

EXPRESA AGRAVIOS

Sr. JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA VIII NOMINACIÓN

JUICIO: PEREZ MARIO ANDRES C/ CESAR GRANDI EMPRESA
CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS S/ Daños y Perjuicios - Expte. 313/15

GERMÁN ESTEBAN MULER, por la actora, a S.S. con todo respeto digo:

Que en tiempo y forma propios vengo a expresar los agravios de mi mandante, contra la sentencia de fecha de fondo recurrida, y en mérito a las consideraciones de hecho y de derecho que siguen, solicito que la misma se modifique aumentando los montos de condena por daño moral y daño punitivo.

1. DAÑOS PUNITIVOS

La sentencia agravia a mi mandante porque el monto de condena por daños punitivos no se condice con la gravedad del *"incumplimiento en que han incurrido las demandadas, las graves consecuencia derivadas del mismo (frustración de todo un proyecto de vida familiar y acceso a una vivienda propia), así como la actitud asumida frente a los reclamos del actor, con total desaprensión e indiferencia por su derechos y padecimientos, incompatibles con el deber de dispensar un trato digno"*.

Agravia a mi mandante la sentencia porque \$600.000 resulta un monto claramente insuficiente para modificar la conducta de las accionadas, teniendo en cuenta que está demostrador en autos que sus incumplimientos implicaron

"ahorros" por decenas de millones de pesos.

Existen muchas circunstancias a tener en cuenta, muchas de las cuales no se conocían al momento de iniciarse la demanda hace 6 años:

i. En autos se pudo demostrar que los demandados han tejido un complicado entretejido de actos y personas jurídicas, que llevo al a-quo a preguntar: *"¿quién es el responsable de ese emprendimiento inmobiliario? Todo esto ratifica lo afirmado al inicio, en el sentido de que se llevaron a cabo una serie de actos, contratos y negocios jurídicos conexos con la clara finalidad de eludir responsabilidades"* (sic). El mero hecho de que un conjunto empresario se concerte "maniobras tendientes a eludir o reducir la "responsabilidad personal de los accionados", lo que por otro lado cobró gran notoriedad por la cantidad de afectados en toda la provincia, demuestra claramente una conducta fuertemente reprochable, agravada por los bienes jurídicos afectados: la vivienda y el proyecto de vida de miles de familias.

Considerando las pautas tenidas en cuenta por la CSJT (Nro. Expte: 7098/16 Nro. Sent: 620 Fecha Sentencia 07/09/2020) para la cuantificación del daño punitivo, rápidamente encontramos que en nuestro caso:

- * La falta es enormemente grave,
- * Los ilícitos generan beneficios multimillonarios, por la cantidad de afectados y el valor de los bienes en juego,
- * La conducta es notoriamente antisocial, por los efectos perniciosos que genera a centenas de familias privadas de sus sueños;
- * La actitud ulterior de los demandados, que continuaron perjudicando sistemáticamente a los consumidores,

* Los sentimientos heridos de las víctimas están referidos nada menos que a la imposibilidad de gozar debidamente o incluso de llegar alguna vez a ser propietarios de las viviendas que pagaron,

* La necesidad de disuadir.

ii. Los hechos por los que se condenan a los demandados tienen proyecciones hacia todo el barrio, es decir **78 familias**, solo en este emprendimiento.

* La SAT a fs.1127 informó *"que el trámite de factibilidad se encuentra inconcluso y vencido, encontrándose toda documentación archivada; que el trámite de factibilidad no cumplía con los requisitos establecidos; que en reiteradas oportunidades se procedió a cortar el servicio (provisorio) conexión para construcción por no cumplir con la principal condición de factibilidad (construcción de una perforación de pozo semisurgente); que en fecha 20/12/2010 el emprendimiento sólo contaba con liquidación por agua para construcción. En forma coincidente, la prueba pericial producida a fs. 1372/1376 determina que la instalación para el ingreso de agua no es la correcta."*

* *"La Dirección de Planeamiento Urbano, la cual concluye, en concordancia con el actor, que se han construido las mencionadas viviendas sin contar con el debido permiso municipal (fs.1196/1198); que el plano de Mensura y División no fue acompañado en el Catastro Municipal; que no existen factibilidades del ERSEPT, EDET, SAT, Dirección de Medio Ambiente y Dirección Provincial del Agua".*

* La perito ingeniera civil (fs. 1372/1376) explicó que no se hizo ninguno de los trabajos necesarios para que el emprendimiento cuente con servicios de agua

y cloacas: *"no existe la fuente de provisión (perforación de pozo de agua), ni vínculo o nexo con la red de aguas cloacales de la ciudad de Yerba Buena."* Así, en la sentencia se puede leer: ***"Nótese la irregularidad manifiesta, que la conexión es 14 veces inferior a la adecuada según normas vigentes para abastecer 26 familias, y sería mucho más aún la irregularidad si se pretende abastecer a 78 viviendas"***.

No es necesario argumentar sobre la importancia de la electricidad, el agua y el saneamiento en la vida de las personas. Sin embargo los demandados priorizaron sus ganancias por sobre bienes esenciales. Nada conmueve la conducta desaprensiva de la accionada, por lo que necesariamente tendrá que recurrirse a una sanción realmente ejemplificadora.

Aunque desde el punto de vista humano no es necesario agregar argumentos, desde el punto de vista económico (a fin de estimar una cuantificación) es difícil tener una noción sobre los montos en juego. A tal fin no puede pasar desapercibido el informe del ingeniero Sergio Gómez Blesing del que surge que los gastos de infraestructura de electricidad (que los demandados debieron realizar antes de empezar a vender lotes o viviendas) ascienden a **\$28.300.000**.

Destaca también claramente el a-quo lo manifestado por María Luisa Elías (fs. 1372/1376), perito ingeniera civil, que enumeró los recaudos técnicos y legales que el urbanizador debe cumplir para proveer del servicio de agua y cloaca a un emprendimiento urbanístico en el que se define cual es la fuente de provisión de agua, las características del sistema de distribución, nexos, los equipos de bombeo y obras complementarias, cañerías tipo y calidad de las mismas, cantidad de agua por persona, forma de abastecimiento – en este caso

exige la construcción y equipamiento de un pozo de agua potable en un terreno previsto del urbanizador... Nada de eso se cumplió y es sencillo suponer que el costo sería de otros varios millones.

Del mismo modo, resulta importante tener en cuenta que un lote de 600 m2 vale U\$60.000, es decir \$5.800.000 aproximadamente. Los demandados han comercializado 78 lotes que en definitiva serán viviendas sin un servicio adecuado de electricidad y agua y sin posibilidad de regularizar la situación dominial. **Estamos hablando de un emprendimiento de \$464.000.000.**

* Del informe emitido por el administrador José Agustín Paz (fs.1105) de fecha 26/12/16 surgía que **los lotes que aun pertenecen al fiduciario adeudaban \$586.949,30, suma que obviamente se incrementó exponencialmente durante los años que siguieron**, pues los demandados además de no cumplir con la entrega de lotes en condiciones, deciden no pagar expensas, impidiendo el funcionamiento del complejo, obligando a sus víctimas a pagar por el importante porcentaje de lotes no vendidos. **Nótese la magnitud de la desidia y la mala fe de un emprendedor que se desentiende de ese modo del proyecto. Claramente, una condena de \$600.000 por daños punitivos no modificará en nada la conducta.**

* Cuatro testigos ratificaron las pésimas condiciones de vida del emprendimiento. El Sr. Mario Rolando Gómez (fs.319), la Sra. Ivelina María Vallejo (fs.320), el Sr. Gustavo Araujo (fs.321), el Sr. Carlos Adolfo Olea (fs.302), todos coincidieron en que siempre hubo mala provisión de electricidad y agua, y que lo poco que se pudo mejorar fue por el aporte económico de los propios vecinos.

* También destaca el a-quo la gravedad de la situación dominial. *"De los*

informes precedentemente analizados, surge claramente que no es posible la subdivisión de lotes en las urbanizaciones especiales. Con conocimiento de ello, el Sr. Miguel de la Cruz Grandi solicitó la factibilidad para la construcción para 78 viviendas, debiendo haber solicitado para 39 viviendas, lo que denota un comportamiento totalmente reprochable sin respetar los pasos y requisitos administrativos previos y obligatorios para llevar adelante una construcción y posterior comercialización de tal envergadura. En suma, este conjunto inmobiliario presenta una absoluta precariedad respecto de instrumentos esenciales para configurarse como tal, existiendo, al presente, insalvables inconvenientes para regularizar con esta situación y poder habilitar hasta los referidos servicios básicos. Obviamente, pese al tiempo transcurrido, también resulta imposible otorgar al actor la respectiva escritura de dominio de su lote y vivienda familiar. También considero probado que, desde hace considerable tiempo, los accionados han abandonado todo trámite o gestión para regularizar la situación del Barrio, demostrando total apatía hacía los adquirentes, especialmente el actor en autos."

Está claro que los demandados planificaron desde un primer momento un barrio en violación a las normas de planeamiento, a sabiendas de que no podrían regularizar la situación dominial (dolo). Luego, era una consecuencia necesario que no se pueda dotar al emprendimiento de los servicios esenciales, pues nunca se obtendría el fin de la obra.

iii. A esas situaciones que afectaron tanto al actor como a todos sus vecinos, se suman otros incumplimientos, que hacen el reclamo individual de autos.

"Del informe pericial obrante a fs. 1276/1278 y fs.1292/1293, surge que

ninguna de las griferías son las nombradas en el boleto de compraventa; asimismo, deja asentado un deterioro de cielorraso y muro en habitación de primer piso por filtración de agua de la canaleta del contrafrente de la vivienda; precisa que se denota la mala calidad del piso utilizado, maltrato del producto durante la colocación y la mala ejecución en la colocación de las baldosas; observa un deterioro generalizado de las baldosas en todos los ambientes de la vivienda, tanto en planta bajo como en planta alta, que no es propio del desgaste por el uso normal y paso de los años por la antigüedad de la vivienda; detalla los desgastes profundos en la capa de pintura y esmalte de las baldosas (ilustra con fotos), grietas y quebraduras de las mismas (también ilustradas con fotos) y excesos de pastina en juntas por mala ejecución en la terminación de colocación de las baldosas. Señala como causas: la colocación de piso no pactado, la mala ejecución en la colocación, maltrato del producto en la colocación."

Es decir que no cumplieron con lo prometido ni en lo referido al barrio y la infraestructura ni en lo que hace a la casa de mi mandante en particular. Se trata de empresas que hacen del incumplimiento constante un negocio.

Por todo lo dicho, **está claro que \$600.000 es una suma ínfima, que de ningún modo modificará un esquema de negocios basados en el incumplimiento y que genera ganancias de cientos de millones a costa de las familias que sueñan con el hogar propio.**

Cualquiera sea el criterio de cuantificación que se utilice, sea que se consideren aspectos objetivos (la gravedad de la conducta antisocial) o subjetivos (dolo, culpa grave, desidia manifiesta, destrato, trato indigno, etc), las ganancias o culpa lucrativa (varias decenas de millones de pesos), la repetición

de la conducta en el pasado o la posibilidad de su reiteración (de público conocimiento), la índole y gravedad de la conducta o su valoración social (está en juego la vivienda de cientos de familias de Tucumán), siempre se concluirá que es necesario disuadir fuertemente comportamientos como los probados en autos, y para ello debe aplicarse una sanción verdaderamente ejemplificadora que rompa de una vez y para siempre la perversa ecuación de la empresa que decide priorizar su lucro por sobre los derechos de la gente.

iv. A todo evento, dejamos aclarado que el monto estimado en la demanda estaba sujeto a las constancias de autos y no constituía un máximo, siendo facultad del Juzgador su determinación. Debe considerarse también que el monto fue estimado hace 5 años, período marcado por la elevada inflación. Por último, destacamos que nadie podía imaginar que durante el pleito se desnudaría una red empresarial creada con el único fin de perjudicar a miles de compradores de viviendas y eludir la responsabilidad.

2. DAÑO MORAL

i. También agravia a mi mandante la suma otorgada por daño moral, teniendo en cuenta que *"ha quedado en evidencia que el actor han visto frustrado el sueño de una casa propia, en el marco de un conjunto inmobiliario, con gran afectación a un proyecto de vida familiar, totalmente trastocado por el incumplimiento en el que incurrieran los demandados. Los testigos Carlos A. Olea (fs. 301), Mario R. Gómez (fs. 319) Ivelina M. Vallejo (fs. 320) y Gustavo Araujo (fs. 321) son coincidentes en afirmar que el actor atravesó estados de*

ánimo negativos (enojo, ofuscación, frustración, reniego, descontento, mal humor, “mal”) como consecuencias de los múltiples problemas del barrio”, todo ello causado por la “inexplicable e injusta situación, que le ocasiona mortificaciones, angustia, intranquilidad y desánimo propios de esperar, sin respuesta ni solución, frente a una actitud incomprensible e injustificada de la parte demandada, que lo obligó a llegar hasta esta instancia judicial para obtener el cumplimiento de diversas obligaciones contractuales claramente estipuladas en el Boleto de Compraventa oportunamente celebrado”.

La gravedad de los hechos destacados más arriba despliega también sus consecuencias en la cuantificación del daño moral.

ii. Cualquier persona que sufra los hechos relatados en autos padecerá un evidente y grave perjuicio extrapatrimonial, cuya determinación debe ser establecida por el Juzgador. **Son hechos que causan un evidente y profundo daño extrapatrimonial, que no puede discutirse. El daño espiritual está probado in re ipsa.** Su intensidad está fuera de debate, y no necesita ser demostrada.

Demostrada la existencia del daño, debe mensurarse y, como queda dicho, esa es una función del Juez. Y es una tarea muy complicada. El artículo 1741 del CCyC sienta la pauta para cuantificar el daño. *“El monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas.”* Es el método conocido como “precio del consuelo” que procura mitigar el daño moral experimentado **permitiéndole al damnificado la compra de productos o servicios aptos para menguar el detrimento causado.** Busca consolar a la

víctima mediante bienes que le proporcionen la alegría, gozo, alivio, de los que se vio privado: un viaje de placer, un automóvil, un electrodoméstico... No implica poner un precio al dolor, ni tratar de cuantificarlo. Por el contrario, atiende a la idoneidad del dinero para adquirir bienes o servicios que permitan a la víctima obtener satisfacción, goces y distracciones para restablecer el equilibrio en los bienes extrapatrimoniales (CSJN, -04-12 2011- Baeza, Silvia Ofelia c. Provincia de Buenos Aires y otros RCyS2011-VIII, 176 con apostilla de Jorge Galdós).

El Juez debe determinar la cantidad de dinero necesaria para la compra de bienes o la realización de actividades que mengüen el padecimiento, la inquietud, el dolor, el sufrimiento. Entonces, **la cuantificación del daño solo puede hacerse al momento de dictar la sentencia, sobre todo teniendo en cuenta la inflación que golpeo desde hace décadas a nuestro país, y cuyas consecuencias son imprevisibles al momento de estimarlo en la demanda.** Toda la doctrina concuerda hace tiempo que la valuación del daño se determina al momento de la sentencia como una deuda de valor (Pettis en Proceso de Daños, Kiper, Claudio, tomo I, pág. 238, La Ley, 2010; Pizarro, Daniel, Daño Moral, pág. 456, Hammurabi, 2004; Zavala de González, Matilde, Resarcimiento del daño moral, pág. 96, Astrea, 2009).

La suma otorgada equivale a un teléfono celular de gama media. Es insuficiente para realizar un viaje. Claramente no puede comprar bienes importantes.

Por lo tanto, también este rubro queda sujeto a la valoración judicial, con independencia de la estimación que pueda hacer el actor al momento de iniciar la demanda. Sobre todo en situaciones como la presente, que se fueron agravando con el correr de los años. Desde que se inició el pleito pasaron 6 años más en

los que la vida del actor terminó de convertirse en un infierno por los incumplimientos y actitudes de los demandados. La sensación de haber sido estafado se fue agravando y corroborando con cada prueba, cada informe, cada dictamen, que demostraban una conducta deliberada. Todo eso no podía suponerse en agosto de 2015.

Qué decir del efecto de la inflación. Cuando la acción se inició, en agosto de 2015, un dólar costaba \$9,23 ([Dólar Histórico del Año 2016 - Cotización histórica del dólar en Argentina \(cotizacion-dolar.com.ar\)](#)), mientras que hoy cuesta \$98,42. Y si consideramos el llamado dólar país llegamos a los \$162,39. **Los \$70.000 estimados equivalían a U\$7.583,96, mientras que el monto de condena (\$70.000) equivale a U\$711,23.** Podrá decirse que en Argentina la moneda de curso legal es el peso, y es cierto, pero no puede negarse que la economía se encuentra atada al dólar.

En 2015, se podía comprar un automóvil por menos de \$160.000 mientras que en febrero de 2021 ningún modelo costaba menos de \$1.000.000 (<https://parabrisas.perfil.com/noticias/mercado/cuanto-cuestan-los-9-autos-mas-baratos-de-nuestro-mercado-en-febrero.phtml>). Los ejemplos pueden continuarse hasta el infinito y las diferencias del poder adquisitivo aumentarán cuando la referencia sea con bienes importados o con viajes, que cotizan con dólar país.

3. EL HECHO NUEVO

A los hechos destacados en la sentencia se sumó uno que ocurrió durante la tramitación del pleito y que no pudo sustanciarse por cuestiones meramente

formales. Sin embargo, esa formalidad no debe ser óbice para su consideración, teniendo en cuenta el principio de reparación integral (receptado como protección de los intereses de los consumidores en el art. 42 CN) y la necesidad de flexibilizar las formas como tutela especial diferenciada.

En palabras de José Sahián (Tutela diferenciada de los consumidores, Revista de Derecho del Consumidor - Número 4 - Abril 2018 Fecha: 18-04-2018 Cita: IJ-DXXXIII-664): *"La defensa de derechos sustanciales tales como los personalísimos de intimidad, dignidad, integridad; los derechos sociales a la salud, trabajo, calidad de vida, ambiente, la protección del hábeas data; y el universo tuitivo definido por personas en situación de especial desventaja, entre ellos niños, personas con discapacidad, mujeres, personas mayores, y concretamente consumidores y usuarios, devienen merecedores no solo del derecho a acceder a un órgano jurisdiccional que ampare contra actos que violen sus derechos, sino además a la remoción de obstáculos formales que obstruyan cualquier etapa del curso procedimental (...) Estas estrategias que conllevan un apartamiento de los marcos procesales corrientes, mayormente encauzadas -en la temática que nos ocupa- a través de las denominadas acciones de consumo, revisten disímiles materializaciones: facilitación del acceso a la justicia, disminución de los costes en los litigios, simplificación y celeridad procedimental, eliminación de ritualismos excesivos, favorecimiento de la colectivización del pleito, establecimiento de nuevas y atípicas legitimaciones procesales, cosa juzgada erga omnes, cargas probatorias dinámicas, "pro-actividad" agravada del juez, expansión de ciertos medios defensivos en procesos como los ejecutivos o monitorios, servicios de asesoramiento y asistencia gratuita, participación en instancias conciliatorias, una competencia*

sumamente celada, herramientas preventivas, establecimiento de tribunales o procesos de menores cuantías y hasta de fueros especiales para relaciones de consumo. En síntesis, debe procurarse dar satisfacción a principios de celeridad, inmediación, economía procesal, oralidad y gratuidad" .

Como se manifestó en la presentación de fs. 1501 (en autos obran acompañadas pruebas de lo manifestado), **un Oficial de Justicia del Juzgado de Paz de Yerba Buena, en compañía del martillero público Juan Musso, concurrió al domicilio del actor con una orden de embargo y secuestro. Fueron recibidos por la esposa del actor (que se encontraba con 39 semanas de gestación y a 5 días de la fecha de la cesarea) y sus hijos de 7 y 8 años. Nadie sabía de qué se trataba.**

Luego se pudo determinar que se trataba del juicio Provincia de Tucumán (DGC) vs Marchese Domingo s/ejecución fiscal - Expte 5635/16, que se inició con motivo del expediente administrativo nro. 28181/15, que generó la resolución 849/06 por la que se impuso una sanción de multa al Sr. Marchese por la falta de presentación de documentación técnica que habilite la construcción de las unidades habitacionales en el barrio Casa de Campo, más precisamente en el lote 16, que pertenece en un 50% a mi mandante y el restante 50% a su vecino colindante.

Vale decir que como consecuencia de un incumplimiento de los demandados (que perjudicaba a mi mandante), la familia de mi mandante tuvo que vivir la terrible experiencia de recibir un oficial de justicia con orden de secuestrar muebles en el hogar familiar.

Nuevamente, quedó en evidencia el total desinterés de los demandados, que no solo incumplieron con los trámites, sino que además permitieron que el

juicio avance hasta ordenarse la medida y nunca hicieron nada por siquiera informar al actor.

No es necesario argumentar sobre la trascendencia del hecho y de la conducta evidentemente maliciosa y desaprensiva de los demandados, que tuvo proyecciones sobre el daño extrapatrimonial y debe tenerse presente también al momento de considerarse el daño punitivo.

Por lo expuesto, solicito que oportunamente se haga lugar al presente recurso y se eleven los montos de condena de daño moral y daños punitivos.

Por todo lo expuesto a V.E. solicito:

- 1º) Tenga por expresados los agravios en tiempo y forma propios;
- 2º) Oportunamente, al dictar sentencia V.E. revoque el fallo recurrido, con costas.

Proveer de conformidad,

Será Justicia.