TOMO: CIV **SENTENCIAS**

REGISTRO: 3162

FOLIO: 109/117

PROT. ELECT. A201 0665.251

En la ciudad de Caleta Olivia, Provincia de Santa Cruz a los **01** del mes de Diciembre de 2025, se reúnen los integrantes de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial para dictar sentencia en los autos: **"MIROL, SUSANA NELLY C/BAHIA BLANCA VIVIENDAS S.R.L S/INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL"** Expte. N° 21.226/22 que tramita en el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de la ciudad de Pico Truncado, que ingresó en esta instancia bajo el N° 8917. A estos fines se estableció el siguiente orden de estudio: Horacio Fernández; Humberto Monelos y Griselda Bard. para responder a las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es justa la sentencia recurrida? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN el Dr. Horacio Fernández dijo:

I.- Por PE 503135-2022 se presenta la Sra. Susana Nelly Mirol con el patrocinio letrado del Dr. Carlos Toledo Vargas y promueve demanda de ordinaria en contra de la firma Bahía Blanca Viviendas S.R.L. y de cumplimiento de contrato persiguiendo el cobro de la suma de Pesos Cuatrocientos Ochenta Mil ($480.000) por daños y perjuicios solicitando se condene a la demandada a dar cumplimiento al contrato bajo apercibimiento de astreintes y a abonar la suma

reclamada por daños y perjuicios con más intereses conforme a la tasa activa del BNA.

Al relatar los hechos dice que con la demandada tuvo un vínculo contractual a través de contrato de viviendas Nro. 133 de fecha 27 de marzo de 2.018 mediante el cual aquella se obligaba a la entrega de una vivienda de 50 m2 modelo Trento y que el precio pactado fue de $ 585.650 que fue abonado en su totalidad. Afirma que aquella hace entrega de una vivienda en Junio de 2020 y a través de una constancia de entrega hace que recepcione en conformidad una modelo Trento de 50 m2 con las especificaciones de construcción, características y adicionales detalladas en el contrato, la que no se construyó ni instalo en ésta ciudad de Caleta Olivia, sino en Pico Truncado.

Manifiesta que la vivienda entregada resulta inhabitable con muchas deficiencias de construcción que detalla, resaltando que expuso tales fallas ante la dirección de Defensa del Consumidor de Pico Truncado en Expte. Nro. 049/DDC/20 y que allí no tuvo solución, por lo que intento otra vía extrajudicial a través de una carta documento que tampoco obtuvo respuesta afirmativa. Señala que otro incumplimiento es que la vivienda entregada es diferente a la convenida, afirmando que ello se puede corroborar con la documental que acompaña y las fotografías e informe técnico de la Arquitecta Mariana Knez, la que elaboró un informe sobre estado de la misma.

Formula consideraciones en torno al derecho a la habitación y a tener la casa propia que se tienen presentes y sostiene que su parte ha cumplido íntegramente el contrato celebrado pero que la otra parte no lo ha hecho. Luego argumenta la pretensión de daños y perjuicios que promueve y que le causo la demora en el cumplimiento de la obligación, funda en derecho, ofrece prueba y hace su petición final.

II.- Que por PE 580681-2022, se presenta el Dr. Leandro Murugarren en calidad de apoderado de la firma Bahía Blanca Viviendas SRL y opone excepción de prescripción y subsidiariamente la de incompetencia.

Subsidiariamente contesta demanda, formulando una negativa general y particular de hechos. Al dar su versión dice que la actora contrató con alguien que no tiene facultades para obligar a su parte ya que no es su representante legal. Entiende que la demanda no debe prosperar y expone en fundamento de su postura que es habitual que la gente contrate una casa prefabricada básica y que no continúe con las obras para hacerla habitable y que el transcurso del tiempo las deteriora, señalando que en el caso, es claro que la actora que no termino su casa. Dice que no se trata de una casa llave en mano y que por ello siempre se anexa un manual del propietario.

Argumenta que del informe del arquitecto que se acompaña, cuya autenticidad niega, no surgen datos de ubicación, lugar y fecha y que no obstante, si surge que la actora ya está viviendo allí, pese a que no la ha terminado. De allí que interpreta que es un despropósito que 4 años después se pretenda hacer responsable a su mandante de los supuestos defectos de construcción, atribuyéndole a la actora la responsabilidad de las condiciones actuales de la vivienda.

Niega que la firma del contrato acompañado por la actora sea del socio gerente de la empresa demandada, desconoce documental, ofrece pruebas, formula reserva del caso federal y hace su petición final.

III.- Por sentencia interlocutoria de PE 698905-2022 se desestiman las excepciones deducidas por la parte demandada.

IV.- Que por PE 1425250-2024 se dicta sentencia definitiva Reg. Sentencia N° 1661, T° XXXII, F° 024/028, mediante la cual, se hace lugar a la demanda promovida por Susana Nelly Mirol por cumplimiento de contrato en contra de Bahía Blanca Viviendas SRL y en consecuencia condenar a ésta última a que en el plazo de treinta días de quedar firme la presente solucione los defectos de construcción existentes en la vivienda entregada a la actora y que surgen informados por el informe técnico glosado al PE503135-2022, bajo apercibimiento de aplicar sanciones conminatorias a favor de la actora por cada día de retraso en su cumplimiento (art. 804 del

CCYCN). Asimismo se condena a la demandada al pago de la suma de pesos Cuatrocientos Ochenta Mil ($480000) en concepto de daños y perjuicios causados a la actora, se imponen costas a aquella parte y se regulan los honorarios del Dr. Carlos Toledo Vargas en un 23 % y a favor del Dr. Leandro Ignacio Murugurren en un 15 %, sumas que no incluyen IVA.

V.- Contra el fallo dictado la parte demandada interpone recurso de apelación y lo funda mediante PE1616365-2024.

En su primer agravio sostiene que el sentenciante parte de una base falsa, ya que entiende que la casa contratada era habitable a su terminación. Manifiesta que es habitual que por una cuestión presupuestaria, la gente contrate una casa prefabricada básica como la que surge del contrato que acompaño la actora y que luego, no continúe con las obras necesarias para hacerlas habitables, las que, por el mero transcurso del tiempo, se deterioran y se hacen inhabitables. Expresa que en éste caso, quedó probado con el informe pericial que la actora no terminó la casa para hacerla habitable y ello provocó los daños que surgen del informe.

Agrega que su mandante no tenía como obligación principal una casa llave en mano y que por el valor era claro que se trataba de una construcción básica, señalando que por el informe del arquitecto que se acompaña, la actora estaba viviendo en la casa pese a que no la había terminado y no había seguido el manual del propietario, concluyendo que es un despropósito que después de 4 años se pretenda responsabilizarla de los defectos constructivos.

En el segundo agravio, la queja se dirige a cuestionar el valor probatorio que el magistrado le asignó al informe técnico agregado por la actora, al que según señala se le otorga un valor superlativo. Expresa luego que se hizo caso omiso a las críticas que su parte le formulo, resaltando que toda la teoría del caso se construyó sobre ese informe y que toda la sentencia depende de él.

Formula consideraciones atinentes a la valoración probatoria y razona que en el caso se transgredieron las reglas de la lógica y la sana crítica y se han violado las garantías constitucionales al abusar de las presunciones del régimen consumeril y utilizar un

precario informe de arquitecto para basar todo el caso. Agrega que se ha violado el principio de congruencia, se ha menoscabado el derecho de propiedad, el de defensa en juicio y debido proceso.

Expresa que su parte al contestar demanda negó la autenticidad y fidelidad del informe del arquitecto sobre el que se apoya el sentenciante y concluye en que el mismo no da certeza en cuanto a si se trata de la casa prefabricada contratada por la actora en cuanto no indica ubicación, domicilio, lugar o fecha o dato relacionado con el contrato que se tuvo por válido.

En la tercera queja se agravia porque se hace lugar a la suma reclamada en concepto de indisponibilidad de vivienda la que se cuantifico sobre el valor mensual de un alquiler, sin que se haya producido prueba en relación al valor mensual del alquiler y sin advertir que la vivienda contratada no era habitable, por lo que entiende que la sentencia al partir de premisas falsas deviene arbitraria.

Reitera sus cuestionamientos relativos a que la casa prefabricada contratada era básica, que el comprador no continuó con las obras para hacerla habitable y que por el transcurso del tiempo y los factores climáticos se deterioró. Luego señala nuevamente que su mandante no tenía por obligación principal entregar una casa llave en mano, por lo que entiende arbitrario que se la haya condenado por la indisponibilidad de algo que terminado conforme al contrato era inhabitable, concluyendo que es irrazonable y arbitrario que se cuantifique y condene por el alquiler mensual que tuvo que afrontar la actora por la indisponibilidad de la vivienda.

Formula reserva de caso federal.

VI.- La parte actora contesta los agravios mediante memorial de PE 1729054-2025.

Al responder al primer agravio, dice que la firma Bahía Blanca Viviendas, hizo entrega de una vivienda, no solo que no estaba terminada, sino con numerosos y enormes defectos de construcción que por más que intente arreglar es inhabitable. Señala que la

vivienda además de inhabitable por los defectos de construcción difiere totalmente del modelo adquirido.

Destaca que quedaron acreditados con el informe de la arquitecta Mariana Knez (PE 935296-2023), todos los defectos de construcción que enumera y se tienen presentes, señalando que estas circunstancias fueron ratificadas por el testigo Soto (PE 965296-2023, afirmando que pese a los reclamos formulados, incluido Defensa del Consumidor, nunca vinieron a arreglarlos.

Sostiene también que quedó acreditado que el modelo adquirido difiere del construido, siendo totalmente diferente al que ilustra el folleto que reconoce Villagrán (PE 935307-2023). Agrega que quedo probado también la celebración del contrato, el pago del mismo por parte de la actora, de los reclamos por deficiencias de construcción, que no fueron saneados con la excusa que no se dejó entrar al personal de la firma, subsistiendo a la fecha los defectos de construcción que hacen inhabitable a la vivienda.

Destaca que con el mandamiento Nro. 14/23 obrante en PE 968937-2023 ilustran las deficiencias de la construcción.

Expresa que su parte efectuó gestiones extrajudiciales como fue el reclamo ante Defensa del Consumidor de Pico Truncado cuyas actuaciones fueron remitidas por PE 1095770-2023, estando probado que la demandada no dio cumplimiento al contrato de vivienda que suscribió, por lo que pide el rechazo del primer agravio.

Respecto del segundo agravio en el que la demandada hace hincapié en la valoración del informe pericial, señala que su parte ha referido otras pruebas que acreditan los hechos expuestos, y que además dicho informe fue ratificado por la profesional que concurrió a declarar a autos y que no fue impugnado por esa parte. Agrega que la construcción de una vivienda debe estar acorde al clima de la zona y no puede atribuirse a las inclemencias del tiempo los defectos de construcción y que por otra parte no ofreció ni produjo prueba que permita darle sustento a sus argumentos.

En cuanto al tercer agravio manifiesta que la demora en la que incurrió la demandada en el cumplimiento de su obligación torna procedente el reclamo de indemnización ya que está basado en la

necesidad de poseer vivienda propia, lo que significa no tener que pagar alquiler o andar en viviendas ajenas e inclusive hasta generar una renta con el alquiler de la misma. Señala entonces que éste daño consiste en los gastos que le generó no contar con su vivienda, la frustración que implica al haberla abonado al contado, el no poder vivir en lo propio generando gastos de alquiler y no generar una renta mensual con su alquiler, lo que generó una frustración que constituye un daño susceptible de reparación.

Concluye por todo lo expuesto que la resolución del juez se ajusta a derecho peticionando el rechazo del agravio y la confirmación de la sentencia.

VII.- Que abordando el estudio de los agravios formulados por la parte demandada, debo destacar en primer lugar, que el caso en cuestión debe ser encuadrado bajo la normativa consumeril, pues, teniendo en cuenta las características del vínculo contractual que hubo de existir entre las partes litigantes, surge nítido que estamos en presencia de una relación de consumo. En efecto, comparto lo dicho por el magistrado de la instancia anterior en cuanto sostiene que la parte demandada se trata de una persona jurídica que de manera profesional y onerosa se dedica a la construcción de viviendas y la parte actora compro un inmueble con fines de vivienda familiar.

Que por ende devienen aplicables la ley especial Nro. 24.240 y el Código Civil y Comercial de la Nación, las cuales vienen a reglamentar las disposiciones contenidas en el art. 42 de la Constitución Nacional. Que en consecuencia el presente debe juzgarse a través del lente que imponen los derechos y principios que rigen esta especial materia, los que va de suyo, impactan tanto en la apreciación de los hechos como en la aplicación del derecho y la valoración de la prueba.

Dicho ello, inicio entonces el tratamiento del primero de los agravios formulados, mediante el cual el recurrente sostiene que su obligación principal no era entregar una casa llave en mano sino una casa prefabricada básica que la actora no termino para hacerla

habitable, siendo ello la causa de los daños que surgen del informe acompañado.

Que conforme al tenor de la queja, debo primero hacer hincapié en los términos del contrato de vivienda nro. 133 acompañado por la parte actora y al que hace referencia la recurrente en agravios, el que se trata de un típico contrato de adhesión con cláusulas preestablecidas que en su punto 1) describe las características de la vivienda adquirida así como también el precio pactado. Se detalla así tanto su tamaño como el tipo y calidad de los materiales que se van a utilizar para su construcción, constando que se adjuntan los planos de platea, arquitectura y electricidad.

Así las cosas, observo que el conflicto tuvo inicio a través del intercambio epistolar planteado entre las partes y que da cuenta la documental incorporada a la causa. De ella surge que la actora, mediante misiva Nro. 948652252 de fecha 28 de septiembre de 2020, intimó a la demandada a la ejecución de tareas para la solución de defectos constructivos y de terminación de la vivienda recibida el 20 de junio de 2020. Dicha intimación fue contestada por CD 109061574 de fecha 21 de octubre de 2021, a través de la cual la demandada niega los defectos invocados y afirma haber dado cumplimiento a las obligaciones asumidas por su parte descriptas en el contrato de vivienda arriba referido. También le hace saber que la casa contratada no era "llave en mano", es decir, que no incluía terminación.

Y sobre éste punto es relevante el informe de estado de vivienda aportado por la parte actora y elaborado por la arquitecta Mariana Knez, la que da precisión de los defectos constructivos de que adolece y acompaña láminas fotostáticas que permiten observarlos en detalle. La profesional en cuestión al concluir el informe señalo: "El estado general de la vivienda no es bueno, sería importante poder darle solución al problema del movimiento de la casa y de las terminaciones para poder realizar la etapa de finalización correspondiente ... Sería importante poder darle una pronta respuesta a la propietaria y hacer los arreglos y cambios

correspondientes así pueden realizar los trabajos de finalización correspondientes para que los materiales no se sigan deteriorando."

Tengo presente que esta documental fue cuestionada por la parte recurrente, pero considero que debo asignarle utilidad probatoria en virtud de que fue ratificada en audiencia testimonial prestada por la profesional nombrada a la cual la impugnante no compareció pese a haber sido notificada. En dicha diligencia procesal, la que obra a PE 1426204-2024, la arquitecta Knez, además de ratificar el informe aludido dio detalle de las fallas constatadas en la construcción de la vivienda de la Sra. Susana Mirol.

Sus dichos, fueron reforzados con la testimonial del ciudadano Americo Soto, el que obra en la misma PE. El nombrado dijo que tenía conocimiento que la empresa Bahia Blanca Viviendas le iba a construir una casa a la Sra. Mirol y en ese sentido formulo apreciaciones en torno a fallas que observo en su construcción y además aclaro que el modelo construido no se correspondía con el adquirido, agregando que la nombrada había formulado reclamos a través de defensa del consumidor.

Mediante el mandamiento 14/23 que obra a PE 968937-2023, se constata la ubicación, el tipo de vivienda, sus medida y las características de construcción.

También en autos prestó testimonio la Sra. María Belén Villagran, la que dijo ser dependiente de la empresa Bahía Blanca Viviendas SRL desempeñándose en el área de ventas. Admitió haber suscripto el contrato de vivienda nro. 133 celebrado entre la actora y la mencionada firma y reconoció la documental que le fue exhibida. También dijo que tenía conocimiento que la nombrada había formulado reclamos a la empresa por fallas de construcción.

En ese sentido se acredito también que previo a la acción instaurada se formuló la denuncia pertinente ante la Dirección de Defensa de Consumidor de la localidad de Pico Truncado, cuyo expediente fue acompañado por PE 1095770-2023.

Que la prueba así repasada dejó en claro que la cuestión que se debatió en ésta litis y sobre la que se juzgó en la instancia

anterior, tiene que ver con deficiencias o defectos en la construcción de la vivienda prefabricada contratada y no con la entrega de una vivienda habitable a su terminación o llave en mano como lo sostiene la recurrente en agravios y es por ésta razón que no advierto que el magistrado de grado haya resuelto el caso partiendo de una base falsa tal como se le achaca.

Por el contrario, el análisis que llevo a cabo fue lógico y razonado teniendo en cuenta el thema decidendum, la prueba aportada por el actor y la postura que asumió el demandado, el que por cierto, se limitó a negar la procedencia de la pretensión demandada y no propuso prueba relativa al cumplimiento de la obligación a su cargo tal como se señaló en grado cuyo criterio comparto. En esta dirección destaco que el accionado no aporto elementos tendientes a acreditar que la vivienda entregada por su parte no adolecía de fallas o defectos de construcción tal como lo señala la parte actora, siendo que por su presumida profesionalidad se encontraba en mejores condiciones para hacerlo, no prestando así la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión debatida en éste juicio.

Tal como se remarcó en el inicio del presente, juegan aquí los principios que campean en el derecho de consumo, en particular, el principio protectorio que ampara al comprador reconociéndolo *"como merecedor de una tutela in abstracto, sin atender a ninguna situación en particular a la hora de su configuración"* (Barocelli, Sergio, Consumidores hipervulnerables. Hacia una acentuación del principio protectorio, en L.L. 2.018-B. De CCYC- Obligaciones y Contratos - Ricardo Luis Lorenzetti - Tomo I - pág. 705.

En virtud de ello, las cláusulas de los contratos deben ser interpretadas de manera tal que prevalezca la interpretación más favorable al consumidor, sosteniendo la jurisprudencia que se debe considerar no solo la literalidad de los términos sino también la intención real de las partes. Tal directiva encuentra su fuente en el principio de buena fe. En ese sentido dispone el art. 961 del CCYC que "Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no solo a lo que está expresado,

sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidado y previsor". Señala la doctrina que *"la buena fe se refiere al comportamiento leal y honesto en el tráfico. No se relaciona a la creencia que una persona tiene respecto de la posición de otra (como en el caso de la buena fe subjetiva) sino a la manera en que las partes debe comportarse en el cumplimiento del contrato. Es un estándar o modelo de conducta que se ajusta a los imperativos éticos exigibles de acuerdo con la conciencia social imperante. En razón de este principio se exige una conducta clara, diligente y sincera de las partes tanto en el proceso de formación del contrato -incluidas las tratativas previas (conf. Art. 991)- como en su ejecución o incluso en la etapa posterior a su extinción"* (Código Civil y Comercial Explicado - Doctrina-Jurisprudencia - Obligaciones y Contratos - Tomo I - Artículos 721 a 1186 - Ricardo Luis Lorenzetti - pág. 423 Rubinzal - Culzoni Editores)

Que por lo expuesto, y entendiendo que con base en la prueba producida se encuentra acreditado que la empresa demandada es responsable objetivamente de las fallas de construcción endilgadas y por ende ha incurrido en un incumplimiento a las obligaciones asumidas en el contrato celebrado entre las partes, es mi opinión que los argumentos que sustentan el agravio no pueden tener favorable recepción y deben ser rechazados, los que así lo propongo al acuerdo.

Que igual suerte debe correr el segundo agravio ensayado, mediante el cual el embate se enfoca en cuestionar la valoración de la prueba que llevo adelante el magistrado de la instancia anterior. Fue así que se remarcó el valor superlativo que le asignó al informe técnico agregado y se sostuvo que sobre dicha prueba construyó toda la teoría del caso.

Que no puedo compartir tales argumentos en virtud de que el análisis probatorio que se desarrolló en grado alcanzo a todos los elementos de prueba que se incorporaron. Se advierte así que además del informe en cuestión, se tuvo en cuenta el contrato de vivienda

celebrado, el intercambio epistolar mantenido, la denuncia tramitada ante la Dirección de Defensa del Consumidor de la localidad de Pico Truncado y los testigos que declararon en autos.

Que en cuanto al valor probatorio del informe técnico elaborado por la arquitecta Mariana Knez, sobre lo cual el apelante hace especial hincapié, tal como lo señale en el punto anterior, tengo en cuenta que fue ratificado en audiencia testimonial prestada por la nombrada profesional y además fue reforzado por la restante prueba producida que vino a corroborar los datos en él contenidos. De forma tal, que si bien se trata de un informe privado, goza de suficiente objetividad para ser considerado un elemento válido de prueba.

En este sentido no pierdo de vista que el demandado tuvo la oportunidad procesal de formularle las preguntas y las objeciones a que entendió pertinentes a la profesional informante en la audiencia testimonial que se fijó en autos, no obstante lo cual, no compareció a dicha diligencia procesal.

Que tampoco produjo prueba para contrarrestar el informe presentado proponiendo peritos de parte u otras medidas para tal fin, manteniendo un desempeño procesal pasivo limitándose básicamente como se destacó, a negar los hechos alegados en la acción promovida en su contra. Que por ende y si bien el informe técnico acompañado no se trata lógicamente de una pericia, no se le puede quitar valor probatorio ya que las circunstancias detalladas y valoradas en conjunto permiten tenerla como antes se dijo, como un medio válido de prueba.

Que por todo ello, no advierto que se hayan transgredido las reglas de la lógica y de la sana crítica racional violando garantías constitucionales, pues la labor jurisdiccional puesta en tela de juicio, respetó en un todo los principios del debido proceso sin que tenga viso alguno de arbitrariedad.

No paso por alto tampoco que transitamos un proceso de consumo en el que la valoración de la prueba además de regirse por tales principios, lo hace también por los principios del derecho de

consumo como el de la responsabilidad objetiva, el que implica la inversión de la carga de la prueba a favor del consumidor.

Se tiene dicho que: *"Quien debe probar es quien se encuentre en mejores condiciones de hacerlo. El juez no solo valora las circunstancias particulares de cada caso apreciando quien se encuentra en tales condiciones para acreditar el hecho controvertido, sino también las razones por las cuales quien tiene la carga de probar no lo hace. Este principio actualmente se encuentra reforzado -en el marco de las relaciones de consumo- de conformidad con lo dispuesto por la LDC 53 reformada por la* ***ley 26361****, el cual coloca en cabeza de los proveedores, la carga de aportar al proceso todos los elementos de prueba que obren en su poder, en orden a las características del bien o servicio, prestando la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión debatida en juicio (CNCom, Sala B, in re "Grosso Elena c/ Sociedad Italiana de Beneficencia en Buenos Aires s/ sumarísimo", del 30/12/16)."* Id SAIJ:SUN0027831 - 16 de Junio de 2020.

Así las cosas, corresponde el rechazo del agravio en tratamiento y así lo propongo al acuerdo.

Que en el tercer agravio, la recurrente se queja de que se hace lugar a la suma reclamada en concepto de indisponibilidad de la vivienda cuantificándose a partir del valor de un alquiler mensual sin que se haya producido prueba en relación a ello y sin advertir que la vivienda contratada no era habitable.

Descripto sucintamente el argumento del quejoso, parto de la base de que en la sentencia de grado se hizo lugar al reclamo indemnizatorio formulado remarcando que el incumplimiento contractual de la empresa frustró la legitima expectativa de la actora y lo coloco en una situación de sucesivos reclamos que se prolongaron en el tiempo agravando los defectos de construcción. Se sostuvo también que en virtud a la edad de la actora es factible que el incumplimiento haya afectado su estado espiritual al impedir el goce del bien.

Así ello y en orden a los términos del cuestionamiento de que se trata, observo que no está discutida la procedencia del daño

sino solo el quantum por el que fue otorgado. En ese marco observo que el juez de grado recepto la pretensión e hizo lugar sin más al monto pretendido, interpretándose por ende que admitió el parámetro que tomo el actor para cuantificarlo el que se trata de un valor locativo que fijo en la suma de $ 20.000 mensuales y por un lapso de dos años.

Dadas así las cosas, no tengo dudas de que estamos frente a un daño extrapatrimonial enmarcado en la relación de consumo habida, y en ese sentido, viene al caso citar la jurisprudencia que dijo sobre el particular que: *"En las relaciones de consumo, el daño moral se presume cuando hay un incumplimiento contractual significativo que afecta la expectativa legítima del consumidor y su bienestar emocional"* Id SAIJ: SULL009687 - 24 de abril de 2024.

Que conforme a la naturaleza del daño reconocido, es dable remarcar, de que aquí no existen reglas fijas a las cuales los jueces deben ceñirse para cuantificar su monto, debiendo basarse en el prudente arbitrio judicial. En consonancia con ello interpreto entonces que las circunstancias detalladas antes y en las cuales el magistrado fundo la procedencia del rubro, son lo suficientemente razonables para justificar su cuantía y de allí es que advierto válido el parámetro que se tomó en virtud de que ha logrado acreditare que el comportamiento del demandado, prolongó indebidamente el goce adecuado del bien adquirido, el que se trata de una casa destinada a vivienda familiar.

Es por lo expuesto que entiendo que los fundamentos desarrollados en sustento del agravio no logran conmover lo decidido en la instancia anterior y en consecuencia de ello debe rechazarse el agravio en tratamiento. Así lo propongo al acuerdo.

Que respecto de lo honorarios de los profesionales intervinientes, dado que en la instancia anterior se regulo un porcentaje sobre un monto de condena que aún a la fecha no se encuentra determinado en virtud a no haberse practicado liquidación, los mismos en ésta instancia serán regulados bajo la misma modalidad conforme a los parámetros porcentuales contenidos en xel art. 30 de la ley 3950.

Por estas razones y con el alcance establecido en mis consideraciones, entiendo que la sentencia es justa correspondiendo aplicar las costas a la parte demandada. Así lo propongo al acuerdo.

A LA PRIMERA CUESTIÓN el Dr. Humberto Monelos dijo:

VIII.- Que coincido con el análisis de los agravios que formula el primer votante.-

A LA SEGUNDA CUESTIÓN el Dr. Horacio Fernández dijo:

IX.- En función de lo expresado propongo que se dicte el siguiente pronunciamiento: 1°) Rechazar los agravios formulados por la parte demandada confirmando en un todo la sentencia de grado inscripta al R° 1661, T° XXXII, F° 024/028 obrante a PE1425250-2024 2) Imponer las costas en ésta instancia a la demandada vencida (art. 68 del CPCC). 3°) Regular los honorarios profesionales por la actuación ante ésta instancia del Dr. Carlos Toledo Vargas, patrocinante de la parte actora en un 35 % y del Dr. Leandro Ignacio Murugarren, apoderado de la parte demandada, en un 30 % de los regulados en la instancia de grado (arts. 16,30, y cctes. De la ley 3950. 4°) Tener presente la reserva del caso federal. 5°) Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase a la instancia de grado.-

A LA SEGUNDA CUESTIÓN el Dr. Humberto Monelos dijo:

X.- Adhiero a la propuesta formulada por el Dr. Horacio Fernández.-

Por ello se dicta la siguiente sentencia

Caleta Olivia, 01 de ~~Noviembre~~ Diciembre de dos mil veinticinco

Y CONSIDERANDO:

Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcripto precedentemente, resultado de la votación, citas legales y lo dispuesto por el art 44 de la ley 1 Orgánica del Poder

Judicial, la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial

F A L L A:

1°) Rechazar los agravios formulados por la parte demandada confirmando en un todo la sentencia de grado inscripta al R° 1661, T° XXXII, F° 024/028 obrante a PE1425250-2024

2) Imponer las costas en ésta instancia a la demandada vencida (art. 68 del CPCC).

3°) Regular los honorarios profesionales por la actuación ante ésta instancia del Dr. Carlos Toledo Vargas, patrocinante de la parte actora en un 35 % y del Dr. Leandro Ignacio Murugarren, apoderado de la parte demandada, en un 30 % de los regulados en la instancia de grado (arts. 16,30, y cctes. De la ley 3950.

4°) Tener presente la reserva del caso federal.

5°) Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase a la instancia de grado. La Dra. Griselda Bard no suscribe la presente por no existir disidencia entre los abajo firmantes y en encontrarse en uso de licencia.-

e/L: "Vale Diciembre" Conste.-

HUMBERTO MONELOS
Juez de Cámara

HORACIO FERNANDEZ
Juez de Cámara

ANTE MI:

CAROLINA LIMA
Secretaria de Camara