En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los nueve días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Fernando Nahuelanca y asistencia de la primera 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: **"B. B. V. SRL c/ V., A. M. y otra s/ SUMARIO", expte. nro. 721/22,** y su acumulado: **"V., A. M. y otra c/ B. B. V. SRL s/ SUMARIO", expte. nro. 722/22,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 4 (exptes. nro. 20.254/18 y nro. 20.007/19, respectivamente), y atento al resultado del sorteo de fecha 24 de mayo de 2023 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Fernando Nahuelanca, Dra. María Marta Nieto y Dra. Verónica Daniela Robert.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Son justas las sentencias nros. 22/22 y 23/22 de fecha 17 de octubre de 2022? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

I. Vienen a conocimiento de este tribunal de apelaciones dos causas por separadas, "B. B. V. S.R.L. c/ V., A. M. y otra s/ sumario", expte. n° 721 año 2022 y los autos "V., A. M. y otra c/ B. B. V. SRL s/ sumario", expte. n° 722 año 2022, con sentencias dictadas en cada una, pese a que se había resuelto la acumulación de esta

a la causa n° 721/2022 –sin perjuicio conforme con el art. 196 CPCCCh, de continuar la tramitación por separado-, pero todo indicativo que el juzgador debía expedirse en sentencia única, lo que se suple en la presente.

II. *Los fallos apelados en los exptes. n° 721/2022 y 722/2022*:

El juez de grado en la Sentencia n° 23 de fecha 17/10/2022, rechazó la demanda que B. B. V. S.R.L. entabló en contra de A. M. V. y M. A. S. Asimismo, declaró maliciosa la conducta procesal de B. B. V. S.R.L. e impuso -en los términos del artículo 45 del CPCC- una multa a favor de los demandados, equivalente al 30% del monto del proceso; ordenando que fuera abonada dentro del plazo de diez días. Impuso las costas a la vencida y reguló los honorarios profesionales.

En la sentencia del expte. n° 722/2022, de fecha 17/10/2022, hace lugar a la demanda interpuesta por A. M. V. y M. A. S., contra la demandada B. y condena a esta parte al pago de la suma de $7.163.338 en plazo de 10 días más intereses, impone costas a la vencida y regula honorarios.

III. *Los recursos*

a) AGRAVIOS DE B. B. V.

En su primer agravio ataca el considerando de la sentencia 1) en tanto el juez de grado sostiene que se celebró un contrato verbal entre las partes. Niega que el contrato fuera bajo tal modalidad entendiendo que es una conclusión tomada con ligereza; que quedó probado que el contrato de obra surge de los planos suscriptos por los comitentes, que se complementa con los detalles y demás circunstancias que fueron comunicadas y

consensuadas verbalmente o por medios electrónicos y del que surge claramente la aceptación y/o conducta de las partes que acredita la existencia de un acuerdo en los términos de los arts. 971, 1015, 1106, 1061 y 1251 CCCN. Agrega que las firmas de la documental aludida fueron reconocidas por sus autores.

Por otra parte, dice que tampoco puede afirmarse que se utilizaron dos planos dado que los únicos planos que se encuentran suscriptos por las partes, son los reconocidos en autos, agregados en original, ratificados y reconocida la firma por el Sr. M. C. E. S., que no existen planos incompatibles. Manifiesta agravio considerando que no fue valorada la prueba a la que alude, y que se dio valor a un testigo cuya idoneidad también debe ser puesta en duda al no haber otra prueba en autos que pueda cotejar sus dichos.

En otro orden, ataca el pronunciamiento del sentenciante a favor de la subsunción del caso dentro de la Ley nro. 24240 por el carácter de consumidor de la parte actora, habiendo adquirido la vivienda como destinatario final, como casa propia. La demandada se opone a la calificación de la contraria, entendiendo que no valoró el resto de la prueba producida de la que –según su postura- surgiría que en este caso no se fabricó una casa prefabricada, sino que se realizó una obra pura y simple, como empresa constructora por un lado y por otro, que los actores, en la Provincia del Chubut, poseen 10 inmuebles, los que son parte de su fuente productora de ingresos, que paralelamente a sus respectivas profesiones se dedican a la compra venta de inmuebles y al alquiler de los mismos. Sostiene que no son destinatarios finales en los términos del art. 1 de

la Ley 24240, y que no puede considerárselos como consumidores ni son alcanzados por el régimen. A su vez, considera que la afirmación del magistrado de que el inmueble era para casa propia, surge del testimonio de M. B., quien tomaría conocimiento a partir de los dichos de la parte actora, siendo un testigo de dichos, y no de hechos, restando incidencia a su testimonio.

Impugna las consideraciones del punto 10) de la sentencia en tanto la sentencia tuvo por acreditado que B. B. V. S.R.L. incurrió en dos incumplimientos esenciales; tales, el respeto a las reglas del arte y el plazo de ejecución de la obra.

La parte apelante se queja entendiendo que la conclusión expuesta carece de fundamento científico o prueba idónea, que no se respetaron las reglas del arte y en cuanto al incumplido plazo de ejecución de obra, alega que anteriormente él había dicho que era un contrato verbal. Sobre esto último se pregunta entonces de donde surge el plazo de ese contrato, cual es la prueba del plazo y desde cuándo comenzó el cómputo del mismo; también si hubo suspensiones de plazos por cuestiones que habitualmente transcurren en una obra como meteorológicas. Sostiene que las cuestiones de sus interrogantes no fueron ponderadas por el sentenciante, arribando a una solución con argumentos endebles.

Por otra parte impugna la sentencia en cuanto el juez de grado consideró los mayores costos abonados por los demandados, puntualmente $100.000. dólares americanos y $3.780.000, sostiene la parte apelante que ello contradice los montos de la sentencia de la causa expediente nro. 722/2022.

Asimismo, se opone a la descripción de los incumplimientos en los que incurriera su parte, como falta de estudio de suelo, planos contradictorios, fallas de construcción y demás, considerando que son meras opiniones del sentenciante, fundadas en un testigo de dichos, no de hechos, como el Sr. B.

En su segundo agravio, ataca los considerandos 2) y 3) de la sentencia de grado. Reprocha que el magistrado entendiera que la retención ejercida por su parte fue abstracta y que la resolución contractual estaba fundada en los incumplimientos contractuales de su parte; alega que el derecho de retención se formuló porque los actores no abonaron los adicionales de obra ni el avance de la obra, sobre el porcentaje descripto en la constatación notarial, que no sería redargüida de falsedad y mantendría su validez, según considera.

Dice además que no puede considerarse que la obra estaba abandonada, sino que surge de la constatación notarial y la misiva enviada por su parte, que la misma se suspendió por el no pago, lo que fue comunicado fehacientemente con anterioridad a la constatación que efectuaran los actores. Entiende que el sentenciante atendió a la constatación de la parte actora para asumir que la obra estaría abandonada en los términos del inc. d) del art. 2593 del CCCN, pero que, en realidad –asegura- ello era suspensión de las prestaciones y retención de obra por falta de pago.

Por otra parte, impugna la conclusión del sentenciante sobre la resolución contractual unilateral, que esta fuera fundada, porque –sostiene el apelante- no se logra acreditar cual fue el incumplimiento de su parte. Niega que estuviere en mora,

porque habría enviado comunicación fehaciente a los actores, en época anterior, suspendiendo las prestaciones y ejerciendo el derecho de retención. Asimismo, se queja porque para que la resolución contractual fuera valida debía respetarse el procedimiento reglado para la resolución de un contrato, lo que no habría ocurrido en el caso.

Sostiene por otra parte que conforme se desprende de la carta documento n° X. de fecha 19/12/2018, que fue enviada por J. M. R. sin invocar en que carácter formula la comunicación, que del remitente surge A. M. V. – M. S., y que el juez de grado no advirtió este punto. Entiende que aun considerando que actuaba como apoderado de los actores, debió el juez de origen analizar si el poder agregado en autos le otorgaba facultades para semejante acto jurídico, del que deviene consecuencias económicas muy graves en su perjuicio.

En otro orden, sostiene la parte apelante que, desde lo sustancial, surge de la causa que los actores ingresaron ilegalmente a la obra mientras se encontraba vigente el contrato de obra, que es recién con la comunicación fehaciente que debe considerarse la ruptura del contrato, sin perjuicio de juzgar sobre su arbitrariedad, que esto tampoco fue valorado por el juzgador.

Alega que, no obstante ello, lo cierto es que claramente surge que los actores ingresaron a la obra a realizar una constatación notarial sin previo aviso a quien era hasta entonces el responsable de la misma, circunstancias que debieron ser merituadas y no lo hizo, máxime si ello se realizó mientras tramitaba la presente causa y mientras se encontraba vigente la suspensión de

las prestaciones a cargo de mi mandante en los términos del art. 1031 del Código Civil y Comercial de la Nación y la retención de la obra en los términos de los arts. 2587 y siguientes del mismo cuerpo legal, comunicados previamente mediante cartas documento que se agregarían como prueba documental.

Argumenta que sufrió un daño al frustrar las posibilidades de terminar la obra y cobrar por dichos trabajos, sin perjuicio del daño a la imagen comercial, todas cuestiones planteadas, y pasadas por alto por el juez, según denuncia. Asimismo, que la resolución del contrato como lo hicieron los actores, fue arbitraria. Reitera que los actores mediante la mencionada misiva se limitan a resolver el contrato por supuestos incumplimientos y basándose en que la Oficina de Defensa del consumidor aplicara a su parte una arbitraria sanción, la que fuere declarada nula mediante sentencia de fecha 25/02/2019 por la Sala A de la Excma. Cámara de Apelaciones de esta ciudad, en autos caratulados "B. B. V. S.R.L. en autos: V., A. M. y S., M. A. c/ B. B. V. S.R.L. s/ Reclamo" (expte. n° 533/2018 ODC) s/ RECURSO DE APELACION" (expte. n° 586/2018).

Sostiene que no fueron cumplidos los extremos del art. 1088 del código civil y comercial de la nación que transcribe. Respecto del inc. a), la existencia o no de incumplimiento y su magnitud está cuestionada en los agravios precedentes y en la causa conexa expte 722/2022.

Que respecto del punto b) que el deudor esté en mora, no se cumple por cuanto su parte, con anterioridad a la comunicación rupturista, comunicó a los actores mediante sendas cartas documento que se suspendían las

prestaciones a su cargo en los términos del art. 1031 del Código Civil y Comercial de la Nación y se retenía la obra en los términos de los arts. 2587 y siguientes del mismo cuerpo legal, lo que motivó la demanda ordinaria antes citada. Sostiene que es imposible que su parte se encontrare en mora. Respecto del punto c), dice que los actores no han siquiera intimado a su parte a cumplir en el plazo de 15 días y procedieron a comunicar la resolución.

La parte actora formula su tercera queja en contra del considerando 4) de la sentencia en tanto el juez de grado dijo que, en el triple del tiempo al prometido, B. B. V. S.R.L. solo alcanzó a concluir el 56% del trabajo prometido según modalidad llave en mano. La parte apelante manifiesta desconcierto sobre el porcentaje que toma el juzgador, ante la existencia de un supuesto contrato verbal.

Por otra parte, alega que el cálculo del 56% carece de base en el fallo estima que quizá el 80% sostenido por su parte, se refiere sobre el total de inversión en la obra y el 56% se refiere al grado de terminaciones; explica que los avances de una obra se hacen sobre hitos preestablecidos, y dependen de lo que se haya pactado. Ejemplifica que si la obra cuesta $100.000 y se avanzó por $90.000 puede afirmarse que hay un 90%, pero si el 10% restante en realidad representa mayor cantidad de trabajos a realizar, quizá pueda afirmarse que corresponde a un 60%. No obstante, su razonamiento, sostiene que los porcentajes deben ser sobre una base de cálculo y que, en el caso, no hay pruebas sobre el 56%.

Por el contrario, argumenta que el avance estipulado por su parte, se encuentra en la constatación notarial agregada en autos, y que tiene sustento en los trabajos constatados y adicionales de obra que pretendieron ser determinados y cuantificados en las presentes actuaciones.

En su cuarto agravio, ataca el considerando 7) de la sentencia, en cuanto el magistrado de grado consideró que B. B. V. no dejó obligación esencial sin cumplir y que los actores habían abonado un porcentaje de presupuesto mayor al que la obra avanzó. Se agravia la demandada cuestionando el análisis precedente, si hubo un contrato verbal, de dónde surge el supuesto presupuesto u hoja de ruta de la obra para estimar lo pagado. Señala que lo mismo cabe en relación al tiempo o plazo de ejecución. En el mismo agravio se queja porque en el considerando citado el juez de grado dice que no se acreditó que A. M. V. y M. A. S. hubieren incurrido en alguna acción u omisión antijurídica. Entiende el apelante que, según las constancias de autos y actuaciones conexas, su parte realizó trabajos adicionales que no fueron abonados por los demandados. Siendo la razón por la que su parte, con anterioridad a las actuaciones, habría notificado la suspensión de las prestaciones a cargo de su parte y el ejercicio de derecho de retención. Aduce que el acta de constatación notarial no fue redargüida de falsedad en autos y que de allí surgen las tareas adicionales que menciona.

En su quinto agravio se queja por lo dispuesto en el considerando 8), donde el juez de grado entiende que está ausente uno de los presupuestos de la función resarcitoria de la responsabilidad civil y rechaza la

pretensión deducida por B. B. El apelante entiende que el juez de grado comete un error porque no es una demanda de daños y perjuicios. Remite el punto 2) del escrito de demanda, donde habría solicitado que 1. Se determine la deuda de valor que surge de la construcción de mayores metros y adicionales realizados en beneficio de los demandados en virtud del contrato de obra que los vincula con su parte. 2. Se determina el valor de los trabajos que restan realizarse hasta la finalización de la obra. 3. Se condene a los demandados a abonar a su parte las sumas que resulten de la determinación del punto 1) y del punto 2), descontando los montos percibidos por su parte a cuenta, con más sus intereses, costos y costas del juicio.

Considera que, de la prueba obrante en autos y de la producida en las actuaciones conexas, surgen los mayores metros construidos y trabajos adicionales realizados, debiéndose ponderar para ello los planos suscritos por los demandados y ratificada su firma por el profesional S. Asimismo, que ello debe completarse con la prueba testimonial rendida por S., S. y el Acta de Contratación Notarial que obra en Escritura Pública nro. 1.287 de fecha 6 de diciembre de 2017.

En su sexto agravio, la actora ataca el considerando 12), el considerando 13), y el considerando 14) de la sentencia de grado, a fin de impugnar la multa por obrar malicioso por la conducta procesal de la parte actora en los términos del artículo 45 del Código Procesal Civil y Comercial de Chubut, que impuso el juez de grado. Vale recordar que los considerandos mencionados refieren a las obligaciones principales incumplidas por la actora y al destrato que le dedicó a

la codemandada S., intentando trasladar al consumidor las consecuencias económicas de su obrar negligente e improvisado. Asimismo, el juez de grado remite a su análisis sobre el sistema empleado para la construcción. Por otra parte, a la declaración testimonial de S. cuando refiere a la demandada como una loca infumable que altera constantemente los detalles del proyecto. El juez de grado entiende que la intervención de la demandada en la obra es lo mínimo que podía pasar ante una construcción de un garaje cuya altura no permite el ingreso de vehículos, ante la existencia de planes contradictorios entre su personal y otros detalles de la construcción. Sostiene el magistrado que no hay en el expediente, ni en su acumulado, un dato que brinde confianza o certidumbre respecto a la actitud de la actora para entregar la vivienda terminada llave en mano.

En el considerando 13) sostuvo el magistrado que B. B. actuó con negligencia e improvisación en la ejecución de la obra y vuelve sobre el destrato a los codemandados en especial a M. A. S.; entiende que en lugar de constituir –para la actora- un ejercicio regular del derecho para el acceso a la jurisdicción, esta se presenta como el medio o instrumento para lograr un enriquecimiento sin causa.

El juez de grado entendió que la sociedad actora, mediante la falsa afirmación de un grado de avance de la construcción cercana a la terminación de la misma y la atribución a los accionados de la causa de las demoras y mayores costos, buscó la creación de una verdad formal ilusoria para violentar los derechos de raigambre constitucional que asisten a los demandados en este

expediente. El juez sostuvo que, en su rol de director de obra, la actora no podía desconocer que el grado de avance del proyecto no era del 80% o del 85% y que las demoras solo eran imputables al grado de improvisación con el que se condujo la tarea. Habiéndose solicitado al contestar la demanda la multa por temeridad y malicia, la declaró procedente a favor de los demandados en un equivalente al 30% del presente proceso.

La apelante entiende que no hay fundamento lógico para la aplicación de una sanción de temeridad y malicia a su parte. Alega que no abusó del derecho, sino que pretendió que se determinen los adicionales de obra por entender fundadamente que los demandados no estaban acompañando el avance y los mayores metros construidos con los ya abonados.

Sostiene que lo dicho concuerda con la prueba producida en los expedientes conexos y que serían los demandados los que violentaron el principio de buena fe, cambiando drásticamente su actitud y la opinión que tenían hacia su parte después que su parte comenzara a reclamarles el pago de las obras adicionales y el pago de mayores metros construidos.

Asimismo, menciona que los demandados no quisieron asistir personalmente a las audiencias celebradas por ante la oficina de defensa del consumidor. Por otra parte, alega que en autos no se dan los requisitos contemplados en el artículo 45 del Código Procesal, porque la temeridad y malicia deben estar dentro de un proceso y ello no aconteció. Que incluso, las actuaciones fueron promovidas con anterioridad a las actuaciones conexas y mal podría afirmarse que es una creación de una verdad formal ilusoria para violentar

derechos de raigambre constitucional. Que esa conclusión del magistrado adolece de todo razonamiento lógico.

Vuelve sobre los hechos, diciendo que antes de las actuaciones ante la oficina de defensa del consumidor su parte, ya había iniciado reclamo realizando una contratación notarial en diciembre de 2017. Que notificaría a los demandados sobre la suspensión de las prestaciones y la retención de la obra, para luego darle intervención al Servicio de Mediación del Poder Judicial y que luego recién fracasadas las instancias, promueve la demanda ordinaria para determinar los mayores metros construidos, los adicionales de obra y su precio. Relata que luego, los demandados inician el reclamo por ante la oficina de defensa del consumidor.

A continuación, alega que, aunque su parte no lo requirió, la temeridad y malicia podría haberles cabido a los demandados que son quienes habrían creado artilugios bajo el ropaje y beneplácito del régimen consumeril. Sostiene que su parte intentó conciliar por todos los medios incluso solicitó la acumulación de las actuaciones a fin de evitar dilaciones y que desistió de prueba superflua. Entiende que su proceder no puede considerarse como temeridad sino todo lo contrario.

Luego se queja por el porcentaje de la multa; entiende que es un despropósito y que por el objeto de la demanda podría considerarse que no hay monto, que la multa podría ser una de $50 y $1000. Además, dice que el porcentaje aplicado jamás podría quedar tan desproporcionado si se lo compara con el máximo de $1.000, cuando no hay monto determinado, sin desvirtuar la finalidad de la norma. Solicita que se deje sin efecto la sentencia apelada haciéndose lugar a la pretensión

de su parte o en su caso ordenando al juez de grado que resuelva o se expida sobre el objeto de la pretensión, que no es precisamente el resarcimiento de daños y perjuicios sino la determinación de los mayores metros adicionales y su precio.

b) CONTESTACION DE LA PARTE DEMANDADA.

Los demandados contestan a los agravios expuestos. Entienden que el memorial de la parte actora no constituye una crítica concreta y razonada del fallo impugnado, sino que refleja una mera disconformidad con las consideraciones del juez de grado. Sin explicitar de manera alguna qué solución distinta cabría para la causa.

Sin perjuicio de la solicitud precedente, contestan a los agravios.

Refiere al agravio sobre el cuestionamiento de que si existía un contrato verbal. Dice la parte que el juez de grado entendió que la contratación consiste en planos que se complementa con detalles y demás circunstancias que fueron comunicadas y consensuadas verbalmente o por medios electrónicos. Sostiene que el apelante no indica qué solución distinta debiera llevar a la circunstancia que se hayan suscrito planos. Y entiende que el juez de primera instancia sostuvo que no hay controversia en que las partes celebraron un contrato de locación de obra para la construcción de una vivienda unifamiliar.

Alega que no se celebró un contrato en los términos que exige la ley de defensa del consumidor y que ello fue utilizado por la demandada para incumplir todas las promesas realizadas. Dicen que considerar que la suscripción de planos es el contrato es un absurdo y que no puede ser convalidado porque de los planos no surge

plazo, precio, forma de pago, memoria descriptiva, terminaciones y demás detalles. Entiende que los planos no reúnen los requisitos elementales de un contrato de locación de obra.

Por otra parte, los demandados sostienen que la circunstancia de que se haya realizado parte de la obra con dos planos diferentes no tiene que ver con la forma en que se celebró el contrato. No obstante, destacan que el testimonio del señor G. no fue ligero y que además existe un demostrado intercambio electrónico entre las partes. Señalan que la demandada no impugnó el testimonio de G. y que no hay motivo alguno para dudar de la veracidad de sus dichos, aún más siendo un arquitecto contratado por la firma B. B. V.

Remiten a la documentación electrónica individualizado como la prueba B, soporte digital, del cuerpo nro. 722/2022. Dice que tal documental fue pasado en actas notariales, que habría sido corroborada en cuanto a emisores y receptores en la pericia informática y que los dominios y direcciones de correos electrónicos que se atribuyen a la demandada y a su personal le pertenecen, como las líneas telefónicas intervinientes. Con ello, afirman que, si no se formalizó contrato por escrito, la voluntad negocial y las circunstancias relativas a la ejecución del contrato quedaron suficientemente exteriorizadas en aquellos documentos electrónicos o digitales, conforme los artículos 286 y 287 del Código Civil y Comercial. Asimismo, que quedaron acreditados todos los hechos que surgen de los intercambios de correos y WhatsApp, que además serían reconocidos a fojas 1353vta. en la contestación de demanda del expediente conexo y anteriormente, en la

instancia administrativa ante la Oficina de Defensa del Consumidor.

Como respuesta a otra queja, la parte demandada considera que la queja del actor en contra de la supuesta no valoración de la prueba que demostraría que los demandados no son destinatarios finales del bien de servicio, es absurda y que tal circunstancia ya fue juzgada en la Oficina Administrativa de Defensa del Consumidor, resolución confirmada por la Cámara de Apelaciones, no obstante, la primaria nulidad y posterior subsanación del defecto. Indican que en ese expediente ha quedado sellada la suerte del carácter de consumidor de su parte.

Por otra parte, señalan que la declaración de abstracción de la cuestión es correcta y que se juzga de acuerdo a situaciones de hechos y de acuerdo a la línea temporal de hechos sucedidos. Describe que, en diciembre de 2017, la actora realizó un acta de constatación y meses después remitió una carta documento invocando el derecho de retención. Entienden que no se dan los requisitos para ejercer ese derecho porque no era creadora de una obligación cierta ni exigible. Asimismo, dicen que la parte actora en este expediente quiso prevenir interponiendo una mediación no obligatoria y que su parte no se sometió por haber interpuesto ya un reclamo ante la Oficina de Defensa del Consumidor. Asimismo, dicen que un año después de la invocación del derecho de retención, su parte se constituyó en la obra constatándose el estado de abandono de la misma, ratificado por los vecinos. Que, elaborado un informe por el estudio L. y la sanción de la Oficina de Defensa del Consumidor, su parte tomó la

decisión de resolver el contrato por culpa de B. B. V., comunicándose tales circunstancias mediante carta documento e intimándosele abonar daños y perjuicios.

En otro orden, consideran que, en el marco de un contrato de obra, es absurdo que el titular no pudiera inspeccionar la misma, que no hay norma ni existió pauta contractual alguna que impida la visita de obra a los titulares. Dice que, ante la contundencia de la evidencia en contra de la actora, donde incluye la sanción de defensa del consumidor, el avance incompleto de la obra, el pago del 88% del presupuesto y la demora, aquella vulneró el principio de buena fe.

Responde a queja relativa a la alegación de la parte actora que no se encontraba en moras, porque antes de la comunicación rupturista ellos habían suspendido la obra. Contesta la parte demandada que ante la cantidad de incontables reclamos cursados por medios electrónicos y habiendo transcurrido un plazo mucho mayor a los diez meses prometidos por B. B. V., de acuerdo a sus publicidades, es improcedente que la contraparte pretenda que no se encontrara en mora por haber suspendido la obra, cuando la debía haber culminado hacía más de un año a la fecha de la supuesta suspensión. Reitera su consideración que la demanda que la actora se limite a expresar disconformidades que no conmueven el razonamiento del sentenciante. Agrega que el plano ni siquiera logró la aprobación municipal, pero de haberlo logrado tampoco tendría la entidad contractual que pretende darle la actora.

Señala que los incumplimientos de B. B. V. son publicidad engañosa, falta de información conforme al artículo 4 de la Ley de Defensa del Consumidor, aduce

grado de avance del 85% cuando habría quedado demostrado que fue el 56% y que se cobró por el 88%. Sostiene que la actora procedió con culpa grave, al momento de la contratación, durante la ejecución de la obra y posteriormente al inicio de la demanda, en el primer en el expediente conexo. Y dice que no hay excusa para eximir lo del pago de la sanción por temeridad y malicia. Solicita el rechazo de los agravios y que se dicte sanción confirmando el rechazo de la demanda y la sanción impuesta.

IV. En los autos caratulados: "V., A. M. y otra c/ B. B. V. SRL s/ SUMARIO", expte nro. 722/2022, se recurre por la demandada como por la parte actora, en contra de la Sentencia Definitiva nro. 22/2022. Concedidos los mismos, expusieron sus agravios; B. B. V. por escrito digital ID 919324; la parte actora por escrito ID 923722. Corrido traslado de los mismos, contestan los coactores (ID 940321).

El fallo apelado:

El juez de grado hizo lugar parcialmente a la demanda entablada por A. M. V. y M. A. S. en contra de B. B. V. y condenó a la demandada a abonarles a los actores, dentro del plazo de diez días, la suma de $7.163.338, más intereses. Impuso las costas y regulo los honorarios profesionales.

Asimismo, dejó constancia que, en virtud de lo normado por el inciso c) del artículo 770 del Código Civil y Comercial, en el supuesto de falta de pago de la liquidación de la condena que, eventualmente pudiere ser practicada, los intereses devengados hasta el vencimiento del emplazamiento a abonar una cantidad determinada de pesos, se capitalizarán de pleno derecho.

El magistrado entendió que la relación entre las partes es de consumo, y que en el caso resulta de aplicación el sistema tutelar de la Ley 24240. Hizo lugar a la demanda entendiendo que B. B. V. S.R.L. incurrió en dos incumplimientos esenciales; tales, el respeto a las reglas del arte – por falta de estudio de suelos para conocer la factibilidad del proyecto- y el plazo de ejecución de la obra. Asimismo, el Magistrado dijo que la construcción se desarrolló siguiendo dos planos contradictorios entre sí. Admitió la pretensión de la parte actora e impuso una multa de $2.500.000. La pretensión prosperó por la suma de $7.163.338. Adicionó intereses, impuso las costas a la demandada vencida y reguló los honorarios profesionales.

V. *Fundamentos del recurso (expte. 722/22)*:

a) AGRAVIOS DE B. B. V.

En su primer agravio, expte. nº 722/22, ataca el considerando de la sentencia 1), en tanto el juez de grado sostiene que se celebró un contrato verbal entre las partes. Niega que el contrato fuera bajo tal modalidad entendiendo que es una conclusión tomada con ligereza; que quedó probado que el contrato de obra surge de los planos suscriptos por los comitentes, que se complementa con los detalles y demás circunstancias que fueron comunicadas y consensuadas verbalmente o por medios electrónicos y del que surge claramente la aceptación y/o conducta de las partes que acredita la existencia de un acuerdo en los términos de los arts. 971, 1015, 1106, 1061 y 1251 CCCN. Agrega que las firmas de la documental aludida fueron reconocidas por sus autores.

Por otra parte, dice que tampoco puede afirmarse que se utilizaron dos planos dado que los únicos planos que se encuentran suscriptos por las partes, son los reconocidos en autos, agregados en original, ratificados y reconocida la firma por el Sr. M. C. E. S., que no existen planos incompatibles. Manifiesta agravio considerando que no fue valorada la prueba a la que alude, y que se dio valor a un testigo cuya idoneidad también debe ser puesta en duda al no haber otra prueba en autos que pueda cotejar sus dichos.

En su segundo agravio ataca el considerando 5) de la sentencia de grado en tanto el sentenciante concluyera en la subsunción del caso dentro de la Ley no. 24.240 por el carácter de consumidor de la parte actora, habiendo adquirido la vivienda como destinatario final, como casa propia. La demandada se opone a la calificación de la contraria, entendiendo que no valoró el resto de la prueba producida, de la que –según su postura- surgiría que en este caso no se fabricó una casa prefabricada sino que se realizó una obra pura y simple, como empresa constructora por un lado y por otro, que los actores, en la Provincia del Chubut, poseen 10 inmuebles, los que son parte de su fuente productora de ingresos, que paralelamente a sus respectivas profesiones se dedican a la compra venta de inmuebles y al alquiler de los mismos. Sostiene que no son destinatarios finales en los términos del art. 1 de la Ley 24240, y que no puede considerárselos como consumidores ni son alcanzados por el régimen. A su vez, considera que la afirmación del magistrado de que el inmueble era para casa propia, surge del testimonio de M. B., quien tomaría conocimiento a partir de los dichos

de la parte actora, siendo un testigo de dichos, y no de hechos, restando incidencia a su testimonio.

En su tercer agravio impugna las consideraciones del punto 10) de la sentencia en tanto la sentencia tuvo por acreditado que B. B. V. S.R.L. incurrió en dos incumplimientos esenciales; tales, el respeto a las reglas del arte y el plazo de ejecución de la obra.

La parte apelante se queja entendiendo que la conclusión expuesta carece de fundamento científico o prueba idónea, que no se respetaron las reglas del arte y en cuanto al incumplido el plazo de ejecución de obra, alega que anteriormente él había dicho que era un contrato verbal. Sobre esto último se pregunta entonces de donde surge el plazo de ese contrato, cual es la prueba del plazo y desde cuándo comenzó el cómputo del mismo; también si hubo suspensiones de plazos por cuestiones que habitualmente transcurren en una obra como meteorológicas. Sostiene que las cuestiones de sus interrogantes no fueron ponderadas por el sentenciante, arribando a una solución con argumentos endebles.

En su cuarto agravio ataca el considerando 11) la sentencia en tanto el juez de grado dijo que, en el triple del tiempo al prometido, B. B. V. S.R.L. solo alcanzó a concluir el 56% del trabajo prometido según modalidad llave en mano. La parte apelante manifiesta desconcierto sobre el porcentaje que toma el Juzgador, ante la existencia de un supuesto contrato verbal.

Por otra parte, alega que el cálculo del 56% carece de base en el fallo estima que quizá el 80% sostenido por su parte, se refiere sobre el total de inversión en la obra y el 56% se refiere al grado de terminaciones; explica que los avances de una obra se hacen sobre hitos

preestablecidos, y dependen de lo que se haya pactado. Ejemplifica que si la obra cuesta $100.000 y se avanzó por $90.000 puede afirmarse que hay un 90% pero si el 10% restante en realidad representa mayor cantidad de trabajos a realizar, quizá pueda afirmarse que corresponde a un 60%. No obstante, su razonamiento, sostiene que los porcentajes deben ser sobre una base de cálculo y que, en el caso, no hay pruebas sobre el 56%.

Por el contrario, argumenta que el avance estipulado por su parte, se encuentra en la constatación notarial agregada en autos, y que tiene sustento en los trabajos constatados y adicionales de obra que pretendieron ser determinados y cuantificados en las actuaciones acumuladas "B. B. V. S.R.L. c/V., A. M. Y OTRA s/SUMARIO" (expte. n° 20254/2018).

Expone su quinto agravio en queja por las consideraciones del juez de grado en los puntos 13 a 15, texto que transcribe.

Reprocha que el magistrado entendiera que la retención ejercida por su parte fue abstracta y que la resolución contractual estaba fundada en los incumplimientos contractuales de su parte; alega que el derecho de retención se formuló porque actores no abonaron los adicionales de obra ni el avance de la obra, sobre el porcentaje descripto en la constatación notarial, que no sería redargüida de falsedad y mantendría su validez, según considera.

Dice además que no puede considerarse que la obra estaba abandonada, sino que surge de la constatación notarial y la misiva enviada por su parte, que la misma se suspendió por el no pago, lo que fue comunicado

fehacientemente con anterioridad a la constatación que efectuaran los actores. Entiende que el sentenciante atendió a la constatación de la parte actora para asumir que la obra estaría abandonada en los términos del inc. d) del art. 2593 del CCCN; pero que, en realidad –asegura- ello era suspensión de las prestaciones y retención de obra por falta de pago.

Por otra parte, impugna la conclusión del sentenciante sobre la resolución contractual unilateral, que esta fuera fundada, porque –sostiene el apelante- no se logra acreditar cual fue el incumplimiento de su parte. Niega que estuviere en mora, porque habría enviado comunicación fehaciente a los actores, en apoca anterior, suspendiendo las prestaciones y ejerciendo el derecho de retención. Asimismo, se queja porque para que la resolución contractual fuera valida debía respetarse el procedimiento reglado para la resolución de un contrato, lo que no habría ocurrido en el caso.

Sostiene por otra parte que conforme se desprende de la carta documento n° X. de fecha 19/12/2018, que fue enviada por J. M. R. sin invocar en que carácter formula la comunicación, que del remitente surge A. M. V. - M. S., y que el juez de grado no advirtió este punto. Entiende que, aun considerando que actuaba como apoderado de los actores, debió el juez de origen analizar si el poder agregado en autos le otorgaba facultades para semejante acto jurídico, del que deviene consecuencias económicas muy graves en su perjuicio.

En otro orden, sostiene la parte apelante que, desde lo sustancial, surge de la causa que los actores ingresaron ilegalmente a la obra mientras se encontraba

vigente el contrato de obra, que es recién con la comunicación fehaciente que debe considerarse la ruptura del contrato, sin perjuicio de juzgar sobre su arbitrariedad, que esto tampoco fue valorado por el juzgador.

Alega, que no obstante ello, lo cierto es que claramente surge que los actores ingresaron a la obra a realizar una constatación notarial sin previo aviso a quien era hasta entonces el responsable de la misma, circunstancias que debieron ser merituadas y no lo hizo, máxime si ello se realizó mientras tramitaba la presente causa conexa "B. B. V. S.R.L. c/ V., A. M. y Otra s/ ORDINARIO (COBRO DE PESOS)" y mientras se encontraba vigente la suspensión de las prestaciones a cargo de mi mandante en los términos del art. 1031 del Código Civil y Comercial de la Nación y la retención de la obra en los términos de los arts. 2587 y siguientes del mismo cuerpo legal, comunicados previamente mediante cartas documento que se agregarían como prueba documental.

Argumenta que sufrió un daño al frustrar las posibilidades de terminar la obra y cobrar por dichos trabajos, sin perjuicio del daño a la imagen comercial, todas cuestiones planteadas, y pasadas por alto por el juez, según denuncia. Asimismo que la resolución del contrato como lo hicieron los actores, fue arbitraria. Reitera que los actores mediante la mencionada misiva se limitan a resolver el contrato por supuestos incumplimientos y basándose en que la Oficina de Defensa del Consumidor aplicara a su parte una arbitraria sanción, la que fuere declarada nula mediante sentencia de fecha 25/02/2019 por la Sala A de la Excma. Cámara de Apelaciones de esta ciudad, en autos caratulados "B.

B. V. S.R.L. en autos: V., A. M. y S., M. A. c/ B. B. V. S.R.L. s/ Reclamo” (expte. n° 533/2018 ODC) s/ RECURSO DE APELACION” (expte. n° 586/2018).

Sostiene que no fueron cumplidos los extremos del art. 1088 del Código Civil y Comercial de la Nación que transcribe. Respecto del inc. a), la existencia o no de incumplimiento y su magnitud está cuestionada en los agravios precedentes y en la causa conexa “B. B. V. S.R.L. c/ V., A. M. Y OTRA s/ ORDINARIO (COBRO DE PESOS)”.

En el sexto agravio ataca el considerando 23) en cuanto el juez de grado, sobre el rubro daño moral o consecuencias extramatrimoniales que, dijo que cuantifico en la suma de $4.663.338 -importe equivalente al costo de dos pasajes entre Buenos aires y Nueva York en categoría Business (incluyendo tasas e impuestos)-

Entiende que es una falacia o bien un hecho no probado como lo es "el proyecto de la casa propia”, Asimismo se queja por el monto al que arriba arbitrariamente en la suma $4.663.338 equivalente al costo de dos pasajes entre Buenos aires y Nueva York en categoría Business (incluyendo tasas e impuestos). Entiende que no se acreditaron los gustos y apetencias de los actores, que podrían ser fanáticos de las playas de Brasil a un tercio en vuelo de esos valores o el Caribe, a la mitad de precio.
Solicita la revocación de la decisión por considerarla arbitraria y sin fundamento.

En su séptimo agravio ataca los considerandos 25 y 26) dice que son cuestiones falsas o cuanto menos no probadas o incoherentes con su propia base argumental anterior.

Y que al sentenciante, cuando le conviene, estamos en una locación de obra y cuando no, estamos ante un sistema de prefabricado, donde habitualmente se pacta en esos términos. Asegura que su parte hizo todo lo que debía hacer conforme las reglas del arte de la construcción, haciendo estudios de suelo y fundaciones de conformidad a las indicaciones de dichos estudios de suelo. Que para el contrato verbal, no había un plazo estipulado o si era un contrato escrito, no había plazo estipulado.

Considera que el daño punitivo pretendido es improcedente, y que no hubo incumplimiento grave de su parte o cuanto menos en el peor de los casos han existidos incumplimientos de ambas partes, razón por la cual es arbitraria la aplicación de una severa multa de $2.500.000, la que en el peor de los casos, teniendo en consideración ambas causas conexas, el contexto, las circunstancias de tiempo, lugar y personas, cuanto menos, de ser procedente la multa civil, la misma debe ser infinitamente menor.

En su octavo agravio ataca el considerando 28) donde el juez de grado fija los intereses en los siguientes términos "a) desde la fecha recepción de la Carta Documento por medio de la cual se comunicó la resolución del contrato (21 de diciembre de 2018) y hasta que la presente quede firme, una tasa pura del 6% anual y, desde ese punto y hasta el efectivo pago, la tasa activa del Banco de la Nación Argentina (*cf*. S.D. "C" 9/2022 Cámara de Apelaciones de Comodoro Rivadavia). ".

Se queja porque en la determinación de intereses se viola de forma flagrante el principio rector

establecido en el art. 19 de la Ley 24522 entiende que los intereses solo pueden devengarse hasta la presentación en concurso preventivo de su parte, razón por la cual, la sentencia debe ser revocada en cuanto estipula intereses desde la fecha de recepción de la carta documento el 21 de diciembre de 2018, violando la Ley 24522 y el principio de universalidad. Así lo solicita

En su noveno agravio apela las costas, que le fueron impuesta en totalidad a su parte, considera y solicita la imposición por su orden o en distintos porcentajes, por estar frente a pretensiones contrapuestas en causas conexas. Asimismo, dice que debió eximirse a su parte en relación a los honorarios y gastos de la prueba pericial en arquitectura que oportunamente se manifestó en los términos del inc. 2 del art. 482 del código de rito, su desinterés. Solicita la revocación de la decisión de grado.

B) AGRAVIOS DE LA PARTE ACTORA: expte. n° 722/2022:

Sostiene que, si bien en la sentencia de primera instancia da razón a su parte en cuanto a la aplicación de la normativa de defensa del consumidor y a la legalidad de la resolución instada, entiende que –equivocadamente- rechaza el daño material emergente, consistente en el costo actual que tiene construir aquello para lo que se pagó a la demandada y esta incumplió; y la privación de uso del bien.

Alega que adjuntó actas notariales y que fue corroborada en cuanto a sus emisores y receptores por la pericia informática producida en autos. Que hubo declaraciones brindadas del dueño y gerente de la demandada, J. L. S., que avalarían los dominios y

direcciones de correos electrónicos que se atribuyen a la demandada y que también se reconocieron la titularidad de líneas telefónicas intervinientes en las comunicaciones de WhatsApp descargadas por notaría pública.

Dice que, si bien no se formalizó contrato por escrito, la voluntad negocial y las circunstancias relativas a la ejecución del contrato quedaron suficientemente exteriorizadas en documentos electrónicos o digitales, conforme lo admiten los arts. 286 y 287 CCCN.

Por otro lado, esos instrumentos pueden considerarse firmados electrónicamente.

Entiende que quedaron acreditados todos los pagos de su parte, presenta cifras y cálculos. Dice que el 60% de $9.724.970 arroja $5.834.982 y que los montos abonados en concepto de anticipos ascienden a $5.840.000. Que los pagos individualizados no fueron negados categóricamente como impone la carga establecida en el inc. 1 del art. 360 C.Pr., de modo que se encuentran reconocidos. Que ello no fue tenido en cuenta por el juez de grado.

Continúa diciendo que el juez de Primera Instancia, no valoró que la transferencia de fs. 675 y vta. fue realizada a una de las cuentas que indicara M. B. (ver fs. 755), de titularidad de B. B. V. SRL; asimismo, que en la contestación de la demanda, la accionada reconocería el intercambio de *e-mails* y WhatsApp. Luego remite al expediente administrativo en Defensa del Consumidor, para decir que B. B. V. SRL reconoció la documental agregada por esta parte ya que, no solo no la desconoció, sino que a fs. 473 se valió de ella al

afirmar “del relato de hechos del escrito en conteste y de la documentación adjunta, claramente surge que en todo momento se brindó respuesta a los incansables cuestionamientos vía email, telefónicos, whats app, etc.” -sic-).

En definitiva, dice que en la sentencia apelada el Sr. juez de Primera Instancia (ver visto 31° y considerando 8°) pasó por alto el pago de $3.100.000 efectuado por su parte en fecha 04/09/15 y se desentiende de la equivalencia en pesos que las partes consensuaron para el pago de U$S 100.000 efectuado el día 13/08/15.

En segundo lugar, se queja por la supuesta imposibilidad de reclamar daños ante la resolución del contrato. Entiende que las normas citadas por el juez de grado como fundamento de su razonamiento, en modo alguno establecen que aquel que decide resolver el contrato por culpa del otro no tiene derecho a reclamarle los daños derivados del incumplimiento. Sostiene que se transgrede el deber genérico de reparar del art. 1078 del Código Civil y Comercial. Efectúa un análisis de la norma del art. 1085, que nada tiene que ver con la reparación del daño, según entiende y se queja porque el juez haría una interpretación del art. 1082 del Código Civil y Comercial cuando la norma, en su inciso a) expresamente prevé la reparación del daño de acuerdo a las normas del Título V.

Entiende que se debió dar razón al reclamo de daño material formulado por esta parte. Es evidente entonces que debe ser revocada la sentencia apelada, en tanto desestima los rubros 1 y 2 del Capítulo V de la demanda.

Para el reclamo del daño, fundamenta en función de los que considera una economía inflacionaria

Fue por ello que iniciaron una acción de daños y perjuicios en la que se ha demostrado sobradamente que los actores abonaron el 88% de una obra cuyo grado de avance sólo llego al 56%. Dice que de acuerdo a la pericia realizada por el arquitecto P., el valor de la obra contratada es de U$S 1.013.400, ya que los 474 m2 construidos a razón de U$S 1.800 arrojan U$S 853.200 y los 178 m2 construidos a razón de U$S 900 (semicubiertos y sótano) arrojan U$S 160.200. Continúa diciendo que, de acuerdo a las probanzas producidas en autos, surge sufrieron un daño en tener que abonar para finalizar la obra que ya había sido abonada a B. de U$S 324.288 (es el 32% sobre el valor de la obra que surge de la diferencia entre lo abonado a B. B. V. -88%- y el efectivo avance de la obra -55%-).

Solicita la revocación de la sentencia de grado y condenar por este rubro a la demandada a abonar a sus mandantes la suma de U$S 324.288 o $58.047.552, que es lo que arroja la prueba producida en autos, más intereses.

En cuarto lugar, reprocha la fijación de privación de uso porque el juez de grado la confundiría con lucro cesante. Dice que el valor del alquiler no es un elemento irrelevante como señala el juez de grado, puesto que es la única pauta palpable con que cuenta la justicia para determinar el daño por la privación del uso del bien. Y que el sentenciante puede fijarlo en los $250.000 que indicó el martillero Q., o en un porcentaje de esa suma, pero entendemos que el mejor parámetro para indemnizar la privación de uso del inmueble es conocer cuál es el

valor locativo del mismo. Solicita que se revoque la sentencia de primera instancia y se fije una suma resarcitoria de los 36 meses de privación de uso del bien.

En quinto lugar, entiende que la suma fijada por daño moral, en modo alguno compensa los padecimientos sufridos por la frustración de disfrutar el proyecto en familia. Que se trata de un proyecto de vida frustrado por los incumplimientos de B. Solicita la revocación de la sentencia de grado y la cuantificación del daño moral, al menos, en un triplo.

En sexto lugar se queja por los intereses. Dice que, de acuerdo a las condiciones de contratación la casa debió haber estado lista en junio de 2016 (10 meses después de abonado el anticipo). Sostiene que su parte concede que razonablemente la obra pudo haber culminado en diciembre de 2016, pero no más allá de eso. Entiende que el incumplimiento en virtud del cual se reclaman daños y perjuicios se encuentra consolidado a esa fecha, motivo por el cual cuanto menos los intereses deben computarse a partir del 01/01/2017, solicitando se revoque la sentencia en ese sentido.

Respecto de la tasa de interés, dice que, si bien el 6% resulta razonable en relación al daño moral, que se fija en relación a valores actualizados, no lo es respecto del daño punitivo, que se ha determinado de acuerdo a un monto histórico demandado por su parte. Por tal motivo solicita que en relación al daño punitivo se fije la tasa activa desde la fecha en que se consolidó el daño, pidiendo se revoque la sentencia de grado en ese aspecto.

Tratamiento de los agravios de la parte demandada B. en el expte. nº 722/2022:

El primer agravio de la parte demandada, cuyos postulados se encuentran consignados, transcribe el considerando 1°), donde la sentencia en razón de la conexidad de las causas ya señaladas y los hechos resultantes de la vinculación jurídica de las partes, considera la existencia de un contrato verbal, de consumo, alude asimismo a los pagos realizados, la condición de los suelos de la edificación, sistema de construcción, imprevisión de B., planos contradictorios, altura de la cochera, imputación a B. de la remoción de una columna afectando la integridad de la obra.

A tales conclusiones opone que se parte de un hecho falso, que es ligera afirmación que existió un contrato verbal, contraponiendo que quedaron probados los planos que se complementan con los detalles y demás detalles que fueron comunicadas y consensuadas.

Sobre el cuestionamiento precedente de la demandada, cabe señalar la concordancia de la argumentación sobre el carácter consensual del contrato y libertad de las formas, en consonancia precisamente con un contrato verbal y el art. 1015 del CCCN –entre otros de los citados por la misma parte– y connatural al contrato de locación de obra, que no exige forma especial, ni incluso la forma escrita, con ello, el consentimiento contractual pudo ser escrito o verbal, correctamente definido por la sentencia por este último modo. No hubo contrato escrito para formalizar el consentimiento, este fue verbalizado, lo que reconoce

el propio J. L. S. en su declaración de fecha 4 de junio 2021.

Los elementos sostenidos por la apelante como los planos sus reconocimientos y firmas suscriptas por las partes y ratificados, circunstancias comunicadas, electrónicas y las consensuadas, por evidente no resultaron el documentos contractual fijando condiciones firmados por una y otra de las partes, sino que resultaron los medios de prueba de un contrato verbal.

Se rechaza el agravio.

En cuanto contrapone que no puede afirmarse que se utilizaron dos planos, sostiene que el único plano es el suscripto por las partes y reconocido por el Sr. C. S., que tira por tierra los dichos del testigo G., a quien le adjudica manifestaciones ligeras, que el juez le da un indebido mayor valor sin la debida seriedad.

La crítica precedente no desarrolla los elementos de la sentencia que las confirmen, quedando las negativas carentes de sustento a poco que se advierta de las constancias del fallo que su propia parte al contestar la demanda reconoce que por los problemas del suelo constatados por el estudio de G. S.R.L., que quedó esclarecido que el terreno no era confiable y que el cambio del sistema S. H. con el de C., obedeció a la necesidad de brindar mayor seguridad a la construcción. Es este primer elemento de juicio indiciario que la lógica de la construcción exigía un segundo plano de arquitectura que determinara los cambios, como el trazado y cálculo de los pilotes. Por ello, no resulta de veracidad superior lo declarado por el testigo S., cuando no reconoce la existencia de dos planos de obra

(aunque dice que el otro era de carácter administrativo), si dijo que el sistema S. H. se construye sobre platea, con lo que siendo que la propia parte B. B. reconoce que hubo que hacer cuarenta y cuatro pilotes y una losa de encofrado perdido de cinco meses de duración, trae la consistencia veraz de la declaración del testigo R. F. G., como lo señala la sentencia en el considerando 43: "…a mí me entregaron dos planos distintos…".

Se rechaza el agravio.

Segundo agravio.

Se ocupa la crítica del considerando 5), en cuanto al destino de la obra le reconoce contratada como sede de su domicilio, con lo que admite la aplicación del art. 1092 del CCCN y consecuentemente las normas de la Ley. 24240 de los derechos de los consumidores. Alega que la sentencia pondera que su parte se dedica a la construcción de casas prefabricadas, con lo que se da el supuesto del art. 192 CCCN, sin valorar el resto de la prueba, que en el caso concreto se realizó un obra pura y simple como empresa constructora y por otro que los actores solo en la Provincia del Chubut tienen 10 inmuebles, los que son fuente productora de ingresos, ya que se dedican con su actividad paralela a sus respectivas profesiones, compra y venta de inmuebles y al alquiler de las mismas. Sostiene que en consecuencia el contrato no los tiene como destinatarios finales en los términos del art. 1 de la Ley 24240. Demeritua en consecuencia la declaración del testigo M. B.

Las coactoras responden y rechazan que no puedan ser consideradas como destinatarias finales de bienes y servicios, cuestiones que a contrario quedaron

receptadas en los avatares de los expedientes administrativos de la Oficina de Defensa del Consumidor, que si en primera oportunidad del pronunciamiento de la Cámara una declaración sancionatoria fue declarada nula por falta de firma de un funcionario, subsanada tal omisión fue confirmada en segunda oportunidad.

Es claro que la noción de consumo es crucial para resolver, la persona física o jurídica que adquiere utiliza productos o servicios como destinatario final en una relación de consumo o en función de ella, donde no se considera consumidor o usuario a aquel que, sin constituirse en destinatario final, adquiere, almacena, utiliza o consume productos o servicios, con el final de integrarlos en procesos de producción, transformación o comercialización.

Como fundamento para excluir la conceptualización de la relación de consumo, primeramente opone que la prueba producida surge que los actores tienen solo en la Provincia, 10 inmuebles, que son parte de una fuente de ingresos, ya que los actores se dedican como actividad paralela a sus respectivas profesiones, a la compraventa de inmuebles y al alquiler de los mismos. Con ello concluye que teniendo en consideración las circunstancias de tiempo, lugar y personas, es claro que la construcción de la vivienda para los actores no los tiene como destinatarios finales en los términos del art. 1 de la Ley 24240, por lo que no puede considerárselos como consumidores. Agrega que por la cantidad de inmuebles que poseen y las actividades comerciales a que se dedican, cae de su propio peso que la obra debatida en autos se trataría de una “casa propia” o “casa de familia”, con lo que asimismo rechaza

–como se señaló– la testimonial de M. B., en tanto además el mismo declara que tiene vínculo familiar con la actora y trabaja con A. V.

Empero como se señaló, la noción de consumo es crucial en esta materia, como se expresa en la obra "La Ley de defensa del consumidor", autores Pinese y Corbalán, ed. Cathedra Jurídica, año 2009, y agregan, a no dudarlo, deben ser destinatarios finales de los bines o servicios adquiridos en el mercado, concepto que no excluye su utilización (como lo admite el art. l cit.), ello es, que sin disponer del bien o los bienes adquiridos, los integren a procesos de producción, reitérase, perder su condición de destinatarios finales en su beneficio familiar o social. Es lo explicitado en la obra de los autores Graciela G. Pinesse y Pablo S. Corbalán, pág.66, con cita del fallo de la Cám. Nac. de Apelaciones en lo Comercial Sala A, 21/11/00, caso "A. C. S.A. c/D. S.A. y otro" (L.L.2001–B, 839), donde "la actora adquiere un automotor con la finalidad de utilizarlo en su propio beneficio, para satisfacer las necesidades de la empresa comercial; en particular la necesidad de traslado de su representante legal y del cuerpo de profesionales para la supervisión para las obras en ejecución. Es decir, como consumidor o destinatario final del bien, sin el propósito de disponer de este, para a su vez integrarlo en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros". Es caso una persona jurídica, concepto lógicamente propiamente aplicable a persona física, conforme al art. 1 Ley 24240.

Lo expuesto demuestra que la presunción inductiva por la que entiende la alegante importa la exclusión de

la relación de consumo no se ajusta a derecho, en tanto la compraventa de inmuebles para alquilar no importa desprenderse de la propiedad de los bienes adquiridos y se dirige por el contrario al beneficio personal, familiar o doméstico.

Adviértase que aún la presunción que admitía la recurrente resultaba contraria al principio de protección del consumidor que prevalece aún en caso de duda (art. 3 LDC), con lo que resultaba inadmisible interpretar que el contrato de obra incluso en litigio en los presentes actuados se le atribuya una calificación por la que resulte excluido de la L.D.C.

Se rechaza el agravio.

Tercer agravio:

Se refiere al considerando 10), en cuanto señala que del contraste de los hechos acreditados queda en evidencia que B. B. V. S.R.L. incurrió en incumplimientos esenciales, el respeto a las reglas del arte y el plazo de ejecución de la obra.

Se agravia porque considera la conclusión carente de fundamento científico o prueba idónea, que no se han respetado reglas del arte por un lado y por otro más grave, en cuanto se afirma que incumple el plazo de ejecución de la obra, cuando anteriormente el juez *a quo* venía argumentando y afirmando que era un contrato verbal, con lo que agrega varios interrogantes, de donde surge el plazo, cual es la prueba, desde cuando empezó a correr, que hubieron suspensiones habituales de una obra, nada de lo que fue ponderado por el juez.

Es claro que el considerando 10) es consecuencia de sus considerandos precedentes como lo expone, de los que nada refiere la recurrente con lo que han quedado

incorporadas con tales precedentes la naturaleza del contrato, el contrato de obra y la congruencia del art. 1251 CCCN con el sistema tutelar de la Ley 24240, que de ello se desprenden consecuencias de orden sustancial y material sobre la relación jurídica entre las partes y con la vigencia del art. 42 de la C.N. el deber de las autoridades de proveer a la tutela de los intereses económicos del consumidor; que la ausencia de un texto donde se habrían quedado plasmadas las obligaciones de las partes, se resuelven –lo dice el fallo- de conformidad a los intereses del consumidor, con lo que los plazos de ejecución de la obra y alcances de las obligaciones de las partes, es interpretado en el sentido más favorable a la parte actora; que conforme con la normativa de la L.D.C., el art. 53 colocó en cabeza del proveedor la carga de colaboración para el esclarecimiento de la plataforma fáctica del caso; con lo que recepta que exteriorizada la voluntad de V. y S. de adquirir una vivienda prefabricada ante B. B. V. S.R.L., en lugar de estudiar la morfología del suelo para determinar el sistema de construcción más apropiado, los actores fueron enviados a tratar con un estudio de arquitectos en la ciudad de Buenos Aires, quienes les exhibieron propiedades terminadas en barrios cerrados del conurbano bonaerense, sin tener conocimiento del fundo en el que se iba a construir, que no eximen de responsabilidad dichas tratativas desde que B. B. no pudo desconocer su rol profesional frente a un emprendimiento de obra, proveyendo los conocimientos razonables requeridos por el arte, la ciencia y la técnica a la actividad que comprende y ejecutar la obra en el tiempo convenido (art. 1256 CCCN).

Con la cita de los elementos sustanciales de los considerandos precedentes y desbroce de los agravios particularizados, las base resolutivas para resolver las define entonces el fallo en ausencia del texto contractual en el sentido más favorable a la parte actora (modo de desarrollo de las tratativas; plazo), es claro que la prueba científica o como lo requiere la prueba que considere idónea y el resalto de las suspensiones de obra, requeridas por la alegante al Sentenciante, debían provenir de su propia parte por principio de interversión de la carga de la prueba, con lo que finalmente la crítica del arropo del fallo calificando de argumentos endebles -cuando el pronunciamiento responde a las circunstancias del juicio- carecen de sustento.

Se rechaza el agravio.

Cuarto agravio:

Queda remitido a los términos del considerando 11, evaluaciones de la sentencia respecto al grado de ejecución de la obra sostenido por la demandada, en tres años de trabajo alcanzando el 80% de construcción de la misma, demeritua el juzgador tal amplitud y la declaración de un testigo en el mismo sentido, como que exhibe éste una evidente falta de convicción en sus dichos, y concluyendo que en el triple tiempo prometido por B. B. V. S.R.L. solo concluyó el 56% de los trabajos prometidos según modalidad "llave en mano" dando prevalencia al estudio "L.".

Se agravia de la conclusión del sentenciante, en el sentido que nada dice sobre qué base toma el 56%, porque "quizá" el 80% por su parte afirmado de avance de la obra se refiere al total de inversión de la misma

y el 56% se refiere al grado de terminaciones; que todos saben que los avances de las obras se hacen sobre hitos preestablecidos y depende de lo que se haya pactado. Da ejemplos, si la obra sale $100.000 y se avanzó $90.000, puede afirmarse que la obra avanzó un 90%, pero si el 10% restante representa mayor cantidad de trabajos a realizar lo que se llama trabajo fino, quizá pueda afirmarse que estamos ante un 60%, pero insiste y reitera, los porcentajes de avance siempre son sobre una determinada base preestablecida, que no se indica o no se probó.

La alegación de la agraviada respecto a las mediciones de los alcances de la construcción señalados por la sentencia, expone que todos saben que el avance de las obras se hacen sobre hitos preestablecidos y depende de lo que se haya pactado, es propio que B. que debía especificar sobre tales "hitos preestablecidos" y "como fueron pactados", para determinar la virtualidad de la defensa.

En ausencia de tales premisas decisorias, tampoco especifica en la demanda a fs. 118vta. a qué hitos responde su evaluación al determinar el alcance de la obra en un 80%; por otra parte, el modo de redacción de los argumentos del presente agravio reposan en la condición de probables (redacción en potencial por dos veces: "quizá"), lo que no alcanza a demostrar el error del sentenciante.

En todo caso no puede dejar de advertirse conforme al ejemplo expuesto, constancias y dichos de los testigos, en cuyo análisis la sentencia no se extiende, que si la infraestructura (la obra bruta) puede arrojar un porcentual y la obra de trabajo fino detenta asimismo

un propio porcentual, cuya composición modera uno y otro, tiene significado lógico el porcentual acogido por la sentencia, si como responde el testigo Velázquez, jefe del grupo encargado de la obra y que se desempeñara en la última etapa, que si la estructura estaba hecha casi un porcentaje del 80%, más o menos y de la obra fina faltaba un 70-80%, conforma el porcentual recepcionado del 56% proveniente del trabajo de evaluación del estudio L.

B. impugna en escrito ID 497255 la imparcialidad de los profesionales L. que establece el avance de la obra en un 55,87%, cuando el avance -dice- está determinado por el grado de inversión del proyecto inicial, con lo que privilegia la declaración del testigo Ing. I. que comprende la fundación con pilotes en comparación con una simple platea, pero la comparación no es lógica, desde que la evaluación del E. L. –S. se produce en dicha etapa posterior, fecha 16 de noviembre de 2018, en tanto la constatación de la Esc. L. R. es del 6 de diciembre de 2017, precisamente en la llamada "última etapa" por el testigo Jefe de Grupo Sr. V., expresando que de la "obra fina" faltaba un 70-80%.

Las consideraciones precedentes y la propia argumentación de B. SRL que en su caso el porcentual es resultado de los alcances de la construcción estructural en su relación con los detalles de terminación de la misma, el agravio queda rechazado. El demérito asignado al desempeño del estudio de arquitectura carece de la crítica al contestar la demanda, como de la ausencia de observación en el curso del juicio en la oportunidad del

reconocimiento de la documental respectiva por los profesionales señalados.

Quinto agravio:

Se refieren a los considerandos 13 a 15 de la sentencia, donde la sentencia teniendo presentes los incumplimientos esenciales (así se llaman en el consid.10) y frente a la CD remitida por B. de fecha 13 de marzo de 2018 (fs.10), invocando el 80% de trabajos realizados en la obra y comunicando el derecho de retención, confirma como correcta la decisión de la resolución del contrato decidida por los comitentes consumidores, que se fundan en el inc.d) del art. 2593 CCCN, por el abandono de la obra constatada por la actuación notarial de la escribana L. F., con lo que declara abstracto el derecho de retención y que la resolución del contrato decidida extrajudicialmente por los actores responde a incumplimientos esenciales en los que incurrió B. SRL en la ejecución del proyecto encargado.

Opone B. SRL que sin perjuicio de las críticas precedentes (que son las del cuarto agravio rechazado), debe adicionarse que el derecho de retención se formuló sobre la base que los actores no abonaron los adicionales de obra ni estaban acompañados con los pagos el avance de la obra, sobre el porcentual descripto en la constatación notarial, que no fue redargüida de falsedad, con lo que la retención fue perfectamente válida, que asimismo había prevenido y notificado con anterioridad, que su parte no podía estar en mora y por otra parte no se respetó el procedimiento para la resolución del contrato. Objeta asimismo la CD remitida por el Dr. R. sin invocar el carácter en que formula la

comunicación. Argumenta además que los actores ingresaron a la obra sin previo aviso a su parte que era la responsable de la obra y mientras su parte tramitaba la demanda contra los comitentes, vigente la suspensión de las prestaciones a su cargo en los términos del art. 1031 del CCCN; que la resolución del contrato fue arbitraria por los actores, que los graves incumplimientos que señalaran ante la Oficina de Defensa del Consumidor y por lo que la misma en las actuaciones del expte. n° 533/2018 impusiera una sanción que fue declarada nula; que a todo evento debía para rescindir el cumplimiento del art. 1088 CCCN; que su parte no se encontraba en mora por cuanto con anterioridad a la comunicación rupturista comunicó a los actores que suspendía las prestaciones a su cargo en los términos del art. 1031 CCCN y se retenía la obra en los términos de los arts. 2587 y ss. del mismo cuerpo, concluyendo que la ruptura unilateral resultó arbitraria.

La actora contesta los agravios precedentes, oponiendo que la protesta es confusa y que el juez consideró abstracto el derecho de retención; que su parte no tuvo que redargüir de falsedad la constatación de fecha dic/2017 del porcentual de obra pues eran manifestaciones del requirente y no de la fedataria y meses después remite la carta invocando el derecho de retención, que carecía de razón porque la adversaria no era acreedora de una obligación cierta y exigible; que en sucesivas audiencias y tratativas privadas sin respuesta positiva de la demandada se solicitó el archivo del expediente y se sumariara a la contraria; que un año después de invocado el derecho de retención, que considera ilegítimo, su parte se constituyó en la

obra constatándose el estado de abandono, constatado por vecino que desde varios meses antes no había concurrencia a la misma; que fue con lo constatado por el estudio L.-S. y a la sanción de la oficina de defensa del consumidor –firme a la fecha– se decidió por sus mandantes la rescisión, como apoderado constatado por el C. O. Considera la inexistencia de ilegalidad que el propietario ingrese al lugar donde se construye su casa y ver su avance; niega que no estuviera en mora el demandado por medios electrónicos acreditados, habiendo transcurrido un plazo mayor a los 10 meses prometidos en consonancia con sus publicidades y entregado el 60% requerido por el vendedor P., abonado en set/2015; reafirma que la accionada se encontraba en mora la que no pudo "suspender" pues ya un año antes debía haber culminado el cumplimiento del contrato.

Entonces en este quinto agravio, a la crítica que "le caben las mismas críticas precedentes", nada le aporta al presente agravio, pues no solo el precedente es rechazado, sino que el material decisorio se integra con los restantes agravios también rechazados y los conexos, todos los que contienen materia sustancial decisoria, quedando reconocido un contrato de carácter verbal y receptada su naturaleza como de consumo, el deber de las autoridades de proveer a la tutela de los intereses del consumidor (art. 42 CN), que frente a la ausencia de textos se resuelve en favor del consumidor, con lo que los plazos de ejecución de las obras y alcance de las obligaciones de las partes resulta interpretado en el sentido más favorable a la parte actora, que el art. 53 de la LDC colocó en cabeza del proveedor la carga de colaboración para el esclarecimiento de la

plataforma fáctica del caso; con ello que exteriorizada la voluntad de V. y S. de adquirir una casa prefabricada ante B., en lugar esta parte de prevenir primero en el estudio de las características del suelo, envió a los mismos a tratar el punto con un estudio de arquitectos de Bs.As., pero ello no importó desconocer el rol profesional frente a un emprendimiento de obra, proveyéndolos elementos razonables que impone el arte de la construcción, la ciencia y la técnica y en la ejecución de la obra y en el tiempo convenido. Con ello se concluía en el considerando 10mo., que la prueba científica que requería la demandada a cargo de la actora y el resalto de las suspensiones de obra, objetadas asimismo al sentenciante, debían provenir de su propia parte por principio de interversión de la carga de la prueba.

Además, lo resuelto respecto al agravio precedente confirma la decisión del juez sobre un avance de la obra en un 56%, en el triple del tiempo prometido, llave en mano, y que conforme con los arts. 1083 y 1084 CCCN, las actoras tenía, las facultades de resolver el contrato por incumplimiento esencial. Ahora, en el presente agravio, criticando B. la decisión del juzgador sobre la inoponibilidad del ejercicio del derecho de retención declarado por CD en fecha 13 de marzo de 2018, queda a la luz que la decisión de la recurrente la adopta cuando había vencido el plazo esencial para el cumplimiento del contrato, sin que sea necesario requerimiento previo alguno conforme con el art. 1088 inc.c) del CCCN.

En el tiempo del triple del lapso prometido como lo define la sentencia, el ejercicio del derecho de retención sin haber finalizado la obra como la misma B.

reconoce en su carta documento de fecha 13 de marzo de 2018, resultó abstracta la decisión, como carente de virtualidad que resultaba imposible su continuación por falta de pago de los adicionales y de los avances de la obra, defensas de fondo de su demanda rechazadas, porque tuvo por reconocidos en la sentencia del expte. n° 722/2022, los pagos efectuados por V. y S. a la allí demandada, la documental remitida por G. y que los actores abonaron de inicio el concepto de precio anticipo de la vivienda S. H. y algunos agregados, el ascensor y el generador (lo afirmado por V.-S. en la presente causa a fs.216vta., $60.000 pago del generador y $150.000 del ascensor para dos personas) y la sumas de U$S 100.000 y $1.450.000 y luego la definición: que ante los incumplimientos esenciales relativos al plazo de edificación y obrar diligente de la demandada B. SRL, que adicionara la invocación por CD de trabajos equivalentes al 80% de la obra no reconocidos (ya visto resultó rechazado) y comunicando el ejercicio del derecho de retención en fecha 13/03/2018 cuando el contrato se encontraba extinguido de pleno derecho (art. 1088 inc. c cit.), se ajustó a derecho la sentencia declarando abstracto el pronunciamiento.

Con todo lo expuesto, sin críticas de la recurrente al cúmulo de los fundamentos que eclosionan en la decisión del sentenciante, la afirmación que el derecho de retención fue correctamente decidido porque los actores no abonaron los adicionales de obra y que los pagos no acompañaban el avance de obra, carece de toda suficiencia frente a las constancias revisadas de la sentencia, a cuyo respecto la apelante no cumple con a

las exigencias demostrativas previstas en el art. 268 del CPCCCh.

Es oportuno señalar *iura novit curia*, tanto como se argumentó por los adicionales de obra, un menoscabo a la conducta contractual de B. SRL señalado en la sentencia, no contestado por la misma, que la ausencia de contrato escrito donde queden plasmadas las obligaciones y derechos de las partes, no es un dato menor y se desprende de la conjunción formada por la S.D. "C" 48/2022 y la declaración del socio gerente de la accionada, que constituía una práctica normal y habitual de B. S.R.L. (consid.6°, párr. 6 y 7) y tal modalidad vuelve a reiterarse en punto al adicional de obra que debió cumplimentarse respeto a la contratación originalmente pactada, consistente en la modificación sustancial de la fundación de la vivienda S. H., modificándola con el sistema de construcción C. y con ella, la implantación de numerosos pilotes de gran profundidad, que constituyó en modificación sustancial de la fundación que no estaba prevista en los planos de la vivienda original, lo que no pudo suponer la aceptación tácita y consentimiento del adicional y los nuevos valores de la obra, sin el preciso acuerdo por escrito de los comitentes (art. 1264 CCCN) y dada la responsabilidad de la empresaria que importaba la ausencia de previsión primigenia de la sustentabilidad del suelo del lugar de la construcción (art. 1264 CCCN que provenía del art. 1633 bis CC y contaba con la jurisprudencia concordante, *v.gr.*, "C., N. O. c/ B., M. I. s/ cobro de sumas de dinero", C.Nac. Apelac. en lo Civil de la Capital Federal (Sala C), fecha 23/12/2003 y doctrina, Llambías, Jorge J., "Código Civil Anotado",

T. II-b, coment. art. 1633, pág. 386; Spota, "Tratado de Locación de Obra", Vol. II, págs. 522/523; "La reforma de 1968 al Código Civil", Guillermo A. Borda, n° 234 págs. 332 y ss.).

En definitiva, toda disposición adoptada por la empresaria BBV SRL con sustento en el impago de los adicionales de obra, careció del debido sustento jurídico para el ejercicio de la retención de la misma y suspensión de las prestaciones fundada en los arts. 1031 y 2593 del CCCN, quedando en consecuencia la obra en estado de abandono que constatara el estudio de arquitectura L.-S.

Las objeciones a la CD X. de fecha 19/12/2018, firmada por el Dr. J. M. R., sin invocar el carácter en que la formula y que el sentenciante debió analizar si el poder otorgado le daba facultades, resulta defensa de notoria inadmisibilidad por violatoria de la doctrina de los actos propios, desde que la propia B. SRL contestó dicha CD desde el punto de vista sustancial dirigiéndose al destinatario como "J. M. R. (Apoderado de V. y S.).

Otra alegación respecto al ingreso de los actores al inmueble que se considera arbitrario se encuentra rechazada porque de conformidad con el art. 1088 inc. c, el contrato se encontraba extinguido de pleno derecho, como directamente operativa la resolución por vencimiento del plazo esencial para el cumplimiento del contrato, caso de innecesariedad del previo emplazamiento conforme a la misma norma precedente e inciso citado.

Se rechaza por todo lo expuesto el agravio.

Sexto agravio:

Impugna del considerando 23) la cuantificación del daño moral, que el magistrado evalúa en la suma de $4.663.338, importe equivalente al precio de dos pasajes entre Buenos Aires y Nueva York en categoría *business* (incluyendo tasas e impuestos). Opone que la razón de la determinación, el proyecto de casa propia, es construcción sobre un hecho falso o por lo menos no probado. Controvierte además la significación que se asigna entre la distancia que se ha acreditado entre lo oportunamente prometido y lo ejecutado, si se afirmó que se trata de un contrato verbal y que un solo testigo es conteste sobre el plazo.

La mera alegación de que el destino de la construcción fuera el "proyecto de casa propia" porque se trata de un hecho no probado, además de resultar mera afirmación sin otros u otro fundamento, se encuentra totalmente desvirtuada desde inicio, con la prueba en el I Cuerpo del expte. n° 20.007 año 12019, de constatación escrituraria de fs. 714/717vta., Esc. V. A. L. F., extrayendo las constancias de la página Web: "X." , cuyas salientes vinculadas al presente juicio, imágenes y textos comportan: "El desarrollo de diseñar y construir en armonía con el medio ambiente", "Construcción terminada en menos tiempo", publicidad de S. de fecha 30 de marzo de 2016 con imagen y la descripción "Calidad de vida o para vos… y para nuestro planeta, respuesta a una usuaria posando el cursor sobre la leyenda "1 año", que en Neuquén no tiene sucursal, la central está en Comodoro Rivadavia,… descripción "Junto a S. H. y el estudio de arquitectura C./T.… una publicación del 13 de agosto de 2015, podés tener tu próximo hogar con diseño exclusivo…? Sabías que con S.

H. podés tener tu próximo hogar en solo 60 días?... página web C./T. A., click en la pestaña "Familiar"… bajo el título "H.", con despliegue aparece el título "Comodoro Rivadavia Ubicación:
Comodoro Rivadavia – Argentina… acceso a un video del canal "c.", de fecha 18 de setiembre de 2014, titulado "S. H."… con la descripción "Un nuevo sistema constructivo con el respaldo de B. B. V.", en el cual transcurre una entrevista… J. L. S. (h) y se reconoce como gerente comercial de la firma B. B. V., procede a explicar el sistema de construcción "S. H." y dice que "es una línea de producto de la empresa B. B. V. (…) originada en Comodoro Rivadavia…se trata de "un producto rápido, eficaz, con materiales tecnológicos" y que se puede "tener una casa en un lapso de 40 días".

Las constataciones precedentes sin revisión, como tampoco los fundamentos del fallo por los que accede de conformidad con la interpretación favorable a las motivaciones de los actores consumidores, todo lo que determina la insuficiencia del recurso.

Por los mismos motivos, la fundamentación oportuna a la negativa que el contrato verbal excluyera la ausencia de plazo, que la sentencia recepta del contexto de la controversia entre las partes y la resultante de la afirmación de los accionantes sobre el tiempo del cumplimiento pactado, congruente con los antecedentes referentes de constatación notarial y la señalada interpretación favorable predicha conforme a la citada la Ley 24.240, todas valoraciones que dejan sin sustento la alegación de la parte recurrente.

Se rechaza el agravio.

Séptimo agravio:

Se refieren a los considerandos 25 y 26, que evalúan la conducta contractual de demandada, y admite la sanción por daño punitivo en la suma de $2.500.000.

Directamente se agravia la apelante considerando la decisión sobre cuestiones falsas o cuando menos no probadas o incoherentes.

Impugna las motivaciones por las que se impone la sanción punitiva, que se considere que comercializa un sistema constructivo sin saber si era acorde con las características del suelo donde se emplazaría, cuando existía acuerdo verbal y no está probado quien debía hacer la fundación o desde "cuanto menos" no está probado quien debía hacer dicha fundación., sostiene que quien compra casas prefabricadas debe notificar la finalización de la platea o el sistema de fundación a su cargo, para que comiencen a correr los plazos; que por otra parte su parte hizo todo lo que tenías que hacer conforme a las reglas del arte, haciendo estudios de suelo y fundaciones; la existencia de dos planos contradictorios, lo que no puede tenerse por probado dicho a la ligera por un testigo; la colocación y quite de una columna con prescindencia de las consecuencias para la estructura de la vivienda. Alega que no se dan los caracteres de "grave reproche subjetivo"; o una grosera negligencia con cita de jurisprudencia, con lo que en definitiva rechaza la sanción, reiterando la inexistencia de grave incumplimiento de su parte.

Conforme al tratamiento de las controversias dirimidas en el presente juicio, quedo probado que se comercializó en la Ciudad de Buenos Aires por los comitentes -direccionados por B. B. V. S.R.L.- la adquisición en firme de una vivienda con pago de

anticipo del precio, estableciéndose con posterioridad que la calidad del suelo no la admitía, calificándose en el presente juicio como grave omisión de la empresaria de obra. Que el replanteo de la fundación de la construcción con la lógica expedición de nuevo plano y readecuación del trazado original, originó diferencias en las mediciones y planos diferentes, venido los primeros a partir de las tratativas con el estudio de arquitectura de Buenos Aires vinculada a la empresa vendedora, luego los formalizados en razón de la readecuación de la obra, con lo que finalmente en dicho marco, la versión del testigo R. F. G., encargado de supervisar la construcción, que le entregaron dos planos distintos, admitido por la sentencia admite modificación.

Respecto a otro fundamento de la sentencia relativo al hecho que se había construido una columna y luego quitada con prescindencia de los efectos para la estructura de la vivienda, señala que le caben las mismas críticas del párrafo precedente, sin otro argumento, lo que equivale a señalarse la insuficiencia de la remisión ya que además de no señalar que crítica o críticas son las que considera, ninguna de las alegaciones interpuestas han prosperado; pero además sobre el punto resulta insoslayable la propia referencia testimonial del gerente de la demandada J. L. S., que ante el retiro de la columna que interfería la vista al mar cedió la estructura de un balcón, con lo que la referencia cargosa del sentenciante a los fines del daño punitivo de la LDC resulta ajustada a derecho.

En cuanto impugna otra carga fundante de la imposición de la sanción punitoria, el insumo de tiempo

de la obra en más del triple de lo estipulado y solo con un avance de la obra menor al 60%, reitera la crítica que tratándose de un contrato verbal, no había plazo estipulado.

La defensa reiteradamente invocada respecto a las condiciones del contrato por su carácter verbal, vuelve a intentarse en el presente caso, como si lo convenido para la construcción de una vivienda familiar fuera sin plazo y pudiera retardarse indefinidamente. Es básico que el destino de la construcción debía un cumplimiento definido según la naturaleza de la obra, lapso acordado y que ha sido receptado, normal para su cumplimiento de acuerdo a los antecedentes de las tratativas y sus fines, en todo caso, la conclusión en "tiempo propio". No es otra la interpretación que se debe a partir del ofrecimiento de B. SRL de la "experiencia única de diseño funcional y construcción inteligente", iniciado en el año 2014 con una alianza estratégica con el prestigioso estudio de arquitectos C. & T. y sistema constructivo que reducía los tiempos de ejecución, como resulta de la publicidad de la C. I. de la V. S. H. (fs. 21/42, doc. reserv. n° 3/2019 de origen - n° 247/22 Cám. Apelac.), cuyo desconocimiento se rechaza, atento las constancias de la pericia

Así, es conforme a las conclusiones del fallo que se encuentran confirmadas por las circunstancias del material controvertido y con los alcances interpretativos de la Ley 24240 de Defensa del Consumidor, quedó receptado un plazo de cumplimiento de 10 meses, que si se considera frente a las complicaciones iniciales la obra comienza efectivamente en el mes de febrero de 2016 (el anticipo del 60% se

encontraba pagado entre los meses de agosto/setiembre de 2015), el triple del tiempo consumido como lo expresa el fallo frente a un avance de la obra solo al porcentual del 60%, todo ajeno al tiempo convenido o a la consideración de "tiempo propio", no existe margen para evaluar razonabilidad en los resultados y que no importen un "grave reproche subjetivo" a la conducta contractual de B. S.R.L., a contrario de lo que entiende la parte apelante.

Se rechaza el agravio.

Octavo agravio:

Impugna el modo de operar los intereses del consid. 28), que lleva de respaldo el sentenciante la jurisprudencia de la causa S.D. "C" 9/2022.

Opone la suspensión de los intereses considerando su presentación a concurso comercial, conforme con el art. 19 de la Ley 24522.

El agravio en los presentes autos resulta improcedente, tanto por lo que lo peticionado responde a medidas previstas para un juicio concursal, el mismo que admite la continuación del presente juicio pendiente.

Se rechaza el agravio.

El noveno agravio será abordado en la oportunidad de resolver las costas.

Agravios de la parte actora provenientes del expte. 722/2022:

1. Agravio introductorio.

Expone en resumen que si bien la sentencia le resulta favorable, existe el costo actual que tiene para los coactores construir lo que se pagó a la demandada y esta incumplió y más la privación de uso del bien. Opone

que el juzgador no relaciona la documentación electrónica materializada en papel mediante actas notariales que fue corroborada en cuanto a sus emisores y por la pericia informática producida en autos; que de tal modo la totalidad de la documentación electrónica comprendida se encuentra agregada a los autos en el pendrive individualizado como prueba B –soporte digital-, considera en consecuencia que han quedado acreditado todos los pagos, como las constancias del *mail* de J. S. a A. V. de fecha 14/12/17 (fs. 994/997), como lo pactado en la forma de pago (60% de anticipo y 40% al finalizar la obra - fs. 1017). Transcribe asimismo los términos de la demanda a fs. 1303vta. respecto a los pagos en dólares y en pesos, individualiza elementos de la obra y sus costos; que a fs. 1353vta., la contestación de la demanda termina por reconocer el intercambio de *mails* y *whatsapp*, tal como ocurriera en la Oficina de Defensa del Consumidor, asimismo el pago de los pisos por las declaraciones testimoniales que señala y las constancias del expte administrativo. Dentro del tal cuadro observa asimismo que la sentencia omite considerar el pago de la suma de $3.100.000 de fecha 04/09//2015 y se desentiende de la equivalencia de en pesos de la suma de $100.000 dólares efectuada 13/08/15.

Opone que si bien el yerro valorativo no resulta determinante a los efectos resolutivos, es importante para el momento en que se revoque parcialmente la sentencia de grado. Amplía sobre las constancias del expte. administrativo que tiene por reconocido el pago de $8.740.000 al 17/08/17, de acuerdo a la documentación de fs. 413, factura agregada a fs.425.; que con ello se

agravia del resultando 31° y del considerando 8°, desentendiéndose del plexo probatorio.

En el punto 2. titula: El agravio relativo a la supuesta imposibilidad de reclamar daños ante la resolución del contrato. Califican las coactoras de errónea la tesis de la sentencia en torno a los arts. 1716, 1085 del CCCN, en tanto la primera norma y el art. 1749 CCCN establecen la responsabilidad directa por incumplimiento de la obligación; que incluso resulta contradictorio cuando en el consid. 17 meritua que el hecho de resolver el contrato implica que aquello que puede ser pretendido está dado por el reembolso de lo pagado y la reparación de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento.

Los agravios precedentes de los puntos 1. y 2.; el 1. que el juzgador encasilla en que la reclamación comporta el costo actual de construir aquello para lo que se pagó y esta incumplió y luego en el 2., la supuesta imposibilidad de reclamar daños y perjuicios ante la resolución del contrato, pierden lógica para resolver en dicho orden por su estrecha conexión entre sí pero en el orden inverso, desde que primero se esclarece e interpreta estableciéndose por el 2. los alcances del acto de resolución del contrato.

En este orden propuesto y al confronte de los agravios de la actora, dice bien en principio la sentencia de los modos de resolución de los contratos y que la previsión del art. 1078 CCCN significa que si el acreedor eligió el camino de la resolución unilateral, esta tiene efectos en su comunicación rescisoria con lo que posteriormente no puede reclamar su cumplimiento, pero completando asimismo en el consid.17°, que aquello

que puede ser pretendido está dado por el reembolso de lo pagado y la reparación de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento.

Esta conclusión es destacada por la actora de cómo entonces luego incurre en contradicción y desinterpretación, fundamentalmente a partir del considerando 18, entendiendo que la vía resolutiva decidida por las accionantes solo correspondía el reembolso de lo pagado que no tuviera correlato con el grado de ejecución de la obra, más no la diferencia de precio entre el trabajo pactado y el actual, por lo que concluye que el reclama del punto 1. es formalmente inadmisible.

Con tal abrupta conclusión la sentencia deja sin significado jurídico desde lo mínimo, el alcance y efectos de sus propias concepciones, la básica que demostraba la existencia de un grave incumplimiento al declarar que en el tiempo prometido B. B. V. SRL solo alcanzó a concluir el 56% del trabajo prometido según modalidad "llave en mano" (consid.11, últ. párr.), que la resolución daba lugar al reembolso de lo pagado que no tuviera correlato con el grado de ejecución de las obras -pero sin confronte alguno de los pagos que reconociera, que excedieran el porcentual de la obra realizada y dieran o no lugar al reembolso declarado y finalmente silenciando los tópicos señalados- que le eran dable pronunciarse a título 167 3er. párr. del CPCCCh, recurriendo para negar al restrictivo enfoque de un pedimento solo formalmente erróneo.

El reencauzamiento jurídico impone en principio sustantivar que la resolución contractual unilateral con las notas del autor S. D. B. ("Resolución de los

contratos" – Encic. Juríd. Omega, T. XXIV, pág. 787 y ss.): La resolución produce la cesación futura de los efectos del contrato; en la justicia civil se emplea el término resolución cuando existen hechos cumplidos a respetarse y la rescisión en los contratos de tracto sucesivo; en lo comercial, según lo pone de manifiesto Halperín, emplea indistintamente para estos dos casos las expresiones antedichas; en la resolución solo se revocan sus efectos; si bien el antiguo art. 1204 CC establecía que en caso de ausencia de pacto comisorio expreso solo podía solicitarse su cumplimiento, arcaico principio fundado en el principio de conservación del contrato, las numerosas excepciones a la preceptiva previstas para la compraventa, la permuta, la locación, la renta vitalicia, transformaron la regla en la excepción y los autores Salvat, Bibiloni, Lafaille y Spota, entre otros, señalaron que el pacto comisorio tácito ha sido implícitamente aceptado por el Código Civil para el caso de haberse dado una señal o arras (art. 1202 CC). En cuanto asimismo a la pasada regulación del instituto, coetánea al CC, introducida al Cód.Com. en el art. 216, fue objeto de diversas críticas, incluso del Dr. H., pues conceptuó que el caso de cláusula implícita fue regulado con el principio de conservación del contrato, inadecuado para nuestro medio, mucho más –decía– en las actuales circunstancias económicas agravadas por el repentismo en la política económica financiera del Estado.

Tal direccionamiento interpretativo de la apertura a la facultad de resolución contractual unilateral, quedó plasmada en la unificación de la rama civil y comercial de los códigos respectivos en el actual CCCN,

previendo los modos rescisorios a partir del art. 1078 CCCN y en lo que aquí interesa, se ejerce mediante la comunicación a la otra parte (inc. a), la otra parte puede oponerse a la extinción si la otra no ha cumplido (inc. c), la comunicación extintiva produce la extinción del contrato de pleno derecho (inc. f) y la extinción deja subsistentes las estipulaciones referidas a las restituciones, a la reparación de los daños y perjuicios, a la solución de las controversias y a cualquiera otra que regula derechos y obligaciones de las partes tras la extinción.

Luego en el art. 1087 CCCN prescribe que en los contratos bilaterales la cláusula resolutoria es implícita, sujeta a las disposiciones de los arts. 1088 y 1089 CCCN, donde la primera de estas dos normas en el inc. c, exime del emplazamiento si ha vencido el plazo esencial para el cumplimiento del contrato, si la otra parte ha manifestado su decisión de no cumplir, o si el cumplimiento resulta imposible. En tanto el art. 1089 CCCN, asimismo determina que el requerimiento del art. 1088 CCCN no es necesario en los casos que la ley faculta a las partes para declarar unilateralmente la extinción del contrato, sin perjuicio de las disposiciones especiales.

Con lo expuesto, huelga señalar que las propias normas comunes otorgaban todas las pautas para resolver bajo el principio de eficacia jurisdiccional, dadas las premisas que se encontraban receptadas, con el art. 1078 CCCN, la subsistencia de las estipulaciones referidas a las restituciones, a la solución de la controversia y cualquiera otra que regule los derechos y obligaciones de las partes. En dicho cuadro la sentencia declaraba

el incumplimiento de obligaciones esenciales de la demandada que eximía del requerimiento previo de cumplimiento (art. 1088 CCCN) y aún daba paso a la aplicación de las disposiciones especiales. Con ello, el propio Código remitía además a las normas de contrato de consumo del art. 1093 del CCCN, a la interpretación y prelación normativa del art. 1094 CCCN y a aplicar e interpretar conforme con el principio de protección del consumidor hasta que aún en caso de duda, prevalecía la norma más favorable al consumidor.

En el contexto derivador de la normativa analizada torna operable de lleno en la aplicación del art. 10 bis de la Ley 24240 de Defensa el Consumidor, donde establece que el incumplimiento del contrato por el proveedor faculta a consumidor a rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos y todo sin perjuicio de la acción por daños y perjuicios que corresponda.

Es por lo expuesto que en definitiva si la sentencia, que como lo destacara la actora, frente a la opción resolutoria reconocía el derecho a la restitución de lo pagado y la reparación de los daños y perjuicios (consid. 17°), no pudo abroquelar la solución en una interpretación que reconocía formal, correspondiendo readecuar el rubro indemnizatorio pretendido por los consumidores que sumaba valores, lo pagado a la contratista más otro monto que entendía como lo no incumplido. La interpretación nunca pudo consistir en desestimar la reclamación por una imperfección formal, sino readecuar montos de lo pagado hasta los alcances de la resolución contractual, luego separar y establecer la mensura de los daños y perjuicio por lo no cumplido.

Con lo expuesto y el orden 2. - 1. en que resuelven los agravios precedentes, con la extinción del contrato de pleno derecho resultante de la rescisión unilateral de los consumidores y dirimido en la sentencia que en lo operado por el proveedor solo alcanzó el 56% de la obra, surgió por una parte el derecho de los actores -en su caso- a la restitución de los elementos o valores que correspondan, el reembolso de lo pagado que no tuviera correlato con el grado de ejecución de la obra, llamativamente comprendido por la sentencia y no dirimido. Por la otra, la evidente existencia de un daño por lo no realizado, no ya a título del cumplimiento, sino al de daños y perjuicios por dicho incumplimiento.

Por lo expuesto, proceden los agravios conforme a los puntos precedentemente expuestos.

3. *El daño producido*:

Se quejan las recurrentes que la sentencia pese a reconocer el derecho al reembolso de lo pagado, pero no la diferencia entre el trabajo pactado y el actual, sin perjuicio –dice– que la aseveración es errónea, ni siquiera condena a la demandada al reembolso del valor histórico.

Es en efecto a lo que debió abocarse la sentencia en primer término por los efectos de la resolución, frente a la obra que solo alcanzara el 56% del total, que extinguió el contrato, desbrozando lo que correspondía en derecho del modo de la indemnización pretendida por las accionantes.

En consecuencia, desde la resolución del contrato por CD X. de fecha 19 de diciembre de 2018, de acuerdo a derecho quedaros subsistentes las estipulaciones referidas a las restituciones (art. 178 inc.h CCCN), con

lo que los pagos en dinero realizados por las actoras en tanto el desarrollo del contrato y por el avance de la construcción hasta el 56% de la construcción, quedaron firmes hasta dicho porcentual (art. 1081, inc. b. CCC).

No se ajusta a derecho la pretensa conglobación y sumas de valores del contrato resuelto con las que correspondan por daños y perjuicios de la parte no cumplida, no resultando cuestiones conexas en tanto la resolución aniquila el contrato hacia lo pasado, importando lo incumplido una nueva y distinta situación jurídica sujeta a evaluación (*cf*. efectos de la resolución señaladas oportunamente al definir los alcances de la misma, con cita de E.J.O. T.XXIV, pág.787 y ss.).

Con ello, se rechaza el modo indemnizatorio reclamado, como por otra parte la revalorización en cuanto las sumas dinerarias a restituir son improcedentes, tanto por no constituir proposición de la demanda (art. 280 CPCCCh), como que se encuentran derogadas todo tipo de repotenciación o ajuste a partir del 1 de abril de 1991 por la Ley 23928, con lo que el mantenimiento del valor de la moneda apunta a la tasa de interés positiva (C.Nac.Civ., Sala J. 10/11/94 – "Alende v. Farías, en J.A.1998, pág.436 n° 64)" y en función de la solución favorable (Ley 24.240).

Conforme se agravian las apelantes, en las actuaciones Municipalidad de Comodoro Rivadavia (Oficina de Defensa del Consumidor, expte n° 533 año 2018 (n° 282/2019 de esta Cámara), a cuyo respecto debe destacarse que la inicial declaración de nulidad de la multa impuesta por el tribunal administrativo, resultó

reeditada por subsanación y confirmada por esta Cámara –con salvedad de la entidad del monto– por Res.157/2019 expte. n° 282 año 2019, surgen las constancias fedadas por la Esc. V. L. F., a fs. 168/169, correo electrónico de fecha 04 de setiembre de 2015, donde B. SRL (J. S.) comunica a A. V., "…los números finales de la casa…", donde establece como valor final en la suma de $9.724.970, contestado por V. a fs.171/172, reproduciendo los mismos valores.

El precio final quedó por lo tanto reconocido y reiterado por directa referencia de la demandada B. SRL en el recurso administrativo obrante a fs. 629/640 (específicamente a fs. 628vta/629).

Asimismo, los pagos del contrato afirmados por las accionantes quedaron reconocidos en las constancias actuariales de fs. 251 del expte. adm. municipal n° 533 año 2018 aludido, concordante con la copia obrante en los presentes actuados (fs.997), determinantes de un monto total pagado de $8.740.000.

La relación de los resultados y las bases jurídicas por las que se resuelve, frente a una realización parcial de la obra en el porcentual del 56%, determina y finiquita un costo de realización y pago que quedan firmes, por la suma de $5.445.983, con lo que el monto a restituir queda en la suma de $3.294.017, con más los intereses a partir del 18 de diciembre de 2018, fecha de la resolución rescindente de la CD aludida.

Los daños y perjuicios:

El incumplimiento resultante de la obra no realizada, es daño patrimonial evidente y de acuerdo previsto en el art. 1744 CCCN, quedó lesionado el interés de las accionantes, privados del finiquito de

la obra inconclusa y consiguiente daño que debe ser resarcido en concordancia con el art. 1738 CCCN, conforme se invoca como deuda de valor.

Las apelantes sostienen una actualización de los valores de la obra no realizada con la relación preciodólar, destacando que en la reclamación de las sumas de dinero de la demanda lo eran de acuerdo a las probanzas, establece un parangón del valor dólar a la fecha de la contratación y comparativamente con los valores en dicha moneda resultante de la pericia del arquitecto P., determina el m2 incumplido a razón de U$S 1.800, con lo que en definitiva considerando el valor del dólar de ese momento a $179, considera el daño generado a su parte en la suma de $58.047.552, más los intereses a la tasa activa.

La apelante innova abruptamente con los términos de la demanda, pues si bien introdujo la petición en los términos que resulte de la prueba, deja el referente determinante de lo demandado, para encuadrar en esta alzada los daños y perjuicios fundado en el valor del m2 de obra valor dólar, siendo que el presupuesto provenía del Estudio de los Arq. L. S., valores actualizados al 11 de diciembre de 2018 -ello es, la determinación de la deuda de valor a deuda dineraria- con descripción y determinación de valores de los trabajos profesionales y elementos faltantes de la vivienda familiar de los actores.

Queda rechazada en consecuencia el modo de determinación de los daños y perjuicios ajustados al precio de m2 de la obra al precio de la moneda dólar, por ajeno a los términos de la demanda, principio de defensa en juicio, resultando en esta alzada la

pretensión carente de proposición válida y por no conformar la trama litigiosa (art. 280 CPCCCh).

Precisamente por lo que abogaran los accionantes a fs. 1325 del informe presupuestado proviene del Estudio de arquitectura aludido (L.-S.), invocando el costo actual incumplido en la suma de $19.274.600, suma que reajusta la propia alegante por los mayores metros construidos, con lo que concluye que se consolida la demanda por la suma de $14.125.097,90 (fs. 1321vta.).

Las negativas de la demandada B. SRL al contestar la demanda, incluyeron la del rechazo del porcentual de construcción, punto tratado oportunamente, desestimada y rechazada dicha negativa, advirtiendo asimismo que por auto de diciembre 20 de 2021, se dio por decaída a la demandada la prueba pericial en construcción.

Desconoció asimismo B. SRL la documental Informe del E. L. & S. de fs. 25, pero este fue reconocido por los firmantes a fs.1407 y fs.1408.

Por lo expuesto, desde que la deuda de valor por los daños y perjuicios por incumplimiento de la parte de la obra pactada quedó determinada en oportunidad de la demanda, sin que a pesar de la reserva formulada por los alcances de la prueba hayan producido la prueba pericial pertinente que mejore la evaluación; por las facultades resultantes del art. 167 del CPCCCh, principios solución de los conflictos que afectan a los consumidores, interpretación y la solución más favorable, la condena por los daños y perjuicios se establece en la suma de $14.125.097,90, con más los intereses a partir del momento establecido en la sentencia de primera instancia, correspondiente a la tasa activa para las operaciones de descuento de

documentos a 30 días del Banco de la Nación Argentina, hasta el momento de su efectivo pago.

Los agravios del punto prosperan parcialmente.

Privación de uso:

Sostienen las recurrentes que la sentencia confunde el rubro reclamado con el lucro cesante, cuando el valor del alquiler es un elemento irrelevante, su fin es determinar un valor del bien cuyo uso fueron privados los actores.

La demandada rechazó al contestar la demanda el daño emergente por la privación de uso, considerando arbitraria la fecha de entrega en 31/12/2016, sin considerar que las demoras y mayores plazos se debieron a circunstancias no imputables a su parte y dadas las modificaciones que hubieron de realizarse, cuyos costos se requerían en la medida de la obra y que por ello se accionó en la demanda ordinaria por cobro de pesos (expte. 254/2018). Rechazan por otra parte el monto mensual determinado por la parte actora en la suma de $80.000 mensuales.

Como define el fallo con el mismo temperamento formal por el que niega el reconocimiento de los daños y perjuicios, la evidencia de daño declarada resultante del solo cumplimiento parcial del contrato de obra para vivienda que el mismo declara, catapultó de suyo a solventar el faltante de la construcción por los consumidores, en tanto consiguiente indisponibilidad del bien para su habitabilidad (llave en mano), el punto pone evidencia otro aspecto del daño patrimonial para los propietarios consistente en la indisponibilidad del bien a tales fines y resarcible conforme a los principios de la reparación integral del art. 1740 CCCN.

La reserva evaluadora del sentenciante de solo resultar un daño hipotético, eventual y conjetural a poco que se advierta del propio derrotero de las sentencias dictadas respecto al desarrollo del contrato, el tipo y finalidad donde de la obra que no es otro que su habitabilidad y donde el incumplimiento la dejó inapta para su destino, no se ajusta a derecho. La pretendida certeza del daño frente a lo constituye un hecho negativo no pudo si no resultar de la sana crítica, lo que acostumbra a suceder a un grupo familiar frente a la disponibilidad de una vivienda, su utilización y de la que resultaron privados.

Se revoca la negativa de la sentencia y se hace lugar al agravio.

La demandada controvirtió la pericia del martillero público J. A. Q., por responder la determinación a las particularidades informadas por el estudio de los arquitectos L. S. de fs. 1276 y constataciones en el lugar de la obra, rechazado la evaluación por excesiva y por argumentos disvaliosos respecto del trabajo de los profesionales consultados, deméritos no opuestos oportunamente al contestar la demanda ni en ocasión del reconocimiento de la documental por los mismos en las audiencias respectivas a las que no asistió. Por otra parte, la propia B. SRL preconizaba al contratar la inicial la construcción de la vivienda S. H., las notas de calidad superior del producto que motiva la evaluación del experto.

Por lo expuesto se recepta como medida de evaluación de la indisponibilidad de la vivienda el valor de $250.000 mensuales.

Las accionantes sostienen al demandar la privación de uso a contar desde el mes de diciembre de 2015 hasta el 31/12/19, en que se estima concluirá la construcción de la obra con terceros, objetadas por la parte demandada por no considerar las demoras y mayores plazos como circunstancias no imputables a su parte, modificaciones del proyecto originario y como resultado del estudio de suelos.

De las circunstancias del juicio, de las tratativas iniciales y detectado que el suelo no respondía a al modo de implantación de la vivienda S. H. sustentada en una plataforma, produjo de hecho una demora para nueva toma de decisiones, quedando las constancias que la obra se inició en días de febrero de 2016. El plazo contractual 10 meses receptado en la sentencia debe ser considerado al 31 de diciembre de 2016 y el punto de partida de la privación de uso desde el 1 de enero de 2017 al 19/12/2018, fecha en que los accionantes dejaran sin efecto el contrato de construcción, ello es 23 meses y 19 días, importando la suma indemnizatoria por privación de uso en $5.907.700.

Se rechaza la extensión pretendida al 31/12/2019, desde que habiendo quedado la obra bajo el dominio directo de las actoras, debió contarse con la prueba demostrativa pertinente de la fecha en que se finalizó la construcción de la vivienda.

Daño moral:

Se agravian las accionantes por lo que consideran exiguo reconocimiento del daño extrapatrimonial, donde la sentencia señala que se justifica a partir de un hecho dañoso, evidente reconocimiento de su existencia, con lo que el mismo juzgador admite la moderna

legislación que lo entiende en el marco del otorgamiento indemnizatorio para obtener compensaciones satisfactorias de la víctima del daño. Rechaza su determinación porcentual que entiende demandada –incluso superando el petitorio- y con valoración que se trata de la frustración de la casa propia, la capacidad de estar, de sentir y querer una persona, sumado a la distancia entre lo acreditado y lo ejecutado, lo cuantifica en la suma de $4.663.338 (costo de dos pasajes a la ciudad de Nueva York desde Buenos Aires).

Las recurrentes no controvierten las motivaciones del fallo, pero acentúan los padecimientos sufridos por la frustración de no poder disfrutar en familia en los tiempos que eran los últimos años del curso de la enseñanza secundaria de sus hijos, con lo que acuden como medida de la compensación al valor doblado del establecido, de evidente comprensión de las motivaciones señaladas.

Conforme con la amplitud de los daños extrapatrimoniales, es claro que se encuentra comprendido el daño moral pero incide además en la lesión de las legítimas aspiraciones de los damnificados, las señaladas por la sentencia pero en ello además la indudable proyección al proyecto de vida, el disfrute personal de las afecciones legítimas en el ámbito familiar, lo que amerita un incremento del daño por las consecuencias no patrimoniales (art. 1741 y 1738 del CCCN). Propongo en consecuencia la determinación del daño no patrimonial en la suma de $5.000.000.

Intereses:

Impugnan las recurrentes la imposición de los intereses desde la fecha de la resolución del contrato,

sosteniendo que los mismos debieron establecerse desde el momento en que razonablemente la obra pudo haberse cumplimentado, o la que su parte razonablemente señaló en el mes de diciembre de 2016. En cuanto a la tasa reducida, rechaza la impuesta al daño punitivo desde que se encuentra determinado a monto histórico.

El agravio interpuesto no alcanza a la decisión del punto de partida de los intereses establecido en la sentencia, desde que el rubro fue peticionado lisamente sin connotaciones, con lo que los fundamentos tendientes a su modificación resultan improponibles (art. 280 del CPCCCh), con salvedad de la tasa de interés reducida del daño punitivo, ya que en efecto responde al valor dinerario determinado al accionar.

Respecto del noveno agravio de B., atento el art. 282 del CPCCCh, y por todo lo expuesto, en tanto se confirma la procedencia parcial de la demanda de la causa expte. n° 722/2022 que se deja examinada, se confirman las costas, como las regulaciones de honorarios que asimismo responden por su numerario arancelario a las complejidades de los trabajos profesionales y a la importancia del juicio (art. 282 del CPCCCh).

Agravios de la parte actora B. SRL en la presente causa correspondiente a la sentencia única:

Al primer agravio, el planteo queda observado en función de lo expresado por la sentencia, la íntima relación con las actuaciones del expediente acumulado, la vinculación de las partes y obligación de la construcción “llave en mano”, el tipo de contrato verbal, la relación de consumo, el avance de las obras y elementos comprendidos, los pagos reconocidos, la

calificación del incumplimiento por grave inoportunidad del estudio de suelos solo imputable a la prestadora, que la altura proyectada de la entrada no permitía el ingreso de vehículo y que la demandada prescindió de su rol de director del proyecto y de sus consecuencias, removió una columna y con lo que afectó la integridad de las obras.

Lo que constituye reiteración de negativas a la negativa que el contrato se celebró en forma verbal, que se ha partido de un hecho falso apartado de la realidad, el pretendido mayor valor resultante de la testimonial del Sr. M. S. y la indebida valoración de la prueba, tiene el análisis y las conclusiones que se han dejado expuestas de los propios agravios de su parte respecto al expte. n° 722/2022, con alcance del rechazo de los mismos.

Asimismo resultan consideradas la negativa a la relación de consumo, con los alcances legales citados, como el destino de la obra contratada dentro del marco de la Ley 24240 y el carácter de consumidores de las partes coactoras, el plazo del contrato y grado de construcción de la obra. Todo a cuyas consideraciones, evaluación y conclusiones quedan remitidas los puntos reiterados en el presente memorial, como los pagos reconocidos incluso con las variables resultantes de los agravios de las coactoras.

La misma remisión se formula frente a la reiteración de las mismas temáticas, por lo que en definitiva se rechaza el primer agravio.

El segundo agravio, relativo a los considerados 2) y 3) de la sentencia, tienen en los antecedentes tratados los fundamentos del incumplimiento de

obligaciones esenciales de la recurrente, como la resolución sobre los adicionales de obra y su avance, conforme a las remisiones que se señalan, en tanto la pretendida inexistencia de la redargución de falsedad de la actuación notarial como demostración de su validez, entendimiento que hace al acto cumplido pero no a los alcances jurídicos contractuales de sus contenidos.

En cuanto a la negativa dogmática que jamás la obra pudo considerarse abandonada, por la constatación notarial, misiva enviada, la razón de la suspensión de la obra por el no pago de los actores, el correcto ejercicio del derecho de retención, que su parte no podía estar en mora porque no se respetó el procedimiento reglado para a suspensión, o la representatividad del Dr. J. M. R. sin invocarla, resultan asimismo todas cuestiones resueltas en el curso de la causa conexa y razones por la que ambas partes consensuaron su acumulación.

Las objeciones a los resultados de las actuaciones ante la Oficina de Defensa del Consumidor, expte. n° 533/2018, ya también tratadas en el acumulado, a cuyo respecto solo hace referencia a la resolución intermedia de esta Cámara, deja silenciado que la nulidad inicial resultó subsanada por el ente administrativo y en definitiva confirmada la sanción impuesta.

Asimismo quedó confirmada la decisión rupturista como la inexistencia de obligatoriedad de la intimación previa de referencia, todo fundamentado en los antecedentes de remisión.

Por lo expuesto se rechaza el agravio.

Tercer agravio:

Se agravia respecto al considerando 4), en cuanto concluye que B. S.R.L., con vistas de las actuaciones y desde el prisma de los hechos acreditados, B. SRL incumplió las obligaciones de ejecutar el contrato conforme a las previsiones contractuales y los conocimientos razonablemente requeridos al tiempo de su realización y ejecutar las obras en el tiempo convenido, los mayores costos derivados de la sustitución de la platea por pilotes, la contratación de un profesional que atendiera las consecuencias de la remoción de una columna y modificación de la altura del garaje, que imputa a su negligente proceder, a todo lo que critica la impugnante que concluye sin fundamento científico o prueba idónea que no se han respetado las reglas del arte y más grave, cuando se señalaba y afirmado que era un contrato verbal.

Las respuesta tienen el desarrollo de tales cuestiones en la causa conexa ya tratada, de lo que resulta la insuficiencia de la crítica con frases que controvierte las conclusiones que tampoco la constituyen los interrogantes como razón del agravio, sino el examen preciso de las cuestiones y conclusiones del fallo y suma de las resultantes de los agravios de la parte actora, a donde una vez mas debe remitirse.

Asimismo quedan examinados los tópicos expuestos sobre el avance de las obras, la consideración sobre la alegación del grado de avances de las estructuras que opusiera su parte, empero asimismo la incidencia porcentual de lo que constituía la obra fina resultante de otras constancias, con lo que quedó confirmado el grado integral de avance en el 56%, con lo que asimismo corresponde remitirse a su tratamiento y resultado.

Se rechaza el agravio.

Cuarto agravio:

Vuelve sobre cuestiones incursas en el tratamiento del recurso interpuesto por su parte en el expte conexo (el incumplimiento de obligaciones esenciales, el rechazo de acción u omisión antijurídica de A. M. y M. A. S. y constatación del acta notarial, con lo que se remite a las consideraciones que las comprenden en la causa conexa y su resultado, por lo que se rechaza el agravio.

Quinto agravio:

Critica la consideración de la sentencia cuando declara ausente los presupuestos de la función resarcitoria, rechaza la pretensión de B. SRL, esclareciendo la impropiedad de la sentencia en tal denominación, destacando que en su oportunidad peticionó se determinen puntos relativos a la deuda de valor de la construcción de mayores metros, el valor de los trabajos hasta la finalización de la obra y se condene a la contraparte por el valor de tales rubros, con descuento de los S. y S., montos percibidos por su parte y que ello surge de la prueba conexa y las constancias notarial de la Esc. L. R.

En principio corresponde remitir a los puntos conexos por los que la sentencia rechazó las reclamaciones por las obras señaladas, en tanto las testimoniales señaladas por no ser prueba específica, no pudieron superar la que se debía conforme a la pericial ofrecida por su propia parte, sobre los puntos 1 a 3 que señala. Omite la mención que era prueba pericial la ofrecida sobre tales puntos y a lo que

también corresponde remitir a la causa conexa, pues la misma se dio por decaída por negligencia como oferente.

Se rechaza el agravio.

Sexto agravio:

Transcribe los considerandos 12°, donde el fallo concluye que de ambos expediente surge el incumplimiento de las obligaciones principales por la recurrente, donde refiere el destrato a la coactora S. de acuerdo a las versiones del testigo S., justificando la intervención de los coactores ante las anomalías que se observaban en la obra, el considerando 13°, donde concluye que la promoción de la demanda vista a la luz de la negligencia e improvisación de B. SRL en la ejecución de la obra y el destrato a la coactora S., no constituyó el ejercicio regular de un derecho, lo que considera falsa afirmación de un avance de la obra, buscando la creación de una verdad formal ilusoria, proceder que como director de la obra la demandada no podía desconocer, como tampoco el grado del avance de la obra, el considerando 14°, que por lo dicho y lo solicitado al contestar el traslado de la demanda, Secretaría de Informática jurídica – Poder Judicial del Chubut, declara maliciosa la conducta procesal de B. SRL y en los términos del art. 45 CPC le impone una multa en favor de los demandados equivalente al 30% del monto del juicio.

Que por todo ello se agravia la apelante, sosteniendo que el sentenciante va demasiado lejos al rechazar la demanda que afirma no leyó y dobla la apuesta y sin fundamento le aplica una sanción de temeridad y malicia, contraponiendo que su conducta no resulta abusiva y lo que pretendió fue determinar los adicionales de obra y los demandados no acompañaban los

avances de obra, que ello no puede tornarse en una conducta temeraria; que su parte había requerido el procedimiento de conciliación para acercar posiciones cuyo procedimiento se cerró por incomparecencia de las partes destinataria, lo que entiende hubiera sido satisfactorio y es lo que pretendía con el servicio de mediación, reiterando el argumentos que el Dr. J. M. R. asistía a las audiencias sin representación y asimismo reitera –dice a riesgo de ser reiterativo– la profesionalidad del Sr. A. M. V. y de la Sra. M. A. S., que no podían desconocer los mayores metros y adicionales, en definitiva asimismo insiste que no se dan en autos los requisitos para declarar maliciosa o temeraria su conducta.

Las demandadas contestan todos los agravios interpuestos y asimismo reiteran sobre cuestiones ya dilucidadas en el anexo, sosteniendo por otra parte la sanción impuesta.

El cúmulo de las cuestiones planteadas, también con carácter reiterativo, corresponde remitirlas a sus consideraciones y resultados desarrolladas a tenor de los agravios vinculantes y contestaciones expuestos por las partes, pero sí queda como cuestión a resolver, lo no tratado en función de la calificación de la conducta y multa impuesta a la recurrente.

Frente a los agravios de la apelante B. SRL, se advierte que al tratar en su oportunidad el punto cuestión, el motivo culminante por el que se impone la calificación de conducta, finca sobre el sostenimiento del alcance de la obra –un 80% u 85%- a sabiendas de su falsedad entiende el magistrado, cuando lo receptado es un avance porcentual del 56%.

El debate de la cuestión al resolver sobre el punto incluso resultante del recurso y las alegaciones de B. SRL, de las restantes constancias y prueba testimonial, permitió desentrañar que puede definirse el avance de la obra desde un doble punto de vista, el porcentual referido a la obra estructural (obra bruta), o el porcentual resultante de la llamada obra fina, en tanto ambos componentes moderan uno y otro de los porcentuales como resultado final.

Por lo expuesto y desde que la sanción impuesta con orden al art. 45 CPCCCh es por conducta maliciosa, cuya naturaleza requiere dolo, distinguiéndose de la temeridad que es conducta grave (*cf*. "Cód. Proc. Civ. y Com." de Santiago Fassi, T.I, pág.94 y ss. ed. Astrea 1971), considero que la amplitud de la materia causante de la sanción no deja seguridad para calificar de dolosa la conducta de la prestataria sobre el alcance de la obra, por lo que considero debe hacerse lugar al agravio y revocar la sanción impuesta.

Las costas:

Tratadas en su lugar las correspondientes al expte. n° 722/2022, las comprendidas en la presente causa expte. n° 721/2022, desfavorable a la acción interpuesta por la actora -si bien el memorial recursivo prospera parcialmente, no importa la modificación sustancial de la pretensión que no prospera en lo principal-, las costas se mantienen en la forma que se le imponen (art. 69 CPCCCh). Asimismo, la regulación de honorarios, atendiendo a los fundamentos expresados en la causa acumulada (art. 282 del CPCCCh).

Costas de la alzada, en los autos expte. n° 722/2022, atento al resultado de los recursos, se

imponen a la parte B. SRL (art. 69 CPCCCh) y de conformidad con los arts. 5, 6, 7, 9, 13 y concords., el mérito de los trabajos profesionales y su resultado, se regulan en la causa n° 722, honorarios conjuntos de la Dra. M. A. R. y Dr. J. M. R. en 32% y los del Dr. L. I. M. en 28%, de los regulados en cada caso en lra. instancia.

En el presente expte. n° 721/2022, por los mismos motivos se imponen a la parte B. SRL (art. 69 del CPCCCh) y de conformidad con las normas arancelarias citadas y restantes fundamentos de la regulación, propongo los honorarios conjuntos de la Dra. M. A. R. y J. M. R., en 30% y los del Dr. L. I. M. en 28%, de los regulados en la 1ra. Instancia.

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

1) En el expte. n° 722/2022, rechazar el recurso interpuesto por la parte demandada B. B. V. S.R.L., bajo apoderamiento letrado y fundado en ID 919324, contra la Sentencia n° 22/22 de fecha 17 de octubre de 2022 y hacer lugar parcialmente al recurso interpuesto por la parte actora A. M. V. y M. A. S., bajo apoderamiento letrado en escrito ID 923722, con los alcances de los puntos siguientes.

2) Revocar parcialmente el punto 1 de la parte resolutiva de la sentencia aludida en cuanto al monto de condena, que se establece en la suma de $30.826.815, con más intereses a la tasa activa para las operaciones de descuento a treinta días del Banco de la Nación Argentina, respecto a la suma de $19.919.115 y a la tasa reducida del 6% anual sobre la suma de $10.907.700, con los restantes alcances del punto.

3) Confirmar la imposición de las costas y regulación de honorarios de los puntos 2° y 3°) de la parte resolutiva de dicha sentencia.

4) Imponer las costas de la alzada a la parte demandada B. SRL y proponer la regulación de honorarios de conformidad al considerando respectivo.

5) En el presente expte. n° 721/2022, hacer lugar parcialmente al recurso interpuesto por la parte actora B. S.R.L., bajo apoderamiento letrado y fundado en ID 919341, contra la sentencia definitiva n° 23/22 de fecha 17 de octubre de 2022, con los alcances de los puntos siguientes.

6) Revocar y dejar sin efecto el punto 2°) de la parte dispositiva del fallo aludido, en cuanto declara maliciosa la conducta procesal de B. S.R.L. e impone una multa en favor de los demandados.

7) Confirmar el punto 3°) de la parte dispositiva que impone las costas a la parte actora.

8) Confirmar la regulación de los honorarios del punto 4°) de la parte resolutiva de la sentencia predicha.

9) Imponer las costas de la alzada a la parte actora B. S.R.L., y proponer la regulación de los honorarios de conformidad al considerando respectivo.

10) Por secretaría déjese constancia en el expediente acumulado que se dicta la sentencia única en el presente juicio.

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

El presente trámite (n° 721/2022 y 722/22 de esta Cámara de Apelaciones) ha sido acumulado oportunamente en la instancia de grado, tramitado por separado y dictado dos sentencias definitivas, una en cada uno, y

aunque ambas resoluciones resultan integradas entre sí, no se contradicen ni superponen, advierto que esta particularidad ha dado lugar a que ambas partes de ambos trámites, interpongan recurso de apelación, funden sus memoriales y contesten los respectivos traslados en ambos expedientes, lo que ya ha sido detalladamente expuesto en el voto que origina el presente acuerdo y por ello, evitaré reiterarlos a fin de evitar la complicada comprensión de la sentencia de esta instancia y la tediosa tarea de su lectura. Las reglas de Brasilia así lo imponen.

En forma preliminar, es menester efectuar una advertencia, 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», T. 1, pág. 620).

Asimismo, 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).

1. *Expediente n° 721/22 ("B. B. V. SRL c/ V., A. M. y otra s/Sumario)". Tratamiento de los cuestionamientos*:

Como primer agravio, la accionante (en adelante BBV SRL) cuestiona que el sentenciante determine que lo que vinculó a las partes sea un contrato verbal y de una relación de consumo, entendiendo que el contrato no ha sido verbal, sino que se encuentra sustentado en los planos elaborados para la construcción de lo que sería su vivienda familiar, integrado con las condiciones, modificaciones y acuerdos sobre la construcción y detalles, con los correos electrónicos intercambiados antes y durante la ejecución de la obra. Para fundar ello, reitera la prueba producida en el caso y critica la valoración efectuada por el sentenciante, como asimismo haber declarado el carácter de consumidores de los accionados.

El juez de grado para resolver de la manera que lo ha hecho, entendió que la controversia gira en torno a las obligaciones asumidas en el marco del contrato de locación de obra, respecto al cual existe conformidad en que no se ha formulado por escrito, cuyo objeto fue la construcción de un inmueble sede de la vivienda familiar de los aquí demandados, la correspondencia entre la prestación prometida y la efectivamente cumplida y, en su caso, la existencia de un crédito a favor de los demandados. Ante la ausencia de contrato escrito, juzgó en el marco jurídico impuesto por el estatuto del consumidor y, en consecuencia, al no haber quedado plasmadas las obligaciones y derechos de las partes, existe un marco de indeterminación que debe, necesariamente, resolverse en cada supuesto de conformidad a la solución más favorable al actor (sentencia definitiva trámite acumulado 722/222), y enuncia las dudas que pudieran generarse en la

resolución del caso, referidas a plazos de ejecución de obra, alcances de la obra, serán interpretado en el sentido más favorable a los aquí demandados (consumidores).

Y contra este análisis lógico jurídico, el agravio de B. no logra siquiera, incomodar la afirmación del sentenciador.

Para resolver el agravio, tengo presente, como sostuviera el Dr. Nahuelanca, que en nuestro ordenamiento legal existe libertad de formas para contratar y que el contrato de obra (encomendar la construcción de una vivienda de uso familiar) no existe una forma determinada, por lo que las partes se encontraron en libertad, precontractual y contractual de establecer los términos de la vinculación comercial, como surge que lo han efectuado en el caso, de acuerdo a las mismas acreditaciones que se enuncian en ambas sentencias, en los agravios y en el voto que me antecede. Así, 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.

Así, "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 Calvo Costa, C. A. en "Código Civil y Comercial Comentado y Anotado", Tomo IV, pág. 214, ed. La Ley).

Advierto que la aquí actora, en el transcurso del presente proceso, como en su acumulado, donde le fuera rechazada su demanda y condenada por incumplimiento contractual, conforme principio de cargas de la prueba, no acreditó ni los hechos constitutivos de su pretensión ni los hechos extintivos e impeditivos que invocó en su defensa.

Cuestiona en el agravio la valoración de la prueba efectuada por el juez *a quo*, sin mostrar la arbitrariedad o error de la misma, al menos con cuáles han sido las prueba no consideradas o erróneamente integradas. La libre apreciación de la prueba debe ser razonada, crítica, basada en las reglas de la lógica, la experiencia, la psicología, y no arbitraria, requisitos que no es necesario exigirlos expresamente, y ese proceso de convicción debe explicarse en la motivación del fallo, para cumplir con los requisitos de publicidad y contradicción, que forman parte de los principios constitucionales del debido proceso y del derecho de defensa (Hernando Devis Echandía, "Compendio de la prueba judicial", Tomo I, pág. 68, Rubinzal

Culzoni Editores, Santa Fe, 2000). Circunstancias que encuentro verificadas en la sentencia recurrida.

Debe recordarse, con relación a la valoración de la prueba en general, que el art. 390 del CPCC establece que, salvo disposición en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba, de conformidad con las reglas de la sana crítica. Esto implica que la prueba ofrecida por las partes con la intención de procurar el convencimiento del sentenciador, es analizada por este desde un punto de vista lógico, mediante un examen crítico que lo coloca en una situación activa y no ya de mera contemplación: el juez no "acepta" la prueba; todo lo contrario, debe valorarla como jurisperito, como un técnico en el conocimiento del derecho. Ello supone que el tribunal no actúa completamente libre en sus apreciaciones, pues se encuentra sometido a determinadas reglas legales, a fin de otorgar garantía a los justiciables.

Nace así la necesidad de fundar el análisis de la sentencia, que permitirá el control a las partes y al tribunal de apelación. La libre apreciación de las pruebas reconoce en nuestro ordenamiento el marco legal de la "sana crítica", expresión que comprende la necesidad de valorar los distintos medios, explicando las razones que ha tenido el juez para formar su convicción al ponderar con un sentido crítico la variedad de pruebas; imperativo legal de carácter general, reiterado en relación a los distintos medios de prueba. La sana crítica se sintetiza en el examen lógico de los distintos medios, la naturaleza de la causa y las "máximas de experiencia", es decir, el "conocimiento de la vida y de los hombres" que posee el

juez; simples directivas, indicaciones o consejos dirigidos al sentenciador y respecto de los cuales éste es soberano en su interpretación y aplicación (*cf*. Fenochietto-Arazi: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado", ed. Astrea, 1993, T° 2, págs. 341/342). Insisto, todas valoraciones efectuadas en la sentencia recurrida.

Respecto a las manifestaciones efectuadas en el recurso, referidas a la inexistente calidad de consumo de la vinculación contractual, advierto que no pasan el examen de suficiencia argumentativa impuesta por el Código procesal, por cuanto la circunstancia de tener otros inmuebles quienes encomendaron la construcción de una vivienda familiar, destinada a su habitación por los comitentes, en nada enerva su calidad de consumidores respecto a la actora, una empresa que se dedica a la construcción de v., desde "hace mucho tiempo" y "que ha tenido la desafortunada suerte que dos casos llegaran a casos judiciales en el mismo año, como la propia recurrente, pero ya en el trámite acumulado, afirma para sostener su agravio contra la sentencia de condena de daño punitivo, que allí recayera. Por lo tanto, las expresiones volcadas allí y aquí, al encontrarse íntimamente relacionados ambos casos, dan certeza de la calidad de consumo y acierto a la afirmación del juez, en cuanto, ante la ausencia de contrato escrito, los términos y obligaciones asumidos, son resueltos conforme principio pro consumidor. Por ello se rechaza el agravio.

En el segundo y tercer agravio, critica haber sido considerada como incumplidora a las obligaciones esenciales que asumió frente a los demandados, al

considerar ajustada a derecho la resolución contractual unilateral de parte de los demandados y no que la obra se encontraba suspendida por incumplimiento de los aquí demandados a las obligaciones por ellos asumidas.

Advierto que la teoría del caso expuesta por B. ha sido descartada por el juez, quien puso en prevalencia que en atención a la actuación notarial extrajudicial de la escribana L. F., ante el estado de abandono de la obra, la constructora había renunciado al derecho de retención. Es decir, no retuvo y suspendió, sino que precedió el abandono de la obra a la retención. Para ello valoró la prueba documental, testimonial e instrumental ya detallada por quien me precede en orden de votación y el juez, especialmente en el trámite acumulado.

En este sentido, sin perjuicio de la regla general prevista en el artículo 9 del Código Civil y Comercial, el artículo 961 de dicho cuerpo legal -en la misma línea en la que lo hacía el Digesto de Vélez- establece que "los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe"; lo cual, a su vez, se ve complementado por las reglas relativas al modo en que se los debe interpretar.

Al respecto, el artículo 1061 del Código Civil y Comercial dispone que dicha tarea debe ser realizada conforme la intención común de las partes y el principio de la buena fe; menester en el cual, dice el artículo 1067 del mismo cuerpo legal, se debe proteger la confianza y lealtad que los otorgantes se deben recíprocamente.

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 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).

Asimismo, 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 orden de ideas, dada la regla de apreciación de conducta del artículo 1725 del CCCN y el carácter de relación de consumo, sostener que la obra se encontraba "retenida" por el incumplimiento de los demandados a sus obligaciones de pago, cuando, conforme las periciales producidas en ambos trámites, dan cuenta que los pagos efectuados por los demandados, superaban el estado de avance de la construcción, y que pese a la insistencia efectuada por BBV de que esto no resulta cierto, por cuanto conforme las declaraciones testimoniales y su propia constatación notarial, la obra estaba en un 80% terminada, como afirma el sentenciante, sólo tiene asidero en la teoría del caso de la aquí recurrente actora, más no se corresponde con las acreditaciones de la causa, por ello, en ausencia de contrato escrito, en el marco de la autonomía de la voluntad de los contratantes, deviene contrario al principio de la buena fe.

Suelo recordar que probar es procurar la demostración que un hecho ha existido, y 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 actora respecto a su postura, coincido con el 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, el juez ha valorado la prueba documental (constataciones notariales) testimonial, y periciales, integrando todas ellas, en el sentido reclamado en el trámite acumulado iniciado por los aquí demandados. No surgen dudas que los compradores, ante la demora en la finalización de la obra contratada, y la constatación de su abandono, dieron por resuelto el contrato que los uniera, y B. ya no se encontraba facultada a ejercer su derecho a retener la obra, por haber renunciado a ello al abandonarla.

En resumidas cuentas, analizada la teoría del caso de la actora, a la luz de las acreditaciones de la causa, en ausencia de contrato escrito y tratándose de una relación de consumo, que impone la protección e interpretación favorable al consumidor, aquí demandado,

entiendo acreditado el plazo acordado para la construcción de la vivienda en diez meses, más aún cuando la recurrente ante la existencia de una relación contractual, no ha dispuesto de pruebas que permitan señalar un plazo de ejecución de obra distinto al establecido en el caso, es más, en su tesis argumentativa, abona con mayor dudas que certezas, señalando que tampoco surge cuándo debía comenzar la obra, violentando así su deber de colaboración con el esclarecimiento de los hechos, al ser información, que conforme su actividad comercial habitual, maneja profesionalmente. Y a ello debe sumarse, la falta de estudios de suelo y el acompañamiento o asesoramiento brindado por quien tiene carácter de profesional, respecto al tipo de construcción recomendada, lo que provocó los serios daños y demoras en la obra encargada. En igual sentido es cierta la existencia de dos planos, con indicaciones disímiles, la remoción de una columna que no correspondía, la insuficiente altura del garaje, todo lo cual constituyen por si solo ejemplos de incumplimientos a las reglas del arte de la construcción. Y la aquí recurrente, pese a que existe profusa prueba producida, con ninguna de ellas logra desvirtuar tales apreciaciones.

Los demandados han acreditado suficientemente el incumplimiento a las obligaciones asumidas por la actora en la ejecución de la obra, lo que autorizo su incumplimiento en los términos desarrollado y el recurrente no logra demostrar la razón de su postura y el error del juez de grado. Por ello, desestimo ambos agravios y confirmo la sentencia.

En cuarto lugar, se agravia la actora, por cuanto el juez *a quo* tuvo por cierto que mientras ella incumplió todas las obligaciones a su cargo, como constructora, los demandados habrían abonado más de lo que se corresponde con el avance de obra. Para sostener su postura, insiste en que se acreditó en estas actuaciones y en los conexos, que debió efectuar trabajos adicionales que no fueron abonados, siendo ello el motivo de la suspensión y retención de obra de su parte.

En la tarea de dar tratamiento al agravio, debo recordar que insistir en los fundamentos, en los agravios, obsta a la procedencia de los mismos, más aún, cuando ha recibido respuesta en la sentencia recurrida y, en esta nueva oportunidad, no logra el recurrente mostrar la arbitrariedad del juez en tal resolución, con la sola insistencia. Se rechazan los agravios expuestos, concordando con el Dr. Nahuelanca.

En su quinto agravio, la accionante entiende que el juez no ha leído su pretensión, por cuanto el objeto de la demanda ha sido se determine la deuda de valor por la construcción de mayores metros y adicionales efectuados en beneficio de los demandados, se cuantifique el valor de los trabajos que restan realizarse para finalizar la obra y se condene a los demandados a abonar ambas cuantificaciones, mas intereses y costas. Y aún pese a que ese sea el objeto, el juez resolvió rechazar la pretensión resarcitoria, por considerar ausente uno de los presupuestos de dicha función,

La demanda es clara, y así lo es la contestación de demanda. El objeto del pleito se encontraba claramente delimitado desde el inicio mismo, sin haber

sufrido alteraciones. Ahora bien, pareciera que la actora entiende que ha existido incongruencia en la resolución del caso, y para ello debió indicar cuáles postulaciones han sido introducidas u omitidas por el juzgador, cuestión que denuncia el recurrente pero no delimita, como sostuviera. No indica, cómo ha quedado acreditada su pretensión inicial cual ha sido la cuantificación de los trabajos efectuados que no se encuentran abonados, como los que se encuentran pendientes para finalizar la obra y así mostrar la necesidad de reconocimiento de una acreencia a su favor, por la obra no finalizada y el contrato rescindido.

La CSJN ha precisado que el juez no solo tiene la facultad, sino el deber de discurrir los conflictos y dirimirlos según el derecho aplicable, calificando autónomamente la realidad fáctica 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), circunstancia que, como más adelante amplío, se encuentran respetadas en la resolución del caso.

Es uniforme la jurisprudencia y doctrina procesalista al afirmar que el vicio de incongruencia admite la siguiente tipología: a) Sentencia *extra petita*: conceder algo distinto a lo peticionado, introducir cuestiones no planteadas por las partes y ajenas de este modo a la relación jurídico-procesal. En este caso, si la sentencia condena a algo distinto de lo pedido se afecta la garantía de la defensa en juicio, contemplada en los arts. 17 y 18 de la CN; b) Sentencia *ultra petita*: ocurre cuando el decisorio otorga más de lo solicitado, de tal modo que el juez o tribunal -

dentro de los conceptos y categorías introducidos por las partes- resuelve por encima; y c) Sentencia *citra petita*: se presenta cuando se incurre en omisión de pronunciamiento, dejando de resolver algo de lo pedido y conducente al pleito.

Sobre tal base, el rechazo de la demanda encuentra su fundamento, en la ausencia de derecho, al haberse sentenciado que la actora no tenía derecho a retener la obra, que esta había sido abandonada y la decisión de extinguir el contrato, declarada por los demandados se ajustó a derecho. Por ende, se impone el rechazo de la pretensión de cobro, ante la ausencia de acreencias a su favor, en virtud de los pagos efectuados por los demandados y el avance de obra determinado, aquí, y en el acumulado. Los agravios de la actora, los cuales resultan reiterativos y carentes de respaldo en ambas causas, llevan también a esta magistrada a reiterar los fundamentos del rechazo de los mismos. Insistir, no es criticar argumentativamente para mostrar el error u arbitrariedad de la sentencia. El agravio es insuficiente y se rechaza.

En su sexto agravio, la accionante cuestiona la imposición de multa por temeridad y malicia. Entiende que no existió abuso de derecho, que acudió en forma extrajudicial a la intervención del servicio de mediación y que no existió ese obrar de su parte dentro del proceso

Respecto a la solicitud de multa por temeridad y malicia, diré que el sentido de la norma es meramente moralizador puesto que pena las acciones que van contra el principio general de obrar de buena en todo proceso judicial. Y si bien la norma no define qué debe

entenderse por conducta temeraria y maliciosa, lo cierto que la jurisprudencia es coincidente en afirmar que la misma refiere a ejercer y desenvolver con desaprensión el poder económico, social, cultural o político con el objeto de dañar y dificultar el ejercicio pleno de un derecho.

Así, valoro que la conducta temeraria presupone dos elementos: uno objetivo representado por el abuso del derecho, el fraude, etc. y otro subjetivo, manifestado en la conciencia de la sinrazón. Es decir, la conciencia de la propia sinrazón es lo que condiciona la temeridad, lo cual debe ser analizado con carácter restrictivo dado que, en este concepto, está en juego la garantía constitucional del debido derecho de defensa en juicio (art. 18 de la CN), entiendo que ello no surge de estas actuaciones judiciales ni del caso y por ello propondré al acuerdo su revocación, entendiendo que la prudencia debe primar y no hay valoración ni justificación en la resolución que avale su procedencia, aún frente a la mirada protectoria del marco jurídico respecto al mismo.

En lo que hace a la malicia, consiste en la utilización del mismo del proceso como instrumento para causar perjuicio a un tercero. Es una de las formas del dolo procesal y se contrapone a un deber de conducta; es el proceder de mala fe, con un propósito avieso disimulado en el trámite del juicio. Así, se ha dicho –con criterio que comparto- que "las sanciones solo son aplicables en casos extremos, y cuando la actuación resulta un proceder malicioso y temerario, el que debe quedar debidamente configurado y dejar en el ánimo de quien debe aplicarlas, el convencimiento absoluto de que se ha actuado con dolo o culpa grave en grado sumo. No

se debe olvidar que la judicatura debe ser moderada en todos sus juicios, cuando ingresa en el ámbito de las sanciones que pueden afectar un principio constitucional -el de defensa en juicio- que la obliga a actuar con suma prudencia" (CNTrab. Sala I, "Hevia Graciela Carmen c/ Gallo Vicente Aldo s/ despido", SD 87096 del 20/10/11).

No se observa que la actora hubiera actuado en este caso con dolo o culpa grave, obstruccionista o ánimo dilatorio. Tampoco existen elementos que permitan afirmar que actuó en el procesamiento del caso de mala fe o que utilizó indebidamente un proceso judicial para un propósito mañoso o desleal. En consecuencia, coincido en la resolución propuesta por el Dr. Fernando Nahuelanca, y así lo voto.

2) *Recursos de apelaciones deducidos en el expte n° 722/22 ("V. A. M. y otra c/ B. SRL s/ Sumarísimo").*

2.a) *Agravios de la parte demandada B.*:

2.a.1. En sus primeros cuatro agravios, la recurrente, ahora demandada, reitera los agravios recién abordados, así se agravia de la determinación de un contrato verbal, cuestiona el marco regulatorio consumeril, que se haya considerado que no cumplió con las reglas del arte y que haya incumplido el plazo de ejecución de la obra, como asimismo el porcentaje de avance en la construcción determinado por el sentenciante, sosteniendo que se ha dado mayor valor a la prueba producida por los aquí actores que a la suya, insistiendo que el avance de obra está acreditado con la constatación notarial agregada en el trámite acumulado (expte. n° 721/22). Hasta aquí, resultan una reiteración de los expuestos y resueltos al tratar el

recurso deducido contra la sentencia definitiva recaída en el acumulado (721/22) y, en consecuencia, a la resolución allí propuesta me remito, por cuanto la relación jurídica sustancial que unió a las partes, su ruptura y efectos jurídicos resultan ser los mismos.

En quinto lugar se agravia por cuanto el juez de grado no receptó la retención de la obra y suspensión de la misma, como consecuencia de los incumplimientos de los accionantes, sino que tuvo por rescindido el contrato de obra por incumplimientos de su parte. Insiste que la obra no se encontró abandonada, y que dicha circunstancia surge de la constatación notarial efectuada, que al no haber sido redargüida, es válida. Afirma que sostener que la obra se encontraba abandonada en los términos del art. 2587 inc. b del CCCN es una aberración jurídica. Afirma que sostener que la resolución contractual de los actores fue fundada es un disparate porque no logra acreditar cuál fue el incumplimiento de su parte si no podía estar en mora en virtud de la comunicación fehaciente que remitió notificando a los actores que suspendía la obra.

Respecto a la validez de la constatación notarial en la que sustenta un mayor porcentaje de ejecución de la obra de construcción contratada, advierto que el recurrente confunde los presupuestos de redargución de un instrumento público, con la autenticidad o veracidad del acto que contiene dicho instrumento público. En efecto, bien puede el acta de constatación cumplir con las formas impuestas para resultar un instrumento público, y contener una afirmación que luego resulte desvirtuada en la integración de otros medios probatorios, como los informes periciales y

declaraciones testimoniales. Es decir, la falta de redargución de falsedad no convierte el contenido de un instrumento público en una verdad absoluta. En el caso, la constatación notarial, da cuenta de las afirmaciones del requirente, no da fe del estado de avance de la obra, por no ser el funcionario actuante, perito en la materia, ni haberse encontrado allí uno que así lo manifieste.

La sinrazón del agravio se profundiza si se advierte el tiempo transcurrido entre tal constatación (diciembre de 2017) y la comunicación invocando (marzo de 2018) el derecho de retención de obra, por falta de pago de los metros de construcción que habrían sumado los comitentes y los trabajos adicionales encargados. Claramente para dicho tiempo, la obra ya debía haber finalizado, por ende sin que se acredite un nuevo acuerdo de plazo de ejecución, prórroga o la culpa de los comitentes en dicha demora, la circunstancia de haber comunicado que se ejercía el derecho de retención, se encontraba caduca conforme disposición legal (art. 2593 CCCN), por abandono de la obra.

A ello sumo, que efectivamente, el valor final de la obra, los pagos que debían adelantarse, los que fueron acreditados en el caso –conforme detalla el voto que me precede- con las propias afirmaciones de la recurrente, dan cuenta de la inexistente falta a sus obligaciones de parte de los comitentes que den sustento al derecho de retención, y muestra de ello, es que se insiste en la falta de pago de adicionales, los que la parte no estima ni cuantifica, solo pretende su existencia, partiendo de un avance de obra superior al 80%, para así mostrar que existía falta de pago,

cuestión que también ha sido resuelta por el sentenciante con sustento en las pruebas periciales. Concuerdo con el rechazo del agravio

2.a.2. En su sexto agravio cuestiona el daño moral condenado, entiende que el juez efectúa una construcción sobre un hecho falso o al menos no probado, por cuanto no se acreditó que la obra era “el proyecto de casa propia”, Cuestiona la cuantificación, también con sustento en la falta de acreditación de los gustos y apetencias de los actores, entendiendo arbitraria la sentencia.

En su quinto agravio, los accionantes también cuestionan el daño moral condenado, entendiéndolo insuficiente, razón por la cual, ambos agravios serán tratados aquí, conjuntamente, en atención a que de la resolución de uno, depende la suerte del otro. Los actores entienden que el daño condenado resulta insuficiente, en la convicción de haber visto frustrado un proyecto de vida por los incumplimientos de BBV, considera que de mantenerse la forma de cuantificar de la sentencia recurrida, al menos debería condenarse el valor de cuatro pasajes a Nueva York, para que disfrute la familia, como se había previsto disfrutar el inmueble privado.

La recurrente, insiste en que los actores no han acreditado la existencia de un daño moral, como consecuencia dañosa de la frustración contractual. Aún con la sanción del nuevo texto legal, participo de la opinión que ha determinado que "el resarcimiento de este daño en materia de incumplimiento de contratos es de interpretación restrictiva y limitativa, no bastando la sola invocación del daño para su procedencia, sino que

aquel que lo invocase tiene a su exclusivo cargo la prueba concreta de su existencia ..." (CNCom., Sala B, 20/12/79, LA LEY, 1980-B, 166; CNCom., Sala B, 11/03/80, JA, 1988-III-387; CNCom., Sala A, 13/05/83, LA LEY, 1985-A, 611; CNCiv., sala A, 31/07/84, LA LEY, 1985-B, 515; CNCiv., Sala C, 18/09/84; CN Contencioso administrativo, Sala IV, 7/03/85, ED, 120-682; CN Com., Sala B, 30/10/86, ED, 122-165; CNCom., Sala C, 16/06/87, LA LEY, 1987-E, 385; CNTrab., Sala I, 30/12/88, DT, 1990-A, 58; CNCom., Sala B, 26/02/91, ED, 142-446; Cám.Apel.CCMorón, Sala 2, 4/06/91, ED, 144435).

Las expectativas frustradas de los accionantes y las vicisitudes relatadas en su escritos postulatorios, el destino de la obra contratada, vivienda familiar, 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, 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* "F. E. c/ O. 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).

Así, el juez de grado, tomando en consideración el monto indicado por los actores en su escrito de demanda, en lo que en más o en menos resulte de la prueba a producir, y ante la falta de presupuestos indicativos, pero ante la certeza de la existencia del daño y sus causas, procedió a cuantificar de acuerdo a la dificultosa y delicada tarea impuesta por el art 167 CPr/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, L. 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".

Conforme jurisprudencia y doctrina que comparto y he transcripto para fundar mi resolución, aplicado al caso y las constancias de la causa, entiendo que la valoración y resolución del juez de grado, no se encuentra errada ni aparece arbitraria, pero resulta más ajustada a los valores que normalmente se condenan en esta cuerpo que integro, lo propuesto por el Dr. Nahuelanca, a lo que adhiero, En consecuencia, se rechaza el agravio de la demandada y prospera parcialmente el de los actores.

2.a.3. En el séptimo agravio, cuestiona la condena por daño punitivo, reiterando que el juez resuelve sobre bases no acreditadas, en estos términos cuestiona que

se haya tenido por probado que su parte comercializa un sistema constructivo sin saber que era acorde con las características del suelo donde se lo iba a emplazar, así, sostiene que no se encontró acreditado quién debía hacer la fundación de la casa o desde cuándo comenzó a correr el plazo de obra, afirma que el juez por un lado entiende que se trató de un contrato de obra y por otro de un sistema prefabricado. También cuestiona que se haya tenido por cierta la existencia de dos planos contradictorios entre sí para la misma obra e insiste en que el juez arma su condena en forma previa y después busca en el caso los fundamentos para sostener la misma. Cuestiona que el juez haya valorado la existencia de otro caso (SD 48/22) por cuanto sería distinto al presente. Afirma que no existen los presupuestos de la norma, como un grave reproche subjetivo o culpa grave

Respecto al planteo de la recurrente en cuanto a la ausencia de una conducta que la pueda tildar de grave, que justifique la imposición de una condena al pago de una pena disuasoria, entiendo que el juzgador de grado, lejos de minimizar tal circunstancia, expresamente entendió que los actores, consumidores, han visto frustrado su derecho y expectativa a una vivienda propia, y que la práctica de la demandada de no celebrar contratos escritos, 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.

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, y 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).

En punto al agravio, valoro especialmente la actitud asumida en forma extrajudicial y judicialmente. 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 dinero abonadas, los trabajos adicionales impagos, el verdadero plazo de ejecución de obra al que se comprometió, la falta de estudio de suelos o la consideración al tipo de vivienda que se recomendaba contratar a los actores. "Asimismo se ha interpretado que si bien las partes no tienen la obligación procesal de responder o de mantener ante el juez una conducta inspirada en franca colaboración hacia su adversario o hacia el tribunal, el singular modo en que se comporten, sus silencios, sus contradicciones o falsedades pueden tener influencia probatoria, examinado bajo la óptica del sentido común" (CNCom, sala A, 3-7-2003 JA 2003-IV-504

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 tres 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, por ello propicio su confirmación.

Explica Zavala de González, en la obra antes citada ("Actuaciones por daños. Prevenir. Indemnizar. Sancionar", ed. Hammurabi, año 2004, pág. 244/245), que el objetivo principal de cualquier sistema de reacción contra prejuicios injustos es impedir que ocurran. Por eso, la prevención constituye función insoslayable de la responsabilidad de daños. Así, explica que el principio de reparación plena o integral no cubre todos los daños y todas las consecuencias, y de allí, que la exigencia ética y jurídica de "no dañar" requiere ante todo impedir daños injustos, al margen de reparar los causados, de manera tal que las infracciones serias de prevención son pasibles de sanciones privadas contra el dañador que deberían satisfacer una función disuasoria. En esta línea se articula el art. 52 bis de la Ley 24240, asumiendo que el derecho de daños debe satisfacer no solo intereses privados de las víctimas, sino también aplicar sanciones económicas disuasorias de actividades injustamente perjudiciales preservando el derecho genérico a no ser víctimas (*cf.*: aut. cit., en "Función

preventiva de daños", L.L., T. 2011-E, 1116; id., Selvadoro Arcuri Guido M., "La función preventiva en la responsabilidad civil y el rol de los daños punitivos", RCyS, 2015-VIII, 18).

En lo referente a la cuantificación del daño punitivo, tiene como límite máximo el establecido en el art. 47, inc. b) de la Ley de Defensa del Consumidor y del usuario y me parece acertado lo dispuesto por el juez de grado, en virtud de todas las valoraciones aquí efectuadas.

2.a.4. En el octavo agravio, cuestiona se hayan determinado intereses, por cuanto lo mismo violenta el art. 19 de la Ley 24522 que afirma que la presentación del concurso (expte. 3361/2018 del Juzgado de Ejecución n° 1, Secretaría N° 2) produce la suspensión de los intereses que devengue todo crédito de causa o título anterior a ella. Es por ello que se dio intervención al síndico concursal. Por ello los intereses solo podrán devengarse hasta la presentación del concurso preventivo.

Los actores en último agravio, critican tanto la tasa de interés determinada por el juez como la fecha desde la cual se ordena computar que se fija en la carta documento de resolución contractual, entendiendo que la casa debió estar lista en junio de 2016 a más tardar diciembre de ese año, momento en que se encuentra consolidado el daño.

En la resolución de ambos agravios, concuerdo con la propuesta de quien me precede en orden de votación, entendiendo la sinrazón de la empresa demandada concursada, aparte de la insuficiencia del agravio, quien alega sobre suspensiones que no han sido

planteadas por el síndico concursal aun cuando se le ha dado debida intervención, ni la norma impide la prosecución del pleito. La suspensión de los intereses de la Ley de Concursos y Quiebras no importa su condonación, ni su extinción. La norma apuntada dispone la suspensión de los intereses a partir de la fecha de presentación concursal de los créditos, de causa anterior o título, quedando excluidos de la misma, los garantizados con prenda o hipoteca o que revistan naturaleza laboral. La finalidad de la norma obedece a evitar recalcular intereses durante el período de exclusividad, cristalizando el pasivo a los efectos del cómputo de las mayorías al momento de resolver sobre la homologación. De otro lado, el art. 57 de la misma ley prescribe que el acreedor no comprendido en el acuerdo una vez homologado recupera la posibilidad de iniciar y/o proseguir la vía ejecutiva pertinente el cobro de su crédito.

Respecto al agravio de los actores, en atención al principio de congruencia y dispositivo, el momento de la cuantificación de la multa –escrito de demanda- en concepto de daño punitivo, corresponde hacer lugar parcialmente.

2.a.5. En último lugar (noveno agravio) cuestiona la imposición de costas entendiendo debieron ser impuestas al menos por su orden por cuanto hay pretensiones contrapuestas en causas conexas, el cual será abordado en la oportunidad de resolver las costas.

2.b) *Agravios de la parte actora*:

Agravio introductorio:

Entienden los actores, que si bien se enmarca el caso en las normas de defensa al consumidor,

erróneamente el juez de grado rechaza el daño material emergente reclamado en la demanda consistente en el costo actual que tiene construir aquello para lo que pagó a la demandada y esta incumplió y la privación de uso del bien. Así, afirma que el juez de grado no relacionó la documentación electrónica –acreditada en el caso- de la que surge la voluntad negocial, las circunstancias relativas a la ejecución del contrato y todos los pagos relatados en el escrito de demanda. Para así afirmarlo, efectúa un análisis de la prueba producida en el caso, integrando el resultado de los distintos medios probatorios (documental, instrumental, pericial, testimonial).

Efectúa dicho análisis para sostener que el juez de grado, obvió el pago de $3.100.000 de fecha 04/09/15 y se desentiende de la equivalencia en pesos que las partes consensuaron para el pago de los U$S 100.000 de fecha 13/08/15. Sostiene que al respecto, existe cosa juzgada administrativa y judicial por haber sido cuestiones abordadas en la instancia desarrollada ante la Oficina de Defensa del Consumidor. Le agravia, por cuanto el juez de grado considera abonado un monto mucho menor al que efectivamente abonó.

Luego esgrimen sus agravios y en primer término, cuestionan los actores la resolución del juez de grado, referida a la imposibilidad de reclamar daños ante la resolución del contrato.

El juez, luego de determinar la real existencia de incumplimientos a las obligaciones de la constructora demandada, comienza su estructura resolutiva en las previsiones de los arts. 1083 (resolución total o parcial) que afirma una parte tiene la facultad de

resolver total o parcialmente el contrato si la otra parte lo incumple. Pero los derechos de declarar la resolución total o parcial son excluyentes, por lo cual, habiendo optado por uno de ellos, no puede ejercer luego el otro. Si el deudor ha ejecutado una prestación parcial, el acreedor solo puede resolver íntegramente el contrato si no tiene ningún interés en la prestación parcial y 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) es incumplimiento es intencional, e) el incumplimiento ha sido anunciado por una manifestación seria y definitiva del deudor al acreedor.

Así, conforme art. 1078 del CCCN (disposiciones generales para la extinción por declaración de una de las partes) al analizar la pretensión, principia sentenciando que la parte que tiene derecho a extinguir el contrato puede optar entre requerir su cumplimiento más el daño moratorio o la reparación del daño derivado de la inejecución o ejecución parcial (art. 1082 CCCN). Y determina, con citas doctrinales, que si opta por exigir su cumplimiento y la reparación de daños, puede luego reclamar la extinción del contrato.

Valora el juez, la carta documento que comunica la ruptura de la relación contractual por incumplimiento

de la constructora, determinando que allí decidió extinguir y descarto las otras alternativas. Avanza en la pretensión deducida en la demanda, y con sustento en el principio dispositivo, sella la suerte de la acción, sosteniendo que debía reclamarse el reembolso pretendido (entre lo que pago y la obra avanzo) y no la diferencia de precio entre el trabajo pactado y el actual. Y declara inadmisible el rubro por contradictorio

Lo mismo respecto a daño emergente por privación de uso. Afirma que el daño para ser indemnizado debe ser cierto y determinado y que se declaró que la vivienda sería para uso familiar, o sea, si no lo iban a alquilar, el valor locativo deviene irrelevante. Los actores no alegaron que la demora les haya significado la realización de gastos no previstos (renovación locación, mudanzas)

En segundo término, se agravian los actores en cuanto al daño producido y condenado, entendiendo que el juez no condenó el reembolso de lo pagado que no tuviera correlato con el avance de la obra. Sostiene que la pretensión deducida es una deuda de valor, que B. presupuestó una construcción llave en mano. Sustenta el principio de reparación integral, así da cuenta que quedó acreditado que los actores abonaron un 88% de una obra que se ejecutó sólo hasta un 56% y que de la pericia efectuada por el arquitecto P., el valor de la obra contratada es de dólares 1.013.400, efectúa cálculos en la fundamentación del recurso y afirma que el daño asciende a $58.047.552 más intereses a una tasa moderada que describe en el 8%.

Aparece en el caso y es reconocido en el agravio, que los actores, no reclamaron el cumplimiento del

contrato que celebraron, sino los daños ocasionados por el incumplimiento, persiguiendo se condene a la demandada vendedora, a reparar los mismos. No ha reclamado en el reembolso de la diferencia entre las sumas abonadas y la obra construida, ni la operatividad de la posibilidad de rescisión del contrato más reclamar los daños ocasionados, también prevista en la Ley de Defensa del Consumidor ni, para el caso en que se declare que la prestación a cargo de la demandada es de cumplimiento imposible, se declare extinguido el contrato y se lo condene a restituir el precio abonado, más intereses y daños y perjuicios. Por lo tanto, esto ha delimitado claramente el objeto de la pretensión y, en consecuencia, el objeto de la decisión judicial.

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 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, Córdoba, 21/10/1999, Sumarios Oficiales Poder Judicial de Córdoba, RC J 1557/14).

Conforme ha resuelto el juez de grado y aquí confirmado, está acreditado que la demandada BBV comprometió la ejecución de una obra que no cumplió, ni en calidad ni en plazo, que no finalizó y abandonó, que recibió los pagos efectuados por los comitentes, como asimismo que no era la adecuada. También que ello justificó la rescisión unilateral del contrato de obra de los actores.

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. La sentencia debe solucionar el conflicto y ser efectiva a tal fin, restituir el derecho vulnerado, aun cuando resulta certera la afirmación del sentenciante en cuanto el principio de congruencia que constituye un principio derivado del sistema dispositivo, que impera en materia civil, consistiendo en la exigencia de identidad entre los sujetos, el objeto y los hechos de la pretensión y los de la sentencia (art. 34, inc. 4° del CPr.).

Y si bien la sentencia recurrida, responde a tal deber, como asimismo al impuesto por el art. 163 inciso 6° del citado Código que establece que la sentencia de primera instancia debe contener "la decisión expresa, positiva y precisa, de conformidad con las pretensiones deducidas en el juicio, calificadas según correspondiere por ley, declarando el derecho de los litigantes y condenando o absolviendo de la demanda y reconvención, en su caso, en todo o en parte", ha resuelto la pretensión de los actores, dejando sin reconocimiento las consecuencias dañosas de los incumplimientos de la parte fuerte de la relación, beneficiando a BBV con una interpretación literal de las normas del CCCN y abstrayéndose de la LDC, en esta oportunidad.

Entonces, ¿cómo la sentencia que hiciera lugar a la pretensión de los actores podría poner fin al conflicto y ser eficaz al derecho que entiende debe ser reconocido? Sí resulta indudable, con sustento en todas las pruebas producidas en la causa y conforme surge de las propias posturas de las partes, que los actores han abonado por una obra, más allá de lo que esta se ha construido, implicando ello, un enriquecimiento sin causa de B. y, los incumplimientos en los que ha incurrido la empresa demandada, han ocasionado daños ciertos a los aquí actores, que por una interpretación y aplicación literal de las normas que regulan la relación contractual de las partes, como bien desarrolla el juzgador, quedarían sin resarcimiento, beneficiando con ello, a la empresa constructora, recurrente en su obrar incumplidor.

Ahora bien, como ya se ha resuelto, la relación que vincula a las partes es una relación de consumo, donde

los actores resultan consumidores y por lo tanto, sujetos protegidos constitucionalmente. Y esta afirmación, nos lleva a una pregunta, ¿de qué hablamos cuando hablamos de vulnerabilidad del consumidor? Justamente de lo que ha sucedido en este caso. Vulnerable es un sujeto que es débil frente a otro en una relación jurídica, y que por ello necesita protección jurídica. La vulnerabilidad refiere a desigualdad, diferencia de recursos, puede ser económica, o de conocimiento, y en este caso, puede ser técnica (la que se presume cuando el consumidor es no profesional) o jurídica (esta es la demostración de la pérdida de significado de aquella máxima que pretende que la ley se presume conocida por todos). Determinar que existe vulnerabilidad en la relación contractual, implica interpretar y valorar los antecedentes conforme al fin protectorio constitucional.

Siendo que el art. 10 bis de la LDC permite el reclamo de restitución de lo abonado, el reclamo de daños ante el incumplimiento de los proveedores, concuerdo con la solución al caso brindada por quien me precedió en orden de votación, como asimismo de la cuantificación propuesta con sustento en los valores acreditados en el caso, referidos al final de obra, en relación al porcentaje de avance de obra, debiendo ser reembolsada dicha diferencia a los actores, que han pagado sin causa ante el incumplimiento de la empresa constructora.

2.b.4. En tercer término, entiende que el juez de grado confunde la privación de uso del inmueble reclamada, con lucro cesante. Así, sostiene que el valor del alquiler no es un elemento irrelevante y solicita

se revoque la resolución de grado y se fije una suma resarcitoria de 36 meses de privación de uso del bien de $9.000.000 teniendo en cuenta los $250.000 mensuales estimados por el perito tasador Q.

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, "L., N. c/ G., N. R. s/ daños y perjuicios", 8/11/2005).

De allí que, en relación a esta cuestión, habré de coincidir con el Dr. Nahuelanca en cuanto a 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 habitar, como el tiempo en que han sido privados de su uso, desde que

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

3. *Costas y honorarios*:

En atención a como se resuelven los recursos, donde BBV ha resultado perdidosa, y solo se ha modificado a su favor, la exclusión de la multa por temeridad y malicia dispuesta en el acumulado, deben readecuarse costas y honorarios por mandato procesal y concuerdo con la propuesta de imposición de costas a B. (Art.69 CPr.) y regulaciones de honorarios en ambas instancias, efectuada por el Dr. Nahuelanca, en el entendimiento que respetan el principio general de la derrota, en ambos trámites y se ajustan a las escalas dispuestas por la ley de honorarios, las naturaleza de las pretensiones deducidas, las etapas cumplidas, el resultado, calidad y extensión del trabajo desarrollado por todos los profesionales intervinientes.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Por sus fundamentos, adhiero a la propuesta de fórmula del Dr. Nahuelanca.

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

1) En el expte. n° 722/2022, rechazar el recurso interpuesto por la parte demandada B. B. V. S.R.L., bajo apoderamiento letrado y fundado en ID 919324, contra la Sentencia n° 22/22 de fecha 17 de octubre de 2022 y hacer lugar parcialmente al recurso interpuesto por la parte actora A. M. V. y M. A. S., bajo apoderamiento letrado en escrito ID 923722, con los alcances de los puntos siguientes.

2) Revocar parcialmente el punto 1 de la parte resolutiva de la sentencia aludida en cuanto al monto de condena, que se establece en la suma de treinta millones ochocientos veintiséis mil ochocientos quince pesos ($30.826.815), con más intereses a la tasa activa para las operaciones de descuento a treinta días del Banco de la Nación Argentina, respecto a la suma de diecinueve millones novecientos diecinueve mil ciento quince pesos ($19.919.115) y a la tasa reducida del seis por ciento (6%) anual sobre la suma de diez millones novecientos siete mil setecientos pesos ($10.907.700), con los restantes alcances del punto.

3) Confirmar la imposición de las costas y regulación de honorarios de los puntos 2° y 3°) de la parte resolutiva de dicha sentencia.

4) Imponer las costas de la alzada a la parte demandada B. SRL y regular los honorarios profesionales a la Dra. M. A. R. y al Dr. J. M. R., conjuntamente, en el treinta y dos por ciento (32%) y al Dr. L. I. M. en el veintiocho por ciento (28%), de los regulados en cada caso en lra. instancia.

5) En el presente expte. n° 721/2022, hacer lugar parcialmente al recurso interpuesto por la parte actora B. S.R.L., bajo apoderamiento letrado y fundado en ID 919341, contra la sentencia definitiva n° 23/22 de fecha 17 de octubre de 2022, con los alcances de los puntos siguientes.

6) Revocar y dejar sin efecto el punto 2°) de la parte dispositiva del fallo aludido, en cuanto declara maliciosa la conducta procesal de B. S.R.L. e impone una multa en favor de los demandados.

7) Confirmar el punto 3°) de la parte dispositiva

que impone las costas a la parte actora.

8) Confirmar la regulación de los honorarios del punto 4°) de la parte resolutiva de la sentencia predicha.

9) Imponer las costas de la alzada a la parte actora B. S.R.L., y regular los honorarios profesionales a la Dra. M. A. R. y al Dr. J. M. R., conjuntamente, en el treinta por ciento (30%) y al Dr. L. I. M. en el veintiocho por ciento (28%), de los regulados en la 1ra. Instancia.

10) Por Secretaría déjese constancia en el expediente acumulado que se dicta la sentencia única en el presente juicio.

11) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia la Sra. jueza de Cámara Dra. Verónica Daniela Robert y concordar en la solución del caso (Ley V-174 y art. 274 CPCCCh).

REGISTRADA BAJO EL nro. 64 DEL AÑO 2024
DE LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"