

Expediente: 3075/24

Carátula: ESTRELLA CRISTINA AMELIA C/ APUD JOAQUIN LUCIANO S/ PROCESO ORDINARIO (RESIDUAL)

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 29/07/2026 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

20204332364 - ESTRELLA, CRISTINA-ACTOR/A

900000000000 - APUD, JOAQUIN LUCIANO-DEMANDADO/A

1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la XVIa Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 3075/24



H102346280989

Autos: ESTRELLA CRISTINA AMELIA c/ APUD JOAQUIN LUCIANO s/ PROCESO ORDINARIO (RESIDUAL)

Expte: 3075/24. **Fecha Inicio:** 12/06/2024.

San Miguel de Tucumán, 28 de julio de 2026.

Y VISTOS: los autos "ESTRELLA CRISTINA AMELIA c/ APUD JOAQUIN LUCIANO s/ PROCESO ORDINARIO (RESIDUAL)", que vienen a despacho para resolver, de los que

RESULTA:

1. En fecha 25/11/2024 se presenta la Sra. ESTRELLA CRISTINA AMELIA (DNI 10.012.751) con el patrocinio letrado de Reynaga Marcelo Daniel e inicia acción de utilidad de los contratos de depósitos para avalar oferta de compraventa inmobiliaria de fechas 23/05/2023, 29/06/2023 y 28/12/2023 por montos de U\$S 200, U\$S 1.500 y U\$S 2.000; más daños y perjuicios por los rubros de privación de uso (\$1.355.898,14), daño extrapatrimonial (\$10.000.000) y daño punitivo en contra del Sr. APUD JOAQUIN LUCIANO (DNI 37.423.740) quien le habría inducido a un error esencial de creer que estaba celebrando un contrato de compraventa inmobiliaria, abusando de su situación de necesidad habitacional e inexperiencia en la materia de compra de inmuebles, motivo por el cual le entregó dólares al demandado en los meses de mayo, junio, y diciembre de 2023 para la adquisición de un departamento ubicado en calle Balcarce Nro. 920, San Miguel de Tucumán, o lo que en más o menos se estime judicialmente, con más intereses, gastos y costas.

Al fundamentar la relación de consumo, refiere que el demandado es propietario de una reconocida inmobiliaria que gira bajo el nombre de “Warnes Inmobiliaria”, expresa que es corredor inmobiliario por lo que asume el rol de proveedor en los términos del Código Civil y Comercial y el régimen especial. Por su parte afirma que su carácter en estos autos es de consumidora en los términos de la ley de defensa del consumidor.

Al narrar los hechos de su demanda expresa que tuvo un grave problema familiar sufridos a raíz de la prematura muerte de su sobrino Lautaro Estrella y en aplicación del derecho sucesorio, la casa donde reside con su madre fue adjudicada el 27/03/2024 a la Sra. Fanny Estela Sueldo atento a la sentencia recaída en los autos sucesorios que tramitan por el expediente Nro. 304/07. Refiere que por el reclamo de la adjudicataria tendiente a que se le entregue la vivienda a la brevedad, se avocó a la búsqueda de una vivienda apta para que su madre pueda ingresar sin mayores cuidados.

Expresa que consultó varias inmobiliarias del ramo, pero no tenían a disposición de acceso fácil, de planta baja, y sin desniveles que permitan a su madre ingresar con facilidad. Destaca que su madre, de nombre Sofía Martina Fernández utiliza un andador para desplazarse.

Señala que en los primeros días del mes de mayo de 2023 mientras caminaba por la ciudad sobre calle Balcarce, vió un anuncio de la inmobiliaria Wagner de “venta” en la ventana del departamento ubicado en planta baja de calle Balcarce 920, de la que tomó nota de la dirección y el teléfono de la inmobiliaria a fin de consultar precio y coordinar una visita.

Manifiesta que el primer contacto con la inmobiliaria del demandado fue por teléfono, donde fue atendida por un vendedor que se presentó bajo el nombre de Agustín, con el que coordinó la visita en horas del mediodía.

Expone que parte del dinero con el que iba a pagar el departamento era de una venta de un inmueble perteneciente a la familia de su madre, cuya venta era inminente, por lo que citó también al vendedor encargado de la venta de la propiedad de la familia de su madre y un herrero para que evaluara la posibilidad de colocar un portón de hierro en la entrada del ph. Detalla particularidades del departamento de calle Balcarce 920, y atento a que en los próximos días de dicha visita podían reunir el dinero y firmar el boleto de compraventa, más la insistencia de los nuevos dueños del inmueble en donde ellas residían, decidieron adquirir el departamento de calle Balcarce 920.

Expresa que se comunicó por teléfono con un empleado de la Inmobiliaria Warner y le dijo que el Sr. Apud le podría recibir la seña al día siguiente, por lo que se apersonó el 23 de mayo de 2023 en la oficina de la inmobiliaria en calle General Paz 576, Piso 8, Of. 1], donde, a su entender, se había convenido la compra del departamento ubicado en calle Balcarce Nro. 920 de esta ciudad entregándose una seña de U\$S 200, pero luego de la explicación recibida de su abogado meses después de la entrega, había formalizado un contrato de depósito para avalar la compra del departamento, acto distinto al que perseguía entonces. Afirma creer que se entregaba dólares en concepto de seña y parte de pago de la compra del departamento de calle Balcarce 920.

Refiere que como el interesado en la propiedad de su madre con la que iban a integrar la compra, posponía el pago hasta tanto no obtuviere el título mediante la apertura del sucesorio de su familia, al comentarle la situación al demandado en autos, éste le exigió para mantener vigente la operación que incremente la seña acordando la suma de U\$S 1.500 que fuera entregada en el 29/06/2023 en sus oficinas, y a uno de sus empleados, Franco Mirra Giolitto.

Manifiesta que en el mes de agosto de 2023 la citaron desde la inmobiliaria a una reunión y encontrándose presentes el demandado y sus colaboradores, más el señor Daniel Apud quien se presentaba como dueño del departamento que dice haber comprado, y el dueño de la inmobiliaria

donde estaba a la venta la propiedad de su madre, luego de deliberar acordaron que la compra de la propiedad de calle Balcarce 920 se suspendería hasta que concluya el juicio sucesorio referido al inmueble de su madre o se reúna el resto del dinero del precio.

Expone que a mediados de diciembre de 2023 el Sr. Apud se comunicó telefónicamente con ella y le pidió que a instancia del dueño del departamento, adelante la suma de U\$S 2.000 para seguir manteniendo la posibilidad de comprar el departamento de calle Balcarce 920. Dice que esta suma fue entregada en la sede de su inmobiliaria al empleado del Sr. Apud, de nombre Franco Mirra Giolitto, y en el mes de febrero del año 2024, a raíz de la compra de insumos médicos que su madre necesitaba, pasó por el departamento de Balcarce 920 y observó que estaba habitado y el ingreso de gente, también constató muebles y movimiento familiar.

Ante esta novedad, señala que se comunicó telefónicamente con el demandado y le consultó qué sucedía en el departamento que había comprado, y éste le respondió que el departamento ya había sido vendido por el dueño. Indica que esta fue la primera vez que tuvo noticias que el negocio se había frustrado, por lo que le reclamó la devolución de los dólares entregados, recibiendo una respuesta evasiva de que la inmobiliaria le ofrecía buscar otra propiedad a través de ellos, y se le reconocerían los dólares aportados.

Refiere que en varias oportunidades llamó por teléfono y se apersonó en las oficinas de la inmobiliaria Warnes reclamando la devolución del dinero pero la respuesta siempre fue la misma, es decir, que solo comprando otra propiedad por intermedio de la inmobiliaria de Apud podría tener la acreditación del dinero. Dice que luego de asumir que la inmobiliaria Warner no le devolvería los dólares que le entregó para la compra del departamento, y por la desleal actitud que implicaba la propuesta que le hicieron de condicionar la acreditación del dinero entregado a que continúe buscando una vivienda con ellos, decidió buscar asesoramiento jurídico.

Indica que por consejo de su abogado remitió el 22/05/2024 dos cartas documento tanto a la Inmobiliaria Warnes como al Sr. Apud y a su empleado o socio, que le habría recibido parte de los dólares, el Sr. Franco Mirra Giolitto, instándolos a que le devolvieran los dólares entregados. Cita textualmente el cuerpo de la misiva. Manifiesta que la misiva remitida al dueño de la inmobiliaria no fue recibida según informe del Correo Argentino, pero la remitida al Sr. Mirra Giolitto (CD 935207742 AR), la que fue contestada el 06/06/2024 (CD 774436273) negando adeudarle suma alguna en dólares, pero aceptando y reconociendo que le entregó la suma que se le reclamó y la que refiere, fue entregada al Sr. Joaquín Apud.

Expresa que ante ello inició las actuaciones obligatorias y prejudiciales que fueron instrumentadas por el legajo Nro. 4175/24 y que fueran cerradas sin acuerdo por incomparecencia del Sr. Apud, conforme decreto del 15/08/2024.

Invoca la existencia de un vicio en el consentimiento contractual, como el error en la naturaleza del acto celebrado. Reseña normativa y jurisprudencia; detalla sus pretensiones y acompaña prueba documental.

2. Por proveído de fecha 29/11/24 se dispone imprimir a este proceso el trámite ORDINARIO, y asimismo citar al demandado a que se apersona y conteste demanda.

En decreto de fecha 14/05/2025 se tiene por incontestada la demanda; asimismo, en providencia de fecha 23/05/2024 se declara la causa de puro derecho. En fecha 24/06/2025 se practica planilla fiscal de la que se la exime a la parte actora de su pago según decreto del 01/07/2025. El 25/07/2025 presenta su dictamen el agente fiscal, y el 30/07/2025 pasa la causa a despacho para

resolver.

Por decreto del 10/11/2025 se advierte que el domicilio del demandado denunciado por la actora en su demanda difiere de los informes requeridos y que fueran contestados en fechas 14/02/2025 (CNE), 25/03/2025 (Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas de la Provincia de Tucumán) y AFIP, cuya equivocación radicó en diferir la Manzana a donde debía notificarse, por lo que se declaró la nulidad de lo actuado desde la notificación del proveído que declara la rebeldía y el estado de autos y ordenándose la notificación del demandado de forma personal por cédula física en el domicilio real.

3. En fecha 15/12/2025 se presenta cédula de notificación por el Juzgado de Paz de Yerba Buena. Por proveído de fecha 11/02/2026 se declara la causa de puro derecho atento a que no existen hechos controvertido ni otras pruebas a producir. El 12/03/2026 se practica planilla fiscal y en fecha 30/03/2026 se expide el Agente Fiscal.

Por proveído de fecha 06/04/2026 la causa pasa a despacho para dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO

1. Pretensiones deducidas en autos.

La actora persigue la nulidad de los contratos de depósito para avalar oferta de compraventa inmobiliaria de fechas 23/05/2023, 29/06/2023 y 28/12/2023 por los montos en dólares de U\$S 200, U\$S 1.500 y U\$S 2.000. Narra que estos fueron dados en pago a fin de avalar una oferta de compraventa inmobiliaria por parte de la demandada, respecto a un inmueble que pretendía adquirir, y cuya operación se vió frustrada. Ello afirma motivó constantes reclamos en torno a la devolución de las sumas dadas para mantener la operación, acto que no se concretó atento a que el dueño de la propiedad, habría vendido el inmueble, por lo que el demandado, habría ofrecido intermediar en otra operación reconociendo las sumas otorgadas por la actora, ofrecimiento que no fue aceptado por ésta.

Ante esta situación cabe recordar que el régimen procesal local, tanto el derogado como el vigente, establecen: Si el demandado se apersonara y no contestara la demanda, el juez podrá tenerlo por conforme con los hechos que la fundamenten, salvo que considere necesaria su justificación. En este caso, el juez apreciará el derecho“. Circunstancia que no se verifica en autos, pues el accionado ha mantenido su carácter de rebelde hasta esta etapa, pero que no obstante corresponde hacerla aplicable por resultar análoga y encontrarse debidamente notificado.

Es que, la normativa de los arts. 267 a 271, manifiestan “Además de los casos determinados por este Código, la rebeldía tendrá lugar por el solo ministerio de la ley, sin necesidad de petición de parte ni declaración judicial, cuando la citada legalmente no comparece o cuando habiendo comparecido abandona el juicio” (art. 267, CPCCT Ley 9.531); “Producida la rebeldía, el juicio continuará su curso sin practicarse diligencia alguna en busca del rebelde y todas las resoluciones que se dicten se tendrán por notificadas por el solo ministerio de la ley, con excepción de la primera Audiencia y la sentencia definitiva que se notificarán en su domicilio real” (art. 268 CPCCT Ley 9.531). Se aclara esto último, ante las omisiones relacionadas a la notificación donde se declara rebelde a la parte, ordenada en la primera audiencia, la cual dicho sea de paso, sí se notificó.

Así las cosas, luego de fijarse el marco normativo aplicable, se analizarán las afirmaciones esgrimidas por la actora, con la prueba útil agregada en autos a fin de determinar si ellos corresponden a su derecho.

2. Marco normativo aplicable.

Respecto a los hechos alegados por la actora, no sería correcto aplicar el régimen consumeril, pues da cuenta tanto de los actos procesales como de las propias afirmaciones, que la contratación no se realizó con una inmobiliaria sino con un agente inmobiliario, particularmente un corredor inmobiliario lo que asignaría como encuadre normativo, la disposición del art. 2, ley 24.240 cuya letra señala: “No están comprendidos en esta ley los servicios profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se haga de su ofrecimiento. [...]”.

Recuérdese que no se encuentra cuestionada la publicidad que se hiciera de los servicios de la operación, conforme a lo narrado, ya que la única intervención entre la actora y aquélla, es la captación a raíz de un cartel de venta de una inmobiliaria de nombre Wagner instalado en la vivienda que se pretendía adquirir. Por otro lado no existen elementos que permitan vincular a la firma inmobiliaria con la operatoria, pues tampoco se encuentran accionados conjuntamente con el agente en estas actuaciones.

En cuanto a la prueba tendiente a la oferta, constan únicamente capturas de pantallas que equivalen a copias simples de las comunicaciones que se habrían realizado entre la inmobiliaria y la actora, pero no se constata en ella, identidad o integridad de los mensajes pues se visualiza que en tales imágenes acompañadas en la prueba documental, las comunicaciones habrían sido “reenviadas”.

No obstante, existe vinculación por parte del accionado a una inmobiliaria, sin que esta pudiera ser individualizada pues, en los recibos cuyos importes se reclaman por la actora, constan denominaciones tales como “Warner Bienes Raíces” y en un encabezado un logo con la leyenda “Warner”. Empero, el carácter de actividad liberal, queda desplazada por cuanto de los recibos acompañados surgen estipulaciones en favor de una inmobiliaria, más no en favor del profesional liberal, por lo que ello permite que estas actuaciones sean encuadradas bajo las disposiciones del régimen del consumidor.

Ahora bien, sin perjuicio del encuadre en la ley 24.240, ello no obsta aplicar un análisis relativo a la naturaleza jurídica de los depósitos realizados por la actora con base en las disposiciones comunes. A tales efectos, el marco normativo a aplicar es el Código de fondo civil, en sus normas pertinentes, es decir, aquélla que desarrolla y establecen el consentimiento, oferta y aceptación contractual (arts. 971 a 983 CCyC), tratativas precontractuales (arts. 990 a 993 CCyC) y contratos preliminares (arts. 994 a 996 CCyC) y finalmente, de corresponder, aquéllas disposiciones que regulan la Señal (arts. 1059 y 1060 CyC). Sin perjuicio de aquéllas disposiciones que contemplen la nulidad de actos jurídicos que es lo que se pretende por la actora respecto a los instrumentos que habría suscripto (art. 265 a 270; y arts. 386 a 392 CCyC, respectivamente).

3. Análisis de la naturaleza de la operación. Nulidad invocada.

La parte actora en su primera pretensión solicita se declare la nulidad de los contratos de depósito para avalar oferta de compraventa inmobiliaria de fechas 23/05/2023, 29/06/2023 y 28/12/2023 por la suma total de todos ellos en conjunto de U\$S 3.700 que fueran entregados a la demandada. Pide que se declaren nulos atento a la inexistencia de consentimiento de la actora al momento de su celebración, al haber sido engañada en cuanto a la naturaleza del acto celebrado. Explica que por el ardid que habría sido utilizado por el demandado de aparentar la suscripción de un contrato de seña para la compra de un inmueble, pero en realidad era un precontrato denominado contrato de depósito para hablar ofertas de compraventa inmobiliaria, sujeto a ratificación de un tercero. Refiere que entregó las sumas antes mencionadas y que su consentimiento fue viciado desde el inicio de la

negociación por entender en su fuero íntimo que estaba celebrando un contrato distinto al que formalmente celebraba el demandado. Señala que el accionado abusó de su posición dominante en la negociación aprovechándose de su urgencia y necesidad a fin de conseguir una vivienda.

Al profundizar en cuanto a la nulidad alegada, expone que desde el inicio de las tratativas entre las partes hubo discordancia entre lo pretendido por la actora y lo buscado por el demandado. Dice que en la primera entrega de dólares, hubo dos voluntades en desacuerdo, una que buscaba adquirir un inmueble y otra que recibía dólares en aval de oferta para un tercero. Cita doctrina vinculada a la definición de contrato, y señala que la actora se consideraba obligada a entregar dólares para recibir un inmueble como único negocio jurídico, mientras que el demandado recibía dólares como garantía de un contrato posterior que llevaría a cabo un tercero en forma condicional, celebrándose un precontrato a gusto del vendedor.

Afirma que las diferencias entre lo pretendido por la actora con lo ofertado por el demandado es abismal, afectando la esencia misma del contrato que lo convierten en nulo. Expresa que el contrato objeto de esta acción nació viciado insalvablemente en la voluntad de los partícipes que socavan la esencia del negocio jurídico, convirtiéndolo nulo.

Refiere que la anomalía es el error esencial en la naturaleza del acto, ya que la actora entendía que estaba iniciando la compra del departamento por la suma de U\$S 57.000, entregando una seña en dólares que integraría el valor total del precio, convicción que se mantenía cuando posteriormente entregó otros dos pagos también en dólares mientras el demandado celebraba un contrato de aval de oferta para un tercero.

Indica que el error en que incurre la actora al momento de la entrega de los dólares, sobre la naturaleza del contrato surge de la falta de información por parte de la inmobiliaria y sus empleados; y que esta manipulación es ejercida por el demandado y su estructura comercial sobre la actora, lo que deriva de la circunstancia de que la organización comercial sabían la necesidad y urgencia que tenía para encontrar una vivienda para ella y su madre.

Manifiesta que la ventaja comercial se representa en el texto de los comprobantes que el demandado entregó a la actora ya que en ellos, se percibe el abuso de la posición dominante, su redacción es escueta y de difícil comprensión para los neófitos. Añade que no establece penalidades para la inmobiliaria en caso de incumplimiento y careciendo de la mención en la operación del titular registral del inmueble, objeto de la transacción.

Dice que la falta de mención al titular registral es una falencia grave ya que no se menciona al mandatario del demandado quien en definitiva sería el legitimado por la Ley para vender el departamento o para aceptar o rechazar la oferta, y más siendo este el destinatario de los dólares. Afirmo que el accionado es un comerciante inscripto en el Colegio de Corredores y que por su habitualidad con la que realiza operaciones inmobiliarias debería conocer que no puede omitir información esencial a sus clientes y contratantes que les permita informarse debidamente para tomar una decisión conveniente a sus intereses.

Asevera que esta deficiencia material no es subsanable por cuanto afectaría no solo el interés privado de la parte actuar que se ve disminuida en su patrimonio, sino también contra el interés general de la comunidad al tratarse de una cto que afecta la buena fe pública por tratarse de una oferta pública que efectuó el demandado a través de la colocación de un cartel en la ventana del inmueble.

Hace mención a los comprobantes acompañados y que instrumentaron el otorgamiento de las sumas de dinero que reclama. Asimismo, alega la existencia de deficiencias formales, ya que

además del error que afirma ocurrió en la concepción de las partes sobre la naturaleza del contrato, el instrumento adolecería de elementos formales esenciales para lograr constituir la voluntad contractual. Sobre ellos en particular, manifiesta que los datos personales del titular registral del inmueble objeto de dicha operación, no constan, suponiendo que es este el mandatario de la operación; luego refiere a los datos catastrales y descripción del inmueble objeto del negocio principal; el modo de comunicación por parte de la inmobiliaria a la actora sobre la aceptación o rechazo por parte del propietario al efecto de que comiencen a correr los plazos para el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la compradora y opere la validez de la reserva, lo que probaría según sus términos, la falta de experiencia de la actora; manifiesta que no se expresa plazo máximo para que tenga lugar la celebración del contrato de compraventa; también, que la posición dominante del demandado se encuentra expresado en la leyenda en donde aparece en cabeza de la compradora o depositante el conocimiento de los términos en que se redactará la escritura traslativa de dominio, situación que no podía verificarse al desconocerse quién es el titular registral del inmueble y los datos catastrales del departamento que estaba a la venta.

Aduce que el abuso por parte del demandado surge en la parte de los documentos en que se establecen consecuencias que sufrirán los firmantes en caso de que el contrato de venta no se firme o concrete, párrafo que dispone únicamente penalidades para la actora, como lo es la pérdida de todo lo entregado, y que refleja una desproporción de la prestación de las partes.

Argumenta que el carácter de precontrato o preoferta de los documentos emitidos por el demandado a través de su organización comercial está disimulado tras la aparente fachada de seña; y que esta se contrapone con el entendimiento y voluntad de la actora quien se representa en su inteligencia que está entregando dólares para adquirir un inmueble para su vivienda. Refiere que la actitud negocial es incompatible con el deber de información y buena fe que debe primar en el derecho del consumidor, y que es predecible sostener, en base a la experiencia, que la actora firmó los comprobantes de entrega de dólares con la convicción y certeza de que estaba pagando una seña a los fines de adquirir el departamento, más no una operatoria compleja de contrato de depósito para avalar oferta de compraventa inmobiliaria, siendo sorprendida en su buena fe.

Solicita se tenga presente las motivaciones de las partes al momento de suscribir los comprobantes de entrega de dólares y argumenta que la inmobiliaria está impulsada por su afán mercantilista en el desarrollo de su actividad profesional como proveedora de servicios, mientras que la actora actuó incentivada por la urgencia y necesidad de salir de condición de morosa en la entrega de la vivienda que ocupaba, y apremiada por la presión de los nuevos dueños de la casa donde vivía y de proporcionarle a su madre una vivienda con las condiciones de accesibilidad para una persona de su edad.

Finalmente, declara que la actora no estuvo asesorada jurídicamente al momento de suscribir los comprobantes de recepción de dólares, y ello surge del texto de los documentos suscriptos por los aportes que se acompañan con la demanda. Afirma que sin lugar a dudas, la actora, de haber estado asesorada por un abogado no habría suscripto las cláusulas y condiciones que le impulsó la inmobiliaria por ser perjudicial a sus intereses y que por ello, nunca tuvo una opción clara e informada.

Ahora bien, antes de entrar en el análisis de la naturaleza jurídica de los instrumentos y sus eventuales efectos, cabe realizar una aclaración respecto a las afirmaciones esgrimidas por la actora. En sus fundamentos, yerra y confunde el carácter de la actuación del demandado cuando afirma es un mandante de quien fuera propietario del inmueble, pues el ámbito de actuación de un corredor inmobiliario, hecho que se encuentra acreditado es el de intermediario entre un adquirente y un enajenante como aspecto subjetivo, en una operación en donde se haga disposición sobre un

bien inmueble, aspecto objetivo de su actuación. Sin perjuicio de las variaciones que la propia actividad pudiera atribuirle a las personas que se desempeñan como tales. Se aclara ello, en virtud de los argumentos tendientes a descalificar el instrumento acompañado en autos por deficiencias formales en donde no se consigna quién es el titular dominial del inmueble.

Por otro lado, debe analizarse el estado de la contratación, es decir, si lo cuestionado deriva de un momento precontractual, contractual o incluso postcontractual. En efecto, es el artículo 957 CCyC el que establece que un contrato es un acto jurídico en donde deben encontrarse dos o más consentimientos exteriorizados a fin de producir efectos jurídicos patrimoniales que únicamente, son válidos para quienes conforman el negocio (art. 959 CCyC).

En dicho aspecto la mecánica contractual detalla dos elementos primordiales previos a que el contrato se concluya, término que puede confundirse con terminar una relación contractual, pero que refiere específicamente a concluir esta instancia “precontractual”. Para ello, es necesario que intermedien lo que el Código establece como oferta y la aceptación. La oferta, se encuentra regulada en el artículo 972 CCyC al expresar que “es la manifestación dirigida a persona determinada o determinable, con la intención de obligarse y con las precisiones necesarias para establecer los efectos que debe producir de ser aceptada”; mientras que la aceptación, regulada en el art. 978 CCyC, alude a que quien haya sido receptor de aquélla oferta, la conforme de forma plena, sin modificaciones, pues si se introdujera modificaciones y estas fueran comunicadas a fin de que quien haya sido el primer oferente, las acepte, importa lo que la disposición entiende como “la propuesta de un nuevo contrato”.

Finalmente, es el artículo 983 CCyC el que determina cuándo debe considerarse, estas manifestaciones de voluntades fueron recibidas por los pretensos contratantes, y lo hace en los siguientes términos: “[...] A los fines de este Capítulo se considera que la manifestación de voluntad de una de una parte es recibida por la otra cuando ésta la conoce o debió conocerla, trátase de comunicación verbal, de recepción en su domicilio de un instrumento pertinente, o de otro modo útil”.

Ahora bien, del análisis de los instrumentos acompañados y cuya devolución se pretende surge que son instrumentos cuya denominación consta la leyenda “Recibo de depósito aval oferta” (fechados el 29/06/2023 y 23/05/2023) y “Recibo de reserva” (28/12/2023). De aquéllos primeros, en su contenido se detalla:

“RECIBIMOS de Cristina Amelia Estrella DNI: 10.012.751, domiciliada en Pasaje Malvinas N° 1.722, ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán, la cantidad de (...), en concepto de DEPÓSITO para avalar su oferta de COMPRA del inmueble sito en calle Balcarce N° 920, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán.-

El presente DEPOSITO se recibe “AD-REFEDENDUM” del propietario quien, en caso de no dar consentimiento a las condiciones establecidas en la presente oferta, será devuelto sin ningún tipo de resarcimiento, ni interés.-

En caso de que la operación no se concretare por motivos imputables al depositante, el importe antes consignado, se retendrá en concepto de resarcimiento por la gestión y los gastos devengados por la inmobiliaria.-

El presente depósito tendrá una vigencia de 9 días hábiles a contar de la fecha del presente documento.-

El depositante declara conocer los términos en que se redactará la respectiva escritura traslativa de dominio.-[...]”

Luego, en el instrumento cuya denominación se consigna como “Recibo de reserva” y fechado el 28/12/2023, en sentido similar, es decir, avocado a realizar un depósito por otro monto en carácter de avalar su oferta de compra sobre el inmueble antes mencionado, y con las penalidades allí establecidas.

Bajo tal lógica, la instancia de contratación realizada por la actora no reviste naturaleza de seña, sino de un depósito destinado a avalar una oferta de compra cuya eficacia quedaba supeditada a la aceptación del propietario (“ad referendum”), conforme surge expresamente del propio instrumento.

Sobre esta falencia en el entendimiento que se atribuye propiamente la actora, al invocar un vicio de la voluntad a fin de declarar nulos tales instrumentos, cabe realizar otro análisis complementario a aquél. La sola circunstancia de que una de las partes afirme haber atribuido al instrumento una consecuencia jurídica distinta de la que objetivamente surge de su texto no configura, por sí misma, el error esencial de hecho previsto en el art. 265 del CCyC. El régimen de los vicios de la voluntad protege al contratante que incurre en una falsa representación de la realidad fáctica al emitir su consentimiento, pero no alcanza a la mera discrepancia posterior acerca de la calificación jurídica del negocio celebrado.

En dicho sentido, los hechos expuestos por la actora tampoco permiten concluir que hubiera mediado una falsa representación de la realidad fáctica al momento de emitir su consentimiento. Por el contrario, de la secuencia que relata en su postulado inicial, surge que la operación inmobiliaria permaneció en una etapa de negociación condicionada a la concreción de acontecimientos futuros que eran plenamente conocidos por aquélla.

Es que, la actora manifiesta expresamente que parte del dinero destinado a la adquisición del departamento provenía de la venta de un inmueble perteneciente a la familia de su madre, cuya concreción dependía de la apertura del respectivo proceso sucesorio. Asimismo, reconoce que el interesado en adquirir dicha propiedad posponía el pago hasta obtener el correspondiente título y que, precisamente por tal circunstancia solicitó mantener vigente la posibilidad de adquirir el inmueble ubicado en calle Balcarce Nro. 920. Incluso, relata que en el mes de agosto de 2023, participó de una reunión con el accionado, otros empleados de la inmobiliaria, la persona titular del inmueble que pretendía adquirir, y el corredor que intervenía en la venta del bien de su familia, oportunidad en la que habrían acordado suspender la operación hasta tanto concluyera el sucesorio o reuniera el saldo del precio.

Estas circunstancias resultan incompatibles con la configuración del error esencial invocado, ya que es la propia actora quien reconoce que la operación quedó supeditada a la concreción de hechos futuros y que, aun después de la primera entrega de dinero, continuó negociando las condiciones de la adquisición e incluso realizando nuevos depósitos para mantener vigente la oferta, por lo que difícilmente puede sostener que desde el origen creyó haber celebrado un contrato definitivo de compraventa. Antes bien, su comportamiento posterior revela que conocía que la operación permanecía pendiente de perfeccionamiento y que su concreción dependía de circunstancias aún no verificadas.

Corresponde recordar que el régimen de los vicios de la voluntad previsto en el Código de fondo no contempla cualquier clase de error como causal de invalidez, sino únicamente el error de hecho esencial. Ello surge de manera expresa del art. 265 CCyC, que circunscribe la nulidad a los supuestos en que la voluntad se encuentra afectada por una falsa representación de circunstancias fácticas relevantes y reconocibles por el destinatario.

Así, la discordancia invocada por la actora no recae sobre la circunstancia fáctica del negocio jurídico, sino sobre la significación o calificación jurídica que posteriormente atribuyó a los instrumentos suscriptos. En otros términos, no afirma haber incurrido en una falsa representación

acerca de los hechos que rodearon la contratación, sino haber entendido que el negocio celebrado producía efectos jurídicos distintos de aquello que objetivamente resultan de su contenido. Entonces, la equivocación que la actora refiere, se encuentra vinculada con la eficacia jurídica que atribuyó al instrumento, más no con la realidad fáctica sobre la cual emitió su consentimiento. Y aún cuando se admitiera, en hipótesis, que la actora atribuyó inicialmente al instrumento un alcance distinto, su propia conducta posterior demuestra que conocía que la operación permanecía supeditada a la aceptación del propietario y a la reunión del saldo del precio, circunstancia que excluye la persistencia de un error esencial determinante del consentimiento.

Consecuentemente, la discordancia que invoca la actora no recae sobre un hecho determinante de su voluntad, sino sobre la significación jurídica que posteriormente atribuyó a los instrumentos suscriptos, interpretación que, conforme se expuso anteriormente, resulta insuficiente para configurar el error esencial de hecho previsto en los arts. 265 y siguientes del Código Civil y Comercial.

Ahora bien, el rechazo de la pretensión de nulidad no conduce necesariamente al rechazo íntegro de la demanda. Por el contrario, de los propios instrumentos cuya invalidez se persigue surge una obligación expresa de restitución a cargo de quien recibió los depósitos. En efecto, los propios instrumentos establecen expresamente que las sumas entregadas lo fueron en concepto de depósito para avalar una oferta de compra recibida “ad referendum” del propietario, agregando que, en caso de no prestarse dicho consentimiento, el depósito sería restituido. Ello se corrobora con el relato de la actora quien afirma que en febrero de 2024, advirtió que el departamento se encontraba ocupado y en donde el demandado le informó que el inmueble había sido vendido por el propietario a un tercero, elemento que no fue desconocida o desvirtuada por el accionado ante su actitud frente a este proceso y que de hecho se encuentra documentado con el informe de dominio de la propiedad cuyo rubro de titulares de dominio, se encuentra en tercer lugar el Sr. Apud, Daniel Hernán, y posteriormente, una certificación de fecha 25/04/2024 sobre una compraventa del inmueble del Registro 46, que luego se constatará en el último adquirente de nombre Farfan, Hector Guillermo, con escritura Nro. 80 del 03/05/2024. Por lo tanto, encontrándose acreditada la frustración definitiva de la operación y verificada la condición prevista en los recibos acompañados, no resulta jurídicamente admisible que quien recibió el depósito conserve definitivamente las sumas entregadas cuando el supuesto expresamente previsto para su restitución terminó verificándose y la operación cuya celebración se pretendía asegurar quedó definitivamente frustrada. En consecuencia, corresponde **CONDENAR** al accionado a restituir la sumas percibidas en concepto de depósitos para avalar oferta de compra en la suma total de **DÓLARES TRES MIL SETECIENTOS (U\$S 3.700)**, en el término de 10 días de quedar firme este pronunciamiento.

Si bien el instrumento establece que, en caso de no prosperar la oferta, el depósito será restituido “sin ningún tipo de resarcimiento ni interés”, dicha estipulación debe interpretarse razonablemente como referida al período de vigencia de negociación y hasta la verificación del supuesto que hace nacer la obligación restitutoria. Una vez frustrada definitivamente la operación y tornada exigible la devolución del depósito, el incumplimiento de dicha obligación genera las consecuencias propias de la mora del deudor, entre ellas el devengamiento de intereses, los que ya no remuneran el capital entregado sino que constituyen la reparación por la indisponibilidad del dinero indebidamente retenido. Entonces, corresponde que este capital sea restituido con más los intereses calculados a tasa activa promedio mensual para las operaciones a plazo fijo en dólares estadounidenses del Banco de la Nación Argentina, desde el 25/04/2024, fecha en que se produjo el bloqueo registral instrumentado para la ulterior transmisión del inmueble a un tercero, momento a partir del cual la operación cuya concreción respaldaban los depósitos quedó definitivamente imposibilitada.

4. Rubros indemnizatorios.

4.1. Privación de uso.

La actora afirma que fue víctima del engaño sufrido por el demandado y su organización inmobiliaria. Dice que se le entregó a éste y sus dependientes dólares sin justa causa, y la sola privación de uso de estos constituye un daño resarcible. Afirma que la indisponibilidad es indicativo suficiente de la necesidad de reemplazarlos por lo que se debe juzgar que no se contó con ellos durante 525 días (en el caso de los U\$S 200), 488 días (en el caso de los U\$S 1.500) y 306 días (en el caso de los U\$S 2.000) teniendo como fecha de “corte” el 29/10/2024.

Señala que se encuentra acreditado que el reclamo de la actora para que le reintegren los dólares por medio de comunicaciones telefónicas, el envío de cartas documento que rehusó a recibir y la inasistencia a la audiencia de mediación.

Propone como medio de mensurar el daño, la pesificación de los dólares a la fecha en que fueron entregados y su posterior actualización por tasa pasiva del Banco Central de la República Argentina, de la que se arroja que en fecha 23/05/2023 el valor del dólar era de \$245,43 que debe ser multiplicado por la cantidad de 200 dólares que fueron entregados y que arroja la suma de \$ 49.106; y aplicándose la tasa antes mencionada, se arroja un porcentual de 142,95% que en dinero serían \$ 70.199,45; luego de hacer el mismo cálculo para el segundo caso respecto a los U\$S 1.500, refiere que estos deben aplicarse la cotización de fecha 29/06/2023 que era de \$ 269,24 y cuyo cálculo arriba a la suma de \$403.860; de aplicar la tasa propuesta, surge un porcentaje del 125,47% y suma final de \$ 506.712. Finalmente, refiere que para los U\$S 2.000 debe tomarse como parámetro tanto para la cotización como los intereses la fecha 28/12/2023, que arrojaba la cotización de \$ 843,51 por dólar y multiplicado por la cantidad otorgada a dicho momento, arroja el monto de \$ 1.687.020 y aplicando los intereses, se arroja un porcentaje de 46,18% que en dinero arroja la suma de \$778.986,49.

Consolida la suma reclamada en moneda nacional de \$ 1.355.898,14 o en lo que en más o menos se justiprecie

Ahora bien, ha de adelantarse que la pretensión indemnizatoria será rechazada. Ello es así, pues tratándose de una obligación de restituir una suma de dinero, el propio Código Civil y Comercial establece que la consecuencia de retardo en su cumplimiento consiste en el devengamiento de los intereses moratorios (art. 768 CCyC). De ello se sigue que la indisponibilidad del capital encuentra adecuada reparación mediante tales accesorios, sin que corresponda reconocer, además, una indemnización de carácter autónomo fundada exclusivamente en esa misma indisponibilidad, pues ello importaría reparar dos veces un mismo menoscabo patrimonial, en contradicción con el principio de reparación plena consagrado por el art. 1740 CCyC.

Por otro lado, la metodología adoptada por la propia actora para cuantificar el rubro confirma dicha conclusión, pues el monto pretendido no deriva de la acreditación de un perjuicio específico y diverso, sino de la simple aplicación de una tasa de actualización sobre el capital retenido durante un determinado lapso temporal, operación que reproduce, precisamente, el mecanismo de los intereses moratorios cuya procedencia ya ha sido reconocida en el apartado precedente. La accionante no ha demostrado la existencia de un perjuicio patrimonial autónomo derivado de la indisponibilidad de dichas sumas, sino que se limita a calcular un rendimiento financiero sobre el cual cuya restitución se ordena. En consecuencia, admitir ambos conceptos importaría una inadmisibles duplicidad resarcitoria respecto de un mismo perjuicio, razón por la cual el rubro será rechazado.

4.2. Daño extrapatrimonial.

La actora reclama el rubro de daño extrapatrimonial en la suma de \$10.000.000. Afirma que la experiencia fatídica que vive desde que se encuentra urgida a abandonar la casa donde vive con su madre; derivada del fallecimiento de su sobrino; se agravó y fue aprovechada por el demandado y su organización; que reconociendo las necesidades y urgencias de la clienta, utilizó la situación para montar un ardid que la despojó de los dólares que le permitiría salir de la situación de emergencia habitacional que vivía.

Dice que el hecho de interactuar con el demandado y su organización modificó el curso normal de la forma de vida de la actuar, debiendo ocupar su tiempo no solo en buscar una vivienda de menor valor de mercado, sino también en procurar el rescate de sus dólares por medio del inicio de un proceso judicial que menoscaba aún más su autoestima y dignidad.

Afirma que la compensación se justifica del daño consumado en el engaño sufrido que la sumió en el error de creer que estaba adquiriendo una vivienda por la que entregó dólares, falsedad que al develarse acentuó sus sentimientos de angustia e impotencia ante la negativa del demandado de restituirlos. Señala que la privación de estos bienes alejó aún más las posibilidades de la actora de adquirir un bien para la vivienda. Agrega que la desaprensiva conducta del accionado, al emitir un discurso amigable de comprensión de la situación de la actora, mostrándose dialoguista y colaborador en solucionar el problema habitacional y que por otro lado en realidad redacta y suscribe convenios cuya letra es distinta de lo entendido y acordado por las partes, con el solo fin de retener ilegítimamente su dinero.

Refiere que esta situación alteró la paz, su tranquilidad de espíritu y su honor. Asimismo afirma que el trato indigno que recibió por parte del demandado es contrario a las normas de convivencia y buena fe que debe primar en las relaciones comerciales y humanas. Asevera que se vio frustrada en sus legítimas expectativas de adquirir una vivienda por la maniobra defraudatoria del demandado y que el sentimiento de frustración y abuso se incrementa en su espíritu cuando compara las cifras que ella estaba dispuesta a pagar por el departamento al comparar que la suma que iba a abonar era de \$46.393.000 según las cotizaciones del dólar en el mes de diciembre de 2023 y la abonada de \$ 30.000.000 conforme se encuentra consignado en el informe del Registro Inmobiliario y que hace referencia a la escritura traslativa de dominio. Por estas razones solicita un monto estimado por este rubro en la suma de \$10.000.000

Es sabido que el daño moral: "... es inmaterial o extrapatrimonial, representa los padecimientos soportados y futuros que tuvieron su origen o agravamiento en el hecho generador del daño. Lo dañado son bienes de goce, afección y percepción emocional y física, no estimables por su equivalente pecuniario, pero sí considerables para la satisfacción por medio de sucedáneos de goce, afección y mitigación al sufrimiento emocional" (CNCiv., sala C, marzo, 21-1.995, "Arias Gustavo vs. Fuentes Esteban", L.L., 1.996-B, 764).

En este contexto es menester señalar que la fijación de una suma de dinero tendiente a resarcir el daño moral no es de fácil determinación ya que no se halla sujeto a cánones objetivos, sino a la prudente ponderación sobre la lesión a las afecciones íntimas del perjudicado. Su monto debe quedar librado a la interpretación que haga la Sentenciante a la luz de las constancias aportadas a la causa, las condiciones personales de la víctima, magnitud de las secuelas para los derechohabientes, edad, sexo, temperamento, posición familiar y situación económica y sociocultural de la víctima y de sus derechohabientes, teniendo siempre presente que su reparación no puede ser fuente de un beneficio o enriquecimiento injusto, pero que debe satisfacer, en la medida de lo posible, el demérito sufrido por el hecho, compensando y mitigando las afecciones

espirituales sufridas.

Sí deberá tenerse en cuenta el Art. 1741 del CCCN: "(...) El monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas".

En el caso de autos, si bien no ha prosperado la pretensión de nulidad fundado en un supuesto vicio del consentimiento, ello no impide analizar si la conducta posterior desplegada por el demandado resultó idónea para ocasionar una afectación espiritual indemnizable. En tal sentido, de las constancias de la causa surge que la actora entregó diversas sumas de dinero en concepto de depósitos para avalar una oferta de compra, que la operación finalmente se frustró por una venta del inmueble a un tercero y que, no obstante encontrarse configurado el supuesto convencional que imponía la restitución de tales importes, éstos no fueron reintegrados.

En efecto, una vez frustrada definitivamente la operación inmobiliaria y tornada exigible la restitución de los depósitos, el demandado no sólo omitió cumplir con la obligación convencional asumida, sino que conforme surge del relato de los hechos no contestados por la accionada, ésta procuró mantener a la actora vinculada a nuevas operaciones inmobiliarias bajo la administración de la misma firma, condicionando en los hechos la recuperación de las sumas entregadas a la continuidad de una relación negocial que la actora ya no deseaba mantener. Tal comportamiento resulta objetivamente incompatible con las exigencias de buena fe (arts. 9 y 961 CCyC) que debe regir la ejecución de los contratos y constituye una fuente autónoma de afectación espiritual que excede las meras molestias derivadas de un incumplimiento patrimonial.

En consecuencia, de las circunstancias particulares del caso, la entidad de la conducta desplegada por el demandado, el tiempo durante el cual la actora permaneció privada de la restitución de las sumas entregadas, corresponde hacer lugar al presente rubro y fijar prudencialmente una indemnización en concepto de daño extrapatrimonial en favor de la actora en la suma de \$ 3.500.000, estimándose dicho importe apto para brindar una compensación razonable por las afecciones espirituales acreditadas. A esta suma deberán añadirse intereses calculados con tasa activa de la cartera general de préstamos del Banco de la Nación Argentina, desde el momento en que quede firme este pronunciamiento y hasta su efectivo pago.

5. Multa civil por daños punitivos.

La actora solicita la aplicación de la multa civil instituida en la ley 24.240 por daños punitivos. Fundamenta el requerimiento al decir que el obrar de la demandada fue negligente y desaprensivo al actuar con la intención deliberada de obtener los dólares de la actora recurriendo a un ardid de intercambiar una "promesa condicionada" de venta, por dólares. Afirma que el enriquecimiento del demandado fue a costa del empobrecimiento de la actora, quien le entregó dólares bajo engaño, lo que resulta inmorale y reprochable. Reitera que los pagos realizados por ella resultan nulos por ser incausados y que se encuentra acreditado el incumplimiento por parte del accionado en sus deberes legales de información, trato digno y buena fe.

Dice que estamos ante un grave hecho que excede el "dolus bonus" del demandado para procurarse ingresos, y que un buen comerciante no recurre al engaño para mantenerse económicamente. Agrega que no basta con la simple condena al proveedor de que devuelva los dólares mal habidos, siendo necesaria una sanción ejemplificadora por la gran trascendencia social que tiene el negocio inmobiliario en nuestra ciudad. Asimismo, expresa que desde el punto de vista del consumidor, el daño causado es mayor de lo que representa materialmente, porque al ser privada de los dólares con que contaba, se quedó sin recursos suficientes para adquirir la vivienda que necesitaba. Refiere

que su frustración es inconmensurable, por la intervención del demandado.

En cuanto a la procedencia de la multa civil, la doctrina y la jurisprudencia han delimitado los márgenes del instituto del daño punitivo. Así, hoy es pacífica la opinión que para que prospere una condena por daños punitivos no basta el mero incumplimiento, sino que debe haber por parte del proveedor una conducta desaprensiva que implique un grave menosprecio a los derechos del consumidor y que la misma, en caso de ser una constante en sus relaciones comerciales, tenga repercusiones sociales negativas.

Así la Excma. Cámara Civil y Comercial Común, Sala II, ha sostenido que "Desde el punto de vista objetivo, para la aplicación de la multa civil prevista por el art. 52 bis no basta un simple daño, sino que debe tratarse de un daño -o su posibilidad- que por su gravedad, trascendencia social o repercusión institucional exija una sanción ejemplar (...) Desde el punto de vista subjetivo, la conducta del proveedor debe ser dolosamente indignante, recalcitrante, desaprensiva o antisocial. Para la concepción dominante en el derecho angloamericano, no cualquier acto ilícito puede generar la aplicación de punitive damages, sino que se requiere una particular subjetividad en la conducta del dañador (outrageous conduct) que va más allá de la mera negligencia (Cfr. PIZARRO, Ramón Daniel, Daño moral, p. 529, Hammurabi, Buenos Aires, 2004). La sanción punitiva en el Derecho del consumidor se explica por la función de tutela que la Ley 24.240 atribuye al Estado, a los efectos de disuadir a las empresas proveedores de incurrir en conductas reiteradas que lesionen a los bienes jurídicos protegidos por la ley de Defensa del Consumidor. No se ha acreditado la existencia de micro ilícitos que podrían tornar procedente la sanción, esto es la pluralidad de sujetos afectados por la ausencia de prestación del servicio. Desde tal perspectiva es posible colegir que existe una total correspondencia entre los fines a los que tiende el instituto de los daños punitivos, con los diversos propósitos que en la actualidad se asignan al Derecho de Daños, el que además de contener una finalidad resarcitoria, también cumple particular relevancia la faz preventiva, como la faceta punitiva, destinada a sancionar los comportamientos dañosos" (Cámara Civil y Comercial Común - sala 2. Sentencia N° 667 de fecha 14/11/2017).

Ahora bien, en el caso bajo exámen, no se verifica el presupuesto de gravedad que justifica la aplicación excepcional de la multa civil. En primer lugar, porque los fundamentos invocados por la actora descansan esencialmente en la existencia de un supuesto engaño o ardid destinado a viciar su consentimiento, extremo que, conforme lo expuesto supra, al analizar la pretensión principal, no ha logrado acreditarse en los términos requeridos para declarar la nulidad de los instrumentos celebrados. En consecuencia no resulta posible erigir como fundamento inicial para una sanción civil, una conducta cuya configuración jurídica fue expresamente destacada en el presente pronunciamiento.

Por otra parte, si bien la conducta posterior asumida por el demandado al omitir la restitución de los depósitos una vez frustrada definitivamente la operación resulta jurídicamente reprochable y ha justificado el reconocimiento del daño extrapatrimonial, ello no alcanza, por sí solo, a configurar el supuesto de excepción previsto en el art. 52 bis, ley 24.240, pues no existen elementos que permitan concluir que el incumplimiento respondió a una política comercial deliberada, reiterada o sistemática, ni que revele un grave menosprecio por los derechos de los consumidores con aptitud para trascender el interés individual comprometido en autos y proyectar consecuencias socialmente relevantes.

En otros términos, la conducta acreditada en autos constituye un incumplimiento contractual reprochable, pero no alcanza a exteriorizar un plus de antijuridicidad que justifica el ejercicio de la potestad sancionatoria prevista en el art. 52 bis de la ley 24.240. La multa civil no procura incrementar la reparación del consumidor, sino sancionar conductas de excepcional gravedad por su

aptitud para afectar el funcionamiento del mercado y desalentar prácticas lesivas reiteradas, circunstancias que no se encuentran demostradas en este proceso. Por estas razones, a la petición de aplicar una sanción civil en los términos del régimen consumeril será rechazada.

6. Costas y Honorarios.

6.1. Costas. Atento al principio objetivo de la derrota, las costas se imponen al demandado respecto de las pretensiones que prosperan y a la actora respecto de aquéllas que resultan rechazadas, sin perjuicio del beneficio de justicia gratuita de ésta última derivado de la aplicación del régimen del consumidor.

6.2. Honorarios. Los estipendios profesionales se regularán oportunamente.

Por ello;

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda promovida por la Sra. **ESTRELLA CRISTINA AMELIA (DNI 10.012.751)**, en contra del Sr. **APUD JOAQUIN LUCIANO (DNI 37.423.740)** y en consecuencia: **a) RECHAZAR** la pretensión deducida por la actora de nulidad de los instrumentos denominados “Recibo de depósito de aval oferta” de fechas 23/05/2023 y 29/06/2023 y “Recibo de reserva” del 28/12/2023; **b) RECHAZAR** el rubro indemnizatorio de privación de uso, por las razones consdieradas; **c) CONDENAR** al demandado a restituir a la actora la suma de **DÓLARES ESTADOUNIDENSES TRES MIL SETECIENTOS (U\$S 3.700)**, con más los intereses considerados; **d) CONDENAR** al demandado a **INDEMNIZAR** a la actora la suma de \$ 3.500.000 en concepto de daño extrapatrimonial, con más los intereses considerados.

II.- RECHAZAR la multa civil por daños punitivos (art. 52 bis ley 24.240) peticionada por la actora, por las razones consideradas.

III.- COSTAS, como se consideran.

IV.- HONORARIOS, oportunamente.

HÁGASE SABER.^{LEAP}

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

-Juez Civil y Comercial Común de la XVIa Nom.-

Actuación firmada en fecha 28/07/2026

Certificado digital:

CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.