

Expediente: **952/24**

Carátula: **PERILLO LUIS GUILLERMO C/ FRIAS SERGIO DANIEL S/ RESOLUCION DE CONTRATO / INCUMPLIMIENTO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **20/08/2025 - 00:00**

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

20217459908 - *PERILLO, LUIS GUILLERMO-ACTOR*

90000000000 - *FRIAS, SERGIO DANIEL-DEMANDADO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 952/24



H106028514513

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VII° Nominación

JUICIO: “PERILLO LUIS GUILLERMO C/ FRIAS SERGIO DANIEL S/ RESOLUCIÓN DE CONTRATO/ INCUMPLIMIENTO”.

San Miguel de Tucumán, 19 de agosto de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados “PERILLO LUIS GUILLERMO C/ FRIAS SERGIO DANIEL S/ RESOLUCIÓN DE CONTRATO/INCUMPLIMIENTO”. EXPTE. N°952/24.

RESULTA

Que se presenta el actor, Sr. Luis Guillermo Perillo -mediante apoderado Dr. Marcelo Fabián Pasqualini-, e inicia demanda en contra del Sr. Sergio Daniel Frías, reclamando el pago de la suma de \$8.150.000 en concepto de: 1) Multa punitiva por incumplimiento (\$1.700.000); 2) Daño emergente (\$6.000.000); y 3) Daño moral (\$450.000); con más intereses, gastos y costas.

Comenta que en el mes de junio del año 2022 contrató al arquitecto Sergio Daniel Frías, Matrícula Profesional N°38819, a fin de que realice una modificación en un inmueble de su propiedad ubicado en calle Juan Posse N°1392, consistente en dividir en dos departamentos la planta baja y construir dos unidades más en la planta alta (corriendo por su parte sólo los costos de instalación de aparatos de cocina y baños), para ser alquilados.

Expresa que en fecha 15/07/2022 se realizó el primer pago para el inicio de la obra, la que comenzó el 23/07/2022. Que la misma tenía un plazo de 90 días hábiles para ser realizada en su totalidad; y

que fue cotizada en \$4.000.000, entre materiales y mano de obra, por el arquitecto aquí demandado.

Dice que desde el 15/07/2022 hasta el 04/11/2022, pagó el 89,2% de la obra correspondiente al valor de \$3.568.615 de un total de \$4.000.000; y que ese dinero fue recibido por el accionado en concepto de mano de obra y materiales, encontrándose a la fecha de inicio de esta acción sólo realizado un 45% aproximadamente de la obra equivalente a \$1.800.000, por lo que -aduce- le queda al accionado un saldo a favor de \$1.778.000.

Asegura que la obra se tendría que haber finalizado completamente el 01/12/2022, y que sólo se ejecutó una parte de ella; conforme Acta de Constatación N°802 de fecha 13/11/2023, en la que se describió la situación del inmueble. Añade que, en ese momento, se encontraba notablemente paralizada la obra.

Indica que, por tal razón, ambas partes firmaron un "Convenio de Finalización de Obra" el 19/05/2023 según el cual el accionado debía terminar la obra de calle Juan Posse N° 1392 en el plazo de 90 días corridos desde su suscripción; haciéndose cargo de todos los materiales. Además, señala, su parte debía abonar la suma de \$431.400 al finalizar la construcción. Agrega que, en dicho convenio se acordó que de no cumplir el arquitecto con la finalización de la obra en su totalidad con todos sus materiales y mano de obra en él descriptos en el plazo estipulado, debía devolverle a su parte en concepto de multa por incumplimiento daños y perjuicios, en un plazo de tres días corridos desde el cumplimiento del plazo, la suma de \$ 1.700.000.

Sobre la responsabilidad, alega que el deber de resarcir surge cuando existe un daño injustificadamente causado; y que, en autos se advierte que confluyen los elementos de antijuridicidad, daño, factor de atribución y relación de causalidad.

En cuanto a la antijuridicidad menciona lo establecido en el art. 1251 del C.C. y C.N., respecto al contrato de locación de obra que celebró con el demandado, e indica que la declaración de voluntad allí inserta tiene para las partes fuerza de ley.

Dice que por el art. 1256 del código de fondo, el contratista se encuentra obligado a ejecutar el contrato conforme las previsiones contractuales y los conocimientos requeridos por el arte, la ciencia y la técnica. Y que la obra debía estar terminada hasta el 19/08/2023, bajo la condición del pago en concepto de multa por incumplimiento de \$1.700.000.

Por último, efectúa consideraciones con respecto al factor de atribución advirtiendo que la obligación del contratista es de resultado; que por tal motivo sólo puede liberarse de responsabilidad si acredita los eximentes previstos en el código, y que ello no ocurrió. Cita doctrina y jurisprudencia.

En cuanto a los rubros demandados aduce que, conforme lo acordado en el Convenio de Finalización de Obra, se reclama en concepto de "Multa punitiva por incumplimiento" la suma de \$ 1.700.000 desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago. Explica que las partes acordaron una cláusula penal en caso de incumplimiento, siendo la misma una estipulación accesoria a la obligación principal. Que tiene una finalidad moratoria frente al incumplimiento del aquí demandado, respecto del plazo de finalización de la obra.

Añade que el accionado ya recibió casi el 90% del importe acordado, entre costo de materiales y mano de obra, lo que lo lleva a aseverar que estamos frente a una cláusula penal moratoria, en la que demostrado el incumplimiento se configura la pena o multa que se acumula a la prestación principal.

Sobre el daño emergente menciona que la obra en cuestión tiene un avance del 45% y que, por ello, reclama el "costo de finalización de la obra" entre materiales y mano de obra en la suma de

\$6.000.000 (según estimación de arquitecto). Que ello se funda en que debe incurrir en gastos extras a fin de poder finalizar la obra. Aclara que los departamentos tienen un total de 200 m2 y que, como la obra tiene un 45% de avance, a pesar de haber abonado casi el 90% del monto acordado quedan por terminar 110 m2.

Y en relación al daño moral aduce que, estando acreditada la existencia del hecho lesivo - incumplimiento en la finalización de la obra en el plazo convenido- y la responsabilidad del demandado, puede inferirse la existencia de un daño extrapatrimonial el cual permite configurar la presunción de prueba del daño resarcible. Y que, por esa razón, estima prudente y equitativa la suma de \$450.000 por este rubro. Cita jurisprudencia.

En igual presentación, plantea la competencia del Fuero Civil en Documentos y Locaciones; lo que fue resuelto por sentencia del 04/04/2024, dictada por el Juzgado Civil y Comercial Común de la VII° Nominación, en la que se declaró la incompetencia de este último para entender en la causa.

Finalmente, solicita embargo preventivo; medida cautelar a la que se hizo lugar por resolución del 09/05/2024.

Radicados los autos en esta unidad jurisdiccional, en fecha 02/05/2024 se acompaña Acta de Cierre de Mediación sin Acuerdo.

Por resolución del 26/06/2024 se otorgó el beneficio para litigar sin gastos al accionante.

Corrido traslado de la demanda, el accionado no se presenta pese a estar notificado.

Abierta la causa a prueba, en fecha 11/12/2024 se celebró la primera "Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas", estando sólo presentes el actor Sr. Luis Guillermo Perillo y su letrado apoderado Dr. Marcelo Pascualini (vía Zoom); la cual fue videograbada y se encuentra agregada en el SAE. En la misma se proveyeron las pruebas ofrecidas y se fijó fecha para la celebración de la "Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva".

Acto seguido, por decreto del 16/12/2024 se declaró la rebeldía del demandado, Sr. Sergio Daniel Frías, con los alcances y disposiciones de los arts. 267 y s.s. del C.P.C.C., ante la solicitud efectuada por el actor en escrito del 12/12/2024.

Celebrada la segunda audiencia en fecha 27/03/2025, con la presencia del accionante y su letrado apoderado (la cual fue registrada por el sistema de video grabación validado por el Poder Judicial y se encuentra reservada en formato digital en el sistema informático del Juzgado), se produjeron las pruebas ofrecidas y el actor alegó.

Gozando el demandante del beneficio para litigar sin gastos y notificadas las partes que la que suscribe entenderá en la presente causa al sólo fin de dictar sentencia, (atento sorteo efectuado por la Excma. Cámara del Fuero, por encontrarse vacante este Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VII° Nominación), los autos pasan a despacho para resolver.

CONSIDERANDO

Que el actor inicia juicio en contra del Sr. Sergio Daniel Frías, reclamando el pago de la suma de \$8.150.000 en concepto de: 1) Multa punitiva por incumplimiento (\$1.700.000); 2) Daño emergente (\$6.000.000); y 3) Daño moral (\$450.000); con más intereses, gastos y costas.

En fundamento de la demanda alega que en junio del año 2022 contrató al arquitecto Sergio Daniel Frías a fin de que éste realice una modificación de un inmueble sito en calle Juan Posse N°1392, dividiendo la planta baja en dos departamentos y construyendo dos unidades habitacionales más en la planta alta. Que se pactó un plazo de 90 días hábiles para la realización de la obra en su totalidad, con una cotización de \$4.000.000 entre materiales y mano de obra, conforme determinación del arquitecto demandado. Que hasta el 04/11/2022 había pagado el 89,2% de la obra correspondiente, esto es \$3.568.615, en concepto de mano de obra y materiales. Y que la construcción debía estar terminada completamente el 01/12/2022. Señala que, al encontrarse ejecutada sólo en un 45% (equivalente a \$1.800.000) -conforme acta de constatación del 13/11/2023-, el 19/05/2023 suscribieron un "Convenio de Finalización de Obra" según el cual el accionado debía culminar los trabajos acordados en la propiedad en el plazo de 90 días a contar desde su celebración (esto es, hasta el 19/08/2023); lo que no cumplió.

Corrido traslado de la demanda, el accionado no la contesta. De modo que, por decreto del 16/12/2024 se lo declaró rebelde, ante el pedido efectuado por el actor.

Así planteada la cuestión, surge de las constancias de autos que el demandante ofreció como prueba de sus dichos:

A) "Convenio de Finalización de Obra", celebrado el 19/05/2023 por los Sres. Luis Guillermo Perillo y Sergio Daniel Frías (arquitecto), conforme firmas obrantes en el instrumento; el cual se tiene por auténtico y por ciertas sus constancias, atento la falta de contestación de la demanda por parte del accionado y lo normado por los arts. 435 y 438 procesal.

De sus términos se desprende que las partes pactaron un convenio de finalización de obra, obligándose al cumplimiento estricto, irrevocable e irrefutable del mismo. Se hizo constar que en fecha 15 de Julio del año 2022, se realizó el primer pago para el inicio de una obra a realizar en el inmueble ubicado en calle Juan Posse N°1392, que tuvo por comienzo el día 23 de Julio de 2022. Que dicha obra tenía un plazo de 90 días hábiles para ser realizada en su totalidad desde su comienzo y que fue cotizada en \$4.000.000 entre materiales y mano de obra, según lo determinado por el demandado. Y que la misma tenía como finalidad modificar la planta baja del inmueble y construir departamentos en la planta alta.

Asimismo se estableció que "...Los materiales contemplados para el presupuesto de realización en los departamentos incluían: Instalación de cañería completa para todos los departamentos, desagües, cámara séptica, cañería termofusión para el agua fría y caliente de instalación de cocinas y baños. Instalación completa de cañería de gas para todos los departamentos, para el funcionamiento de cocinas y termotanque general. Instalación eléctrica completa de todos los departamentos, con todo el cableado, cajas y llaves correspondiente. Pintura látex exterior para el frente de la obra, y pintura látex para todo el interior de los departamentos ya que se entrega todo pintado. Departamento N° 1: todos los materiales para la división con Durlock de habitación y baño. Revestimiento de piso de baño y pared, aberturas de puertas y una abertura de puerta balcón con salida al patio. División de pared con bloques. Departamento N° 2: materiales para realizar contrapiso y carpeta para colocación de piso, pisos cerámicos y pegamento, armado de entepiso, armado de dos dormitorios con material superboard exterior y Durlock interior, chapas para techado, perfiles para el mismo, Durlock para el cielorraso de los dormitorios, cocina comedor y baño con toda la perfilería, armado de baño con Durlock, instalaciones completas para aparatos del mismo, con piso y pared revestido en cerámico. Dpto N°3 y Dpto N°4: materiales completos para armado con superboard en su exterior, con toda la perfilería correspondiente, chapas para techado con perfilería para el mismo, en la parte interior cubierto con Durlock con todos los materiales para su instalación, división de paredes con Durlock con toda la perfilería incluida, pisos de cerámico y

pegamento, aberturas completas de ventanas y puertas, perfilería para colocación de techo, Durlock para cielorraso de toda la planta alta completa, revestimiento de piso y paredes de baño con toda la instalación completa para sus artefactos. Instalación completa de cañerías de agua, gas, e instalación eléctrica completa de los departamentos. Mano de Obra: La mano de obra contempla la realización del total de la obra, de los cuatro departamentos en su totalidad, dejando solo por parte del propietario los costos de instalación de aparatos de cocina y baños".

Se estipuló además que "... Entre el 15 de Julio de 2022 hasta el 04 de Noviembre de 2022, el Sr. Luis Guillermo Perillo pagó el 89,2% de la obra correspondiente al valor en pesos argentinos de Tres Millones Quinientos Sesenta y Ocho Mil Seiscientos Quince (\$3.568.615), de un total de pesos en concepto de mano de obra convenido de Pesos Cuatro Millones (\$4.000.000), dinero que fue recibido por el Arquitecto Sergio Daniel Frías en concepto de mano de obra y materiales, y a la fecha sólo se encuentra realizado un 45% de la obra equivalente en un monto de pesos argentinos de Un Millón Ochocientos Mil (\$1.800.000), teniendo el Sr. Luis Guillermo Perillo un saldo a favor de pesos Un Millón Setecientos Sesenta y Ocho Mil. Por tal motivo, como dicha obra se tendría que haber finalizado completamente el 01 de diciembre de 2022, y sólo se encuentra realizada en un 45%, se comprometen ambas partes a lo siguiente: El Arquitecto Sergio Daniel Frías se obliga a finalizar y terminar la obra en calle Juan Posse N°1392, propiedad del Sr. Luis Guillermo Perillo, en el plazo de 90 días corridos desde la fecha de este convenio, haciéndose cargo de los materiales de armado de la Planta Alta, ya que hablamos de ser una construcción en seco los materiales a utilizar serían placas de superboard exterior, perfilería y tornillos correspondientes para su armado, placas de Durlock para el revestimiento interno, perfilería y placas de Durlock para el armado del cielorraso, perfilería y placas de Durlock para las divisiones interiores de los Dptos., dos juegos de baños nuevos completo de calidad Ferrum andina loza blanca y su Kit de grifería completa en ambos para bidet con ducha y pileta lavamanos en calidad FV y su mano de obra, quedando pendiente para el Sr. Luis Guillermo Perillo los restantes materiales como chapas para techo, cerámicos para piso y baño, pegamento para los mismos, aberturas de puertas y ventanas, mesadas y bajo mesadas de cocina con su grifería completa de las mismas y la pintura interior para el pintado interno de todos los Dptos., y la pintura exterior para el pintado frontal del inmueble, y un pago de pesos argentinos Cuatrocientos Treinta y un Mil cuatrocientos (\$431.400), que será abonado al finalizar la obra..."

2) Informe realizado por la arquitecta Florencia Caminos Erimbaue en fecha 22/12/2023 ante la "Solicitud de valuación de finalización de obra de inmueble ubicado en calle Juan Posse N°1392 en San Miguel de Tucumán - Tucumán"; documento que tampoco se encuentra controvertido, atento lo considerado en el punto precedente. En el mismo la profesional expresó: "Sector para el departamento n°1. En el proyecto y contrato se plantea una cocina comedor en la cual falta terminar la instalación sanitaria de agua fría y caliente y desagües, colocación de mesada y terminación de bajo mesada, instalación de cañería de gas natural. En los dormitorios falta colocación de aberturas de puertas y ventanas, también revocar las paredes para proceder al pintado completo de dicho departamento. Departamento n° 2. El mismo consta de cocina comedor en la cual falta terminar la instalación de cañería de agua fría y caliente, desagües, colocación de mesada y bajo mesada completo, colocación de cielorraso y piso cerámico en todo su espacio, armado de tabiques de durlock para el baño, colocación de cerámicos en pisos y paredes del mismo, instalación de los artefactos de inodoro bidet, pileta lava manos y ducha con su grifería correspondiente. A ambos dormitorios falta la colocación de pisos y terminación en sectores del cielorraso, también la colocación de aberturas de puertas y ventanas, y tratado de revoque en todas las divisiones para poder proceder a su pintado completo. Como se observa en la Planta alta no se realizó la construcción desde la escalera para el acceso y todo el armado de tabiques perimetrales, tabiques internos, techado completo, colocación de pisos en toda la planta alta, colocación del cielorraso, colocación de aberturas de puertas y ventanas, instalación completa de electricidad, agua fría y

caliente, desagües cloacales y pluviales, cañerías de gas, construcción completa de los baños y cocina comedor, los dormitorios y el pintado de ambos departamentos...".

3) Acta de constatación efectuada por Escritura Pública N°802 de fecha 13/11/2023, pasada ante la Notaria Titular del Registro N°51, Olga Catalina Moreno de Odstrcil. En la misma se dejó asentado que compareció el Sr. Luis Guillermo Perillo, en el carácter de propietario del inmueble sito en calle Juan Posse N°1392 de esta ciudad y manifestó que "...Hizo la compra de los materiales incluidos dos juegos de sanitarios completos incluida su grifería para dos baños; que pasaba el tiempo y la obra no se realizaba lo que trajo como consecuencia el robo de materiales de construcción como así también de los dos juegos de sanitarios con su grifería. En reiteradas oportunidades preguntó al arquitecto que pasaba que la obra no se hacía respondiendo con evasivas, así viene desde el mes de julio de 2022 hasta que en mayo de 2023, se firma un contrato de finalización de obra para dar cumplimiento, que en un plazo de tres meses estaría finalizada la obra; encontrándose a la fecha, todo sin hacer y en estado de abandono...".

Asimismo, la citada escribana se constituyó en el inmueble en cuestión a los fines de constatar el estado general del mismo y observó que "...Los techos se encuentran a medio hacer lo que cuando llueve provoca filtraciones, perjudicando lo poco construido haciendo que el techo y las paredes se humedezcan; también se observan que toda la Planta Alta, se encuentra sin construir, también se observan restos de mampostería en los pisos como así también basura que no fue retirada; hay también acumuladas bolsas de cemento, que según me manifiesta están comprados desde hace aproximadamente seis meses lo que demuestra que no se realizaron los trabajos en el tiempo y forma establecidos...". Todo lo cual se visualiza en las fotografías ilustrativas certificadas por la escribana actuante que se adjuntan.

De esta manera, de la documental descripta surge que las partes estuvieron vinculadas por un contrato de locación de obra, cuyas condiciones de cumplimiento y ejecución se desprenden del "Convenio de finalización de obra" adjuntado por el accionante. En este punto, cabe recordar que dicho contrato se traduce en un hacer, donde interesa el resultado; existiendo, entonces, una obligación determinada a cargo del deudor. Así el art. 1251 del C.C. y C.N. define a esta locación diciendo que hay contrato de obra cuando una persona, el contratista, actuando independientemente se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual mediante una retribución. El contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega (art. 1252 de igual cuerpo normativo).

Ahora bien, conforme se desprende del citado convenio, a la fecha de inicio de la presente acción ya se encontraba cumplido el plazo pactado para la finalización de la obra -consistente en la construcción de 4 departamentos en el inmueble sito en calle Juan Posse N°1392-. Y si bien el accionante abonó el 89,2% de la obra -según constancias literales del convenio referido-, de lo manifestado en el escrito de demanda, el acta de constatación efectuada por escribana pública e informe de la arquitecta Florencia Caminos Erimbaue se advierte que la obra no se encuentra concluida habiéndose construido sólo un 45%.

Tal circunstancia también puede inferirse de la prueba pericial producida en el cuaderno de prueba A4, al manifestar el perito sorteado en autos, arquitecto Enrique Oscar Borque, en el dictamen presentado el 19/03/2025 que "En visita realizada el día 19 de febrero del año 2025 se pudo relevar el inmueble en disputa, verificando el estado del mismo. Como se puede apreciar en las siguientes fotografías el inmueble en cuestión está alquilado y habitado con todos sus servicios agua, luz, gas y cloacas en funcionamiento. En charla con el dueño Sr. Perillo Guillermo me informa que para hacer habitable el inmueble tuvo que contratar mano de obra independiente para terminar los trabajos inconclusos". Pericia que no fue objeto de observaciones ni de impugnaciones por el actor.

De manera que, si bien el estado actual del inmueble no se condice con las condiciones en que se encontraba a la fecha de la constatación e informe referidos ut supra (que tuvieron lugar cuando ya se encontraba vencido el plazo previsto en el convenio de finalización de obra), el mismo accionante manifiesta que fue su parte quien se hizo cargo de la terminación de la obra ante el incumplimiento del accionado; lo que no se encuentra controvertido en autos.

Asimismo, cabe considerar que en la segunda audiencia declararon los testigos ofrecidos por el actor en el cuaderno de prueba A3, Sres. David Eduardo Salmen y Ale Adrián Tamer, que no fueron tachados en su persona ni en sus dichos. El primero expresó, al ser consultado sobre la contratación de los servicios de un arquitecto por el Sr. Perillo para realizar una obra en su propiedad ubicada en Juan Posse N°1392, que "...Cuando él comenzó con la intención de realizar la obra, me contó las opciones que tenía... en el momento que yo me entero ya estaban en obra... ya había hecho por otro dinero con el que él contaba, unos desembolsos de plata para que comiencen la obra incluso comprando materiales y demás, y después la verdad que no nos vimos continuamente o sea no presencié todo el proceso pero si por parte, por eso se lo que pasó cuando se detuvo la obra, cuando estaba demorada, cuando después no se supo nada y bueno después yo ya me entero del desenlace... que quedó inconclusa, que la persona ésta no daba respuesta no aparecía. Es más había parte de la obra que se había hecho mal, que se habían roto y que después él tuvo por su cuenta que solucionarla". También manifestó "Desconozco por qué toma la decisión pero si conozco el hecho de qué pasó, o sea que no concluyó... no fue dando respuesta a los reclamos que se le fueron haciendo", al responder sobre el motivo por el cual el demandado no terminó la obra.

Y el Sr. Tamer testificó que la obra "No fue terminada, lo sé porque él me mostró un día. Me dijo mira llevo tanto tiempo. Todavía no me la pueden terminar a la obra y en otro encuentro con Guillermo el me cuenta y me dice nunca más, desapareció esta persona nunca más volvió, no me contesta, etc.", al preguntársele si la obra fue terminada.

En efecto, de las pruebas producidas en autos se colige que el demandado incumplió con su obligación de ejecutar la obra en el tiempo convenido, conforme lo dispuesto en el art. 1256, inc. e del código de fondo. Incumplimiento que consistió en una conducta del deudor que vulneró la obligación previamente concertada en la relación contractual, y que produjo un daño (lesión o deterioro de un interés), con efectos perjudiciales sobre su patrimonio.

A ello se suma la falta de contestación de la demanda por el Sr. Frías y la declaración de rebeldía del mismo, que permiten presumir la verdad de las afirmaciones del contrario. Así, conforme lo normado por los arts. 263 del C.C. y C.N. y 435, inc. 1 del C.P.C.C., el silencio opuesto ante el deber de expedirse, implica una manifestación de voluntad conforme al acto; de modo que el incumplimiento de la carga procesal de contestar demanda, establecida en su propio interés, determina que deba soportar sus consecuencias. Más aún, tal presunción en el presente caso se encuentra verificada por la prueba acompañada en la causa, la cual resultó apta para producir convicción suficiente, a título corroborante -tal como se analizó anteriormente-.

Así lo ha dicho la jurisprudencia: "...De modo coincidente la jurisprudencia expresa: "Tanto la declaración de rebeldía como la falta de contestación de la demanda, si bien no hacen surgir en forma inexorable la conformidad del demandado con su contenido, o con la legitimidad de las pretensiones del actor, ni exime al Juzgador de la obligación de examinar la procedencia de la acción, constituye sin embargo una presunción judicial a favor del actor, y como tal, puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario" (Palacio - Alvarado Velloso, Cod. de Proc. Civ., T. VII pag. 438)". (Excma. Cámara en lo Contencioso Administrativo -Sala 2-, "Molina Ángel René y Otro vs. Foix Juan José y Otro s/ Daños y Perjuicios", sentencia n°139 del 14/07/2020).

En consecuencia, en autos se encuentran configurados los presupuestos de la responsabilidad civil para la procedencia de la acción -hecho generador atribuible al responsable, daño y relación de causalidad-. Por consiguiente, surge en cabeza del demandado el deber de responder e indemnizar al demandante por los perjuicios sufridos (cfr. arts. 1716, 1726, 1739, 1749 y cc. del Código Civil y Comercial de la Nación).

A continuación se procederá a analizar cada rubro reclamado en la demanda:

I) MULTA PUNITORIA POR INCUMPLIMIENTO:

Por este rubro se reclama la suma de \$1.700.000 desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago. Explica que las partes acordaron una cláusula penal en caso de incumplimiento, siendo la misma una estipulación accesoria a la obligación principal. Que tiene una finalidad moratoria frente al incumplimiento del aquí demandado, respecto del plazo de finalización de la obra.

Surge del Convenio de Finalización de Obra que las partes acordaron que "De no cumplir el Arquitecto Sergio Daniel Frías con el terminado de la obra en su totalidad con todo sus materiales y mano de obra descripto anteriormente en el plazo estipulado, deberá devolver al Sr. Luis Guillermo Perillo en concepto de multa por incumplimiento daños y perjuicios, en un plazo de tres días corridos desde la finalización del plazo, la suma en efectivo y sólo en efectivo sin posibilidad de financiamiento de pesos argentinos Un Millón Setecientos Mil Pesos (\$1.700.000), de igual manera el Sr. Luis Guillermo Perillo, de no cumplir con el saldo adeudado en el plazo de tres días corridos desde finalizada la obra en los plazos citados, abonará en concepto de multa por incumplimiento el mismo monto y la misma modalidad de pago estipulada, de Un Millón Setecientos Mil Pesos (\$1.700.000)".

Al respecto, cabe considerar que según lo dispuesto por los arts. 790 y 792 del código de fondo la cláusula penal es aquella por la cual una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena o multa en caso de retardar o de no ejecutar la obligación. De modo que el deudor que no cumple la obligación en el tiempo convenido debe la pena, si no prueba la causa extraña que suprime la relación causal.

En este punto, debe tenerse presente que, de conformidad con lo dispuesto por el art. 797 del C.C. y C.N., el acreedor no puede pedir el cumplimiento de la obligación y la pena, sino una de las dos cosas a su arbitrio (cláusula penal compensatoria), a menos que se haya estipulado la pena por el simple retardo (cláusula penal moratoria). Y una forma de distinguir ambos supuestos es la de examinar el monto de la pena. De modo que, cuando su valor es mayor que el de la prestación principal, es casi seguro que se está ante una cláusula compensatoria; y cuando la pena es inferior que la prestación principal, es un buen índice que se está ante una cláusula moratoria (cfr. "Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético", 2º Edición, 2016, Editorial Thomson Reuters La Ley, Director General Jorge H. Alterini, Coordinador Ignacio E. Alterini Tomo 4, página 295 y ss.).

Por consiguiente, si bien podría pensarse (considerando los términos literales de la cláusula penal - que refiere a una "multa por incumplimiento daños y perjuicios"-) que las partes acordaron una cláusula penal compensatoria, atento que el monto pactado en concepto de multa (\$1.700.000) no dista del saldo que el Sr. Perillo tenía a su favor de \$1.768.000 consignado en el mencionado convenio -para ser destinado a la ejecución de la obra-, se concluye que estamos ante una cláusula penal moratoria. Reafirma lo dicho el hecho de que en el caso no se demandó la resolución del contrato que vincula a las partes. Entonces, en la especie puede reclamarse el pago de la multa además del resarcimiento de los daños.

Tiene dicho la jurisprudencia: "Es preciso distinguir entre cláusula penal compensatoria y moratoria, que no pueden confundirse, implicando esta última la contemplación del retardo en el cumplimiento de la obligación, siendo su efecto propio el cubrir una doble finalidad, pues no sólo importa una predeterminación convencional de los daños y perjuicios que el retardo imputable al deudor en el cumplimiento de la obligación causa al acreedor, sino que cumple también una función compulsoria, como medio de constreñir a aquél al puntual cumplimiento, lo que es su esencia. Las cláusulas penales moratorias suponen el posible cumplimiento tardío de la obligación y normalmente se materializan en el pago de una multa. Por lo tanto, se acumulan a la prestación debida; la pena es en sustitución al daño moratorio..." (Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 3, "Berta Maria Josefina vs. Aparicio Flavio Eduardo y Otro s/ Cobro Ejecutivo de Alquileres", sentencia n°5 del 04/02/2019).

En efecto, no habiendo cumplido el accionado con la terminación de la obra en el tiempo convenido - conforme lo señalado ut supra-, corresponde hacer lugar a la multa pactada por la suma de \$1.700.000, con más intereses de la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones ordinarias de descuento de documentos a treinta días desde el 19/08/2023 (fecha en que se tiene por acreditado el incumplimiento contractual, es decir, la fecha estimada de entrega de la obra por parte del demandado) y hasta el efectivo pago.

Ello así por cuanto en materia de daños y perjuicios, los intereses deben computarse desde la fecha del perjuicio. Los intereses se devengan automáticamente desde la efectiva producción de cada daño, tal como lo dispone el art. 1748 del Código Civil y Comercial de la Nación que reza "El curso de los intereses comienza desde que se produce cada perjuicio".

II) DAÑO EMERGENTE:

Señala el actor que la obra en cuestión tiene un avance del 45% y que por ello reclama el "costo de finalización de la obra" entre materiales y mano de obra (110 m2) en la suma de \$6.000.000 (conforme estimación de la arquitecta).

Sobre el tema cabe señalar que, el daño emergente supone la pérdida o disminución del patrimonio de la parte actora como consecuencia del hecho. Se advierten así dos componentes, por un lado, el detrimento o disminución (un gasto, un pago, la inutilización de una cosa); y por el otro, la vinculación más o menos directa o estrecha entre ese perjuicio y el hecho que lo genera.

En este sentido ha sostenido la jurisprudencia: "El daño emergente importa un empobrecimiento económico por egreso actual o futuro de valores económicos ya existentes; o sea un empobrecimiento del contenido económico actual del patrimonio. Puede producirse por la destrucción, deterioro, privación de uso y goce de bienes ya existentes en el patrimonio al momento del hecho generador del menoscabo, o por los gastos que a raíz de este debe el damnificado soportar. En materia obligacional la prestación debida representa para el acreedor un valor económico y al producirse el incumplimiento, éste queda privado del mismo, generándose un empobrecimiento patrimonial a raíz de dicha pérdida (AR/DOC/2241/2017)" (Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 3, "Moya Jesús c/ Telecom Argentina S.A. s/ Daños y Perjuicios", sentencia n°358 de fecha 18/10/2017).

Para que resulte procedente el daño emergente debe estar adecuadamente acreditada su existencia, por tratarse de una cuestión fáctica que se presenta de un modo distinto en cada caso.

Y de las pruebas producidas en autos, en particular de la documental acompañada -esto es, el Convenio de Finalización de Obra, el Acta de constatación N°802 de fecha 13/11/2023 y el Informe de la arquitecta Florencia Caminos Erimbaue de fecha 22/12/2023- surge que la obra no fue

concluida por el demandado, conforme ya fuera considerado ut supra; razón por la cual el accionante tuvo que terminar la misma por su cuenta, según lo manifestado por el Sr. Perillo al perito arquitecto sorteado en autos al producirse la prueba pericial ofrecida en el cuaderno de prueba A4 -que no se encuentra discutido como ya dijo precedentemente-.

Asimismo, cabe tener en cuenta que la arquitecta Florencia Caminos Erimbaue en la valuación de fecha 22/12/2023, indicó qué materiales se necesitaban para terminar la obra y que "La estimación de gasto de materiales se calcula un valor aproximado de pesos argentinos \$3.500.000. La mano de obra completa para la terminación de los dos departamentos en planta baja y la construcción de dos departamentos en la planta alta en base a los planos adjuntados se estima en un valor de pesos argentinos \$2.500.000". Es decir, un total de \$6.000.000. En este punto, resulta conveniente resaltar que no es necesaria una prueba acabada o detallada del monto de los daños sufridos, siendo ello en su caso a cargo de quien cuestiona su reclamo; lo que no ocurre en la especie.

Por consiguiente, corresponde hacer lugar a este rubro pero sólo por la suma de \$5.568.600. Ello por cuanto del convenio de finalización de obra y de los propios dichos del accionante se desprende que éste solo abonó el 89,2% del monto total de la obra, quedándole un saldo impago equivalente al 10,8%. Y sabido es que en los contratos bilaterales una de las partes no puede exigir a la otra el cumplimiento de las obligaciones a su cargo sin haber cumplido las que el contrato le impone (en el caso, de conformidad con lo prescripto por el art. 1257 inc. a del código de fondo). Lo contrario importaría un enriquecimiento sin causa por parte del accionante, Sr. Luis Guillermo Perillo (art. 1794 del C.C. y C.N.). Ello sin perjuicio de que se haya pactado que el saldo restante debía ser abonado al finalizarse la obra.

Suma de \$5.568.600 que devengará intereses de la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones ordinarias de descuento de documentos a treinta días, desde el 22/12/2023 (fecha de la valuación efectuada por la arquitecta Florencia Caminos Erimbaue) y hasta el efectivo pago.

III) DAÑO MORAL:

El demandante aduce que, estando acreditada la existencia del hecho lesivo -incumplimiento en la finalización de la obra en el plazo convenido- y la responsabilidad del demandado, puede inferirse la existencia de un daño extrapatrimonial resarcible. Y estima prudente y equitativa la suma de \$450.000 por este concepto.

Corresponde destacar que, para que se configure el daño moral debe mediar una lesión a los sentimientos y afecciones legítimas, perturbándose la tranquilidad y el ritmo normal de vida, todo lo cual se traduce en un modo de estar diferente y peor de aquél en el que se hallaba antes del hecho. El daño moral es el conjunto de sinsabores, angustias, pesares y sufrimientos que el hecho ilícito provocó en el damnificado (Zavala de González Matilde, "Resarcimiento de daños", t.2 b, p. 593 y ss); son alteraciones emocionales profundas e íntimas.

Ahora bien, en materia contractual, la procedencia del daño moral resulta restringida y limitativa. Para su admisión es necesario probar los padecimientos de esa índole que tornen admisible la reparación. Quien lo aduce tiene a su exclusivo cargo la prueba de su existencia y de la relación de causalidad entre el daño y el incumplimiento de una obligación. Y si bien no siempre es posible producir una prueba directa sobre el perjuicio padecido -por la índole espiritual y subjetiva del menoscabo que se invoca-, los indicios y presunciones constituyen medios de prueba; y cuando se acude a ellos para demostrar por vía indirecta la existencia del perjuicio, se está realizando una actividad típicamente probatoria.

En este sentido ha sostenido la jurisprudencia: "Tal como dijo la ECSJT "la existencia del daño moral puede considerarse demostrada a partir de la acción antijurídica -daño in re ipsa- sin que sea necesaria prueba directa y específica sobre la conmoción espiritual sufrida por el actor"... El máximo Tribunal de la Nación ha destacado: "resulta procedente el reclamo por daño moral, detrimento de índole espiritual que debe tenerse por configurado por la sola producción del episodio dañoso, ya que se presume por la índole de las heridas producidas- la inevitable lesión de los sentimientos de la demandante... No puede desconocerse la existencia y configuración de un daño moral en este caso, pues el evento en que se vio envuelto el Actor y las consecuencias que de allí se derivaron, ciertamente se presentan como aptas para repercutir en sus afecciones y sentimientos legítimos siendo, por ende, indemnizables..." (Cámara en lo Contencioso Administrativo, Sala 1, "Lizárraga Juan Carlos vs. Municipalidad de Concepción y Otros s/ Daños y Perjuicios", sentencia n°1467 del 05/11/2021).

Y en la especie considero que no resulta necesaria una prueba específica o directa del daño extrapatrimonial, ya que concurren elementos que autorizan a presumirlo y no existe prueba alguna en contrario.

Sumado a que, de la prueba testimonial producida en la segunda audiencia, también se desprende que el actor sufrió inconvenientes y perturbación en su ánimo, que exceden la mera tolerancia o las simples molestias, provocando sentimientos de razonable mortificación que justifican este reclamo indemnizatorio. Nótese que el testigo Sr. Salmen declaró, con respecto a si lo ocurrido le afectó anímicamente o espiritualmente al Sr. Perillo, que "Yo estimo que si porque ha sido un golpe grande para él porque era un dinero que a él le había costado mucho trabajo, porque el trabaja de forma independiente... Estaba bastante entusiasmado porque el proyecto le generaba ciertos ingresos después y estabilidad...Me imagino que desde ese lugar si...". Y el Sr. Tamer dijo "Si, hablando con él me dijo que estoy muy mal porque había hecho un desembolso importante de dinero para poder hacer esa obra. Si, él me dijo que estaba mal cuando desapareció esta persona...".

Por consiguiente, corresponde otorgar un monto dinerario para reparar el daño moral sufrido por el demandante por haberse perturbado su tranquilidad y ritmo normal de vida.

Tiene dicho la jurisprudencia: "En la medida que el cúmulo de circunstancias adversas por las que injustamente tuvo que atravesar el actor durante largo tiempo arrojan a mi criterio material de convicción suficiente para acreditar la afección moral cuya reparación se reclama La tardanza injustificada en el cumplimiento de dicho acuerdo claramente debieron configurar incomodidades, molestias y padecimientos en el actor que exceden los ordinarios de un simple incumplimiento obligacional, además de violentar el principio de buena fe contractual (art. 1198 del Cód. Civ., por art. 7 del CCCN)..." (Cámara Civil y Comercial Común -Sala 1-, "Golcman Carlos Fernando vs. Gramajo Feijoo Héctor Jesús y Vigliocco Gustavo Santiago s/ Daños y Perjuicios, sentencia n°155 del 31/03/2021).

Ahora bien, a los fines de la cuantificación del daño moral es necesario tener presente que con la indemnización se persigue compensar el padecimiento espiritual sufrido por la víctima, teniendo en cuenta el principio de reparación integral -de conformidad con lo normado por los arts. 1738, 1740 y cc. del código de fondo-, la gravedad de la lesión espiritual sufrida y el hecho generador de la responsabilidad.

Así, atendiendo a las circunstancias señaladas, estimo que el monto peticionado por el accionante resulta suficiente a los fines de cumplir con la función compensatoria del daño causado. Por ello, se hace lugar a este rubro por la suma de \$450.000 reclamado.

Finalmente debe decirse que dicho importe devengará intereses -puramente moratorios- del 8% anual a computarse desde la fecha del hecho dañoso -19/08/2023 (cfr. lo considerado ut supra y lo normado por el art. 1748 del código de fondo)- hasta la fecha de la presente resolución; y desde ésta última y hasta el día del efectivo pago la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones ordinarias de descuento de documentos a treinta días. Ello en atención a que la indemnización del daño moral es una típica obligación de valor (ZAVALA DE GONZÁLEZ, Matilde, "Resarcimiento del daño moral, Tratado de daños a las personas", Astrea, p. 3619) y como tal es insensible a las oscilaciones del poder adquisitivo de la moneda (conf. PIZARRO, Ramón D.; VALLESPINOS, Gustavo; "Instituciones de derecho Privado. Obligaciones", Hammurabi, t. I, p. 372;).

Sobre el tema ha dicho nuestro máximo Tribunal: "El recurrente cuestiona que para el daño moral se haya dispuesto la aplicación de una tasa de interés diferenciada del 8% desde la fecha del hecho hasta el dictado de la sentencia de primera instancia y luego intereses a tasa activa del BNA desde ese momento hasta el pago de la deuda, pretendiendo en cambio que se mantenga el criterio del fallo de primera instancia que ordenaba aplicar tasa activa del BNA desde la fecha del accidente y hasta su efectivo pago. Como puede observarse, el daño moratorio correspondiente al rubro daño moral ha sido establecido con tasas diferenciadas, ajustadas al régimen jurídico diverso (deuda de valor y deuda dineraria) por el que transita la obligación de resarcir el daño causado. Lejos de ofrecer reparos, el criterio del Tribunal luce orientado a preservar no sólo la plenitud de la reparación, sino también el principio de integridad del pago consagrado por nuestro ordenamiento legal (art. 869). La decisión adoptada por la Cámara en relación al tópico, guarda armonía con las directivas legales y la interpretación que la doctrina más calificada y la jurisprudencia de esta Corte hacen de las normas aplicables" (Corte Suprema de Justicia de la Provincia Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal-, "Figueroa Juan Emanuel y/o vs. Armanini Gustavo Federico y Otros s/ Daños y Perjuicios", sentencia n°932 del 03/07/2024).

Siendo así, por todo lo considerado, se hace lugar parcialmente a la presente demanda, condenando al demandado a abonar al actor la suma de \$7.718.600 en concepto de: 1) Multa punitiva por incumplimiento (\$1.700.000); 2) Daño emergente (\$5.568.600); y 3) Daño moral (\$450.000), en el plazo de 10 días. Importe al que se le aplicarán intereses conforme lo meritado en cada uno de los rubros reclamados.

Finalmente, respecto de las costas debe señalarse que -por su naturaleza resarcitoria- integran la indemnización por lo que deben ser impuestas a la parte ofensora en su totalidad, aun cuando la demanda no prospere íntegramente en cuanto a los rubros reclamados, pues de lo contrario la reparación no sería plena. Es decir, la fijación de las costas debe ser realizada con un criterio jurídico y no meramente aritmético, atendiendo a una visión global del juicio independientemente de la proporción en que prosperen las pretensiones articuladas.

Así lo ha dicho la jurisprudencia: "El presente proceso es una acción de daños y perjuicios en la que se discutió la responsabilidad civil del demandado, por lo que resulta razonable que la totalidad de las costas sean soportadas por el responsable, aun cuando algunos rubros no hayan tenido acogida, porque la parte actora ha triunfado en lo sustancial en su planteo" (Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 2, "Baraza Diego Antonio y Otros vs. Mudad Francisco Esteban s/ Daños y Perjuicios", sentencia n°151 del 29/06/2018).

En consecuencia, si bien no se hace lugar de manera íntegra al reclamo del Sr. Perillo (véase que no prospera íntegramente el daño emergente demandado), atento que en autos se ha constatado la conducta del Sr. Frías que hizo necesario tramitar el presente pleito, considero justo imponerle a este último la totalidad de las costas (art. 61 procesal).

POR ELLO,

RESUELVO

I) Hacer lugar parcialmente a la demanda deducida por PERILLO LUIS GUILLERMO en contra de FRÍAS SERGIO DANIEL, condenando al demandado a que, en el plazo de 10 días, abone al actor la suma de PESOS SIETE MILLONES SETECIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS (\$7.718.600) en concepto de multa, daño emergente y daño moral, con más intereses en la forma que se detalla y considera.

II) Costas al demandado por resultar vencido.

III) Reservar pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

FDO. CECILIA MARIA SUSANA WAYAR.

JUEZ P/T.

Actuación firmada en fecha 19/08/2025

Certificado digital:

CN=WAYAR Cecilia María Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27259540122

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