, y desde la fecha de la sentencia hasta su efectivo pago, a tasa activa mensual del Bco. Nación, con capitalización de intereses conforme art. 770 inc. b) y c) del CCCN y doctrina citada.

A modo de colofón, solicita se haga lugar a los agravios expuestos, y se readecuen las costas imponiendo las de primera instancia a la demandada vencida, y se le impongan asimismo las correspondientes a la Alzada.

III. Agravios de la demandada:

En su primer agravio, se queja de la responsabilidad atribuida a su parte por incumplimiento del contrato original, integrado por la adenda.

Sostiene que de la prueba ofrecida y recabada en el expediente surge la participación activa de <PER> en todo el proceso constructivo, que además se ratifica con

Documento anonimizado por AymurAI

la adenda y pedidos de adicionales en ambas unidades funcionales 3 y 4.

Aduce que no obsta a la solución anterior el hecho de que no se haya hecho mención en la adenda de la diferencia de metros, cuando al celebrarse la modificación la actora contrata adicionales de obra, haciendo expresa manifestación en la cláusula tercera que "la compradora renuncia a la multa pactada en la cláusula quinta del boleto de compraventa, declarando que nada tiene que reclamar a la vendedora en concepto de atrasos y multas, ya que dicha suma pasará a integrar el valor de los adicionales pactados."

Resalta que la actora libre y voluntariamente modificó el boleto con la adenda, siendo sus unidades funcionales la 3 y la 4. Cita los arts. 971, 978/980 del CCCN, y concluye que <PER> aceptó en un todo de acuerdo al plano efectuado por el agrimensor <PER> las unidades funcionales 4 y 3 con las medidas allí consignadas.

Destaca que estamos frente a un derecho real de propiedad horizontal, como prevé el art. 2037 CCCN, por lo que las unidades funcionales de la Sra. <PER> representan, de acuerdo al plano de propiedad horizontal efectuado por el Agrimensor <PER>, expediente P-928-18, que la actora tuvo a la vista al momento de suscribir la adenda y solicitar los adicionales en cada propiedad; cuya copia certificada emitida por la Dirección Catastro y Geodesia de la Provincia del Chubut ha sido reservada bajo el N° 39/22 y agregado a autos en fecha 22/11/2022: a) Unidad funcional N° 3: 45,92 m2 privativos con más

Documento anonimizado por AymurAI

porcentual de domino 6,96% sobre el total de las partes comunes que suman 174,98m2 (cubiertas, semi cubiertas, descubiertas, muros y tubos) es decir 12,17 m2, Total de metros cuadrados UF3: 58,09 m2 entre privativos y espacios comunes; y b) Unidad funcional N°4: 49,35 m2 privativos con más 14,46 % sobre el total de las partes comunes que suman 174,98m2 (cubiertas, semi cubiertas, descubiertas, muros y tubos) es decir 25,30mt2, Total de metros cuadrados UF 4: 74,65 M2 entre privativos y espacios comunes. Añade que mediante escritura Nro. 187, quedó constituido el Consorcio de Propietarios Edificio calle <DIRECCION>, Rada Tilly.

Pone de resalto que la actora maliciosamente ocultó la adenda modificatoria, para valerse del boleto inicial, obligando a su parte a acudir a una pericia caligráfica que finalmente estableció que ella había suscrito el documento, en contradicción con sus propios actos. Cita doctrina en este sentido.

Concluye así que se encuentra demostrado que esta parte ha obrado en la forma prevista por el contrato y de buena fe.

Se agravia además, en cuanto la sentencia omite declarar la conducta maliciosa y temeraria asumida por la actora y sus apoderados, al ocultar y luego negar la autenticidad del documento "adenda" por ella suscripto, lo que generó dilaciones y costos adicionales, hecho denunciado por esta parte en la contestación de traslado de hecho modificatorio ID 926911, sobre el que la jueza de grado guardó silencio. Solicita se regule multa a

Documento anonimizado por AymurAI

favor de <TEXTO_ANONIMIZAR>. de acuerdo a lo previsto en el art. 45 del Cpr.

Peticiona en definitiva se revoque el fallo en cuanto a la indemnización por diferencia de 18 mt2 inexistentes en UF3; y se declare la temeridad y malicia del actuar de la actora y sus apoderados en cuanto al ocultamiento y negación del documento "adenda", fijando una multa a favor de <TEXTO_ANONIMIZAR>.

En su segundo agravio, destaca la validez de la cláusula penal y en consecuencia se queja de la condena por daños a su parte.

Sostiene que quedó demostrado la modificación de las unidades funcionales por adenda, y que la UF 3 fue puesta a disposición de la actora el mismo día en que recibió la UF 4 (29/06/2019), y que toda la demora se corresponde con su propio actuar caprichoso. Agrega que también quedó demostrado que <TEXTO_ANONIMIZAR>. cumplió con los adicionales y modificaciones introducidas en la adenda.

Remarca que quedó demostrado que la actora se encuentra en posesión de la unidad funcional 4 desde el 29/06/2019, y que durante todo este tiempo (desde que recibió la unidad 29/06/2019 a noviembre 2023) la única intimación cursada por la actora a <TEXTO_ANONIMIZAR>. ha sido mediante CD 008085381, enviada en plena cuarentena, al domicilio <DIRECCION>, cuando estaba vigente el ASPO por la pandemia COVID, que <TEXTO_ANONIMIZAR>. nunca recibió.

Documento anonimizado por AymurAI

Señala además que la sentenciante califica que existen desperfectos de humedad y grietas sin haberse realizado ninguna prueba en el inmueble UF 3, como tampoco en ningún momento la actora denunció expresamente la existencia de vicios. Cita el art. 1054 del CCCN y destaca que era la actora quien tenía la carga de denunciar la existencia de defectos ocultos, pero que no lo ha hecho, constando además en autos que no revisten la entidad suficiente para que sea considerado un vicio que haga a la cosa impropia para su destino. Alude al dictamen en este sentido de la perito tasadora; y a la pericia del ingeniero <PER> en su punto 7.2.7.74.

Cita el art. 793 CCCN y jurisprudencia.

Peticiona en definitiva se revoque el fallo en cuanto a los rubros indemnizatorios, por estar vigente la cláusula penal.

En su tercer agravio, se queja de la falta de fundamentación del monto de condena.

Sostiene que la juzgadora no justifica su razonamiento ni brinda los parámetros para arribar al monto establecido (art. 3 del CCCN), afectando el debido proceso y su derecho de defensa en juicio.

En su cuarto agravio, cuestiona la imposición de costas por su orden.

Señala que la Perito Tasadora <PER> realizó dos pericias de parte actora, sobre las unidades funcionales 4 y 5, del edificio sito en <DIRECCION>. Destaca que la actora solicitó pericia en tasación sobre la UNIDAD FUNCIONAL 5 cuya titularidad y propiedad siempre fue del

Documento anonimizado por AymurAI

Sr. <PER> como ha quedado demostrado; y una de esta parte demandada, sobre el inmueble sito en calle <DIRECCION>, debiendo a su entender los honorarios profesionales ser en porcentaje 2/3 asumidos por ella, y 1/3 a cargo de <TEXTO_ANONIMIZAR>; que el perito Ingeniero <PER> y el consultor técnico <PER> fueron, solicitado el primero y propuesto el segundo, por la parte actora, para realizar pericia sobre unidad funcional 4 y 5, del edificio sito en calle <DIRECCION>, en los mismos lineamientos que en la pericia en tasación la actora solicita pericia sobre la unidad 5 cuya titularidad y propiedad es del Sr. <PER>; habiendo manifestado esta parte desinterés en participar en la misma, por lo que estima que debe ser soportada por la actora exclusivamente; que la perito psicóloga <PER> fue propuesta por la parte actora, constando el desinterés de esta parte de participar en la misma, por lo que considera que sus honorarios deberán ser asumidos en su totalidad por <PER>; que la perito psiquiatra <PER> fue solicitada por su mandante, y el perito caligráfico <PER> participó por pedido de esta parte, en este punto habiendo quedado demostrada la mala fe de la actora al desconocer el documento adenda, considera que sus honorarios deberán ser asumidos por la actora.

Peticiona se revoque la sentencia respecto de la imposición de costas por su orden y se precise que los honorarios que deberá asumir la actora son: del perito ingeniero <PER> en el 5%, del consultor Técnico <PER> en el 5%, del perito calígrafo <PER> en el 5%, de la perito psicóloga <PER> en el 5%, y de la perito tasadora

Documento anonimizado por AymurAI

<PER> del 5% regulado; y los honorarios a asumir por <TEXTO_ANONIMIZAR>: perito psiquiatra <PER> en el 5%, de la perito tasadora

<PER> 1/3 del 5% regulado.

Mantiene reserva de caso federal.

IV Réplica de los agravios.

Las partes solicitan la desestimación de la expresión de agravios de sus respectivas contrarias. Dan respuesta a los agravios, contraponiendo los fundamentos de la apelante, solicitando se rechace en su totalidad el recurso interpuesto por su contraparte.

V Tratamiento de los agravios.

Ingresando en el tratamiento de la cuestión traída a análisis, bien vale recordar aquí y ante todo, que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

Asimismo, adelanto que con el fin de lograr un orden en el tratamiento de los distintos aspectos que conforman los agravios, e independientemente del modo en que fueran efectuados los planteos por las partes, en caso de resultar pertinente, habré de abordarlos en

Documento anonimizado por AymurAI

forma conjunta, con fundamento en la identidad y conexidad que guardan entre sí, y en atención a los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347-193; 347- 209; 345-154; 347197 entre otros).

V.1.Agravios de la actora.

V.1.a. Encuadre normativo: En su primer agravio, la actora cuestiona la omisión de resolver el caso a la luz de la Ley de Defensa del Consumidor N° 24240.

De la mera lectura del memorial, advierto liminarmente, que en algunos pasajes de su argumentación recursiva, el recurrente insiste en su teoría del caso, con repeticiones y argumentos que lindan la mera disconformidad.

Contrariamente a lo sostenido por la actora, de los considerandos de la sentencia de grado, surge con claridad que el caso se analizó de acuerdo a la integración normativa del CCCN y la LDC. Lo dicho encuentra su fundamento en dos aspectos de la sentencia: el primero, en cuanto, así lo expone expresamente la sentenciante, en el pto. A) in fine de la decisión atacada cuando aclara cual es el marco normativo de su decisión: "...Baso mi veredicto en la ponderación probatoria realizada a lo largo de este apartado y en la integración normativa del art. 10 bis de la ley 24240 y arts. 730, 773 y 777 y concordantes del CCCN. La alegada incompatibilidad normativa que aduce la demandada no conmueve lo integración normativa dispuesta porque las normas de consumo que atraviesan la relación con la actora los sumerge en el concepto de consumidor

Documento anonimizado por AymurAI

y proveedor, inconmovible por el planteo de inconstitucionalidad que impetra y sustenta en la intención de la actora de locar uno de los departamentos adquiridos, porque el propietario consumidor, como titular dominial puede disponer de su uso y goce, sin importar que, para adquirirlo, contrató con una empresa local constructora que, en los términos de la ley de consumo, es una proveedora...".

Y el segundo aspecto, en tanto del desarrollo argumental de la *a quo*, se desprende que la plataforma fáctica comprobada pasó por el filtro de los principios protectorios y las normas de consumo, rechazándose el planteo de inaplicabilidad al caso e inconstitucionalidad de la ley 24240 impetrado por <TEXTO_ANONIMIZAR>.; indagando la *a quo* sobre la cláusula penal pactada en la adenda modificatoria, advirtiendo que la misma encubre una cláusula limitativa de la responsabilidad, incompatible con la realidad demostrada, haciendo lugar al reclamo de los daños y perjuicios por los incumplimientos de <TEXTO_ANONIMIZAR>.

El agravio de la actora no pasa así de ser una afirmación carente de fundamento, sin refutar válidamente la recurrente, el argumento central de la magistrada, quien después de valorar adecuada e integralmente la prueba obrante en la causa, de acuerdo a las reglas de la sana crítica, concluyó en que ambas partes incurrieron en incumplimientos y actitudes contrarias a la buena fe contractual.

Documento anonimizado por AymurAI

Destaco que el apelante, considera que la solución correcta del caso, consiste en resolver desestimando el juicio de valor negativo sobre la conducta de la actora.

Al respecto, sabido es que el derecho del consumidor comporta un microsistema ubicado dentro del derecho privado con base constitucional, carácter autónomo y derogatorio de normas generales y compuesto en lo sustancial por el art 42 CN, art. 33 CPvcial. que consagra derechos básicos, los arts. 1092 a 1122 CCCN, la Ley 22.240 (LDC) y otras leyes entre ellas la Ley 27442 (Defensa de la Competencia), DNU 274/19 (Lealtad Comercial), Ley 26991 (Regulación de las relaciones de producción y consumo); Ley 26992 (Observadores de precios) y otras leyes especiales que regulan distintos contratos en particular, por nombrar algunas ley 18829 (turismo), ley 17.418 (seguros),ley 25065 (tarjetas de crédito), etc.

Este microsistema está sujeto a normas propias de aplicación e interpretación del derecho y parte de la base de la vinculación de un neófito (consumidor) con un proveedor (profesional) en cuya base hay un desequilibrio en el vínculo. El tratamiento diferencial que este microsistema otorga al consumidor, tiene su fundamento justamente, en considerar que como sujeto más débil de la relación, merece mayor protección del derecho frente a las asimetrías que se presenten entre las partes, basadas en condiciones económicas, de posición dominante, etc..

Documento anonimizado por AymurAI

"Todos estos nuevos cuerpos normativos se suman armónicamente en un "diálogo de fuentes" jerarquizado, con dimensión constitucional y convencional, sustentado en la categorización de los derechos de los consumidores como derechos fundamentales... Este diálogo de fuentes procura alumbrar la solución más justa, reconociendo la vulnerabilidad estructural del consumidor en las relaciones de consumo; fortaleciendo el principio protectorio y el de orden público; y afirmando la regla hermenéutica a los efectos de la aplicación e interpretación del resultado normativo más favorable al consumidor. El nuevo derecho del consumidor embandera como grandes lineamientos, paradigmas y principios generales –entre otros-: el respeto de la dignidad de la persona humana, el consumo sustentable, la prohibición de discriminaciones negativas, la perspectiva de género y la tutela especial diferenciada (discriminación positiva), con el horizonte de la inclusión y la igualdad real de oportunidades: para garantizar a los más necesitados el acceso al consumo de bienes y servicios esenciales; y como un régimen específico a favor de los consumidores hipervulnerables" (conf. Stiglitz, Gabriel y Sahián, José, El Nuevo Derecho del Consumidor, Ed. La Ley).

Dentro de este microsistema, destaca el principio protectorio, según el cual 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, mientras que a su turno, el principio *in dubio pro* consumidor impone que en caso de duda sobre las normas aplicables, como también el sentido que debe darse al contrato de consumo, será siempre en el sentido más favorable al consumidor (arts. 3 LDC y 1094 y 1095 CCCN). Otros aspectos reconocidos y que forman parte del principio protectorio, radica en el reconocimiento de

Documento anonimizado por AymurAI

la vulnerabilidad estructural de los consumidores, el consumo sustentable, el principio de progresividad y no regresión, la obligación de trato no discriminitario, la prevención de riesgos, la primacía de la realidad, la obligación de trato digno y equitativo, entre otros.

Ahora bien, la aplicación de las normas de este microsistema que he descripto, no significa que el juez pueda prescindir de la prueba producida, y dejar de analizar en el contexto general del proceso, las conductas de las partes.

En el caso, no puede refutar el quejoso, la omisión por parte de la actora, de informar en la demanda la firma de la adenda modificatoria del año 2019, la que intentó negar en todo momento en su existencia, provocando incluso la producción de la pericial caligráfica demostrativa de la firma efectiva de la misma por parte de la actora.

Dicho de otro modo, la afirmación por parte de la actora, del desconocimiento de la adenda, resulta cuanto menos cuestionable y motiva el juicio de la jueza *a quo*, frente a la demostración de su firma, tanto más cuando al respecto, no se alegó en la demanda, por omitirse lisa y llanamente en su relato,la existencia de vicios en la formación del consentimiento que debieran contemplarse para justificar su posición.

Tal demostración afectó claramente, el basamento fáctico de la demanda, y el devenir procesal, ya que tal posición lógicamente tuvo sus implicancias jurídicas, sin perjuicio de los rubros que prosperaron, -aunque no

Documento anonimizado por AymurAI

en la medida pretendida por la actora-, dada la consideración de los mismos bajo el prisma protectorio del derecho consumeril. Reitero, en este contexto general, el decisorio de grado meritúa a mi criterio adecuadamente, los aspectos fácticos, aplicando los principios tuitivos antes mencionados, aún frente al pretendido desconocimiento de la actora de documentación relevante y decisiva, llegando a una decisión razonablemente fundada en orden a las constancias de la causa.

El agravio no prospera.

V.1.b. Daño punitivo: en su segundo agravio, la actora cuestiona el rechazo del rubro "daño punitivo".

Corresponde precisar que el llamado "daño punitivo" consiste básicamente en una sanción, cuya finalidad es disuasiva, tanto para el agente dañador como para terceros. Se gradúa en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, y es independiente de otras indemnizaciones, siendo fijada a favor del reclamante.

En puridad, no es un daño sino una sanción, también llamada sanción disuasiva o multa civil disuasiva. Se encuentra previsto en el art 52 bis de la LDC (ley 24240 modif. por 26361).

Para determinar su configuración debe observarse especialmente la conducta de las partes, en cuanto a la solución dada al caso que los convoca.

Documento anonimizado por AymurAI

Y en el sub-examine, entiendo que la calificación de la conducta de la actora efectuada por la sentenciante, en el sentido dado al ocultamiento de la adenda, y lo expresado por la suscripta al resolver el agravio precedente, no resultan óbice para aplicar la sanción a la demandada por la conducta sostenida durante la ejecución del contrato. En este sentido, las conductas de las partes no resultan "compensables" y el incumplimiento de la demandada, aún cuando no en la medida pretendida por la actora, resultó acreditado en el proceso.

En este sentido, estimo se encuentran reunidos en el caso, los elementos subjetivo y objetivo que habilitan su procedencia: quedó acreditado el accionar de la demandada, su incumplimiento y las consecuencias ya descriptas en el devenir del reclamo de la actora que a la fecha continúa persiguiendo en esta instancia la entrega de una de las unidades y reparación de la restante. Y reitero, la conducta de la actora, tal como resulta calificada en el decisorio de grado, no compensa ni enerva la procedencia de esta sanción a la demandada como empresa que construye y vende edificios a la comunidad, respecto a la cual se han comprobado incumplimientos a las normativas municipales que retrasan la entrega de las unidades por imposibilidad de inscribirlos bajo el régimen de propiedad horizontal y luego, cumplir con la escrituración; disminuyendo la medida de las unidades comprometidas en perjuicio de los consumidores –en el caso, 18,08 mts. menos- o su ubicación en el edificio –primer piso por planta baja-;

Documento anonimizado por AymurAI

en definitiva, existió un incumplimiento de la demandada respecto a la palabra empeñada en torno a las características de las unidades a entregar, etc., todas éstas falencias detectadas por la *a quo* y comprobadas con la documental, pericial e informativa producida en la causa.

Es justamente este tipo de conductas que no se condicen con debida diligencia que debe observar el proveedor de bienes y servicios en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, la que sanciona el daño punitivo, y dado el fin disuasivo, no debe perderse de vista que la sanción ha de ser "ejemplificadora", "disuasiva", justamente para desalentar su repetición en el futuro.

En función de lo expuesto, propondré al acuerdo se admita el rubro, el que estimaré, conforme art. 772 CCCN en la suma de $3.500.000 con más intereses desde la fecha de la sentencia de grado, a tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento de documentos comerciales.

El agravio prospera.

V.1.c. Diferencia de metraje a indemnizar: conforme refiriera precedentemente, se queja la actora en tanto el decisorio obliga a indemnizar a su mandante el equivalente a 18,08 mts. tasados en la pericia oficial. La queja involucra la diferencia de metraje que, expresa, tiene la UF3 en tanto se pretende entregar una superficie de 45,92 m2, pero solo 21,28 m2 son cubiertos y 24,24 mt2 descubiertos. Postula que resultan en 42,72 mt2 los que se deben indemnizar, los que adjudica en 4,65 m2 a dpto. 1c, y 42,72 m2 al dpto 1b.

Documento anonimizado por AymurAI

La petición efectuada en el agravio, responde a que resulta antireglamentaria la construcción de obra alguna en el espacio descubierto.

Advierto que la referida pretensión del apelante resulta introducida en esta instancia recursiva, dado que nada fue planteado en la demanda ninguna cuestión atinente a la diferencia entre metros cubiertos o descubiertos, no surgiendo tampoco la diferenciación ni del boleto de compraventa original como tampoco de la adenda modificatoria posteriormente firmada.

En este sentido, estimo conveniente recordar que el obrar jurisdiccional del tribunal opera con sujeción al principio de congruencia y en función del mismo, la alzada no realiza un nuevo juicio, sino que se encuentra más limitado que el de primera instancia, por cuanto de conformidad con lo dispuesto por los arts. 271 y 277 del Código Procesal debe limitarse a decidir sobre aquellas cuestiones de hecho y derecho que hubieran sido sometidas a la decisión del magistrado interviniente, debido a que la segunda instancia es solo un medio de revisión del pronunciamiento emitido en la primera y no una renovación plena del debate. Así, el principio de congruencia, que limitó la sentencia de primera instancia, limitará del mismo modo la de la segunda (CNCiv., Sala "F", LL 35-858-S).

En función de lo afirmado, tratándose de un planteo que no fue efectuado oportunamente por la actora ante la jueza de grado, y en concordancia con el referido

Documento anonimizado por AymurAI

principio de congruencia, corresponde su rechazo y así lo propongo al acuerdo.

V.1.d. Reparación del inmueble entregado:

En su cuarto agravio, la actora señala que la *a quo* incurrió en omisión, ya que sin perjuicio que en los considerandos se expidió a favor del pedido de reparación de la UF N° 4 (considerando I d), luego ello no se reflejó en la parte resolutiva.

Asiste razón a la actora en este punto, correspondiendo integrar la sentencia de grado conforme art. 281 del CPr. para reflejar correctamente lo expuesto en el considerando I D "Reparaciones en la Unidad Funcional N° 4", debiendo incluirse en la parte resolutiva de la sentencia, lo siguiente: "Condenar a <PER>. a reparar las manchas de humedad y grietas existentes en la UF 4 integrada por el polígono 01-01 ubicada en el primer piso del edificio <DIRECCION> de Rada Tilly, pudiendo encomendarlas a personal propio o contratado por la actora, en ambos casos a costa de la demandada".

Se hace lugar al agravio.

V.1.e. Imprecisión por individualización genérica de vicios en UF Nro.3 (punto 1 del fallo):

En el quinto agravio, la recurrente cuestiona la referencia genérica a los vicios en la UF N° 3, resaltando que dicha unidad funcional no fue peritada, peticionando se establezcan los vicios durante la etapa de ejecución de sentencia.

Documento anonimizado por AymurAI

Ahora bien, la misma recurrente reconoce en su agravio que no existe prueba pericial producida en autos ofrecida ni por la actora ni por la demandada respecto de la unidad funcional ubicada en la planta baja del edificio. En este contexto, el ofrecimiento de prueba que traduce el agravio, resulta improcedente en esta instancia, y deberá plantearse en el contexto de las reglas del debido proceso y preservación del derecho de defensa de la contraria, para su resolución en la instancia de grado de estimar corresponder, ya que no encuadra en lo normado en el art. 263 inc. 5 CPr.

El agravio no prospera.

V.1.f. Daño extrapatrimonial o moral:

En su sexto agravio, la actora cuestiona el monto establecido por daño moral, considerándolo insuficiente.

Es sabido que las expectativas frustradas de la accionante y las vicisitudes relatadas en su escritos postulatorios, el destino de la obra contratada, vivienda familiar y proyecto de alquilar para mejorar sus ingresos a partir de su jubilación, conforman estrictamente un verdadero daño, ya que, se ha probado con los elementos que se cuentan en autos la modificación disvaliosa del espíritu, del querer o del sentir de la actora damnificada, especialmente con la pericial psiquiátrica y psicológica efectuadas, que si bien descartan daño de este tipo, son útiles para evaluar el rubro en análisis, y es lo que ha valorado la jueza de grado y en su dictamen ha sustentado su resolución.

Documento anonimizado por AymurAI

En efecto, se ha mantenido a lo largo del tiempo la concepción según la cual "el daño moral existe cuando se lesionan derechos de las personas que son extraños a valores económicos y su reparación tiene un carácter resarcitorio y no meramente sancionatorio o ejemplar, en tanto lo que se trata es de lograr, a través de la indemnización, es una compensación que, en alguna medida, morigere los efectos del agravio moral sufrido (CNCom., Sala C, 25/06/1987,in re "Flehner Eduardo c/ Optar S.A. s/ Ordinario").

Esta lógica se ha ido desarrollando en la doctrina y jurisprudencia, fundamentalmente a la hora de su cuantificación y fue aprehendida por el régimen actual, art. 1741 del CCCN, que en su último párrafo prevé que el monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas".

Así, la jueza de grado, tomando en consideración el monto indicado por la Sra. <PER> en su escrito de demanda -$1.500.000-, en lo que en más o en menos resulte de la prueba a producir, ante la certeza de la existencia del daño y sus causas, procedió a cuantificar de acuerdo a la dificultosa y delicada tarea impuesta por el art. 167 CPr., misión en la que se debe cuidar, y evitar incurrir en el extremo del exceso de modo de apartar la posibilidad de que la indemnización constituya un rédito o ganancia para el sujeto dañado y en el extremo del defecto, de modo de no establecer una indemnización irrisoria, que desnaturalice el sentido y

Documento anonimizado por AymurAI

alcance de la reparación debida, por aquellos a los que se le ha atribuido la responsabilidad del daño.

Entiendo que la valoración y resolución de la jueza de grado, es correcta en cuanto a la admisión del rubro, más resulta insuficiente su cuantificación. Aclaro que de ningún modo la a quo estaba limitada en esta tarea, por la equivalencia propuesta por la actora en su escrito de demanda, de satisfacer la indemnización un viaje ida y vuelta a Cancún, ya que la postulación de la parte se entiende meramente orientativa para el juzgador y no obligatoria. En este sentido, las pautas del art. 1741 CCCN deben ser armonizadas con las facultades que otorga el art. 167 CPr. y en este sentido, propondré al acuerdo elevar el monto asignado a la partida, el que se establece de conformidad art. 772 CCCN en la suma de $3.000.000.

Resuelto lo anterior, destaco que en una segunda parte del agravio, la actora cuestiona el momento de inicio para computar los intereses, argumentando que de acuerdo al art. 1748 del CCCN, el curso de los intereses compensatorios debe comenzar desde que cada perjuicio se produce. Peticiona se ordene el cómputo de los intereses desde el momento de su estimación a tasa pura anual del 8% anual, y desde la fecha de la sentencia hasta su efectivo pago, a tasa activa mensual del Bco. Nación, con capitalización de intereses conforme art. 770 inc. b) y c) del CCCN.

Asiste razón al apelante en tanto los intereses se deben desde que se ocasionó el perjuicio, y ello

Documento anonimizado por AymurAI

claramente no ocurrió al momento de la sentencia (art. 1748 CCCN). En el caso, a la suma por la que prospera el rubro, se le adicionaran intereses a tasa pura del 8% desde la fecha de interposición de la demanda –según lo propone la propia apelante- y hasta la sentencia de grado, y de allí en adelante y para el caso de incumplimiento, se aplicará la tasa dispuesta en el decisorio de grado.

En cuanto a la capitalización de intereses prevista en el art. 770 inc. b) y c) del CCCN, constituye un reclamo que introduce el apelante en esta instancia recursiva.

Cabe precisar que al abordar el cómputo de los intereses se corrigió la sentencia de grado, aplicando las previsiones del art. 1748 CCCN para el inicio del cómputo de intereses desde la fecha de producción del daño y también previendo el caso de un eventual incumplimiento a partir de la mora en el cumplimiento de la sentencia.

En este caso, dichos intereses, persiguen la finalidad de mantener la integridad de la deuda original, frente a los avatares económicos que podrían producir el transcurso del tiempo.

Sin embargo, el apelante amplía su petición de demanda e incluye sobre el rubro, la capitalización de intereses prevista en el inc. b del art. 770 CCCN Advierto que la falta de petición inicial no resulta óbice para su tratamiento, ya que nuestro cimero tribunal ha

Documento anonimizado por AymurAI

sido claro en los fallos "Naufal" y "Torrado" respecto a su procedencia incluso de oficio.

Lo dicho solo para habilitar su tratamiento, ya que adelanto, esta porción del agravio no prosperará en su totalidad, dado el caso concreto. Doy mis razones.

El anatocismo constituye una excepción, y aún con las modificaciones introducidas en el art. 770 CCCN, entiendo que la aplicación de esta figura es de carácter restrictivo y ceñido a los casos previstos en los incisos que la norma contiene, ya que de otra forma, podrían tornarse infinitas las deudas, dado el efecto que este mecanismo produce, desvirtuando ese carácter excepcional.

En el caso del inc. b) resulta un supuesto aplicable a la deuda líquida y exigible, lo cual, al tratarse en el caso de una obligación de valor, este carácter resulta ausente al momento de demandar.

Y digo esto, porque de interpretar literalmente esta norma, soslayando el carácter excepcional, permitiendo el cobro de intereses sobre intereses en todo tipo de obligaciones, representaría para el acreedor un enriquecimiento indebido, que repugna cualquier idea de equilibrio en la interpretación del Código y por ello, este tramo del agravio no prosperará.

Distinto es el caso del inc. c) que prevé la capitalización de intereses, para el momento de efectuada la liquidación judicial, el juez intime al deudor al pago y éste sea moroso en hacerlo. Este

Documento anonimizado por AymurAI

supuesto sí sería aplicable, ya que para ese estadio, la deuda de valor ha sido cuantificada, de conformidad el art. 772 CCCN y a partir de allí se le aplican las normas correspondientes a la deuda de dinero, resultando procedente la capitalización si se dan los presupuestos antedichos. En suma, la aplicación del anatocismo solo resulta comprensiva en el caso, respecto al supuesto previsto en el inc. c) del 770 CCCN.

En definitiva, propongo al acuerdo admitir parcialmente el agravio, con los alcances dispuestos en los párrafos precedentes.

VI. Agravios de la demandada.

VI.1.a. Existencia de Adenda, régimen de propiedad horizontal. Temeridad y malicia de la actora: en el primer agravio, se queja la demandada por cuanto la a quo considera que <PER> incumplió con las cláusulas del contrato celebrado el 4/11/15 integrado por la adenda del 23/02/19.

Los argumentos vertidos en torno a la aplicación al caso, del derecho consumeril, resultan también aplicables para el rechazo de este agravio. Es que reitera el quejoso sus argumentos defensivos planteados en la instancia de grado, el contenido de la adenda y la doctrina de los actos propios aplicables a la conducta de la actora, más no puede refutar válidamente el argumento central de la a quo que considera insuficiente el contenido de aquélla y la mera remisión a un plano, que la vendedora da por conocido, más no integra siquiera el documento que modifica el contrato original.

Documento anonimizado por AymurAI

Es decir, no acredita haber satisfecho en forma suficiente el derecho de información del consumidor contratante, al tiempo que, a su turno, tampoco tiene explicación alguna para justificar la modificación del menor tamaño de las unidades vendidas, y el impacto en el precio, que pretende englobar genéricamente en las modificaciones solicitadas por la Sra. <PER>.

Es claro que ante estas imprecisiones, la solución en pro de los derechos del consumidor se imponía, y ello es el eje central de la resolución de la juzgadora, quien establece el metraje adeudado en beneficio de la compradora, teniendo en cuenta lo originalmente adquirido según el boleto de compraventa del año 2015.

Su agravio no supera la mera disconformidad de criterio ante la solución que, reitero, se imponía, en defensa de la consumidora y lo dicho claro está, sin que ello implique desconocer la validez de la adenda que la demandada introdujo en el proceso ante la omisión de la actora, más desmenuzando una a una sus cláusulas bajo el prisma protectorio.

Asimismo, en este agravio peticiona se aplique la multa prevista en el art. 45 CPr. Al respecto, toda vez que la pretensión no fue introducida en la contestación de demanda, y que se fundamenta en los mismos argumentos que componen la estrategia defensiva allí desarrollados, entiendo se impone su rechazo, en tanto, una resolución en tal sentido, sobre una petición que pudo ser introducida en la instancia de grado, vulneraría el principio de congruencia, en clara

Documento anonimizado por AymurAI

afectación del derecho de defensa de la contraria.

El agravio no prospera.

VI.1.b. Validez de la cláusula penal. La inexistencia de daños:

EN el segundo agravio, la demandada se queja en cuanto la a quo condena por daños que no han sido probados. Lo resuelto al resolver el agravio tercero de la actora, sella la suerte de este agravio en sentido adverso al apelante. Por un lado por cuanto su queja no conmueve el razonamiento de la a quo, en cuanto a la diferencia de metraje y la insuficiencia de la adenda –en remisión al plano del Ing. <PER> que no se advierte efectivamente como parte del documento- y a los desperfectos de humedad y grietas en la UF N°3.

Al mismo tiempo, pregona la validez de la cláusula penal que fuera dejada sin efecto en la adenda,

cuestión que tuvo en cuenta la a quo para habilitar el reclamo de daños, analizando además la renuncia contenida en dicha cláusula de la adenda, en tanto contiene un deslinde de responsabilidad del proveedor, que merituado a la luz del principio protectorio consumeril, no puede convalidarse, tanto más cuando a tenor del resultado de los restantes agravios, el incumplimiento de las obligaciones de <PER> ha sido acreditado.

En definitiva, su queja se asienta sobre su propia teoría del caso, que a tenor de la forma en que se resolvieron los agravios anteriores, no fue convalidada en su totalidad, lo cual sella claramente la suerte del

Documento anonimizado por AymurAI

agravio, en tanto la queja no supera la mera disconformidad con lo resuelto.

El agravio no prospera.

VI.1.c. Ausencia de parámetros para determinar el quantum. Omisión del deber de fundar la sentencia:

En el tercer agravio de la demandada, sostiene que los montos de condena no se encuentran suficientemente fundados.

A poco que se analice el agravio, advierto que la queja se asienta sobre una afirmación meramente general, que no precisa cuál es el rubro cuestionado, ni da fundamento y mucho menos expone cuál sería a su criterio la solución justa en el caso concreto.

En este sentido, la falta de fundamento que achaca al decisorio, contrasta con el meduloso análisis de los hechos y la prueba producida, que ha efectuado y dejado plasmada la sentenciante, lo que deviene en un decisorio razonablemente fundado en orden a las constancias de la causa y el derecho aplicable al caso concreto. Siendo que no satisface la exigencia del art.
268 del CPr., el agravio no prospera.

VII- Imposición de costas:

En el final de sus presentaciones, tanto la actora como la demandada, cuestionan el modo en que fueran impuestas las costas en la sentencia. La modificación del decisorio efectuada en esta instancia, torna abstracto el tratamiento de este agravio, dada la necesidad de readecuar costas y honorarios de grado, en función del art. 282 CProc. VIII. Llegado este estadio y por los fundamentos expuestos, entiendo corresponde

Documento anonimizado por AymurAI

hacer lugar parcialmente al recurso de la parte actora, admitiendo el rubro daño punitivo por la suma de $3.500.000, con más intereses desde la fecha de la sentencia de grado, a tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento de documentos comerciales; elevando el monto de resarcimiento por daño extrapatrimonial, a la suma de $3.000.000, a la que se le adicionaran intereses a tasa pura del 8% desde la fecha de interposición de la demanda y hasta la sentencia de primera instancia y de allí en adelante y para el caso de incumplimiento, se aplicará la tasa dispuesta en el decisorio de grado, y capitalización de intereses según el inc. c) del art. 770 CCCN en caso de incumplimiento. Asimismo, deberá tenerse presente la omisión que se subsana en el presente, debiendo integrarse la sentencia de grado conforme art. 281 del CPr. para reflejar correctamente lo expuesto en el considerando I D "Reparaciones en la Unidad Funcional N° 4", debiendo incluirse en la parte resolutiva de la sentencia, lo siguiente: "Condenar a <PER> a reparar las manchas de humedad y grietas existentes en la UF 4 integrada por el polígono 01-01 ubicada en el primer piso del edificio <DIRECCION> de Rada Tilly, pudiendo encomendarlas a personal propio o contratado por la actora, en ambos casos a costa de la demandada".

VIII.1. Costas y honorarios:

Atento el modo en que se resuelve la cuestión, las costas de grado deben ser impuestas a la demandada, ya que dado el resultado final del proceso, aún ante la admisión parcial de la demanda, determina que ha resultado vencida. En este sentido, entiendo que debe

Documento anonimizado por AymurAI

preservarse en todo caso, a aquél que tuvo necesidad de servirse del proceso para la defensa de su derecho, aún cuando, como dijera, no hayan triunfado la totalidad de sus pretensiones. Así las cosas, se regularán honorarios de los letrados intervinientes, por la actora en el 22% y por la demandada 17%, en ambos casos, del monto del proceso con más el IVA de corresponder (art. 69 CPr. y art.5 a 9, 46, 60 y cctes. ley XIII-Nro.4).

Costas de esta instancia a la demandada. Los honorarios profesionales por las labores en esta etapa se regulan conforme las pautas establecidas en la legislación especial para los Dres. <PER> y <PER>, conjuntamente, en el 28%, y para los Dres. <PER> e <PER>, conjuntamente, en el 25%, a calcular sobre los correspondientes a la primera instancia, y con más el IVA de corresponder (art. 69 CPr. y art. 13 de la ley XIII-Nro.4).

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

IX. Por lo expuesto, y de ser compartido mi voto, propongo al Acuerdo la siguiente fórmula:

1.1 Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora.

1.2 Admitir el rubro daño punitivo por la suma de $3.500.000 con más intereses desde la fecha de la sentencia de grado, a tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento de documentos comerciales.

1.3 Elevar el monto de resarcimiento por daño extrapatrimonial, a la suma de $3.000.000, a la que se

Documento anonimizado por AymurAI

le adicionaran intereses a tasa pura del 8% desde la fecha de interposición de la demanda y hasta la sentencia de primera instancia y de allí en adelante y para el caso de incumplimiento, se aplicará la tasa dispuesta en el decisorio de grado, con capitalización de intereses según el art. 770 inc. c) en caso de incumplimiento.

1.4 Subsanar la omisión de la parte resolutiva del fallo de primera instancia, debiendo integrarse la sentencia de grado de acuerdo a lo siguiente: "Condenar a <PER> a reparar las manchas de humedad y grietas existentes en la UF 4 integrada por el polígono 01-01 ubicada en el primer piso del edificio <DIRECCION> de Rada Tilly, pudiendo encomendarlas a personal propio o contratado por la actora, en ambos casos a costa de la demandada".

1.5 Rechazar el recurso interpuesto por la demandada.

1.6 Costas de grado a la demandada. Se regularán honorarios de los letrados intervinientes, por la actora Dres. <PER>, <PER> y <PER>, conjuntamente, en el 22% y por la demandada, Dres. <PER> e <PER>, conjuntamente, en el 17% en ambos casos, del monto del proceso con más el IVA de corresponder.

4) Costas de esta instancia a la demandada. Los honorarios profesionales por las labores en esta etapa se regulan conforme las pautas establecidas en la legislación especial – Ley XIII N° 4 DJP- para los Dres.

Documento anonimizado por AymurAI

<PER> y <PER>, conjuntamente, en el 28%, y para los Dres. <PER> e <PER>, conjuntamente, en el 25%, a calcular sobre los correspondientes a la primera instancia, y con más el IVA de corresponder.

A la primera cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

Contra el fallo se alzó la actora mediante ID 1599379 y demandada mediante ID 1601216, concedido mediante las resoluciones del 19/08/24 y 27/08/24; obrando expresión de agravios en ID 1677375, que mereció réplica de la actora en ID 1736497 (actora) y en ID 1732385, que merecieron réplicas de sus respectivas contrarias ID 1752025 y ID 1765660. I. Análisis de los agravios. Solución.

Así, y adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi estudio, destaco ante todo que tiene dicho nuestro máximo tribunal que "los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino sólo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos, 311:571) y para la correcta solución del litigio (311:836), y tampoco están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes ni analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos (301:970 y 311:1191).

Asimismo, destaco que por razones de congruencia procesal no puedo expedirme más allá del contenido de los agravios articulados por las partes.

La jurisprudencia al respecto ha dicho: "El conocimiento de la Cámara de Apelaciones no es ex novo, sino en instancia revisora, y el principio de plena jurisdicción

Documento anonimizado por AymurAI

del tribunal de alzada rige respecto de aquellos puntos que han sido objeto de apelación, con las limitaciones establecidas legalmente sobre los sujetos (principio de personalidad y prohibición de *reformatio in pejus)*, el objeto (las cuestiones sometidas a conocimiento del juez de primera instancia y que hayan sido objeto de agravio), y los hechos (debatidos en la instancia de grado, y los hechos nuevos admitidos en la Alzada). Fallar fuera de estos límites importa la conculcación del principio de congruencia (Curaqueo Parra, José Daniel vs. Prevención ART S.A. s. Recurso art. 46, Ley 24557 – CCCLMF Circunscripción. II a V Sala II, Neuquén; 20/03/2014; Sumarios Oficiales Poder Judicial de Neuquén; 429926/2010; RC J 5431/14).

Pongo de manifiesto asimismo que, atendiendo a la letra de la Ley V N° 203 DJP, la que reglamenta los alcances de la fundamentación individual de las resoluciones judiciales dictadas por órganos colegiados, conforme lo establecido por el art. 169 de la Constitución provincial; concuerdo con el detalle de antecedentes de la causa que efectuó la Dra. Robert en los apartados I, 2, II, III, IV, motivo por el cual remito a la reseña allí introducida (artículo 2 ley V203).

Luego, a fin de expedirme sobre las cuestiones materia de agravio, dejo expresa constancia que comparto los fundamentos de la solución dada a los agravios de la demandada desarrollada en los puntos V, V.1.a, V.1.b, V.1.c, V.1.d, V.1.e, V.1.f, VI.1.a, VI.1.b, VI.1.c, VII,; las que hago propias (art. 3 ley V-203), por la colega preopinante Dra. Verónica Daniela Robert.

Cabe agregar algunos fundamentos con respecto a los desarrollados por la colega preopinante, en forma prolija y fundada, en el acápite V.1.a.

Documento anonimizado por AymurAI

En tal sentido, es claro que la Jueza de Primera Instancia en su fallo sostuvo que baso su veredicto en la ponderación probatoria realizada a lo largo de este apartado y en la integración normativa del articulo 10 bis de la ley 24.240 y artículos 730, 773 y 777 y concordantes del CCCN.

Ahora bien, conforme lo dispuesto por el articulo 1095 del CCCN, la ley de defensa del consumidor complementa el Código Civil y Comercial y se aplica preferentemente la norma más favorable al consumidor.

Por ejemplo, en la contratación de servicios defectuosos se aplica en forma conjunta.

El CCCN regula cuestiones generales (formación del contrato, responsabilidades, daños, incumplimientos) y la ley 24240 protege al consumidor tomando herramientas, responsabilidad de todos los que intervinieron en la cadena de producción.

De modo tal que el análisis que la Jueza de Primera Instancia realizo con respeto a la conducta de la actora y su respeto sobre la buena fe contractual es correcto (artículos 9 y 961 del CCCN) y en modo alguno puede sostenerse que ello implica no aplicar las normas del consumidor.

Por ende, comparto el voto de la colega preopinante, que rechaza el agravio expuesto por la actora.

Con respecto a los argumentos desarrollados por la colega preopinante en el capitulo V.1.b, cabe agregar que en casos similares al presente he opinado que corresponde la multa por daño punitivo, cuya finalidad

Documento anonimizado por AymurAI

es sancionar incumplimientos graves y tener un fin disuasivo para evitar que esas conductas disvaliosas se produzcan en el futuro.

En los siguientes fallos sostuve ese criterio: "Guatima" y "Inostroza".

La jurisprudencia ha dicho: "Los daños punitivos que autoriza el artículo 52 bis de la Ley 24240 (según redacción de la Ley 26361) persigue tres funciones: 1) sancionar al causante del daño que derivó de una conducta intolerablemente nociva; 2) hacer desaparecer los beneficios injustamente obtenidos a través de la actividad dañosa; 3) La imposición de estas multas tendrá por efecto prevenir o evitar la reiteración de este tipo de evaluaciones económicas. Esta tercera cara de la multa civil, persigue un efecto disuasivo que impida la concreción del hecho dañoso. (Del voto del Dr. Vassallo al que adhiere el Dr. Heredia.) Castañon, Alfredo José vs. Caja de Seguros S.A. s. Ordinario - CNCom. Sala D; 09/04/2012; Prosecretaría de Jurisprudencia de la CNCom.; RC J 5069/12.

En este caso, es claro que el incumplimiento de la demandada fue grave, no solo con relación a la palabra dada sino a las características de las unidades a entregar, máxime que es una empresa proveedora que se dedica a construir y comercializar departamentos.

De modo tal que adhiero a lo resuelto por la colega preopinante y comparto que debe admitirse el agravio de la actora.

Documento anonimizado por AymurAI

II. En consecuencia, coincido que debe revocarse parcialmente el fallo y admitir parcialmente los agravios de la actora.

Finalmente, con respecto a las costas y honorarios regulados comparto los fundamentos y la solución propuesta por la colega preopinante en el capítulo VIII.1, de su voto, la que resulta acorde con lo planteado y lo resuelto en el curso del proceso.

A la segunda cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

Por lo expuesto, propongo al Acuerdo:

1 Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación de la parte actora.

2 Admitir el rubro por daño punitivo por la suma de $3.500.00, con más intereses desde la fecha del dictado de la sentencia de Primera Instancia, a la tasa activa del Banco de la Nación para operaciones de descuento de documentos, hasta su efectivo pago.

3 Elevar el monto de la indemnización por daño moral, a la suma de $3.000.000, a la que se le deben adicionar el interés del 8% anual desde la interposición de la demanda hasta el dictado de la sentencia de Primera Instancia, luego con la tasa activa para operaciones de documentos del Banco Nación hasta su efectivo pago, con capitalización de intereses según el artículo 770 inciso c) del CCCN, en caso de incumplimiento.

4 Subsanar la omisión de la parte resolutiva del fallo de Primera Instancia, debiendo integrarse de acuerdo a lo siguiente: "Condenar a <TEXTO_ANONIMIZAR>. a reparar las manchas de humedad y grietas existentes en la UF 4 integrada por el polígono 01-01 ubicada en el primer piso del edifico <DIRECCION> de Rada Tilly,

Documento anonimizado por AymurAI

pudiendo encomendarlas a personal propio o contratado por la actora, en ambos a costa de la demandada.

5 Rechazar el recurso interpuesto por la demandada.

6 Costas de Primera Instancia a la demandada. Se regulan lo honorarios de los letrados intervinientes por la parte actora, Dres. <PER>, <PER> y <PER> en el 22% y por la demandada los Dres. <PER> e <PER>, en el 17%, en ambos caso del monto del proceso, más la alícuota del IVA si correspondiere (artículos 5 a 9 de la Ley III 4).

7 Las costas de esta instancia a la demandada, regulando los honorarios de los profesionales intervinientes, por los abogados de la parte actora, Dres. <PER> y <PER>, en forma conjunta, en el 28% y por los abogados de parte demandada, Dres. <PER> e <PER>, en el 25%, en todos los casos de lo fijado para primera instancia con más el IVA de corresponder (art. 13 de la ley XIII-nro.4).

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPr., se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. María Fernanda Zanatta no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA:**

1 Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora (ID 1601216).

2 Admitir el rubro daño punitivo por la suma de $3.500.000 con más intereses desde la fecha de la sentencia de grado, a tasa activa del Banco de la Nación

Documento anonimizado por AymurAI

Argentina para operaciones de descuento de documentos comerciales.

3 Elevar el monto de resarcimiento por daño extrapatrimonial, a la suma de $3.000.000, a la que se le adicionaran intereses a tasa pura del 8% desde la fecha de interposición de la demanda y hasta la sentencia de primera instancia y de allí en adelante y para el caso de incumplimiento, se aplicará la tasa dispuesta en el decisorio de grado (tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento comerciales), con capitalización de intereses según el art. 770 inc. c) en caso de incumplimiento.

4 Subsanar la omisión de la parte resolutiva del fallo de primera instancia, debiendo integrarse la sentencia de grado de acuerdo a lo siguiente: "Condenar a <PER>. a reparar las manchas de humedad y grietas existentes en la UF 4 integrada por el polígono 01-01 ubicada en el primer piso del edificio <DIRECCION> de Rada Tilly, pudiendo encomendarlas a personal propio o contratado por la actora, en ambos casos a costa de la demandada".

5 Rechazar el recurso interpuesto por la demandada.

6 Imponer las costas de la instancia de grado y de esta Alzada a la parte demandada vencida.

7 Regular los honorarios correspondientes a la instancia de grado a los letrados de la parte la actora Dres. <PER>, <PER> y <PER>, conjuntamente, en el 22% y a los letrados de la parte demandada, Dres. <PER> e

Documento anonimizado por AymurAI

<PER>, conjuntamente, en el 17% en ambos casos, del monto del proceso con más el IVA de corresponder.

8 Regular los honorarios profesionales por las labores desarrolladas en esta etapa a los Dres. <PER> y <PER>, conjuntamente, en el 28%, y a los Dres. <PER> e <PER>, conjuntamente, en el 25%, a calcular sobre los correspondientes a la primera instancia, y con más el IVA de corresponder.

9 Tener presente la reserva del caso federal interpuesta por la parte demandada.

10 Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 60 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"

Documento anonimizado por AymurAI