001046/2025

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los cinco días del mes de junio del año dos mil veintiséis, 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. María Fernanda Zanatta y asistencia del primer vocal Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y de la segunda vocal Dra. María Marta Nieto 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_1> c/ <PER>s/ Sumarísimo", expte. nro. 1046/2025**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero de Civil y Comercial (expte. nro. 10318/2021), y atento al resultado del sorteo de fecha 13 de mayo de 2026 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, Dra. María Marta Nieto y Dra. María Fernanda Zanatta.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la Sentencia nro. 164/2025 de fecha 19 de septiembre de 2025? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento en virtud de los recursos de apelación que interpusieran la parte actora (ID 2073399, agravios ID 2090668) y la parte demandada (ID 2073464, agravios ID 2091181), en contra de la SD N° 164/2025. Asimismo, en escrito separado, la letrada patrocinante de la actora interpuso recurso de apelación contra los honorarios regulados por su labor

Documento anonimizado por AymurAI

profesional, por bajos (ID 2073412). Corridos los respectivos traslados, recibieron respuesta en tiempo oportuno por la parte actora (ID 2107608) y por la parte demandada (ID 2105690). Corrida la vista a la Asesoría de Familia, evacuó la misma (ID 2131190).

I. *Antecedentes.*

I.1.a. En breve síntesis, y en lo que aquí interesa, diré que la Sra. <PER_2>, por derecho propio y en representación de sus hijos <PER_3> <PER_4>, interpuso demanda sumarísima contra de la firma <PER>, por la suma de $ 7.125.000,00 o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse, más los intereses devengados a partir del día de la mora denunciada (25/09/2019), calculados a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina a la fecha de cumplimiento, la desvalorización monetaria habida, costos y costas del proceso. Relató los hechos en que sostuvo su pretensión. Solicitó se condene a la contraria a: i) la entrega de posesión de una unidad departamento <DIRECCION_1> del complejo ciudad <PER>, sito en <DIRECCION_2> de Córdoba, con una superficie de 58,93 m2 que consta de un dormitorio, living comedor, kitchenette, baño zonificado y balcón; ii) en caso de imposibilidad del punto anterior, se la condene al pago del precio de mercado a valor actual de una unidad con las características descriptas en el punto i); y iii) se condene a abonar los daños y perjuicios patrimoniales, morales y daño punitivo, más intereses, actualización monetaria y costas. Explicó que en fecha. 20/03/2015 el Sr. <PER_5> formalizó a través de un boleto de compraventa celebrado con <PER> la compra de un inmueble pre individualizado como unidad departamento <DIRECCION_1> "Ciudad <PER>", residencia

Documento anonimizado por AymurAI

en altura, de la ciudad de Córdoba. Indicó que su cónyuge falleció el 07/08/2017 continuando la accionante con el abono de las cuotas restantes, cumpliendo con el pago al 100% del precio pactado, y que el plazo estipulado feneció el 25/09/2019, no habiendo la demanda dado cumplimiento a su entrega. Mencionó que en virtud de no haber tenido novedades de entrega del inmueble, iniciaron intercambio telegráfico en el que resolvió el contrato y posteriormente, entre ambas partes realizaron tratativas conciliatorias mediante correos electrónicos, sin resultado positivo. Con sustento en la plataforma fáctica y cronológica descripta, solicitó la aplicación del art. 10 bis de la ley 24240 por incumplimiento de la oferta o del contrato por el proveedor y planteó la nulidad de las cláusulas de adhesión. Se expidió sobre la legitimación activa para iniciar la presente demanda. Efectuó liquidación provisoria, expidiéndose respecto de cada una de las partidas indemnizatorias. Fundó en derecho y ofreció prueba. Corrido el respectivo traslado, se presentó la demandada -<PER>-, contestó demanda oponiéndose a su progreso. Formuló negativas en general y en particular y controvirtió los hechos alegados por la contraria, relató la realidad de las circunstancias fácticas según su versión. Sostuvo que el caso fue erróneamente subsumido en una relación jurídica de consumo, cuando en realidad la unidad objeto de reclamo fue pensada para su locación con el objeto de obtener una renta futura. Agrego que el negocio fue concertado con el Sr. <PER_5> en calidad de inversor y realizó observaciones respecto a la legitimación activa planteada por la accionante. Se expidió respecto a la demora y los ofrecimientos

Documento anonimizado por AymurAI

efectuados en las negociaciones extrajudiciales por su parte a la actora para arribar a un acuerdo, los cuales fueron rechazados por la contraria. Se opuso a la procedencia de las partidas indemnizatorias reclamadas argumentando al efecto. Fundó en derecho. Ofreció prueba. Hizo reserva del caso federal. Peticionó. Posteriormente en fecha 25/8/2025, mediante ID 2028300, tomo la debida participación en autos <PER_3>, por haber adquirido la mayoría de edad.

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 a la hora de resolver.

Allí se resolvió declarar resuelto el contrato celebrado el 20/03/2015 y complementario de fecha 16/03/2015 entre quien en vida fuera <PER_5> (sucedido procesalmente por la parte actora conformada por su cónyuge supérstite en su carácter de administradora judicial y sus hijos) y la parte demandada. En consecuencia, hizo lugar parcialmente a la demanda y condenó a <PER> a abonar en el plazo de diez (10) días a <PER_2>, <PER_3> y <PER_4>, la suma total de $85.070.947,70, más los intereses correspondientes a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento comerciales desde que cada suma es debida y hasta su efectivo pago -sin actualización monetaria. Impuso las costas a la demandada vencida en virtud del principio objetivo de la derrota contenido en el art. 69 del CPCCCh. Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

Como lo adelantara, contra el decisorio se alzó la actora cuestionando el rechazo de la actualización

Documento anonimizado por AymurAI

monetaria, la época desde que se calcularon los intereses debidos, la limitación temporal del rubro privación de uso y la cuantificación de los rubros daño moral y daño punitivo. Asimismo, la demandada se alza por la aplicación al caso de la normativa de la ley de defensa del consumidor, por el desconocimiento de la prorroga contractual y de la fuerza mayor prevista por la cláusula adicional primera del contrato de compra venta, por la omisión de valorar la resolución contractual intempestiva de la actora, la determinación del reintegro de las sumas abonadas, la admisión de los rubros privación de uso y daño moral y la procedencia del daño punitivo.

II. *Agravios.*

-Agravios *de la actora.*

II.1.a. En primer término, la actora se agravia por el rechazo de la actualización monetaria que fuera expresamente solicitada al interponer demanda, en el caso de imposibilidad de entrega de la unidad funcional reclamada.

Manifiesta que la magistrada de grado rechazó la actualización monetaria bajo el argumento de que la tasa activa cubriría tanto el interés puro como la depreciación monetaria. Considera que tal razonamiento implica una confusión entre los intereses compensatorios y la actualización, contrariando el principio de reparación integral del daño (art. 1740 CCCN; art. 10 bis LDC).

Explica que en una economía de las características de la que tenemos en nuestro país, no es un hecho ajeno para cualquier ciudadano el efecto de licuación del crédito que provoca la anómala pesificación de una deuda

Documento anonimizado por AymurAI

cuya base de cálculo debe ser en moneda dólares estadounidenses. Critica que la cuantificación se haya efectuado en pesos argentinos a cierta fecha, por lesionar su derecho de propiedad en tanto la deuda contratada fue una deuda de valor.

Peticiona se modifique la sentencia y se disponga que el valor de la obligación sea cumplido en moneda extranjera o bien calculados en pesos argentinos calculado al momento del efectivo pago del crédito adeudado, con más los intereses correspondientes desde el día 25/09/2019, fecha en que debió entregarse la unidad funcional comprometida. Todo ello, sin perjuicio que el más elevado criterio pueda sustituir en pos de la concreción efectiva del principio protectorio invocado, como por ejemplo aplicando la tasa activa para préstamos personales de misma entidad bancaria.

II.1.b. *En segundo lugar, se agravia por la época del cómputo de los intereses debidos.*

Solicita se computen los mismos sobre el valor cuantificado desde el día 25/09/2019, fecha en que debió entregarse la unidad funcional comprometida.

Esgrime que la contraparte no puede ser premiada por el incumplimiento de su obligación, plenamente reconocida y comprometida por el instrumento privado objeto del reclamo.

Expone que, en caso de no hacer lugar al agravio vertido, se estaría cargando a su parte con el costo económico que implica la inflación sostenida y el largo período transcurrido entre el momento en que debió cumplirse la obligación, año 2019 y hasta el hipotético momento en que la demandada se digne a dar fiel cumplimiento con las obligaciones asumidas.

Documento anonimizado por AymurAI

II.1.c. *En tercer término, se agravia por que la sentencia de grado limita la indemnización por privación de uso al período comprendido entre octubre/2019 y abril/2021, bajo el argumento de que con la resolución del contrato cesó el perjuicio.*

Sostiene que dicha interpretación desconoce la continuidad del daño y la realidad probada, de que la privación de uso del bien se mantuvo incluso con posterioridad a la resolución contractual, pues el reintegro del valor del bien nunca fue materializado, manteniéndose privada su parte tanto de la vivienda como del capital invertido.

Considera que corresponde extender el período indemnizable desde la fecha en que debió entregarse el inmueble (25/09/2019), y hasta el efectivo cumplimiento de la restitución de la suma de dinero, conforme actualización monetaria e intereses que fueran peticionados.

II.1.d. *En cuarto término, la accionante se queja por el monto establecido respecto al rubro daño moral.*

Manifiesta, en primer lugar, que la jueza *a quo* no ha tenido en cuenta la subjetividad de cada uno de los accionantes y el carácter personalísimo del daño invocado.

Se explaya respecto a la situación particular de ellos, y que ha tenido que asumir frente al fallecimiento de su esposo y padre de sus hijos todas las obligaciones derivadas del contrato, con todo el esfuerzo económico y emocional que ello le implicó desde su calidad de docente de nivel inicial y sin la compañía de su esposo, figura proveedora principal de la familia. Refiere que a ello se le suma al impacto que hubo de

Documento anonimizado por AymurAI

tener para su hijo <PER_6>, quien durante el trámite culminó sus estudios secundarios y cumplió con proseguir sus estudios universitarios en Córdoba, viéndose privado de un departamento para él solo y debiendo compartir la residencia universitaria para aminorar costos y cuidar la economía familiar. Y también la situación particular de <PER_7>, quien está en vilo aún en relación a su continuidad de estudios universitarios y el lugar donde residirá eventualmente si logra continuar sus estudios en Córdoba. Por último, señala además el destrato recibido de parte de la demandada, lo que reflejan un daño moral grave, prolongado y de alta repercusión emocional, que no puede ser valorado con criterios restrictivos propios de la responsabilidad contractual clásica.

Asimismo, cuestiona el monto al que asciende tal rubro otorgado por el fallo de grado, por considerarlo insuficiente y exiguo frente al sufrimiento experimentado y que acreditado en autos.

En virtud de la doctrina amplia del art. 1741 CCCN y la especial protección del consumidor (art. 8 bis LDC), solicita se eleve el monto del daño moral a una suma no inferior a $15.000.000 a valor actual, para cada de las partes separadamente.

II.1.e. *Por último, la accionante se agravia por la cuantificación del rubro daño punitivo, por no cumplir la suma determinada adecuadamente con su función disuasoria y sancionatoria frente a la conducta de la demandada, conforme fuera previsto por la norma.*

Menciona que reiteradamente la jurisprudencia ha sostenido que el daño punitivo debe restituir el equilibrio del mercado y desalentar la reiteración del

Documento anonimizado por AymurAI

ilícito, siendo su monto proporcional al poder económico del proveedor.

En tal sentido, dice que la aquí demandada ha sido condenada en reiteradas ocasiones, sin desalentar su conducta incumplidora. A sus efectos, trae a colación sitios de portal web de noticias referentes a la condena por daño punitivo impuesta a <PER> en otras causas, para sustentar sus argumentos.

Peticiona se haga lugar al agravio y se eleve la multa civil a la suma de $40.000.000 valor actual, en consonancia con los fines preventivos del art. 52 bis LDC.

-Agravios *de la demandada.*

II.2.a. *Se agravia en primer término la demandada porque el pronunciamiento de grado califica la relación contractual mantenida entre las partes como una relación de consumo, cuando no corresponde la aplicación al presente caso de la Ley 24240 y el artículo 42 de la CN.*

Sostiene que en realidad el contrato celebrado entre las partes era de inversión patrimonial de carácter oneroso, encontrándose excluido del ámbito de protección del derecho del consumidor.

Acota que del mismo boleto de compraventa y de la propia demanda surge inequívocamente que el bien fue adquirido con fines de inversión y renta locativa, no para su uso o destino final.

Transcribe lo afirmado por la actora respecto de lo que le significo la operación y sostiene que de lo expuesto por la propia accionante se descarta la existencia de una relación de consumo en los términos de los arts. 1 y 2 de la Ley 24240 y arts. 1092 y 1093 del CCCN.

Documento anonimizado por AymurAI

Afirma que el contrato no fue celebrado en el marco de una relación asimétrica entre proveedor y consumidor final, sino entre partes con capacidad económica y asesoramiento profesional, por lo que el vínculo se rige por el régimen general de los contratos onerosos del CCCN y no por el microsistema tuitivo del consumo.

Destaca que por un lado el fallo de grado reconoce que su parte ofreció alternativas de entrega de unidades terminadas con destino locativo o de inversión (Torre I, Alto Villasol, Terraforte), lo que refuerza el perfil de negocio patrimonial y desmiente el supuesto "destino familiar" del inmueble. Pero que pese a ello, la jueza aplicó sin justificación la Ley 24240, introduciendo una calificación jurídica —relación de consumo— que no fue objeto de debate ni de prueba, vulnerando así el principio de congruencia procesal.

Considera que la sentencia presumió la existencia de una relación de consumo sin que la actora la acreditara, ni fuera materia de prueba ni de contradicción, aplicando de manera automática la Ley 24240. Argumenta que tal proceder implica sustituir la carga probatoria de la actora, alterar el marco normativo del litigio y ampliar de oficio el objeto de la demanda, en franca violación del art. 163 inc. 6 C.Pr. y de la doctrina jurisprudencial provincial que exige respeto estricto a los límites de la litis (Cám. Apel. Comodoro Rivadavia, Sent. N.o 476/2024; STJ Chubut, " <PER_8> c/ <BANCO>.", 2022).

Solicita se revoque la calificación jurídica de la relación como de consumo y se declare la inaplicabilidad de la Ley 24240 al caso, limitando la controversia al marco contractual ordinario regulado por el CCCN.

Documento anonimizado por AymurAI

II.2.b. *En segundo término, se agravia por la omisión en la que dice incurre la sentencia al omitir valorar la cláusula adicional primera del boleto de compra-venta celebrado, que expresamente preveía la prórroga automática de los plazos de entrega por causas de fuerza mayor, huelgas, paros, crisis económicas, restricciones administrativas o cualquier evento ajeno al control de la vendedora.*

Indica que la jueza *a quo*, al soslayar su aplicación, desconoció la autonomía de la voluntad y el principio de conservación del contrato, sustituyendo el contenido negocial por un estándar ajeno al marco contractual.

Manifiesta que la demora en la entrega de la unidad fue consecuencia directa de hechos de público y notorio conocimiento, entre los que menciona: la crisis financiera y devaluatoria de los años 2018–2019, la pandemia de COVID-19 (2020–2021) y la imposibilidad de conseguir materiales de construcción valorizados en dólares (2021-2024), producto de las restricciones de importación y cambiarias que rigieron hasta no más de dos años. Destaca que dichos supuestos configuran casos fortuitos o de fuerza mayor en los términos del art. 1730 del CCCN.

Abunda que la sentencia traslada al caso un estándar de responsabilidad propio del microsistema de consumo, presumiendo culpa objetiva y desechando cualquier causa eximente. Siendo tal enfoque incompatible con el régimen civil aplicable al contrato en examen, que se rige por los arts. 961, 1031, 1066, 1730 y concordantes del CCCN, en los cuales la responsabilidad contractual exige culpa o dolo y admite

Documento anonimizado por AymurAI

la liberación por caso fortuito o fuerza mayor. Trae a colación jurisprudencia a los fines de fundar su tesitura.

Asevera que el fallo incurre en un error lógico al considerar simultáneamente acreditada la fuerza mayor (pandemia) y sin embargo, mantener la imputación de mora. Debido a que la mora ex re prevista en el contrato no opera cuando la demora deriva de una causa ajena o imposibilidad objetiva, y el acreedor conoce o debe conocer el hecho impeditivo (art. 888 CCCN).

Argumenta que el incumplimiento no fue doloso ni imputable, que su parte obró conforme a la buena fe contractual, adoptando medidas de reprogramación y ofreciendo unidades alternativas para cumplir con la prestación. En consecuencia, peticiona se revoque la sentencia en este punto, y se declare por no configurada la mora imputable a su parte, reconociendo la operatividad de la cláusula de prórroga por fuerza mayor prevista en el contrato, eximiéndola de responsabilidad conforme al art. 1730 CCCN y doctrina de esta Cámara de Apelaciones de Comodoro Rivadavia, la que cita a sus efectos.

II.2.c. *En el siguiente punto se agravia acusando la omisión de valorar que la resolución contractual promovida por la actora fue unilateral, extemporánea y contraria al principio de conservación del contrato, configurando un ejercicio abusivo del derecho.*

Señala que, conforme la prueba incorporada, la actora remitió carta documento de fecha abril/2021 declarando resuelto el contrato por exclusiva culpa de su parte, sin conceder plazo de gracia, sin intimación previa fehaciente y desoyendo los ofrecimientos

Documento anonimizado por AymurAI

concretos de cumplimiento alternativo efectuados por la empresa. Señala que al momento de dicha comunicación, ya había ofrecido—por vía formal y electrónica— la entrega inmediata de unidades terminadas y disponibles en: Torre I del complejo Ciudad <PER>, de iguales características a la contratada; y, en subsidio, en Villasol o Terraforte, también de Córdoba capital, bajo idénticas condiciones estructurales y con posesión inmediata.

Manifiesta que dichas alternativas fueron acreditadas en autos con la documental y las comunicaciones acompañadas, lo que evidencia que siempre mantuvo voluntad de cumplimiento y buena fe, buscando preservar la finalidad económica del contrato.

Califica como anticipada e injustificada la resolución operada por la Sra. <PER_9>, y que vulnera el deber de buena fe objetiva y configura un abuso de derecho, al provocar la extinción de un vínculo contractual viable, privando a su parte de ejercer su derecho al cumplimiento mediante opciones razonables y equivalentes.

Puntualiza que en consecuencia no corresponde imponer sanciones ni indemnizaciones derivadas de su propia decisión resolutoria, en tanto no se acreditó negativa dolosa ni incumplimiento definitivo por su parte.

II.2.d. *En cuarto término, bajo el título errónea determinación del reintegro, la demandada se queja de la sentencia por la imposición de devolver a la actora una suma equivalente al valor actual de mercado de una unidad similar —estimada en $73.888.606,30—, apartándose sin fundamento del texto expreso del*

Documento anonimizado por AymurAI

contrato, que en sus cláusulas décima y adicional primera prevé, que corresponde en caso de resolución, el reintegro de las sumas efectivamente abonadas, con las deducciones y gastos correspondientes.

Considera que esa interpretación judicial modifica sustancialmente la naturaleza económica del acuerdo, convirtiendo un contrato de ejecución con riesgo compartido en una garantía de resultado ajena a la voluntad de las partes, en violación de los arts. 958, 959 y 1066 del CCCN y del art. 17 de la Constitución Nacional, que tutela el derecho de propiedad y la libertad contractual.

Acota que, al sustituir la fórmula de restitución prevista en el contrato por el valor actual de mercado de una unidad, el fallo introduce una cláusula inexistente, transformando una obligación de restitución dineraria en una obligación de valor ajena a la voluntad negocial.

Solicita se deje sin efecto el monto fijado y se sustituya por el reintegro de las sumas efectivamente abonadas por la actora, conforme lo previsto contractualmente, aplicando actualización monetaria o interés compensatorio razonable —en tanto proceda— pero sin alterar la base de cálculo ni la ecuación económica del negocio.

Por ello, peticiona se revoque el pronunciamiento en este punto, estableciendo que la restitución debe limitarse a las sumas efectivamente percibidas, conforme las cláusulas Décima y Adicional Primera del boleto, con las deducciones y gastos previstos, y con la actualización legal que resulte procedente, conforme el art. 765 CCCN.

Documento anonimizado por AymurAI

II.2.e. *En quinto termino, se agravia por la improcedencia de establecer simultáneamente con la resolución contractual, indemnizaciones por privación de uso y daño moral, sin sustento normativo, fáctico ni probatorio, y en contradicción con los principios de no acumulación de pretensiones incompatibles y reparación plena fundada en daño cierto.*

Argumenta que la privación de uso es improcedente en tanto la propia actora optó por resolver el contrato y reclamar la restitución del precio abonado. Entiende que no puede pretenderse, al mismo tiempo, la indemnización por la imposibilidad de usar una cosa cuya adquisición decidió extinguir, pues la resolución extingue el vínculo y retrotrae los efectos al estado anterior.

Afirma que la sentencia reconoce una indemnización por daño moral con fundamento en "máximas de experiencia" y en la sola existencia del incumplimiento, sin prueba concreta ni nexo causal.

Explica que en el presente caso no se acreditó daño extrapatrimonial alguno y no se produjeron pruebas psicológicas o testimoniales que demuestren afectación espiritual.

Asevera que, el reconocimiento de $6.000.000 por daño moral carece de causa, de prueba y de proporción, constituyendo un enriquecimiento indebido contrario al art. 1725 CCCN, que exige reparación limitada al daño probado y razonable.

II.2.f. *Por último, se agravia por la procedencia del daño punitivo, destacando que la sentencia de grado incurre en un manifiesto exceso al aplicar el artículo 52 bis de la Ley 24240 en forma automática, sobre la*

Documento anonimizado por AymurAI

base de un supuesto "destrato" genérico, sin acreditar los presupuestos objetivos y subjetivos que la norma exige para la procedencia del daño punitivo.

Sostiene que el daño punitivo no puede aplicarse como sanción automática siendo un mecanismo sancionatorio de última ratio, que exige: una infracción calificada del proveedor, y una conducta dolosa o gravemente culposa, demostrada con prueba concluyente. Y dice que nada de ello se verifica en el caso.

Manifiesta que actuó de buena fe y mantuvo una conducta conciliatoria durante toda la relación contractual, conforme fuera acreditado mediante el intercambio de correos electrónicos y cartas documentos, donde se demuestra que su parte procuró conservar el vínculo contractual y evitar litigios, ofreciendo soluciones reales, razonables y acordes a las condiciones del mercado.

Expone que de dichos elementos surge que no existió inconducta grave, dolo ni reiteración de incumplimientos, sino un diferimiento fundado en causas objetivas y ajenas. Sostiene que se confunde el incumplimiento contractual con el supuesto sancionable del art. 52 bis LDC, y trasladando al proveedor una penalidad sin prueba de culpa grave ni intencionalidad.

Concluye afirmando que este razonamiento de la magistrada de grado vulnera el principio de culpabilidad en materia sancionatoria, de raigambre constitucional (art. 18 CN), y desvirtúa la finalidad ejemplar del daño punitivo, convirtiéndolo en una simple duplicación indemnizatoria, sumado a carecer de toda motivación sobre la proporcionalidad del monto y su relación con la supuesta gravedad de la conducta, omitiendo ponderar

Documento anonimizado por AymurAI

los criterios del art. 49 de la LDC. Efectúa reserva del caso federal.

II.3.a. *Replica de los agravios por parte de la actora y por la demandada.*

La parte accionante solicita se declare desierto el recurso de la contraria por no reunir los requisitos mínimos e indispensables de conformidad con el art. 268 del CPCC. Asimismo, tanto actora como demandada, dan respuesta en forma concordante a los agravios de la contraria y contraponen los fundamentos que expresa cada una, considerando ajustado a derecho los fundamentos del fallo de primera instancia en lo que no fuera materia de agravios. Ambas solicitan se rechace en su totalidad el recurso de apelación interpuesto por la contraparte, con expresa imposición de costas, todo ello con los fundamentos que tendré presentes asimismo a la hora de resolver.

II.4.a. A su turno, la asesora de Familia procede a contestar la vista conferida en autos, consintiendo todo lo actuado por la progenitora de su representado y adhiriendo a los argumentos brindados por la defensa de la progenitora al expresar y contestar los agravios formulados contra la sentencia de grado.

II.5.a. La letrada apoderada de la actora apela por derecho propio los honorarios profesionales que le fueran regulados, por bajos. Sostiene que cumplió la totalidad de las labores como patrocinante y de procuración, transitando todas las etapas procesales y la etapa de mediación. Peticiona se eleven sus emolumentos regulados en la instancia de grado.

III *Tratamiento de los agravios. Solución.*

Documento anonimizado por AymurAI

III.1 Efectuada la reseña precedente, y adentrándome en el tratamiento de las cuestiones traídas 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).

III.1.a Aclarado ello, y por razones de buen orden procesal, ingresaré a la solución abordando en principio el recurso interpuesto por la demandada, quien en su primer agravio critica el decisorio por cuanto aplica al presente la ley 24240 de defensa del consumidor.

Su planteo es claramente inviable. Es que, sin perjuicio de que el contenido del agravio refleja una mera repetición de aquello que ya expusiera en la instancia precedente, y amén de los sólidos argumentos que contiene la resolución en crisis al respecto; advierto que, proveído que fuera inicialmente el proceso, -momento en que se dispuso el trámite sumarísimo del mismo en atención a las previsiones de la legislación consumeril-, la accionada solo se limitó

Documento anonimizado por AymurAI

a cuestionar tal subsunción jurídica en el responde de la demanda (ac. III ID 675284), sin plantear impugnación alguna en concreto. A ello cabe adunar que, frente a dicha circunstancia, la señora jueza igualmente atendió el punto y dio respuesta al mismo al inciso 2) de la providencia fechada 30/06/2022. Frente a ello, la demandada tampoco impugnó lo resuelto por la señora jueza de grado, limitándose a reiterar sus manifestaciones precedentes (ac. III.B ID 738459). Nuevamente, la sentenciante atendió a la exposición de la accionada al inciso II) de la providencia fechada 10/08/2022. Por tercera vez, la demandada omitió impugnar en debida forma lo decidido por la jueza, la que adquirió firmeza, a punto que todo el juicio tramitó bajo las normas del proceso sumarísimo. Así, y como lo señalé, deviene improcedente que pretenda impugnar ahora, ante la Alzada, la aplicación de la ley 24240 al presente, cuando dejó de hacerlo en la etapa procesal oportuna. El agravio, en consecuencia, será rechazado.

III.1.b En su segunda queja, la apelante acusa que la sentencia ha desconocido la prórroga contractual y la fuerza mayor. Nuevamente yerra en su apreciación. En efecto, de la detenida lectura del decisorio surge la que sentenciante se ocupó de tratar el tema, desestimando el planteo de la demandada. Aún con ello, diré sobre el particular y analizando el responde de la acción impetrada, que no se me escapa el contenido de la cláusula adicional primera del contrato suscripto entre las

Documento anonimizado por AymurAI

> partes, que dispone "Queda expresamente establecido que el plazo de obra y de entrega de la tenencia, previsto en el cuerpo del contrato, se entenderá prorrogado automáticamente si se produjeran demoras ocasionadas por fuerza mayor o casos fortuitos, causas imputables a los gremios del personal que trabajen en la obra, lluvias, huelgas generales o parciales, paros y en general toda otra causa que pudiera incidir en el ritmo regular de la construcción sin que ellas necesiten ser comunicadas por LA VENDEDORA", pero todo conduce a concluir que la accionada confunde la innecesariedad de comunicar a la compradora las demoras, conforme lo dispone la cláusula individualizada in fine, con el deber procesal de probar sus dichos en juicio. Al respecto, la sentencia es clara cuando afirma que la demandada no probó en el *iter* del proceso las supuestas causales que dijo ocasionaron su demora. Y no cabe duda, de que así fue.

Póngase de resalto en tal inteligencia que, al contestar el traslado de la demanda, la accionada ofreció a ese fin profusa prueba informativa – e la que se destaca la dirigida a <TEXTO_ANONIMIZAR_1>, <TEXTO_ANONIMIZAR_2> (luego <TEXTO_ANONIMIZAR_3>), <TEXTO_ANONIMIZAR_4>,<TEXTO_ANONIMIZAR_5>, <TEXTO_ANONIMIZAR_6>-, como también prueba pericial en

Documento anonimizado por AymurAI

ingeniería (ac. X.B y X.C. - ID 675284). Sin embargo, de las constancias de autos surge que el <TEXTO_ANONIMIZAR_7> brindó respuesta sobre el clima en la ciudad de Comodoro Rivadavia (en vez de hacerlo sobre la ciudad de Córdoba), <TEXTO_ANONIMIZAR_8> y la Uocra respondieron que no podían informar acerca de lo solicitado, asimismo que la demandada fue declarada negligente en la producción de la prueba informativa destinada a <TEXTO_ANONIMIZAR_3> <TEXTO_ANONIMIZAR_9>- providencia fechada 28/04/205-, y por desistida la prueba pericial en ingeniería – providencia fechada 21/11/2024. Con todo, no puede obviarse, además, que conforme la pericia de tasación, incorporada en autos por providencia fechada 14/08/2024 dio cuenta que a la fecha de ser practicada la unidad contratada aún no se encontraba construida, y hablamos del año 2024, lo que a su vez torna absolutamente insostenible el argumento de la firma demandada respecto de eventuales circunstancias que pudieran atender al caso fortuito o razones de fuerza mayor, constituyéndose en una pretensión que revela un evidente pretendido abuso del derecho. Se rechaza el agravio.

III.1.c En su tercer agravio, la apelante acusa la resolución contractual intempestiva de la actora, aspecto cuya valoración sostiene ha sido omitido en la sentencia. Ahora bien, si se está al escrito de contestación de demanda, la accionada trató el tema vinculado a la resolución al acápite IX.A. "RESPECTO A LA PETICIÓN DE ENTREGA FORZADA, U OBTENCIÓN DE PRESTACIÓN EQUIVALENTE, O

Documento anonimizado por AymurAI

DECLARACIÓN DE RESOLUCIÓN, O NULIDAD", punto en que ninguna referencia hizo a lo que ahora cuestiona, es decir la pretendida resolución contractual intempestiva u anticipada.

Ello así, el argumento que intenta incorporar recién ante esta instancia de revisión deviene improcedente, toda vez que aquél no fue propuesto a la magistrada de la instancia anterior. En consecuencia, queda al margen de la discusión en esta etapa so pena de violentar elementales principios vinculados al debido proceso y al derecho de defensa.

Es que, atento el acotado marco que corresponde a la apelación lo cierto es que "mediante el recurso de apelación no pueden someterse a conocimiento de la Alzada defensas o cuestiones que no fueron articuladas oportunamente. Y si el recurrente las introduce en la expresión de agravios, su tratamiento en la Alzada importaría la violación de las normas procesales (arts. 34, inc. 4°, 163, inc. 6°, 266 y 272, CPCCN) (CCivCom Lomas de Zamora, Sala I, 27/2/03, RepLL, 2003-1796, n° 33, y LLBA, 2003-1167).

Así, y so pena de pecar de reiterativo "La Alzada sólo puede juzgar aquellas cuestiones involucradas en los escritos constitutivos de la litis, porque el límite de los poderes del *ad quem*, está dado por los capítulos propuestos a la decisión el juez de primera instancia (C3° CivCom Minas Paz y Trib, Mendoza,9/9/02, RepLL, 2003-1978, n° 42, y LLGran Cuyo, 2003154). Se rechaza el agravio.

III.1.d. En el agravio siguiente -cuarto-, la demandada apelante cuestiona lo que califica como

Documento anonimizado por AymurAI

errónea determinación del reintegro, ello en virtud de que la sentencia ordena devolver a la actora una suma equivalente al valor actual de mercado de una unidad similar a la contratada —estimada en $73.888.606,30—, apartándose sin fundamento del texto expreso del contrato.

Bien, ante todo y frente a la postura que asume la recurrente, cabe recordar que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor (art. 961 CCCN). La buena fe genera confianza y la defraudación de la confianza constituye un factor apto para generar responsabilidad. La doctrina de la apariencia, la fuerza jurígena de los usos y la interpretación conforme a la buena fe-lealtad son hoy principios vertebrales del derecho común. La existencia o ausencia de buena fe debe ser evaluada frente a las circunstancias de cada acto en concreto. Cada uno de los contratantes debe actuar de modo tal de no defraudar la confianza en él depositada por el otro (conf. Caramelo, Gustavo, en Código Civil y Comercial Comentado, t.III, Infojus, pág. 445/341, en tal sentido CNCiv. Sala "J", octubre 31/2022, "S., D. A. c/ E.P 867/69 s/ cobro de sumas de dinero").

En la interpretación de los contratos debe primar la buena fe y el sentido que el uso general otorga a las palabras, para lo cual corresponde tomar las cláusulas atendiendo a la intención común de las partes, conforme al uso y la práctica, analizando los hechos

Documento anonimizado por AymurAI

subsiguientes al contrato y efectuando un análisis acorde con su naturaleza y las reglas de la equidad (conf. CNCiv., Sala L, noviembre 29-996). Ello es así porque interpretar un contrato es reconstruir la intención de las partes en su celebración y requiere colocarse en un punto de vista que esté por encima del interés de cada una de ellas y efectuar la investigación definitiva que permitirá la reconstrucción, en sus términos efectivos, del contenido del contrato (conf. CNCiv., Sala D, mayo 21996, Rev. L.L. del 31/10/96, p.5, fallo 94.855; entre tantos otros).

Frente a dicho principio rector, es evidente que el argumento de la firma demandada contraría las disposiciones del CCCN desde que, no habiendo entregado la unidad, pretende hoy devolver sumas "paupérrimas", usando su propio incumplimiento para beneficiarse económicamente de la inflación -fenómeno de público y notorio-, ello toda vez que la suma prevista en la cláusula penal a la que refiere resulta a la fecha irrisoria y desnaturaliza la finalidad del contrato. Es decir, frente a su flagrante incumplimiento, postula la utilización de una cláusula de resolución que vacía de contenido económico la devolución de lo pagado. Así, y en el marco del derecho del consumo, la cláusula que limita la responsabilidad de la constructora o permite una devolución irrisoria resulta abusiva y debe ser tenida por no escrita (arts. 988, 1117, 1118 CCCN).

No debe dejarse de lado que la resolución por incumplimiento culpable tiene efectos retroactivos. La finalidad es volver al estado anterior (ex tunc). Si el dinero devuelto (aunque ajustado por índices teóricos) no permite al comprador adquirir una unidad equivalente,

Documento anonimizado por AymurAI

no se está "reponiendo al estado anterior", sino consumando un empobrecimiento injusto del comprador y un enriquecimiento de la constructora demandada.

Es en dicho contexto, que el art. 1081 CCCN dispone "La resolución produce los siguientes efectos: ... c) las partes deben restituirse recíprocamente lo que han recibido...". Ahora bien, a no dudar que la restitución debe ser de valor, no solo nominal o nominalmente ajustada, cuando el objeto es un inmueble. Luego, al haber incumplido la accionada, debe indemnizar, y el comprador tiene derecho a ser colocado en la misma situación económica en la que se encontraría si el contrato se hubiera cumplido (daño contractual), por lo que la pretendida devolución histórica desactualizada viola este principio, resultando por tanto ajena a derecho. Lo expuesto me conduce a confirmar la decisión de grado y rechazar el agravio.

III.2. Continuando con el análisis, ambas partes actora y demandada cuestionan la decisión de grado en relación con los rubros objeto de indemnización, privación de uso, daño moral y daño punitivo, razón por la que abordaré las quejas en conjunto, lo que se encuentra justificado por 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; 347-197 entre otros). Es decir, la nomenclatura seguirá la queja de la actora, teniendo asimismo presente el agravio que en cada caso corresponda a la demandada.

III.2.a. Antes de hacerlo, reparo en que la parte actora da comienzo a sus agravios criticando que no se hiciera lugar a la petición de actualización monetaria.

Documento anonimizado por AymurAI

Sostiene, en dicha línea que, al promover demanda expresamente solicitó que, en caso de imposibilidad de entrega de la unidad funcional reclamada, se condene a la demandada a pagar el precio de mercado a valor actualizado de una unidad funcional conforme objeto del contrato.

En efecto, al incoar la acción requirió al acápite 2. del objeto "...En caso de imposibilidad material de dar cumplimiento con el pto. 1, solicito a SS se condene a la demanda al pago del precio de mercado a valor actualizado..." identificando las características de la unidad.

Ahora bien, oportunamente se practicó en autos pericia de tasación de un inmueble de características similares al contratado- cuyos resultados no fueron objeto de cuestionamiento o impugnación alguna por las partes. Precisamente, el valor que arrojara el informe pericial es el que ha sido base para la indemnización dispuesta en la sentencia, con más sus intereses, por lo que no se entiende cual es el agravio que entiende la apelante le provoca la decisión de grado, ello desde que se ha hecho lugar a su petición en los términos en que fue efectuada. Claro está que toda otra cuestión introducida en el agravio- como la pretensión de que se cuantifique y condene el pago en dólares estadounidenses- no integró el objeto de la acción por lo que resulta improcedente intentar adicionarla en esta etapa de revisión, como ya lo señalé suficientemente en los párrafos precedentes a los que remito. El agravio será rechazado.III.2.b. En su siguiente queja –segunda-, cuestiona la época del cómputo de los intereses debidos. En parte le asiste razón. La sentencia

Documento anonimizado por AymurAI

evidencia un notable yerro en lo que refiere al punto de partida de los intereses a aplicar sobre los montos de condena.

Al respecto, ha de ponerse de resalto que el principio de reparación integral, que gobierna todo el sistema de responsabilidad civil, proporciona hoy un fundamento irrefutable. Vale decir, los intereses de las sumas debidas en concepto de indemnización de daños corren desde el momento en que la víctima sufre efectivamente cada perjuicio, el principio que manda reparar íntegramente los daños que el obrar ilícito provoque, así lo manda.

Es que, constatado el menoscabo, la óptica del fenómeno se centra en reparar el daño causado, a través del mecanismo de la obligación resarcitoria. La indemnización sustitutiva, en rigor, no nace del incumplimiento, sino del "hecho dañoso" del cual aquel forma parte. En el fondo, la fuente de la obligación es siempre la misma: "el daño irrogado" al acreedor (en la responsabilidad contractual) o a la víctima del hecho ilícito (en la extracontractual). Toda responsabilidad dimana de un ilícito civil, de *damnum* inferido a un acreedor previo o que nace ex instante *damni infecti*.

Nada justifica apartarse de tal principio, por el que es claro que los intereses se debían desde el mismo momento del evento dañoso. Ajustado a derecho resulta entonces que la indemnización contemple la aplicación de intereses, no ya bajo la tasa activa, más sí con una tasa de interés pura desde aquél momento. Ello pues la imposición de la primera desde el origen consagraría una alteración del capital establecido en la sentencia, el que configuraría un enriquecimiento indebido, dado que

Documento anonimizado por AymurAI

uno de los factores que contiene la entidad de la referida tasa, lo constituye la paulatina pérdida del valor de la moneda, extremo ponderado al definir el daño a valores más actuales. Corresponde aplicar un interés que no englobe tal rubro y solo pondere el interés puro, que corresponda a la justa renta del capital. Propondré así se apliquen los intereses sobre los montos de condena confirmados desde la fecha en que se produjera el incumplimiento en la entrega de la unidad contratada 25/09/2019, y hasta la de fecha en que fuera practicada la pericia de tasación 17/06/2024, a una tasa pura del 8% anual y a partir de dicha fecha y hasta su efectivo pago, en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 768 inc. c) del Código Civil y Comercial de la Nación, dispondré la aplicación de la Tasa de Interés Moratorio (TIM) —reglamentada por el Banco Central de la República Argentina mediante Comunicación de fecha 07/01/2026— por resultar el parámetro más ajustado a los principios de equidad y razonabilidad exigidos por la CSJN en los recientes precedentes 'Oliva' y 'Lacuadra'. Se admite parcialmente el agravio de la actora.

III.2.c. Ahora sí, y en relación con la partida privación de uso, reconocida en la sentencia y que como ya lo reseñara en los antecedentes es objeto de agravio por ambas partes (agravio tercero de la actora y quinto de la demandada).

La actora se agravia por el límite temporal impuesto al rubro "privación de uso", pretendiendo que su cómputo se extienda desde la fecha de la mora de la constructora hasta el momento del efectivo pago de la condena., mientras que la demandada entiende que no corresponde la condena por la partida de mención.

Documento anonimizado por AymurAI

Adelanto que el planteo de los recurrentes no puede prosperar. Si bien es cierto que en el marco de las relaciones de consumo —como la presente— rige el principio de reparación plena e integral (art. 54 de la Ley 24240 y art. 1740 del CCCN), ello no autoriza a convalidar un enriquecimiento sin causa mediante la superposición de rubros indemnizatorios incompatibles.

En el caso de autos, la actora ejerció de manera inequívoca la opción resolutoria del contrato (art. 1083 del CCCN). Esta decisión extinguió el vínculo obligacional con efecto retroactivo, haciendo nacer para las partes la obligación de restituirse lo recibido y, complementariamente, el derecho a reclamar los daños sufridos (arts. 1079 inc. b y 1082 del CCCN).

Sentado lo anterior, la privación de uso se configura aquí como un daño material y transitorio, justificado únicamente por el período en que el contrato se encontraba vigente y la constructora en situación de mora ilícita. Admitir que dicho rubro continúe devengándose con posterioridad a la manifestación de resolver el contrato —y hasta el efectivo pago— implicaría una evidente contradicción lógica y jurídica. A partir del momento en que se notifica la resolución, el adquirente abdica definitivamente de su derecho a recibir el departamento; por ende, no puede pretender ser indemnizado por el "no uso" de un bien que voluntariamente decidió excluir de su patrimonio futuro.

A mayor abundamiento, la sentencia de grado ya ha fijado la indemnización principal tomando como parámetro el valor actualizado del inmueble al momento de la pericia de tasación practicada. Dicho mecanismo de

Documento anonimizado por AymurAI

cuantificación sitúa patrimonialmente a la actora en una posición equivalente al cumplimiento contractual. Consecuentemente, reconocer de forma simultánea el valor locativo abstracto del bien por todo el período posterior a la resolución importaría otorgarle una doble e indebida compensación: el valor íntegro y actual del departamento y concurrentemente, los frutos de una propiedad que nunca estuvo en su esfera de dominio.

Por tales fundamentos, el *dies ad quem* de la privación de uso debe fijarse de manera inexorable en la fecha de la resolución, momento en que el contrato quedó definitivamente extinguido. A partir de dicho hito conceptual, la tardanza en el cobro de la condena encuentra su específica y exclusiva reparación a través de las tasas de interés dispuestas sobre el capital de condena, y no mediante la prolongación artificial de un valor locativo. Se rechazan ambos agravios.

III.2.d. El siguiente cuestionamiento de ambas partes se vincula con la indemnización por el daño extrapatrimonial –moral- admitido en la sentencia apelada. Como sucediera con la partida privación de uso, la actora pretende un resarcimiento mayor, mientras que la demandada critica su procedencia (agravio cuarto de la actora y quinto de la demandada).

Ante todo, destaco que nuevamente la actora intenta introducir cuestiones que no planteara en su demanda, por tanto, vedadas para el tratamiento en esta Alzada. Recuerdo entonces a la actora apelante que no se trata aquí de un nuevo juicio, sino de la revisión de la sentencia impugnada. Así, resulta improcedente que ahora pretenda se fije una indemnización por daño moral de manera individual para cada uno de los integrantes de

Documento anonimizado por AymurAI

su familia, cuando ello no fue lo que peticionó al incoar la acción (véase ac. V.1. de la demanda). Luego, el agravio será rechazado en ese punto. Claro que ello no implica dejar de lado el resto de la queja.

Precisamente, recuerdo aquí que el daño moral ha sido conceptualizado como toda modificación disvaliosa del espíritu en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir y que se traduce en un modo de estar de la persona diferente de aquel que se hallaba antes del hecho, provocando padecimientos físicos o que se perturbe la tranquilidad y el ritmo normal de la persona (CApel. CC. Salta, Sala III, t. 2.001, f° 482/485). Se caracteriza por su proyección moral.

En idéntica senda "Sabido es que el daño moral supone la privación o disminución de aquellos bienes que tienen valor principal en la vida del hombre, tales como son –entre otros- la paz, la tranquilidad, el espíritu, el honor, y los más sagrados afectos, etc. Es jurisprudencia consolidada de este Tribunal que el daño moral tiene su carácter resarcitorio y no punitivo ni ejemplar, y su cuantía no debe guardar necesaria relación con el daño de carácter patrimonial. Así para su determinación debe partirse del propio afligido, ya que de lo que se trata es de paliar, por un medio inidóneo pero considerado subjetivamente eficaz por quien lo pide, un estado espiritual irreparable subjetivamente" (Cciv. y Com. San Isidro, Sala II, 3011-98, Velázquez c/Ledesma s/ds. y ps.).

En el CCCN, son pocos los artículos que mencionan el daño moral, pero el artículo 1738 le otorga una nueva denominación al hacer referencia a las "afecciones espirituales legítimas" que puedan afectar a una persona

Documento anonimizado por AymurAI

(Pascual E. Alferillo, "Código Civil y Comercial Comentado – Tratado Exegético", Director Jorge H. Alterini, Thomson Reuters La Ley, año 2015, t. VIII, ob. citada, pág. 211) y ha sido conceptualizado también como "el menoscabo que sufre una persona en su bienestar psíquico, sin que ese estado negativo o disvalioso sobreviviente (tristeza, dolor, amargura, inseguridad, angustia, etc.) llegue a configurar una situación patológica como consecuencia de la vulneración de un derecho o interés generado por un hecho antijurídico y reprochable" (Pascual E. Alferillo, ob. citada, pág. 217).

Así, el art. 1741 CCCN lo caracteriza como "consecuencias no patrimoniales", cuando regula lo atinente a la legitimación para su reclamo. En ciertos supuestos el daño en cuestión no requiere la producción de una prueba directa, resultando suficiente la razonable presunción de que el hecho pueda haber conformado "un sentimiento lastimado" o un "dolor sufrido" (conf. Jorge Joaquín Llambías, Tratado de Derecho Civil, Obligaciones, t. 1, pág. 331).

En general predomina el criterio de que "es el daño, el perjuicio, la lesión del interés contractual frustrado el que debe merecer protección. Y esta protección, en derecho, debe ser lo suficientemente robusta como para restaurar al máximo el sobredicho interés contractual. La violación del contrato, el establecimiento del equilibrio, el recomponer o reponer la ecuación económica del negocio determina, pues, que la tutela se le brinde al acreedor, como regla, sin retaceos. Plenamente de un modo integral" (Morello, Indemnización del daño contractual, t. I, p. 187).

Documento anonimizado por AymurAI

También se consagra el principio de que la reparación debe ser plena en el artículo 1740, es decir que "en aquellas situaciones que un sujeto haya sufrido un menoscabo, ya sea en su patrimonio o en su persona, debe percibir una indemnización de determinadas características que permita que el estado de cosas actual sea razonablemente coincidente con el estado en que se encontraba antes de sufrir el daño. En definitiva, lo que se busca es suprimir los efectos nocivos del suceso dañoso, de la manera más completa posible" (Pascual E. Alferillo, ob. Citada, pág. 231). (Juzg. 1° Instancia Civil y Comercial 1° Nominación, Sala 3era. "M., F. C. vs. C. N.A. - SUMARIO", Expte. N° EXP - 343740/11).

Aun cuando en autos no se ha producido una prueba psicológica que acredite la extensión del perjuicio sufrido por la accionante, no cabe duda de que la situación generó lógicas incomodidades y angustias, con los naturales padecimientos que ello trae aparejado, habiendo entendido tanto la doctrina como la jurisprudencia, en supuestos como el de autos, que el perjuicio se presume. Es que no podría entenderse de otro modo, cuando contrató la entrega de un inmueble en el año 2015, y nos encontramos en el año 2026, es decir han transcurrido más de 10 años, en los que, en gran parte ha debido soportar el flagrante incumplimiento de la accionad, teniendo incluso que promover demanda judicial para ver satisfechos sus intereses, aunque nada le quitará ya los sinsabores que ha sufrido.

En tal contexto, juzgo que, efectivamente, el monto por el que fuera admitida la partida resulta escaso, por lo que propondré su modificación, haciendo lugar a la

Documento anonimizado por AymurAI

indemnización por daño extrapatrimonial por la suma de $12.000.000 la que devengará un interés a la tasa pura del 8% anual desde la mora –acaecida el día 25/09/2019- y hasta la fecha de esta sentencia. A partir de allí y hasta su efectivo pago, será de aplicación la tasa TIM, conforme lo resolviera ya antes. Plazo de pago: diez (10) días. Con dichos alcances se admite parcialmente el agravio de la parte actora y se rechaza el de la parte demandada.

III.2.e. Por último, ambas partes atacan la condena por el daño punitivo, la actora porque considera insuficiente el monto, la demandada desde que entiende que no resulta procedente su fijación (agravio quinto de la actora y sexto de la demandada).

Respecto del rubro, tengo ya dicho en anteriores oportunidades que los daños punitivos han sido definidos como "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, que están destinados a punir graves inconductas del demandado y a prevenir hechos similares en el futuro" (Pizarro, Ramón Daniel, Daño Moral, p. 453, Hammurabi, Bs.As., 1996).

Ante determinadas situaciones lesivas, la mera reparación del perjuicio puede resultar insuficiente para desmantelar los efectos nocivos del ilícito, en particular, cuando quien daña a otro lo hace deliberadamente con el propósito de obtener un rédito o beneficio, tal sería el caso de los daños causados por productos elaborados, en los que al proveedor, fabricante o distribuidor le resulte más barato pagar las indemnizaciones a los consumidores que afrontar

Documento anonimizado por AymurAI

controles de calidad y/o cumplir acabadamente con una adecuada prestación del servicio. Frente a esto, la Ley de Defensa al Consumidor 24240 (texto agregado por la ley 26361) introdujo un sistema de multas.

El art. 52 de la mencionada ley establece: "Daño Punitivo. 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".

Este instituto tiene un propósito netamente sancionatorio de un daño que resulta intolerable, siendo su finalidad punir graves inconductas y prevenir el acaecimiento de hechos similares.

La doctrina ha reconocido como notas distintivas de los daños punitivos, las siguientes:

1) Resultan condenas extraordinarias, ya que son otorgadas en forma independiente de la indemnización, y asimismo, accesorias, ya que siempre se determinan en un proceso principal. Dicho en otras palabras, no existe acción autónoma para reclamar daños punitivos. 2) Su finalidad, justamente, no es mantener la indemnidad de la víctima ni restablecer las cosas al estado anterior. Por el contrario, tienden a prevenir y desalentar la

Documento anonimizado por AymurAI

reiteración de conductas dañosas similares. 3) Son verdaderas penas privadas con características propias que delimitan sus contornos de especialidad. Siguiendo a Stiglitz y Bru, se puede definir a los daños punitivos en nuestro sistema, como una institución jurídica vigente en el marco del derecho del consumidor, destinada a sancionar graves inconductas en que incurren los proveedores de servicios o cosas en la relación de consumo, a través de la imposición de una sanción pecuniaria adicional, a favor del damnificado, y que excede la cuantificación de la indemnización compensatoria correspondiente (Jorge Bru y Gabriel Stiglitz, en "Manual de Derecho del Consumidor", pág. 389 y sgtes. Abeledo Perrot, 2009).

Se ha sostenido que dichas indemnizaciones o daños punitivos sólo proceden en supuestos de particular gravedad o en casos excepcionales (Stiglitz, Rubén S. y Pizarro, Ramón D., en Reformas a la Ley de Defensa del Consumidor, publicado en L.L. 2009 – B – 949), como así también que su reclamo requiere "... a) La existencia de una víctima del daño; b) la finalidad de sancionar graves inconductas; y c) la prevención de hechos similares para el futuro (cfr.: Cornet, Manuel - Rubio, Gabriel Alejandro, "Daños Punitivos", en Anuario de Derecho Civil, T. III, p.32, Facultad de Derecho de la Universidad Católica de Córdoba, Ediciones Alveroni, Córdoba, 1997).

Dicho instituto de carácter excepcional, debe ser empleado con prudencia frente a una plataforma fáctica que evidencie claramente que alguien haya experimentado un daño injusto y que exista una grave inconducta, o que se haya causado un daño obrando con malicia, mala fe,

Documento anonimizado por AymurAI

grosera negligencia. Su procedencia requiere un elemento subjetivo que se identifica con una negligencia grosera, temeraria, con una conducta cercana a la malicia. (Cám. Apel. CCom. Cba. Sala 6ta., en autos "R., S. c/ Amx Argentina S.A. – Ordinarios – Otros – Recurso de Apelación" 26-3-2015).

En el caso particular, resulta de notable evidencia la extrema gravedad del proceder observado por la parte demandada y asimismo pondero que la accionante ha debido litigar en procura de la reparación del perjuicio que le fuera causado llevando el proceso casi cinco años a la fecha. Ello, unido al principio de tutela judicial efectiva, amerita a mi juicio la aplicación de la sanción prevista en la ley. Respecto del quantum, y atendiendo a antecedentes de esta Alzada, propongo hacer lugar al agravio de la parte actora y elevarlo a la suma de $10.000.000 suma que generará intereses a la tasa TIM desde la fecha de esta sentencia y hasta su efectivo pago. Plazo de pago: diez (10) días a partir de que la presente adquiera firmeza. Se admite parcialmente el agravio de la parte actora y se rechaza el de la parte demandada.

IV. Resueltas así las cuestiones materia de agravios integrantes de los diversos recursos interpuestos, corresponde atender a las costas, las que deben ser readecuadas en virtud de cómo se decide y por imperio de la letra del art. 282 del ordenamiento ritual. Ello torna abstracto el tratamiento del recurso de apelación interpuesto por la letrada patrocinante de la parte actora, por derecho propio, contra los honorarios profesionales que le fueran regulados. Sin perjuicio de lo expresado, se mantendrán las costas de

Documento anonimizado por AymurAI

la instancia de grado como fueran fijadas y asimismo las de la Alzada serán impuestas a la demandada vencida, por el principio objetivo de la derrota (art. 69 CPCCCh). Los honorarios profesionales se regulan conforme las pautas establecidas en la legislación especial –Ley XIII N° 4 DJP-, confirmándose los de la primera instancia. Por las labores ante la Alzada se fijan, para la Dra. <PER_10>, en el 30%, y para las Dras. <PER_11> y <PER_12>, conjuntamente, en el 26%; en todos los casos a calcular sobre los de la instancia de grado y con más la alícuota del IVA, de corresponder.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

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

1 Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, disponiendo se revoque el fallo de grado en su parte pertinente, modificando el monto admitido por las partidas daño moral y daño punitivo, las que se elevan a las sumas de $12.000.000 y $10.000.000 respectivamente, modificando asimismo el punto de partida y las tasas de los intereses a aplicar sobre todos los montos de capital de condena; y confirmando el resto de la sentencia, todo ello conforme el alcance de los considerandos pertinentes.

2 Mantener las costas fijadas en la instancia de grado e imponer las costas de la Alzada a la demandada vencida por el principio objetivo de la derrota (arts. 69 y 282 CPCCCh).

3 Declarar abstracto el tratamiento del recurso de apelación interpuesto por la letrada patrocinante de la parte actora, por derecho propio, contra los honorarios profesionales que le fueran regulados.

Documento anonimizado por AymurAI

Confirmar los honorarios de la sentencia de grado, y fijar los mismos por las labores ante la Alzada para la Dra. <PER_10>, en el 30% y para las Dras. <PER_11> y <PER_12>, conjuntamente, en el 26%; en todos los casos a calcular sobre los de la instancia de grado y con más la alícuota del IVA, de corresponder.

A la primera cuestión. La Dra. Nieto dijo:

I Concuerdo con el detalle de antecedentes de la causa que efectuó el Dr. Hayes en los apartados I.1.a, hasta II.5.a de su voto, motivo por el cual remito a la reseña allí introducida (art. 2, ley V-203).

II A fin de facilitar la lectura de este pronunciamiento, detallo en el presente apartado las concordancias y mayorías celebradas en el acuerdo respecto al tratamiento de los agravios tanto de la parte actora como de la demandada, sumando luego mis fundamentos que expongo en apartado distinto. Así, concuerdo con la solución propuesta por el primer votante en los apartados III.1.a, en cuanto da tratamiento al cuestionamiento de la parte demandada referido al marco jurídico aplicable al caso, ley de defensa al consumidor y propone su rechazo. Asimismo, concuerdo con la propuesta de resolución desarrollada en el apartado III.1.b en cuanto propone rechazar la queja de la accionada referida a la validez de la prorroga contractual dispuesta por las partes y fuerza mayor, y en el apartado III.1.c. en cuanto da tratamiento al tercer agravio de la accionada referido a la resolución contractual formalizada por la actora, la que entiende intempestiva, proponiendo el rechazo de la queja por cuanto es un argumento de defensa introducido en esta instancia.

Documento anonimizado por AymurAI

Respecto al agravio de la accionada referido a la cuantificación de las sumas que, ante la recisión contractual deben reintegrarse a la actora, concuerdo con la propuesta de resolución efectuada por el Dr. Hayes en el apartado III.1.d., como asimismo con la propuesta de resolución efectuada por respecto al agravio de la actora referido a la actualización monetaria en el apartado III.2.a. y a la determinación de intereses en el apartado III.2.b., correspondiendo la aplicación en el caso, de una tasa pura del 8% desde la fecha del incumplimiento a la entrega del inmueble (25/09/2019) hasta la fecha de la pericial en tasación (17/06/24) y desde allí la tasa de interés moratoriO (TIM).

También concuerdo con la propuesta de resolución de los agravios referidos a la existencia y extensión, tanto del daño moral, como la multa por daño punitivo, donde corresponde rechazar los de la accionada y hacer lugar a los de la actora, modificando ambas partidas conforme propone el Dr. Hayes en el apartado III.2.d –daño moral- y III.2.e. –daño punitivo- y así lo voto, sumando fundamentos.

Finalmente, concuerdo con la propuesta de resolución del agravio de la actora y del demandado referido a la existencia y extensión del rubro indemnizatorio por privación de uso desarrollada en el apartado III.2.c., en cuanto propone confirmar la sentencia de grado.

En consecuencia adhiero íntegramente a la resolución del primer votante, sumando aquí algunos fundamentos propios.

Documento anonimizado por AymurAI

III. Antes de ingresar a la cuestión de fondo, suelo hacer un señalamiento, a fin de facilitar el alcance de mi resolución: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan solo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yáñez, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado», T° I, pág. 825; Fenochietto Arazi, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado», To 1, pág. 620). En sentido análogo, 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 CPCCN; CSJN, Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611).

Asimismo, tengo en el caso, especialmente presente que la CSJN ha precisado que el Juez no sólo tiene la facultad sino el deber de discurrir los conflictos y dirimirlos según el derecho aplicable, calificando autónomamente la realidad ficticia y subsumiéndola en las normas jurídicas, con prescindencia de los fundamentos que enuncian las partes. (CSJN, en autos: "Rubbio c. Filippini", de fecha nov. 17.1994, publicado en E.D., 16/5/95), a lo que agrego que ello es así, con el doble límite que impone el efectivo ejercicio de derecho de defensa y la igualdad de armas de las partes.

III.1.a. Coincidiendo con quien me precedió en orden de votación y con la magistrada de grado, el agravio referido a la aplicación del marco jurídico de

Documento anonimizado por AymurAI

defensa al consumidor no prosperará por cuanto no logra salvar el obstáculo que le impone la teoría de los actos propios. En efecto, el máximo tribunal, con los alcances de la doctrina que emerge de los precedentes de Fallos 342:278, 342:584 y 342:2344, tuvo oportunidad de señalar que "nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos ejerciendo una conducta incompatible con otra anterior cuando ese comportamiento... ha sido deliberado, jurídicamente relevante y plenamente eficaz" (Fallos 320:2233).

En este sentido, fue la propia contratante demandada quien ya en el contrato que vinculara a las partes mencionaba las normas de la ley de defensa al consumidor como aplicables a la operación comercial. A ello debe sumarse al carácter objetivo de la responsabilidad que aquí se discute, que pone en cabeza de la demandada la carga de probar que el bien adquirido y no entregado a la actora, tenía un destino comercial o de ser insertado en el giro de actividad comercial de su adquirente, para poder correrse del marco jurídico. Solo efectúa una declamación carente de sustento fáctico, lo que impone nuevamente su rechazo y así lo voto.

III.1.b. Respecto a los agravios referidos a el desconocimiento de prorroga contractual y fuerza mayor prevista en la cláusula adicional primera del contrato de compraventa, así como a la omisión de valorar la resolución contractual intempestiva de parte de la actora que introduce en esta instancia, advierto que la sentencia de grado se ajusta a derecho, aparece fundada y los agravios no resultan una crítica que muestre error o arbitrariedad, solo reproduce lo que fuera fundamento

Documento anonimizado por AymurAI

de su contestación de demanda, sin lograr hacerse cargo del grosero incumplimiento contractual en que incurrió, hasta la fecha.

Es que pese a la insistencia, la accionada desconoce que el artículo 1061 del Código Civil y Comercial establece que los contratos deben ser interpretados conforme la intención común de las partes y el principio de la buena fe; tarea en la cual, dice el artículo 1067 del mismo cuerpo legal, se debe proteger la confianza y lealtad que los otorgantes se deben recíprocamente. Es por ello "interpretar el contrato es determinar el alcance o sentido de una declaración contractual; las partes acuerdan un reglamento, o una serie de cláusulas, a las cuales le asignan un entendimiento, y conforme a él ajustan un comportamiento. Por ello, resulta más preciso definir a la interpretación como una actividad encaminada a indagar y reconstruir el significado que haya de atribuirse a una declaración o a un comportamiento de índole preceptivo; en tanto se dirige a determinar comportamientos. El conflicto interpretativo, las más de las veces se presenta, bajo la forma del debate acerca de la correspondencia entre un comportamiento ya realizado frente a lo que fue acordado. Es decir, se trata de un juicio de pertinencia entre lo obrado y su conformidad con lo pactado" (Heredia, Pablo D. y <PER_13>, Carlos A. en "Código Civil y Comercial Comentado y Anotado", Tomo IV, pág. 214, ed. La Ley).

Sobre el principio de la buena fe, la Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho que informa y fundamenta todo nuestro ordenamiento jurídico, al enraizarlo en las más sólidas tradiciones éticas y

Documento anonimizado por AymurAI

sociales de nuestra cultura; constituyendo una de sus derivaciones el derecho de todo ciudadano a la veracidad ajena y al comportamiento leal y coherente de los otros (Fallos 312:1725).

En este orden de ideas, dada la regla de apreciación de conducta del artículo 1725 del CCCN y el carácter de relación de consumo, sostener que existía una fuerza mayor, imprevisible (pandemia, ya vencido el plazo de entrega, aumento de precios a la construcción, imposibilidad de obtener materiales) con entidad suficiente que justifique su incumplimiento, aún cinco años después (conforme pericial de tasación en extraña jurisdicción) que justifique su incumplimiento, sólo tiene asidero en la teoría del caso de la aquí recurrente demandada, más no se corresponde con las acreditaciones de la causa, por ello, su postura deviene contrario al principio de la buena fe.

Así, en el caso, resulta aplicable el art. 1084 del CCCN (configuración de incumplimiento) que dispone que "A los fines de la resolución, el incumplimiento debe ser esencial en atención a la finalidad del contrato. Se considera que es esencial cuando: a) el cumplimiento estricto de la prestación es fundamental dentro del contexto del contrato, b) el cumplimiento tempestivo de la prestación es condición del mantenimiento del interés del acreedor, c) el incumplimiento priva a la parte perjudicada de lo que sustancialmente tiene derecho a esperar, d) el incumplimiento es intencional, e) el incumplimiento ha sido anunciado por una manifestación seria y definitiva del deudor al acreedor."

Conforme art. 1078 del CCCN (disposiciones generales para la extinción por declaración de una de

Documento anonimizado por AymurAI

las partes) advierto que la parte que tenía derecho a extinguir el contrato, optando entre requerir su cumplimiento más el daño moratorio o la reparación del daño derivado de la inejecución o ejecución parcial (art. 1082 CCCN).

Suelo recordar que probar es procurar la demostración que un hecho ha existido, existido de un determinado modo y no de otro. Ya he sostenido en otras oportunidades, de acuerdo a la jurisprudencia unánime que las cargas procesales constituyen un actuar facultativo de las partes, que se traduce en un imperativo en su propio interés. Su incumplimiento no genera derecho alguno a favor de la contraria, pero puede incidir en desmedro de la posición sustentada por quien dejó de cumplirla. Probar es demostrar de algún modo la certeza de un hecho o la verdad de una afirmación.

Y en este sentido, si nos detenemos en qué ha probado la demandada que justifique su postura, coincido con la juez de grado y con quien me precede en orden de votación. Entiendo que para determinar las circunstancias que ponen fin a la relación contractual, la jueza ha valorado la prueba documental, testimonial y periciales, integrando todas ellas, conforme las reglas de la sana crítica. No surgen dudas que los compradores, ante la demora en el inicio, finalización y entrega del inmueble comprado, dieron por resuelto el contrato que los uniera y <PER>, ya no se encontraba facultada a ejercer su derecho a invocar la cláusula de prórroga.

La actora ha acreditado suficientemente el incumplimiento a las obligaciones asumidas por la

Documento anonimizado por AymurAI

demandada en la ejecución de la obra, lo que autorizo su resolución en los términos desarrollado y el recurrente no logró demostrar la razón de su postura y el error de la jueza de grado. Por ello, desestimo los agravios, de acuerdo al Dr. Hayes y confirmo la sentencia.

III.1.c. Respecto al agravio introducido por la actora respecto a la actualización monetaria pretendida, tal como adelantara, coincido con la resolución del magistrado que inicia este Acuerdo. La magistrada de grado, luego de determinar la real existencia de incumplimientos a las obligaciones de la demandada, valora que los montos que corresponderían ser restituidos por la recisión contractual, conforme informe pericial de tasación, no colocarían a la actora en la misma situación previa a la resolución, perdiéndose la finalidad tenida en cuenta por el ordenamiento legal.

Aparece en el caso y es reconocido en el agravio, que la actora, no reclamó el cumplimiento del contrato que celebraron, sino los daños ocasionados por el incumplimiento, persiguiendo se condene a la demandada vendedora, a reparar los mismos, es decir se condene a la demandada al pago del precio de mercado a valor actualizado, es decir, al valor de la condena y es en este orden, que para determinar el valor de mercado, se practicó pericial de tasación de un inmueble similar, valor considerado por la jueza de grado.

Al respecto la jurisprudencia ha dicho: "La promoción de la demanda es un acto de singular importancia dentro del proceso. Mediante ella, se pone en ejercicio la pretensión, reclamándose ante el órgano

Documento anonimizado por AymurAI

jurisdiccional una decisión favorable. La petición que porta y en que se centra la voluntad postulatoria del accionante tiene la virtualidad de fijar sus propios límites; como también enmarca la contestación de la demanda y la reconvención, lo que juntos con estos componen los términos de la relación procesal en adelante, tanto la producción de la prueba como la sentencia de mérito, han de ajustarse al contenido de aquella. Los límites derivados de nuestro sistema dispositivo quedan demarcados por las partes y son estas quienes fijan y determinan el objeto litigioso y aportan el material de conocimiento. El órgano jurisdiccional queda así vinculado por los límites del tema a decidir, los cuales no pueden ser excedidos, desde que son los justiciables los que precisan los hechos que deben ser materia de juzgamiento, derivándose como consecuencia de ello el principio de congruencia, al cual deben ajustarse en su cometido los jueces" ("Gómez de Montoya, Marta vs. Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba y otros s. Daños y perjuicios" - CCC 6a, Córdoba, 21/10/1999, Sumarios Oficiales Poder Judicial de Córdoba, RC J 1557/14).

Ahora bien, el diálogo de fuentes que imponen los arts. 1, 2 y 3 del CCCN, donde se afirma la integración del texto legal con las leyes especiales donde se regulan los derechos (como la Ley de Defensa al Consumidor) y los tratados de derechos Humanos (CIDH, principio de tutela judicial eficiente), imponen una solución justa al caso y entiendo que es esto es lo que surge de la sentencia de grado y el agravio de la actora, no logra mostrar lo contrario, a más de que el pago en moneda extranjera no fuera la pretensión postulada.

Documento anonimizado por AymurAI

La sentencia debe solucionar el conflicto y ser efectiva a tal fin, restituir el derecho vulnerado, conforme a ello, entiendo que la actualización pretendida ahora en el agravio, no aparece justificada, por cuanto la sentencia ha actualizado, al valor determinado mediante pericial de tasación, del inmueble abonado y no entregado, es decir, cuantificado el daño material conforme valores actuales no históricos, no resultando procedente lo peticionado, más aún cuando no muestra, en cálculos, el alcance del agravio, sino que aparece como hipotético. Por ello coincido en que el agravio debe ser rechazado.

III.1.d. Agravio de ambas partes respecto a la procedencia y extensión de la partida indemnizatoria por daño moral y el alcance del daño punitivo.

Las expectativas frustradas de los accionantes (actora e hijos) y las vicisitudes relatadas en su escritos postulatorios, el destino de la adquisición del departamento, el intercambio de comunicaciones en un momento de pérdida asumido por el grupo familiar, cuestión no desconocida por los demandados y especialmente el injustificado incumplimiento y retardo de solución, habiendo percibido las sumas de dinero comprometidas, la frustración del contrato, conforman estrictamente un verdadero daño moral, ya que, se ha probado con los elementos que se cuentan en autos la modificación disvaliosa del espíritu, del querer o del sentir de los actores damnificados.

En efecto, "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,

Documento anonimizado por AymurAI

en tanto lo que se trata es de lograr, a través de la indemnización, 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").

La Corte Suprema de Justicia de la Nación sostuvo en el marco de la anterior legislación civil que para la fijación del daño moral debe tenerse en cuenta el carácter resarcitorio de este rubro, la índole del hecho generador de responsabilidad y la entidad de los sufrimientos espirituales causados (cf. CSJN, Fallos 329: 3403; 329:4944 y 330: 563, entre otros). "Luego, concretamente el 4/12/11, en autos "Baeza, Silvia Ofelia c/ Provincia de Buenos Aires y otros", nuestro tribunal cimero agregó que mediante este resarcimiento se debe "obtener satisfacción, goces y distracciones para restablecer el equilibrio en los bienes extrapatrimoniales", puntualizando: "aun cuando el dinero sea un factor muy inadecuado de reparación, puede procurar algunas satisfacciones de orden moral, susceptibles, en cierto grado, de reemplazar en el patrimonio moral el valor que del mismo ha desaparecido". (...) Esta lógica 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" (conforme esta Cámara de Apelaciones en Sentencia Definitiva n° 25/2018, fecha: 11/10/2018, Sala A).

Teniendo en consideración el monto indicado por la actora en su escrito de demanda, en lo que en más o en

Documento anonimizado por AymurAI

menos resulte de la prueba a producir, ante la certeza de la existencia del daño y sus causas, entiendo que el monto propuesto por el Dr. Hayes, aparece razonable y proporcional a los padecimientos extrapatrimoniales. Ello así ante la dificultosa y delicada tarea impuesta por el art 167 C.Pr./DJ, 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 alcance de la reparación debida, por aquellos a los que se le ha atribuido la responsabilidad del daño.

Es que para estimar pecuniariamente la reparación por daño moral falta toda unidad de medida, pues los bienes espirituales no son mensurables en dinero. Así, tengo presente que "El daño moral es un concepto que, por regla general, no requiere prueba específica dado que el menoscabo en la capacidad de estar, de sentir y de querer queda exteriorizada a partir de la acreditación del hecho dañoso (Picasso, Sebastián y Sáenz, Luis R.J., "Tratado de Derecho de Daños", Tomo I, página 447, ed. La Ley), el artículo 1741 del Código Civil y Comercial -aplicable por la fecha de presentación de la demanda- establece que la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que la víctima del daño puede procurarse con las sumas que se le reconozcan". Por ello coincido con la propuesta del Dr. Hayes.

Ambas partes cuestionan la condena por daño punitivo, al respecto, entiendo, al igual que quien me

Documento anonimizado por AymurAI

precede en orden de votación, que en el caso, se encuentra considerada la gravedad del hecho, las posturas asumidas, el transcurso del tiempo, y la necesidad de relacionar la conducta no solamente como un hecho grave, sino también, con la nota de indiferencia o desaprensión que trasgreda las pautas del deber de prevención o de no dañar. Esto es, "desalentar conductas lastimosas para la comunidad y destruir consecuencias indeseables de una situación potencialmente lesiva que no se remedia solo con la reparación del daño ya sufrido por el actor en este proceso" (cf.: Zavala de González Matilde, en "Actuaciones por daños. Prevenir. Indemnizar. Sancionar", ed. Hammurabi, año 2004, pág. 244/245). Conforme a ello, existiendo una conducta grave (a la fecha la torre donde se encontraría el inmueble vendido no ha sido construida, llevando más de 8 años de demora), se encuentra justificada la imposición de una condena al pago de una pena disuasoria.

Lejos de minimizar tal circunstancia, entiendo que los actores consumidores, han visto frustrado su derecho y expectativa a un bien íntegramente abonado, no habiendo resultado intempestiva la resolución contractual, sumado al antecedente resuelto ya en esta Cámara (SD 48/2022), resultan suficientes para tener por existente una conducta que la Ley de defensa del consumidor castiga con la multa por daño punitivo.

Respecto a su cuantificación, al igual que el Dr. Hayes, considero que debe incrementarse lo dispuesto en la sentencia de grado conforme facultades del art. 167 del C.Pr. Para así afirmarlo, valoro especialmente la actitud asumida en forma extrajudicial y judicialmente.

Documento anonimizado por AymurAI

Es que cabe preguntarse, ¿de qué hablamos cuando valoramos la conducta de las partes? El juez al resolver, debe observar la conducta evidenciada por las partes en el transcurso del proceso, de modo tal de poder extraer conclusiones, si hubiere resultado de algún modo incriminatoria en su proceder, sea obstaculizando el proceso, o sea faltando a los deberes de lealtad, probidad y buena fe, por ejemplo, en el caso, la omisión de consignar las sumas de abonadas, negar hechos afirmados en la demanda, el verdadero plazo de ejecución de obra y entrega del inmueble, en resumida cuenta, la postura litigiosa y de desconocimiento del derecho de la actora, también es valorado.

Y si a estos lineamientos que impone el sentido común, le sumamos la mirada protectoria del consumidor, no puedo dejar de pasar por alto el transcurso del tiempo que llevaron a que a más de ocho años de celebrado el contrato, que el mismo sigue incumplido. Estas actitudes asumidas son valoradas en contra de la supuesta postura de exención por hechos ajenos a la demandada, a fin de exonerarse de la necesidad de persuasión para evitar conductas similares en el futuro y a mi entender, justifican la multa impuesta en concepto de daño punitivo por el juez de grado, con el alcance dispuesto en el primer voto, por ello propicio hacer lugar parcialmente al agravio y modificar los montos de daños moral y daño punitivo.

III.1.e. Agravio de la actora y demandada referido a la admisión y cuantificación del rubro privación de uso en los términos y fundamentos resumidos en el primer voto. Conforme los fundamentos que expongo, entiendo que la sentencia de grado debe ser confirmada.

Documento anonimizado por AymurAI

La privación de uso, en tanto ítem o partida del daño patrimonial, supone por sí misma un perjuicio indemnizable, en el sentido de que su sola existencia determina la configuración del daño, porque se presume que el titular de una cosa la posee para utilizarla y que con ello cubre una necesidad u obtiene alguna ventaja. De allí que su indisponibilidad, en tanto significa el cercenamiento de la posibilidad de acceder a tales intereses a través de la utilización de la cosa, da cuenta de un daño *in re ipsa*, captado en la misma naturaleza de la lesión.

Según las razones de la experiencia común y "el curso natural y ordinario de las cosas", se impone la conclusión de que la privación de uso del inmueble constituye, en sí misma, la evidencia de un daño efectivo, salvo que la empresa demandada hubiera aportado prueba en contrario, lo que en este caso no ha ocurrido (cf. Zavala de González, Matilde, "Resarcimiento de daños", t. 1, Buenos Aires, Hammurabi; cf. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Junín, "Laporte, Nelida c/ González, Nelson Ramón s/ daños y perjuicios", 8/11/2005).

De allí que, en relación a esta cuestión, en el límite temporal impuesto en la sentencia de grado, es decir limitada la privación de uso al tiempo transcurrido entre que debió entregarse el inmueble y el momento en que se rescindió el contrato, habré de votar por la procedencia del rubro y a su cuantificación, tanto en el importe informado por el perito tasador, para una vivienda como la que se pretendía usufructuar, como el tiempo en que han sido privados de su uso, desde que debió entregarse la obra

Documento anonimizado por AymurAI

finalizada, hasta que con motivo de la rescisión contractual, la obra fue entregada a los actores.

Es que el resarcimiento del daño material, condenando a reintegrar a valores reales, las sumas abonadas conforme valuación de un inmueble de las mismas características al prometido, no priva la indemnización correspondiente a esta partida, por cuanto no se ha condenado por el tiempo posterior a la recisión unilateral del contrato por incumplimiento, sino respecto a aquel lapso de tiempo que discurre entre que se debió entregar el inmueble y la comunicación de la recisión, tiempo en que la actora, hubiera usufructuado el inmueble y se vio desprovista de ello, frente el incumplimiento injustificado de la demandada. Por ello rechazo el agravio y confirmo la sentencia de grado.

IV. *Costas y Honorarios:*

Conforme el resultado del proceso, costas y honorarios por imperio del art. 282 del C.Pr. y el principio objetivo de la derrota (art. 69 C.pr.), el polo demandado mantiene su calidad del CPr. deben ser readecuados. En este sentido advierto que la demandada mantiene en ambas instancias su calidad de vencida y por ello, conforme principio objetivo de la derrota, deben serle impuestas las costas. La readecuación impuesta por la norma procesal torna abstracto el tratamiento del recurso de apelación por la regulación de honorarios interpuesto por la letrada apoderada de la parte actora.

En cuanto a la regulación de honorarios por los trabajos efectuados en la instancia de grado, entiendo que lo determinado por la magistrada de grado se ajustan a la calidad, éxito obtenido, etapas cumplidas y deben confirmarse.

Documento anonimizado por AymurAI

Respecto a los honorarios regulados por los trabajos desarrollados en esta instancia, concuerdo con regular a favor de la Dra. <PER_10> en el 30% y para las Dras. <PER_11> y <PER_14>, conjuntamente en el 26%. En todos los casos los porcentajes deberán calcularse sobre los honorarios que les corresponden por los trabajos desarrollados en la primera instancia y deberá adicionarse el IVA si correspondiera.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Resueltos los agravios y la imposición de costas, concuerdo la fórmula postulatoria efectuada por el Dr. Hayes, a la cual adhiero, considerando innecesaria su reproducción.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del C.Pr., 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, disponiendo se revoque el fallo de grado en su parte pertinente, modificando el monto admitido por las partidas daño moral y daño punitivo, las que se elevan a las sumas de doce millones ($12.000.000) y diez millones ($10.000.000) respectivamente, modificando asimismo el punto de partida y las tasas de los intereses a aplicar sobre todos los montos de capital de condena; y confirmando el resto de la sentencia, todo ello conforme el alcance de los considerandos pertinentes.

2 Mantener las costas fijadas en la instancia de grado e imponer las costas de la Alzada a la demandada

Documento anonimizado por AymurAI

vencida por el principio objetivo de la derrota (arts. 69 y 282 CPCCCh).

3 Declarar abstracto el tratamiento del recurso de apelación interpuesto por la letrada patrocinante de la parte actora, por derecho propio, contra los honorarios profesionales que le fueran regulados. Confirmar los honorarios de la sentencia de grado, y fijar los mismos por las labores ante la Alzada para la Dra. <PER_10>, en el treinta por ciento (30%), y para las Dras. <PER_11> y <PER_12>, conjuntamente, en el veintiséis por ciento (26%); en todos los casos a calcular sobre los de la instancia de grado, y con más la alícuota del IVA, de corresponder.

4 Tener presente las reservas del caso federal formuladas por ambas recurrentes

5 Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 40 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"

Documento anonimizado por AymurAI