En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los treinta días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la asistencia de la primera vocal Dra. M. Fernanda Zanatta y de la segunda vocal Dra. Verónica Daniela Robert (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: **"A., M. I. c/ C. D. I. SRL y otra s/ SUMARÍSIMO", expte. nro. 549/23**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 4 (expte. nro. 20.001/21), y atento al resultado del sorteo de fecha 27 de septiembre de 2023 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Sra. Verónica Daniela Robert, Dra. M. Fernanda Zanatta y Dr. Ricardo R. Enrique Hayes.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 56/22 de fecha 23 de junio de 2022? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

Vienen estos autos a conocimiento de este tribunal de apelaciones en virtud de los recursos interpuestos por la actora y por la demandada contra la Sentencia Definitiva nro. 56/2022. Concedidos ambos, expresaron sus agravios. S. L. S.A., a través de sus representantes legales, por escrito digital ID 799895 y la actora Sra. M. I. A., por escrito electrónico ID 754423. Corridos los respectivos traslados, contestaron la codemandada y la Sra. A. por escrito ID 760428.

El fallo apelado:

El juez de grado hizo lugar parcialmente a la demanda que M. I. A. entabló contra C. del I. S.R.L. y S. L. S.A. y, en consecuencia, condenó solidariamente a las accionadas a abonarle a la actora, dentro del plazo de diez días, la suma de $5.454.100,97, más intereses. Impuso las costas y reguló los honorarios profesionales.

Para así decidir, y en lo que incumbe a la materia apelada, tuvo por reconocidos los documentos acompañados con la demanda. Dijo que S. L. S.A. y C. del I. SRL, mantuvieron un vínculo jurídico y que surge como consecuencia del hecho de haber sido aquella quien emitió los recibos de págs. 79/90 y el certificado de libre de deuda que de fs. 48. Consideró que ambas firmas se encuentran vinculadas entre sí para lograr una finalidad económica común, para el caso, sería cobrar el precio del contrato celebrado con la actora.

Asimismo, consideró que el vínculo de C. del I. S.R.L. con M. I. A. reviste la calidad de contrato de consumo, en los términos del art. 1093 del CCCN y consecuentemente, es de aplicación al caso del régimen tutelar del artículo 42 de la Constitución nacional.

A su turno, atendió a que la ley sustancial establece un instituto que permite declarar la responsabilidad solidaria de las firmas atendiendo a la finalidad económica común que, en el caso, se ha verificado entre aquellas y ante la actora.

Desestimó los planteos preliminares y admitió la acción, luego, se abocó al análisis de los rubros indemnizatorios pretendidos. Así, el daño patrimonial fue admitido hasta la suma de $254.100,97.

Por daño extrapatrimonial, atendió a la solicitud de la actora y en uso de las facultades previstas en el artículo 167 del CPCCCh, consideró que la cuantificación y su fundamento lucían razonable con el contorno del caso planteado. Asimismo, tomó en cuenta lo dictaminado por el perito tasador, y viabilizó el rubro por la suma de $1.200.000.

Se dedicó al estudio de lo pedido por daño punitivo, recordó la previsión normativa y los lineamientos del instituto; traído ello al caso, entendió que, a pesar de dedicarse profesionalmente a la venta de viviendas prefabricadas, las accionadas recién se preocuparon por obtener la autorización de la Municipalidad de Rada Tilly cuando la actora concluyó el plan de pago. En términos claros, expuso que las demandadas ofrecieron un producto sin haber efectuado las diligencias previas necesarias para su emplazamiento definitivo; lo cual equivale a suscribir un contrato sin conocer su aptitud para cumplirlo. A continuación, entendió que la frustración de las legítimas expectativas generadas en la actora con la suscripción del contrato encuentra su causa directa e inmediata en la falta de previsión de la accionada. Luego, que, ante la mora en el cumplimiento del contrato, no tomaron medidas para reconducir la situación planteada, sino que opusieron solo excusas de índole formal. Admitió el rubro por $4.000.000.

La demanda prosperó por la suma total de $5.454.100,97. Seguidamente, fijó los intereses; a) para el daño patrimonial: desde la fecha de suscripción del contrato (18 de agosto de 2011) y hasta el efectivo pago el índice del costo de la construcción); b) para el daño

moral: desde la notificación de la resolución del contrato, el 2 de mayo de 2019, y hasta que la sentencia quede firme, a una tasa pura del 6% anual y, desde entonces y hasta el efectivo pago, a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina. c) para el daño punitivo: desde que la sentencia quede firme y hasta su efectivo pago, la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

Finalizando, impuso las costas a las demandadas vencidas.

Breves Antecedentes:

Interpuso demanda M. I. A. contra C. del I. S.R.L. y S. L. S.A.; a efectos de que se declare la rescisión del contrato de compraventa de una vivienda prefabricada y se las condene a abonarle las indemnizaciones que detalla y cuantifica en su escrito inicial. Relató que el 18/08/2011 adquirió una vivienda premoldeada de 79,32 metros cuadrados a la firma C. del I. S.R.L, empresa que comercializaba bajo la denominación R. V. A. Dijo que pagó la suma de $233.120,16, con más un interés financiero anual del 2,25% por la vivienda y que el 9/09/2016 pagó la última cuota, habiendo recibido el certificado de libre deuda por parte de la codemandada.

Sostuvo que no había un plazo de entrega de la vivienda, sino que debía haberse pagado el precio en su totalidad y dar aviso con cierta antelación. Que, cumplidos los pasos predeterminados, y en condiciones de afrontar el emplazamiento de la vivienda en terreno propio ubicado en Rada Tilly, donde debía hacer una platea y otros acondicionamientos, concurrió a la Municipalidad local a fin de iniciar los trámites pertinentes.

Continuó diciendo que allí le informaron que "V. R." no estaba autorizada para realizar obras con el sistema constructivo comercializado en la localidad, que no estaba inscripta en los registros del municipio ni contaba con certificado de aptitud técnica (CAT). Dijo la accionante que no había tenido información de ello por parte de la vendedora, que concurrió a las oficinas desde donde prometieron una solución. Que, pasados 7 meses no obtuvo respuesta.

Relató sobre los padecimientos tras la situación descripta, que era su vivienda familiar. Luego dijo que cambio la denominación social de viviendas R. sin que tuviera conocimiento. Calificó de indecoroso el trato recibido en las oficinas comerciales de la demandada. Describió los reclamos efectuados y finalmente la denuncia por ante la Oficina de Defensa del Consumidor de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, donde se le impuso a S. L. S.A. una pena de multa por $30.000. Solicitó $251.120,16 en concepto de daño patrimonial; $300.000 en concepto de privación de uso; $600.000 en concepto de daño moral y $500.000 en concepto de daño punitivo. Acompañó y ofreció prueba. Fundó en Derecho y peticionó.

Oportunamente contestó demanda S. L. S.A., a través de sus representantes legales; efectuaron las negativas particulares y generales y fundaron su defensa. Opusieron excepción de falta de legitimación activa y pasiva (denegadas en la sentencia).

La codemandada consideró materialmente imposible haberle vendido a la actora la vivienda, puesto que la operación tuvo lugar el día 18/08/2011, mientras que S. L. S.A. fue constituida el día 8/07/2014. Negó relación

contractual alguna con la actora como negó ser parte del vínculo entre la actora y la firma C. del I. S.R.L. Impugnó la procedencia y alcance de los rubros indemnizatorios pretendidos por la Sra. A. Solicitó la aplicación del art. 730 del CCCN. Ofreció prueba y desconoció la documental de la actora. Formuló reserva del caso federal.

Por su parte, C. del I. S.R.L. no compareció al proceso.

A su turno, la causa fue abierta a prueba, proveyéndose la útil y conducente. Prosiguió el trámite regular por ante la primera instancia hasta que el expediente quedó en condiciones de dictado de la sentencia definitiva, materia de apelación.

Fundamentos de los recursos. Contestación. Tratamiento:

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).

Por otro lado, estimo conveniente recordar que el obrar jurisdiccional del tribunal opera con sujeción al principio de congruencia, existiendo una serie de campos

de actividad de los que no puede exceder el tribunal *ad quem*, limitación que –entre otros aspectos– resulta ser absoluta en tanto no puede conocer sino en la medida de los agravios planteados; ni respecto de las cuestiones que no fueron puestas a consideración del a quo; hallándose asimismo vedada la reforma de la resolución apelada en perjuicio del recurrente, salvo que medie recurso de la contraparte. Sentado ello, no cabe considerar por la alzada cuestiones consentidas, entendiéndose por tales las que no fueron apeladas o que, apeladas dentro de un contexto mayor de impugnación, no fueron referidas en la expresión de agravios (Rivas, Adolfo A., "Tratado de los recursos ordinarios", T° 2, ps. 841/854, Abaco, 1991).

En efecto, el tribunal de 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).

Sentado lo dicho, comenzaré abordando la queja de la codemandada S. L. S.A., por la incidencia que su resolución podría tener en los agravios restantes.
En esta senda, atendiendo liminarmente a la solicitud de deserción del mismo por parte de la accionante,

corresponde mencionar que al respecto se ha sostenido, en criterio que comparto: "Si la parte apelante individualiza, aún en mínima medida, los motivos de su disconformidad con la sentencia impugnada, no procede declarar la deserción del recurso, por cuanto la gravedad de los efectos con que la ley sanciona la insuficiencia de la expresión de agravios, hace aconsejable aplicarla con criterio amplio favorable a la recurrente. Aún en el supuesto de que existieran dudas sobre si la expresión de agravios reúne o no los requisitos para tenerla por tal, corresponde estar por la apertura de la segunda instancia que implica una garantía más para el que tiene o cree tener un derecho legítimo para hacer valer en justicia" (0.000405844 - "Q., J. M. vs. M., F. y otro s. Ejecución de sentencia" - CCC Sala III, Salta, Salta, 04/02/2016, Rubinzal Online, 449365/1/2015, RC J71437/16).

Dicho esto, e inclinándome por la suficiencia del recurso, ingreso al tratamiento de la queja.

a) *Agravios de la codemandada. Contestación*:

La codemandada impugna la cuantificación de daño efectuado por el juez *a quo* en el considerando 32°) en la suma de $4.000.000, en tanto la decisión encuentra sustento en las facultades dadas por el art. 167 del CCCN. Sostiene que tal monto no guarda relación ni con el valor de la casa actualizada y que, oportunamente, se pagó por la misma la suma de $254.100,97. Asimismo, considera que no es proporcional con los daños reclamados por la actora en $600.000 por daño moral. Entiende que el mantenimiento de la condena configura un enriquecimiento sin causa.

Indica que el juez de grado, en la construcción de la sentencia, dijo que no se encuentran debidamente probados los daños reales que reclama la actora e incluso –señala- califica al pedido como dogmático e hipotético. Que, luego, el magistrado alude a un daño irreparable, en el considerando 33°) y termina por viabilizar la demanda por la suma de $5.454.100,97. Entiende que dicho monto excede en 5 veces el valor de la vivienda y que ello no puede considerarse como concepto de reparar.

En segundo lugar, cita el considerando relativo a la falta de diligencia oportuna de la empresa demandada para los trámites administrativos de emplazamiento definitivo de la vivienda; y dice que S. L. S.A, tramitó con anterioridad los permisos, pero que, por cuestiones ajenas a la empresa, el Municipio de Rada Tilly no acepta la modalidad de construcción que tiene la empresa.

Continúa diciendo que habiendo tomado conocimiento de ello; la firma S. L. no vende casas que se instalen en la villa balnearia, que lo habría informado en varias oportunidades y que es una política de la sucursal Comodoro Rivadavia. Continúa argumentando que, por ello, el efecto disuasivo del daño punitivo no es tal; invoca doctrina y expresa que el daño punitivo no puede ser inferior ni superior a lo que resulte necesario para disuadir; que, si fuera superior a lo preciso, se impulsa un enriquecimiento sin causa para la actora.

Réplica:

La Sra. A. contesta a las quejas precedentes. Inicialmente, solicita que se declare desierto al recurso interpuesto por la codemandada por no constituir

una crítica concreta y razonada del fallo de grado y contener fundamentación insuficiente.

En subsidio, contesta al primer agravio. Sostiene que resultan inexactas las expresiones del demandado porque no se observa arbitrariedad en la decisión de grado, por el contrario –dice- el magistrado respetó el mecanismo necesario de análisis de los distintos medios probatorios y sobre las reglas de la sana crítica y emitió un fallo de acuerdo a las constancias de autos y conforme al derecho vigente.

Alega que la codemandada no demuestra de qué modo la indemnización por daño extrapatrimonial y daño punitivo le ocasiona un daño. Recuerda que, a pesar de dedicarse profesionalmente a la venta de viviendas prefabricadas, las accionadas recién se preocuparon por obtener la autorización de la Municipalidad de Rada Tilly cuando su parte concluyó el plan de pago; que las demandadas ofrecen la venta y colocación de viviendas sin haber efectuado las diligencias previas necesarias para saber si la misma cuenta con los requisitos cumplido para ser emplazada.

Sostiene que es dificultoso para una persona acceder a la vivienda propia, y que por ello acreditó en el proceso la frustración de las legítimas expectativas generadas con la suscripción del contrato y la falta de previsión de la coaccionada. Asimismo, menciona que, ante los incumplimientos, aquellas solo opusieron excusas formales.

Sostiene que el valor actual de una vivienda de similares características a la adquirida, al momento de la pericia realizada por el perito J. S. H., es de $4.000.000 (ID 518575).

Arguye que los montos reconocidos en la sentencia no son excesivos teniendo en cuenta los daños padecidos y los derechos afectados; asimismo, dice que la multa civil se encuentra dentro de los límites legales establecidos, y teniendo en cuenta los potenciales damnificados, y la importancia de Viviendas Roca en el mercado, como la presencia publicitaria en medios de comunicación y digitales, la suma impuesta resulta razonable.

Solicita que sean rechazados los agravios y se confirme el fallo de grado.

Tratamiento del agravio.

Daño punitivo:

En el *sub examine*, la sentencia hizo lugar a la demanda, la cual prosperó por la suma de $5.454.100,97 más intereses. En efecto, el juez *a quo* consideró abstracta la pretensión de rescisión del contrato, en virtud del art. 1078 inc. b) y considerado extinguido el contrato, ordenó la restitución de la suma otrora abonada por la accionante, admitiendo la pretensión hasta la suma de $254.100,97. Así también, admitió el reclamo por daño extrapatrimonial por la suma de $1.200.000 y por daño punitivo por la suma de $4.000.000.

La queja del apelante involucra genéricamente los puntos 1° a 4° del resolutorio, los que se limita a transcribir, al tiempo que también incluye la imposición de costas a "V. A. SRL" y la regulación de honorarios por alta.

Ahora bien, en forma especial, con deficiente técnica recursiva y confusa redacción en tanto no identifica concretamente el rubro apelado, cuestiona el

considerando 32°) en el cual se admitió el monto de $4.000.000 otorgados en concepto de daño punitivo.

Tales falencias, sumadas a presentarse el letrado invocando personería equivocada, que luego intenta subsanar mediante ID 1198516 aduciendo error de "tipeo" que claramente no es tal, bastarían para desestimar sin más trámite el recurso intentado.

Sin perjuicio de lo expuesto, adoptando flexibilidad de criterio de admisibilidad, advierto no resulta posible extraer de su exposición, cuál es la crítica concreta y razonada del apelante, que permita extraer el yerro del juez.

Por el contrario, su queja no supera sino, la mera disconformidad o desacuerdo, sin hacerse cargo el quejoso de los fundamentos de la sentencia para la aplicación de esta multa civil o sanción disuasiva, como tampoco rebatir que el monto se encuentra dentro de los límites previstos en el art. 52 bis de la Ley 24240.

En efecto, 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 Ley 26361).

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

examine, estimo se encuentran reunidos en el caso, los elementos subjetivo y objetivo que habilitan su procedencia: quedó acreditado el accionar de las codemandadas, su conducta displicente y las consecuencias ya descriptas en el devenir comercial de la actora que a la fecha sigue reclamando en esta instancia.

En este sentido, la secuencia fáctica incluyó la venta a la actora de una vivienda para cuya instalación en la ciudad balnearia de Rada Tilly no tenían autorización municipal, cobrar la totalidad de las cuotas del plan de pago acordado, y ante el reclamo de cumplimiento de la actora oponer excusas de índole formal sin dar una concreta solución al reclamo.

Es justamente este tipo de conductas la que sanciona el daño punitivo, y dado el fin disuasivo, no debe perderse de vista que la sanción ha de ser ejemplificadora, lo cual una suma irrisoria en función de la capacidad económica del obligado, no ha de satisfacer mínimamente.

En función de lo expuesto, considerando que el monto ha sido fijado por el juzgador, en función de las facultades otorgadas en el art. 167 CPr., y el mismo, reitero, se encuentra dentro de los parámetros previstos en el art. 52 bis LDC, no advierto haya aportado el quejoso argumento alguno que me convenza de apartarme de lo resuelto.

Finalmente, invoca genéricamente la figura del enriquecimiento sin causa, sin siquiera intentar demostrar el cumplimiento de los requisitos para su configuración.

Por lo expuesto, entiendo que el agravio resulta insuficiente y debe ser rechazado por no encontrar andamiaje los argumentos del quejoso ni aportar elementos de convicción para revocar lo decidido por el sentenciante de grado.

El agravio se rechaza.

Costas y honorarios:

La codemandada se agravia finalmente, por la imposición de costas a "V. A. S.R.L." y por la regulación de honorarios practicada, por altos.

Efectúa un planteo de carácter subsidiario, solicita que se modifique el monto determinado en el fallo de grado, ciñéndolo estrictamente a los mínimos arancelarios. Funda en los parámetros establecidos en el art. 16 de la Ley 27423 de honorarios profesionales, entiende que la cuestión no resulta de trascendencia jurídica, ni lo es la decisión judicial arribada, ni la extensión de la labor profesional desarrollada por la letrada actuante, ni tampoco cabe la regulación por la naturaleza y complejidad de este proceso. Para finalizar, mantiene reserva del caso federal.

Réplica:

La Sra. A. responde al agravio reseñado. Dice que ninguna crítica concreta realiza el recurrente en este punto del fallo que logre conmover el principio general aplicado. Solicita el rechazo de la apelación por infundada.

Asimismo, sostiene que es inaplicable la Ley 27423 y que la norma vigente es la Ley XIII - n° 4 (antes Ley 2200) en lo que respecta a honorarios.

Expresa que la regulación de honorarios a favor del letrado de la parte actora, como de los peritos

intervinientes fue realizada por el juez de origen conforme a los parámetros establecidos en los artículos 5, 6, 8, y CCDT de la LEY XIII - n° 4 (antes Ley 2200), y teniendo en cuenta que se cumplieron todas las etapas del proceso sumarísimo, y según el éxito obtenido, la celeridad en el proceso, el resultado del mismo, la complejidad, y novedoso del caso; solicita el rechazo del agravio y que se confirme el fallo con costas. Mantiene reserva del caso federal.

Tratamiento del agravio:

En apartado final, cuestiona el apelante la imposición de costas a V. A. SRL. Sobre la invocación de personería equivocada y subsanación posterior, ya me he referido al tratar el agravio anterior.

Dicho esto, este tramo de la queja tampoco encuentra sustento, en tanto la demanda prosperó contra C. del I. SRL y S. L. SA, las que resultan condenadas solidariamente, imponiéndoseles las costas del proceso como consecuencia del principio general de la derrota contenido en el art. 69 CPr.

Ningún argumento aporta el quejoso que logre rebatir la aplicación de la regla general.

En punto a la regulación de honorarios, por altos, considera el apelante los parámetros del art. 16 de la Ley 27423.

Este agravio tampoco encuentra sustento, en primer lugar, por cuanto la normativa invocada no es aplicable en los presentes, en tanto resulta ser la norma regulatoria de honorarios profesionales de abogados, procuradores y auxiliares de la justicia nacional y federal.

Por otro lado, corresponde precisar que los honorarios se verifican conforme a la escala porcentual prevista en el art. 6 de la Ley XIII-nro.4, tanto para la parte actora –entre 11 y el 20%- como para la accionada –entre el 11 y el 17%- teniendo en miras por el juez *a quo*, no solo las pautas generales previstas en el art. 5, dada la complejidad de la causa, el tiempo insumido en el proceso, la actividad probatoria, sino también el aumento porcentual que corresponde en función del art. 8, 2do. Párr. –entre el 30% y 40% de lo que correspondiera a los abogados- por su actuación también como procuradores.

Ergo, el agravio sobre costas y honorarios no prospera.

b) *Agravios de la Actora. Contestación*:

La accionante se queja por la tasa de interés aplicable para el rubro consecuencias extrapatrimoniales. Entiende que el fallo vulnera lo dispuesto por los arts. 1740 y 1747 del Código Civil y Comercial, al fijar, desde la notificación de la resolución del contrato, el 2 de mayo de 2019 y hasta que la sentencia quede firme, a una tasa pura del 6% anual y, desde ese punto y hasta el efectivo pago, la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

Sostiene que lo dispuesto priva a su parte de acceder a una reparación plena del perjuicio, al establecer una tasa de interés que considera exigua para la indemnización del daño moral. Trae a colación el proceso inflacionario en el que se encuentra la economía nacional, y dice que la inflación anual proyectada para el año 2022, entonces, era de alrededor del 75%, insiste en que resulta irrisoria la tasa pura. Invoca

vulneración a su derecho de propiedad y denuncia privación de su Derecho a la reparación plena. Cita jurisprudencia local.

Dice que, teniendo en cuenta que el juez de origen cuantifica el rubro daño moral tomando como base la pericia realizada por el perito J. S. H. (ID 518575) en fecha 6 de diciembre de 2021; solicita que se revoque el fallo dictado, ordenándose la aplicación de una tasa de interés pura a las consecuencias extrapatrimoniales de -al menos- el 18% anual, o porcentaje mayor, desde la fecha de la notificación de la resolución del contrato (2 de mayo de 2019) hasta la fecha de la presentación de la pericia; y desde esta última fecha hasta su efectivo pago la tasa activa del Banco Nación.

Para finalizar, formula reserva del caso federal.

Réplica:

La codemandada responde a los agravios expuestos. Sostiene que la argumentación de la actora resulta ser una pretensión abusiva al derecho, ya que la tasa utilizada por el juez de grado es la normal y habitual para el tipo de casos, y que es ajustada a derecho, Entiende que resulta una justa compensación para la actora del rubro indemnizatorio que reclama, sin perjuicio que su parte rechazó el planteo indemnizatorio.

Considera que la propuesta de la actora sobre la tasa de interés resultaría una alteración del significado económico del capital de condena, y un enriquecimiento ilícito. Solicita el rechazo de los agravios, con costas. Mantiene la reserva del caso federal.

Tratamiento del agravio:

Se queja el apelante respecto a la tasa de interés pura aplicada, de la que pretende su elevación y modificación del cómputo.

Ha de advertirse que en el caso de autos, la indemnización por daño moral o extrapatrimonial fue fijada por el juez *a quo* en la suma de $1.200.000, arribando a la misma -al igual que respecto al rubro daño punitivo-, en orden a las facultades procesales conferidas por el art. 167 CPr.

Sin embargo, no pierdo de vista que a pesar de recurrir a las facultades de mención, lo cierto es que el sentenciante tuvo en consideración el porcentaje equivalente al 30% sobre el valor actualizado de una vivienda de las características de aquella que fuera objeto del contrato rescindido.

En efecto, el juez *a quo* tomó en cuenta el valor informado en la pericia elaborada por el Lic. J. S. H. a la fecha 6/12/21 (incorporada por ID 518575).

Es en este contexto, donde la queja del apelante encuentra andamiaje, en tanto se aprecia un quiebre en el razonamiento lógico de la sentencia. En otras palabras, si se tuvo en cuenta la pericia y el valor informado, y sobre ella se estableció un porcentaje, resulta cuanto menos contradictorio no aplicar el mismo razonamiento para el cómputo de la tasa pura.

En suma, la aplicación de la tasa pura se impone, en tanto dicha tipo de tasa de interés no contiene el componente inflacionario, ergo, aplicado desde que se produjo el perjuicio, de conformidad art. 1748 CCCN, y conforme el diagrama utilizado en el decisorio, dicha tasa deberá aplicarse desde que se produjo el perjuicio -en este caso, coincidente con la notificación de la

resolución del contrato -2/5/19- y hasta la fecha de la pericia -6/12/21-, ya que allí es donde se produjo la cuantificación del daño, según los cálculos del juzgador- y desde esa fecha en adelante, deberá aplicarse la tasa activa del Banco de la Nación Argentina, dispuesta en la sentencia de grado.

El porcentaje de la tasa -6%- se adecua al criterio sustentado por esta Cámara, y la pretensión del recurrente al respecto, solo traduce una mera disconformidad o desacuerdo con el criterio del juzgador, no habiendo aportado elementos de convicción que me convenzan de apartarme de lo resuelto, por lo que este tramo de su queja no prosperará.

En consecuencia, el agravio prospera parcialmente.

Por lo expuesto, entiendo deben rechazarse los agravios de la codemandada y admitirse parcialmente el agravio de la actora.

La modificación efectuada no amerita, a mi criterio, la readecuación de costas y honorarios de primera instancia, las que se mantienen (art. 282 CPr.).

Costas de esta instancia a la codemandada recurrente vencida (art.69 CPr.), regulando los honorarios profesionales del letrado de la actora Dr. R. A. G., en el 28% y los del letrado de la demandada, Dr. A. O. G., en el 25%, en ambos casos de lo fijado en primera instancia, con más el IVA de corresponder (art. 13 de la Ley XIII-nro.4).

Así lo voto.

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación de la codemandada S. L. S.A.

2) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación de la actora, modificando el cómputo de intereses de la tasa pura, conforme considerando respectivo.

3) Costas de esta instancia a la codemandada recurrente vencida. Regulando los honorarios profesionales del letrado de la actora Dr. R. A. G. en el 28% y los del letrado de la demandada, Dr. A. O. G., en el 25%, en ambos casos de lo fijado en primera instancia, con más el IVA de corresponder.

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

El alcance de la sentencia de primera instancia; los datos de interposición y concesión de los recursos y el contenido de la expresión de agravios ha sido reseñado por la colega preopinante. A tales consideraciones me remito a fin de evitar repeticiones estériles y en el entendimiento que la manda del art. 169 de la Constitución provincial no exige tal extremo.

Asimismo, la primera votante ha considerado que el recurso de la codemandada S. L. reúne la suficiencia técnica necesaria para su tratamiento, de manera que no ahondaré en tal cuestión, sobre todo teniendo en cuenta que invariablemente he adoptado un criterio amplio en la valoración de los fundamentos de los recursos a fin de resguardar el derecho de defensa en juicio. En consecuencia, abordaré el tratamiento de las queja.

1. *Agravios de la codemandada S. L.*

Dos son las quejas que expone la recurrente:

a) *Daño punitivo*:

Se queja de la cuantificación del daño punitivo por considerar que no guarda relación con el valor de la casa, ensayando como justificativo, que tramitó con

anterioridad los permisos, pero, por cuestiones ajenas a la empresa, la Municipalidad de Rada Tilly no acepta la modalidad de construcción. He tenido oportunidad de pronunciarme sobre el punto en anteriores oportunidades y señalé que el incumplimiento de una obligación legal y contractual a cargo del proveedor como ocurrió en autos, verificada y confirmada, es una condición necesaria aunque no suficiente para imponer la condena de la que se trata.

La configuración de los daños punitivos requiere además de ese requisito objetivo y uno subjetivo.

Con relación al elemento objetivo, consiste –en lo conceptual- en una conducta que produzca un daño que supere un piso o umbral mínimo y que le confiera, por su trascendencia social, repercusión institucional o por su gravedad una apoyatura de ejemplaridad.

Hace falta el elemento subjetivo que exige algo más que la culpa y debe concurrir una conducta deliberada, culpa grave o dolo, negligencia grosera, temeraria, actuación cercana a la malicia; es decir, si se trata de "una subjetividad agravada en la conducta del sujeto pasivo (dolo o culpa grave)" y “proceden únicamente en casos de particular gravedad que trasunten menosprecio” por los derechos ajenos, los derechos individuales del consumidor y de incidencia colectiva y que se traduce en dolo o culpa (LORENZETTI, Ricardo A., “Consumidores”, edit. Rubinzal-Culzoni, 2° edición, S. Fe, 2009, p. 563 y ss.; Lopez Herrera, Edgardo, “Los Daños Punitivos”, edit. Abeledo Perrot, Bs. As., 2011, pág. 376 y ss.

Respecto de la calificación de la conducta típica, la Dra. Zavala de González señala que es aquella que se presenta objetivamente descalificable desde el punto de

vista social, disvaliosa por inercia, indiferente hacia el prójimo, con desidia, con abuso de una posición de privilegio (Zavala de González, Matilde y González Zavala, Rodolfo M. "Indemnización punitiva", en Bueres, Alberto J. y K, Kemelmajer de Carlucci, Aída, "Responsabilidad por daños en el tercer milenio", ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1997, pág. 188).

De allí que no cualquier incumplimiento debería motivar la multa civil del art. 52 bis, sino que se habla de "graves inconductas" (*cf*. Pizarro, Ramón D. "Daños punitivos" en "Derecho de Daños. Homenaje al Profesor Doctor Félix A. Trigo Represas", segunda parte, Buenos aires, La Rocca, 1993, pág. 303).

En el caso, aun apreciada la procedencia del rubro con carácter restrictivo, entiendo que, se configuraron los presupuestos fácticos previstos por el art. 52 bis. LDC y que el juez puntualizó: a) gravedad de la inconducta por ofrecer un producto sin saber dónde debía emplazárselo y recibir la totalidad del pago del precio y b) desprecio e indiferencia por la expectativa de la actora de acceder a una vivienda oponiendo defensas formales).

De la lectura de la sentencia surge que el juez expresamente dejó aclarado que la cláusula tercera del contrato (que refiere a la entrega de la casa en fabrica y será por cuenta de la compradora el traslado y armado, dejando expresa constancia que la casa se instalará en la localidad de Comodoro Rivadavia) carece de trascendencia ante la falta ausencia de interpelación de C. del I. S.R.L. sobre la modificación de la localidad en la cual la vivienda debía ser emplazada y ello no fue objeto de crítica por parte de la recurrente.

Además, el contrato aquí resuelto data del 18/8/2011 y del informe rendido por la Municipalidad de Rada Tilly da cuenta que recién en el año 2017 S. L. S.A. solicitó se apruebe el sistema constructivo que ofrece y utiliza habiendo sido denegado por no tener como válido el Certificado de Aptitud Técnica. Asimismo surge que el tipo de V. R., no está inscripto en los registros del municipio, de allí que no se autorizó ningún tipo de obra con ese sistema constructivo.

De ello se confirma lo que señala el juez *a quo* como uno de los indicadores de la conducta displicente achacada y configurativa del presupuesto subjetivo de imposición de la sanción: la falta de diligencia antes de ofrecer al público su producto y percibir pagos, pues, recién en 2017 solicitó se apruebe el sistema constructivo habiendo concluido el pago de la vivienda en septiembre de 2016.

Por otro lado se desbarata la afirmación de la recurrente en cuanto invoca "que razones ajenas a la empresa" el Municipio de Rada Tilly no acepta la modalidad de construcción. EL motivo está claro: no es válido el Certificado de Aptitud Técnica.

Debe aclarase que en casos como el presente, la "gravedad del hecho" no se dimensiona mirando solamente el perjuicio causado al accionante, sino multiplicando el mismo por los numerosos clientes de la demandada.

No puedo soslayar la reincidencia de la aquí demandada en atención a la SD 59/22 y 37/23 dictadas en la causas "M., P. E. y Otros c/ C. V. SRL y Otros s/ Sumarísimo", expte. nro. 8/22 e "I., C. A. c/ S. L. SA s/ Sumarísimo", expte. nro. 30/23 de esta Cámara, demostrativa de la habitualidad y displicencia que

demuestra hacia sus consumidores que son siempre compradores de viviendas, lógicamente.

La multa pecuniaria fijada, no participa de la naturaleza resarcitoria, sino punitiva y su fijación al momento de la sentencia no tiene en cuenta el daño efectivamente causado, sino la gravedad de la conducta sancionada y cuya reiteración busca evitar.

Evidentemente no han sido disuasivas las anteriores multas fijadas, pero, por la prohibición de reforma en perjuicio del apelante, no la elevaré al máximo legal.

Por tales consideraciones rechazo el primer agravio de la codemandada.

b) En confusa redacción y en relación con la pretendida admisión del agravio anterior, solicita se revoque la imposición de costas y titulando el agravio "Apela Honorarios" solicita que se revoquen la regulación de honorarios al mínimo legal.

Frente a tal crítica, solo es dable señalar que la condena en costas halla su fundamento en el principio general de la derrota, razón por la que no prospera tampoco esta queja de la demandada.

Por último y en relación a la apelación de honorarios que efectúa, corre idéntica suerte.

Es que existiendo un margen discrecional para la valoración judicial según las pautas dictadas por la ley arancelaria, y que la elección de la mínima, máxima o intermedia es una atribución privativa de los jueces, estando los emolumentos regulados dentro de los parámetros legales, corresponde confirmarlos.

Agravio de la actora:

a) *Tasa de interés pura*.

La actora critica la tasa pura fijada, pretendiendo que se eleve y la fecha hasta la cual fue dispuesta, toda vez que tuvo como parámetro el informe pericial que fue efectuado el 6/12/2021, debiendo fijarse la tasa activa a partir de tal momento en contraposición con la fecha en que adquiera firmeza la sentencia como fuera dispuesto.

Adelanto que acompañaré la propuesta de la primer votante, en tanto que sin perjuicio de los reparos que existían sobre el modo de cuantificar el daño extrapatrimonial en un porcentaje del daño patrimonial, lo cierto es que deviniendo firme el temperamento, por propia decisión de la actora sin contradicción de la accionada, ofrecida la prueba pericial en tal sentido específicamente y juzgado tal modo de cuantificar como razonable por el juez en el caso, habiendo tomando como parámetro el valor estimado en la pericia de fecha 6/12/2021, no se advierte justificada la invocación de las facultades del art. 167 del CPr., y por lógica consecuencia la conclusión de imponer intereses a la tasa activa desde la fecha de la sentencia, pues la partida fue justipreciada según dictamen pericial.

La determinación de la tasa de interés se funda en el hecho de que el daño ha sido cuantificado teniendo en cuenta el valor informado por el perito al momento de su dictamen, tal como fuera solicitado.

El criterio de fijar intereses a partir de la fecha de la pericia se corresponde con lo decidido en más de una oportunidad por esta Cámara, en el entendimiento que el perito ha informado sobre los valores vigentes a esa fecha.

La indemnización del daño moral es una obligación de valor y como tal es insensible a las oscilaciones del poder adquisitivo de la moneda (*cf*. PIZARRO, Ramón D., VALLESPINOS, Gustavo, "Instituciones de derecho privado. Obligaciones", Hammurabi, t. I, 2004, Bs. As., pág. 372); por lo tanto, la tasa de los intereses por mora que corren desde el nacimiento de la obligación (fecha en que se resolvió el contrato) hasta la fecha de la cuantificación de la partida (tomado como parámetro, en los límites del caso, la pericia de fecha 6/12/2021), no deben contar con escoria inflacionaria, sino que se devengan a tasa pura fijada del 6% hasta ese momento, la que no se variará.

Se admite parcialmente el agravio, modificando el punto de partida a partir del cual se aplicaran los intereses a la tasa activa del Banco Nación para el daño extrapatrimonial, estableciéndolo en el día 7/12/2021 hasta el efectivo pago.

2. *Costas y honorarios*:

En atención a la modificación propuesta, es menester readecuar costas y honorarios por imperio del art. 282 CPr.

Las costas de la primera instancia las mantendré, dado que la solución propuesta no modifica la calidad de vencida de las codemandadas.

Mantendré la regulación de honorarios para la primera instancia por estar fijados en porcentajes y de acuerdo a los parámetros fijados en la ley arancelaria.

Las costas de esta instancia y por idénticos motivos también corresponde se impongan a la demandada vencida (art. 69 CPr.).

Los honorarios de esta instancia se fijarán de conformidad con las pautas establecidas en el artículo 5 de la ley de aranceles vigente y en un todo de acuerdo con la escala arancelaria prevista en el artículo 13 del mismo ordenamiento.

En función de lo expuesto, corresponde sean determinados los del Dr. R. A. G. en el 28% y los del Dr. A. O. G. en el 25%, en todos los casos, porcentajes a calcular sobre los que les correspondan por su actuación en la instancia de grado; en ambos supuestos, con más el impuesto al valor agregado si correspondiere.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Propongo como la fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada mediante escrito electrónico ID 727301 contra la Sentencia Definitiva nro. 56/2022.

2) Admitir parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la actora mediante presentación ID 730898 y modificar la sentencia exclusivamente en cuanto a la fecha a partir de la cual se devengan intereses a la tasa activa fijada para el rubro daño extrapatrimonial, estableciéndola en el día 7/12/2021.

3) Imponer las costas de ambas instancias a la recurrente codemandada vencida y confirmar los honorarios de primera instancia.

4) Regular honorarios de la alzada en la forma propuesta.

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

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada mediante escrito electrónico ID 727301 contra la Sentencia Definitiva nro. 56/2022.

2) Admitir parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la actora mediante presentación ID 730898 y modificar la sentencia exclusivamente en cuanto a la fecha a partir de la cual se devengan intereses a la tasa activa fijada para el rubro daño extrapatrimonial, estableciéndola en el día 7/12/2021.

3) Imponer las costas de ambas instancias a la recurrente codemandada vencida y confirmar los honorarios de primera instancia.

4) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia al Dr. R. A. G. en el veintiocho por ciento (28%) y al Dr. A. O. G. en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia el Sr. juez de Cámara Dr. Ricardo R. Enrique Hayes y concordar en la solución del caso (Ley V-174 y art. 274 CPCCCh).

REGISTRADA BAJO EL nro. 74 DEL AÑO 2023
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"