Datos del Expediente

Carátula: ROMA PAMELA ANABEL C/ TAPIA MARCELO S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)

Fecha inicio: 04/10/2024 **Nº de Receptoría:** JU - 8737 - 2019 **Nº de Expediente:** JU - 8737 - 2019

Estado: En Letra - Para Consentir

Pasos procesales: Fecha: 11/03/2025 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - (FIRMADO)

Anterior**11/03/2025 11:56:13 - SENTENCIA DEFINITIVA**

REFERENCIAS

Domicilio Electrónico 20232275163@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico 20285509107@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico 27378125354@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Funcionario Firmante 11/03/2025 11:12:03 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

Funcionario Firmante 11/03/2025 11:53:14 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ

Funcionario Firmante 11/03/2025 11:56:09 - DEMARIA Pablo Martin - SECRETARIO DE CÁMARA

Observación MODIFICA

Sentido de la Sentencia MODIFICA

-- **NOTIFICACION ELECTRONICA**

Fecha de Libramiento: 11/03/2025 12:05:03

Fecha de Notificación 14/03/2025 00:00:00

Notificado por Demaría Pablo Martín

-- **REGISTRACION ELECTRONICA**

Año Registro Electrónico 2025

Código de Acceso Registro Electrónico 4EA74006

Fecha y Hora Registro 11/03/2025 12:03:53

Número Registro Electrónico 30

Prefijo Registro Electrónico RS

Registración Pública SI

Registrado por Demaría Pablo Martín

Registro Electrónico REGISTRO DE SENTENCIAS

Texto del Proveído

------- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -------

‰7<è1è'lg^[Š

232800170007417162

Expte. n°: JU-8737-2019 ROMA PAMELA ANABEL C/ TAPIA MARCELO S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en causa nº JU-8737-2019 caratulada: "ROMA PAMELA ANABEL C/ TAPIA MARCELO S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Castro Durán y Volta.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Castro Durán, dijo:

I- En fecha 13/08/2024, el juez titular del Juzgado de primera instancia n°1, Dr. Fernando Horacio Castro Mirarotonda, dictó sentencia, por la que hizo lugar a la pretensión promovida por Pamela Anabel Roma contra Marcelo Fabián Tapia, condenando a este último a pagar a aquella, la suma de $ 1.500.000 (comprensiva de las indemnizaciones de $ 1.000.000 por daño emergente y de $ 400.000 por daño moral, y de la multa de $ 100.000 derivada de la cláusula penal), con más intereses a la tasa pasiva que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de depósito a plazo fijo a treinta días, salvo en los periodos en que tenga vigencia y sea superior, que se aplicará la tasa que dicha entidad disponga para los fondos captados a través del sistema Home Banking, en su modalidad tradicional, desde el 23/02/2023 y hasta el efectivo pago. Desestimó los reclamos indemnizatorios por los rubros gastos y daño punitivo. Impuso las costas al demandado, salvo las correspondientes a los rubros desestimados, que se las cargó a la actora. Finalmente, difirió la regulación de honorarios profesionales.

De tal modo, se expidió acerca de la pretensión encaminada a la indemnización de los daños que alegó haber padecido la actora, a causa del incumplimiento del contrato de construcción de una vivienda que la vinculaba con el demandado.

II- Contra este pronunciamiento, la actora interpuso apelación en fecha 16/08/2024, e idéntica impugnación dedujo en fecha 26/07/2024, el Dr. Jorge Alejandro Sarraf, en carácter de gestor procesal del accionado; recursos que, concedidos libremente, motivaron la elevación del expediente a esta Cámara, donde se presentaron las correspondientes expresiones de agravios.

III- En fecha 22/10/2024, el Dr. Sarraf, en actuación ratificada en fecha 20/11/2024, presentó la expresión de agravios, cuestionando el rechazo de la excepción de incumplimiento y las indemnizaciones receptadas; en tanto que en la misma fecha, la actora hizo lo propio, impugnando el rechazo del daño punitivo.

IV- Corrido traslado recíproco de las expresiones de agravios reseñadas precedentemente, la Dra. Eliana Banfi lo contestó en fecha 09/11/2024, solicitando, como gestora procesal de la accionante (en actuación ratificada en fecha 11/11/2024), la desestimación de la apelación de la parte demandada; en tanto que ésta no lo contestó; por lo que, luego de darle por perdida lo carga de hacerlo, se dictó el llamamiento de autos para sentencia, cuya firmeza deja a la presente causa en condiciones de resolver.

V- En tal labor, paso al tratamiento de las distintas apelaciones.

A) <u>Comienzo por el agravio dirigido por la parte demandada contra el rechazo de la defensa de incumplimiento del contrato</u>.

a] A tal efecto, estimo conveniente recordar:

i. Que el sentenciante de origen inicialmente tuvo por reconocido el contrato de obra celebrado entre las partes, y luego, por acreditado que el demandado no ejecutó la obra dentro del plazo convenido; conclusión a la que llegó, valorando: el acta notarial de fecha 11/06/2019, que da cuenta del estado de avance de la obra; la declaración testimonial del arquitecto Juan Pablo Pontelli, quien dijo que la obra no fue culminada; y el intercambio epistolar mantenido entre las partes.

Seguidamente, dijo que la excepción de incumplimiento opuesta por el accionado, ha quedado en una mera manifestación, pues el mismo no aportó ningún elemento de prueba del incumplimiento que atribuyó a la actora.

ii. Que el Dr. Sarraf se agravió por la desestimación de dicha defensa.

Inicialmente, expuso que no existe duda de que el contrato bajo análisis, es bilateral con prestaciones recíprocas, y que lo debido entre las partes, es una obra y el precio.

Dijo que la ley autoriza a una de las partes suspender el cumplimiento del contrato, ante la falta de cumplimiento de la prestación por parte de la otra.

Expuso que no existe ninguna prueba del puntual y exacto cumplimiento de la parte actora, porque tal cumplimiento jamás tuvo lugar.

Agregó que surge claro, entonces, que la actora adeudaba parte del precio pactado, tanto al momento de la renegociación, cuanto al formular las intimaciones y reclamos.

Concluyó en que los comprobantes de pago agregados no se pueden vincular al precio convenido, y que, renegociadas las tareas extras, la actora tampoco las abonó.

b] A fin de resolver este agravio, cabe hacer notar que el demandado, al contestar la demanda, expuso que *"...tampoco se ha dado íntegro y cabal cumplimiento de los pagos voluntariamente asumidos, de las actualizaciones convenidas en la cláusula "Cuarta (IV)" del Contrato Originario y/o en el saldo del precio renegociado en el convenio conciliatorio..."* (el entrecomillado encierra copia textual).

Entonces, la cuestión a decidir queda instalada en el campo de la excepción de incumplimiento prevista en el artículo 1031 del Código Civil y Comercial.

El ámbito de esta excepción, son los contratos que dan nacimiento a obligaciones simultáneas a cargo de ambas partes, una de las cuales no puede reclamar a la otra el cumplimiento, si no hubiera cumplido sus propias obligaciones u ofreciere cumplirlas; y si lo hiciere, la otra puede negarse, oponiendo la excepción de incumplimiento .

En lo que al recurso interesa, resulta determinante señalar que constituye uno de los recaudos de procedencia de esta defensa, la simultaneidad en el cumplimiento de las obligaciones, es decir, que no estén sujetas a un plazo diferente; si la obligación de la parte que reclama el cumplimiento o la resolución, tuviera un plazo no vencido, la excepción sería improcedente (conf. Alejandro Borda, "Derecho Civil y Comercial. Contratos", pág.187).

Bajo estos lineamientos, deviene trascendente mencionar que se encuentra reconocido que la actora y el demandado celebraron, en mayo de 2017, un contrato que tenía por objeto la construcción, por parte de este último, de una vivienda con el sistema denominado "stell framing" y bajo la modalidad "llave en mano". El precio por la ejecución de tal obra, a cargo de la actora de la obra se pactó en la suma de $ 1.500.000 (Cláusula IV), y se fijó como término del plazo para la finalización de la obra, el día 05/02/2018 (Cláusula V).

Luego, los contratantes suscribieron un "Convenio conciliatorio" en fecha 29/11/2018, por el cual se dejó sentado que el estado de avance de la obra era del 82% (cláusula primera, ap. a), fijándose como nuevo plazo para la finalización de la misma, el día 20/12/2018 (cláusula séptima).

Asimismo, "al sólo efecto conciliatorio" se cuantificó el saldo pendiente de pago por todo concepto, en la suma de $ 205.000, pagaderos del siguiente modo: en ese acto, la suma de $105.000 (dejándose constancia del pago de este importe), y el resto, en cinco cuotas, venciendo la primera de ellas *"a los 30 días contados desde el día de la efectiva entrega, operando el vencimiento de cada una a los treinta días contados del vencimiento anterior..."* (ver cláusula segunda).

Del contenido de esta cláusula, surge nítidamente que el pago del saldo del precio pendiente de $ 105.000, fue diferido para el momento en que la obra finalizada fuera entregada a la actora; razón por la cual, resulta evidente que, al no existir simultaneidad en las contraprestaciones pendientes de entrega de la obra y de pago del precio, el demandado no estaba habilitado a suspender el cumplimiento de la suya (arts.1061 y 1063 CCyC).

Como lógico corolario de lo expuesto precedentemente, emerge que surge bien ha sido desestimada la excepción de incumplimiento, lo que sella la suerte negativa del agravio en tratamiento (art. 1031 CCyC).

La confirmación de esta parcela de la sentencia apelada, importa la confirmación de la multa impuesta en base a la cláusula penal contenida en la cláusula séptima del convenio conciliatorio; respecto de la cual, el único argumento recursivo se basó en la procedencia de la excepción de incumplimiento.

B) Confirmada la responsabilidad atribuida al demandado, paso al tratamiento de los agravios vertidos por el mismo contra las indemnizaciones otorgadas al actor.

1. Comienzo por el agravio dirigido contra la recepción del reclamo indemnizatorio por el daño derivado del pago de alquileres.

a] A tal efecto, creo oportuno recordar:

i. Que el sentenciante de origen, receptando el reclamo indemnizatorio del daño emergente generado por el pago de alquileres, por la indisponibilidad de la vivienda durante los períodos posteriores al vencimiento del plazo fijado en el "convenio conciliatorio", es decir entre enero y septiembre de 2019, fijó la indemnización en revisión en la suma actualizada de $ 800.000.

Para así resolver, tuvo por probado, además del retraso de la obra, que la actora abonaba un alquiler mensual por un monto que oscilaba entre $ 10.000 y $ 15.000 mensuales.

ii. Que el Dr. Sarraf cuestionó la concesión de esta indemnización y solicitó su rechazo, fundando su crítica en que resulta llamativo que la actora que invocó haber realizado el pago de los alquileres, carezca de todo elemento y ni siquiera haya aportado el contrato de locación.

b] A fin de resolver este agravio, cabe señalar que para el éxito de este reclamo indemnizatorio, no resulta suficiente el incumplimiento del demandado; sino que, además, se erige en presupuesto necesario, la demostración del perjuicio invocado, es decir, el pago de los alquileres, pesando la carga probatoria del mismo sobre la accionante (arts. 1744 CCyC y 375 CPCC).

Ésta ha dado cumplimiento a la carga probatoria que sobre ella pesaba, ya que logró acreditar el daño patrimonial por ella invocado.

Llego a tal conclusión, valorando que, aunque no fue acompañado el instrumento en el que constara el contrato de locación invocado, el testigo Manuel Tomás Manzano explicó con claridad que en esa época le alquiló un departamento a la actora, que no se redactó contrato escrito por la relación de confianza, y que la locación debió extenderse más allá de lo convenido, por el retraso de la entrega de la vivienda

objeto del contrato en debate. Incluso este testigo se mostró visiblemente molesto por el alongamiento de la locación, debido a que le trajo inconvenientes (ver audiencia videograbada de fecha 5/7/2023).

Analizado esta declaración testimonial según las reglas de la sana crítica (arts. 384 y 456 CPC), la considero sumamente creíble, y consiguientemente, apta para formar convicción respecto del pago de alquileres alegado por la actora; desembolso que constituye un daño emergente que merece indemnización (art. 1738 CCyC).

Por todo lo expuesto, la desestimación del agravio en tratamiento, se impone.

2. Abordaré a continuación el agravio dirigido contra la recepción del reclamo indemnizatorio por el daño extrapatrimonial.

a] A tal efecto, estimo conveniente recordar:

i. Que el sentenciante de origen fijó en la suma de $ 400.000, la indemnización en revisión, haciendo hincapié en los inconvenientes, molestias y dificultades afrontados por la actora.

II. Que el demandado calificó de arbitrario lo resuelto, afirmando que la concesión de la indemnización del daño moral carece de sustento y de cualquier prueba que la respalde.

b] A fin de resolver este agravio, resulta relevante resaltar que, a través del contrato que los vinculó, la accionante le encomendó al demandado, la edificación de un inmueble para asentar en él, su vivienda.

Partiendo de esta plataforma, cabe recordar que el incumplimiento del demandado frustró la expectativa de la actora de tener una vivienda propia, situación que autoriza a presumir una perturbación anímica que excede el padecimiento propio de las inquietudes normales y corrientes del mundo de los negocios, y por lo tanto, constituye un daño moral que habilita a la concesión de la correspondiente indemnización (art. 1741 CC y C).

Asimismo, no puede perderse de vista que entre las partes de autos existió una relación de consumo, puesto que el demandado es una persona que, con una organización empresarial, construye profesionalmente inmuebles; en tanto que la actora contrató a título oneroso la construcción de una vivienda en beneficio propio y de su grupo familiar (arts. 1, 2 y 3 ley 24.240).

Esta situación, en la que la actora constituye la parte débil de la relación contractual, refuerza la presunción de padecimiento de daño moral por parte de la misma.

En cuanto al monto indemnizatorio, considero que ha ido prudentemente fijado para que la damnificada pueda obtener las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden mitigarlo; por lo que la desestimación de este agravio, se impone (art. 1741 CCyC).

C) Finalmente, abordaré el agravio dirigido por la parte actora contra el rechazo del daño punitivo.

a] A tal efecto, estimo conveniente recordar:

i. Que el sentenciante de origen rechazó el daño punitivo reclamado, señalando que no encontró fundamento suficiente para la aplicación del mismo.

ii. Que la actora impugnó esta decisión, poniendo de resalto que el único requisito para la procedencia es el incumplimiento, y en este caso, se encuentra harto probado que el demandado no cumplió

con su obligación.

b] A fin de resolver estos agravios, considero útil mencionar que en el ámbito del Derecho del Consumidor, con la expresión daño punitivo se designa a la pena privada, por medio de la cual, el juez condena al proveedor al pago de una suma de dinero en favor del consumidor damnificado, con independencia de la indemnización de los daños padecidos por éste.

Esta pena está destinada a punir, al margen de los principios, normas y garantías del derecho penal, actos de los proveedores que, por sus consecuencias, merezcan una sanción; y a la par, a desalentar la realización de actos similares.

Es decir, el daño punitivo tiene una función disuasiva que contribuye a la prevención de daños a los usuarios y consumidores.

Del texto del artículo 52 bis de la ley 24.240 (según ley 26.361) se desprende un único requisito para la procedencia del daño punitivo, que es el incumplimiento del proveedor de las obligaciones legales o contractuales con el consumidor. En dicha norma no se hace referencia alguna a la conducta de los proveedores, ni se exigen valoraciones subjetivas, tales como la gravedad de esa conducta, ni la intención de dañar, ni el ánimo de lucro subyacente al incumplimiento; valoraciones que quedan reservadas para la cuantificación de la pena.

En este sentido, la Suprema Corte de Justicia tiene dicho que *"...La norma es clara en cuanto a que exige para su aplicación un solo requisito: que el proveedor no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor. Esta disposición, apartándose de las sugerencias efectuadas a nivel doctrinario, no exige un grave reproche subjetivo en la conducta del dañador, ni un supuesto de particular gravedad caracterizado por el menosprecio a los derechos del damnificado o a intereses de incidencia colectiva, ni a los supuestos de ilícitos lucrativos. Solo dispone que procede cuando se incumplen obligaciones legales o contractuales..."* (sent. del 17/10/2018 recaída en la causa C119562 "Castelli, María Cecilia c/ Banco de Galicia y Buenos Aires SA s/ nulidad de acto jurídico).

Partiendo de esta plataforma, emerge como forzoso corolario, que debe revocarse lo decidido, declarándose procedente el daño punitivo.

En lo atinente a la cuantificación del mismo, resulta útil recordar que ha sido delegada al órgano judicial, por el artículo 52 bis de la ley 24.240, el que la graduará, teniendo en cuenta la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, con el límite del máximo de la multa prevista en el artículo 47 inciso b) de esa ley.

Teniendo en cuenta las características de este caso, considero justo fijar el daño punitivo en la suma equivalente a 30 canastas básicas total para el hogar 3, que publica el INDEC.

Finalmente, cabe aclarar que a la suma determinada como sanción pecuniaria en concepto de daño punitivo, no corresponde adicionarle intereses; puesto que el demandado queda obligado al pago de la misma a partir del pronunciamiento judicial que la impone (art. 886 CCyC).

VI- Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo:

I)- Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, y consiguientemente, modificar la sentencia apelada, condenando al demandado a pagar a la actora, dentro del plazo de diez días computados desde que la presente sentencia adquiera firmeza, la suma equivalente a 30 canastas básicas total para el hogar 3 que publica el INDEC, en concepto de daño punitivo (art. 52 bis ley 24.240).

II)- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada (1031, 1061, 1063, 1738, 1741, 1744 CCyC).

III)- Las costas de Alzada se imponen a la parte demandada (art. 68 CPCC); difiriéndose la regulación de honorarios correspondiente, para la oportunidad en la que estén determinados los de primera instancia (art. 31 ley 14.967).

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Volta, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Castro Durán, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE:**

I)- Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, y consiguientemente, modificar la sentencia apelada, condenando al demandado a pagar a la actora, dentro del plazo de diez días computados desde que la presente sentencia adquiera firmeza, la suma equivalente a 30 canastas básicas total para el hogar 3 que publica el INDEC, en concepto de daño punitivo (art. 52 bis ley 24.240).

II)- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada (1031, 1061, 1063, 1738, 1741, 1744 CCyC).

III)- Las costas de Alzada se imponen a la parte demandada (art. 68 CPCC); difiriéndose la regulación de honorarios correspondiente, para la oportunidad en la que estén determinados los de primera instancia (art. 31 ley 14.967).

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Volta, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA:**

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, **se resuelve:**

I)- Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, y consiguientemente, modificar la sentencia apelada, condenando al demandado a pagar a la actora, dentro del plazo de diez días computados desde que la presente sentencia adquiera firmeza, la suma equivalente a 30 canastas básicas total para el hogar 3 que publica el INDEC, en concepto de daño punitivo (art. 52 bis ley 24.240).

II)- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada (1031, 1061, 1063, 1738, 1741, 1744 CCyC).

III)- Las costas de Alzada se imponen a la parte demandada (art. 68 CPCC); difiriéndose la regulación de honorarios correspondiente, para la oportunidad en la que estén determinados los de primera instancia (art. 31 ley 14.967).

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-

------- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -------

VOLTA Gaston Mario
JUEZ

CASTRO DURAN Ricardo Manuel
JUEZ

DEMARIA Pablo Martin
SECRETARIO DE CÁMARA

Volver al expediente Volver a la búsqueda Imprimir ^