

Expediente: 1714/23

Carátula: **ARROYO JORGE LUIS Y OTRA c/ DICOZA DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES SRL Y OTROS s/ ESPECIALES (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **01/05/2025 - 00:00**

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

20365842354 - *JUGO, MARIA EMILIA-ACTOR*

90000000000 - *DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.R.L., -DEMANDADO*

90000000000 - *BELMONTE, MARGARITA DOLORES-DEMANDADO*

90000000000 - *ZAMORA, RUBEN EDUARDO-DEMANDADO*

20365842354 - *ARROYO, JORGE LUIS-APODERADO COMUN DE LA PARTE ACTORA*

---

JUICIO: "ARROYO JORGE LUIS Y OTRA c/ DICOZA DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES SRL Y OTROS s/ ESPECIALES (RESIDUAL)". Expte. N° 1714/23.

1

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 1714/23



H106038431981

**Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVª Nominación**

**JUICIO: "ARROYO JORGE LUIS Y OTRA c/ DICOZA DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES SRL Y OTROS s/ ESPECIALES (RESIDUAL)". Expte. N° 1714/23.**

San Miguel de Tucumán, 30 de abril de 2025

Para resolver estos autos caratulados: "ARROYO, JORGE LUIS Y OTRA c/ DICOZA DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES S.R.L. Y OTROS s/ ESPECIALES (RESIDUAL)", y de los que

### **RESULTA:**

En fecha 19/05/2023, la parte actora, unificando personería en el letrado Jorge Luis Arroyo, inician juicio por daños y perjuicios en contra de Dicoza Diseños y Construcciones S.R.L.; Ruben Eduardo Zamora y Margarita Dolores Belmonte, por la suma de \$11.620.688, en concepto de devolución de los importes abonados a la demandada por el porcentaje de obra no realizado; \$8.000.000 por indemnización por daño moral, y \$20.000.000 por daños punitivos, con más sus intereses, gastos y costas.

Sostiene que en el mes de febrero del 2021, adquirieron un lote en el Country El Mirador, Los Nogales, escriturado en fecha 02/01/2023, identificado bajo la Matricula T – 53744/174, Padrón n° 626012. En diciembre del año 2021, concurren a la empresa Dicoza S.R.L., con el fin de construir su primer hogar, con la modalidad “llave en mano” (vivienda entregada lista para habitar conforme lo contratado en un primer momento). Manifiesta que los diseños de los proyectos en el mes de enero del 2022, consistían en una superficie total cubierta y semicubierta de 212 metros cuadrados con pileta, construcción de dos plantas, pactada en un tiempo estipulado de 10 meses o 300 días.

Expone, que el precio acordado por metro cuadrado fue de \$69.245,28, lo que multiplicado por 212 metros cuadrados generaba un total de \$14.680.000. Dicha suma fue abonada de la siguiente manera: \$4.000.000 el 26/01/2022, \$3.000.000 el 04/03/2022, \$1.300.000 el 11/03/2023, \$300.000 el 12/04/2023, \$300.000 el 11/05/2023, \$300.000 el 07/06/2023, \$4.500.000 el 14/07/2022 y \$980.000 el 20/07/2022.

Aduce que, ambas partes acordaron que la obra comenzaría en marzo del 2022, luego de unos inconvenientes que hicieron que la misma se retrase, y una vez que la obra fue aprobada en su totalidad, comenzaron los primeros trabajos de nivelación y excavación, siempre con demoras. Afirma, que ante sus reclamos la empresa cambio de contratista a fin de poder cumplir en tiempo y forma.

Manifiesta que: *“Una vez terminada de levantar la mampostería del segundo piso la obra volvió a quedar prácticamente paralizada... Cuando se consultaba al Sr. Zamora sobre los motivos de la demora, la respuesta era que había atrasos en la entrega de material debido a los problemas económicos.. Fue así que aproximadamente durante la semana previa a navidad del año 2022 recibí un llamado del Sr. Zamora en el cual me decía que la obra se iba a detener lo que quedaba del mes de diciembre y enero, debido a que tenía un problema de liquidez... pero le faltaba efectivo para poder pagar proveedores y albañiles, y que hasta tanto pueda vender algunos bienes las obras se iban a detener”*. (sic)

Arguye que, ante la pérdida de contacto con el Sr. Zamora, en fecha 24/01/2023, envió las cartas documentos n° 37986633 y n° 37986640, intimándolo a él y a la empresa Dicoza S.R.L. a fin de que continúen con el trabajo encomendado. En fecha 06/02/2023 mediante la carta documento n° 37990272, se intimó a la empresa bajo apercibimiento de rescindir el contrato; haciéndose efectivo el apercibimiento, rescindiendo el contrato -por la causal de estafa y abandono de la obra- bajo su exclusiva culpa y responsabilidad mediante cartas documentos n° 38001755 y 37001779.

Sostiene que al producirse el abandono de la obra, la misma comenzó un proceso de deterioro notorio, violando el código de construcción y planeamiento del Country, haciéndose necesario que alguien intervenga a fin de evitar más pérdidas y multas impuestas por parte del consorcio.

Por todo lo expuesto, realiza una constatación de la obra, con fotografías debidamente certificadas, y se perito la obra a los fines de determinar su estado. Para lo cual contrato al Ing. Guido E. Niziolek MP 1725 y perito del Poder Judicial, quien confecciona la pericia correspondiente. Adjunta pericia.

En el punto cuatro de su escrito de demanda, la parte actora destaca que en autos la empresa Dicoza S.R.L. reviste el carácter de proveedor en los términos del art. 2 de la LDC, debiendo aplicarse al caso concreto las normas protectoras del régimen de consumo, establecidas en la ley n° 24240, atento la relación de consumo existente entre las partes. Así, nuestro régimen legal dispone que en la relación de consumo existen dos sujetos que se vinculan, los cuales son el consumidor o usuario y el proveedor de bienes o servicios.

A continuación, detalla los rubros que reclama. En primer lugar conforme surge del informe pericial emitido por el Ing. Niziolek, como así también del soporte fotográfico, se observa que la obra no fue construida según lo pactado. Informa el perito que se construyó el 20,84 % de lo acordado entre las

partes, y posteriormente fue abonado; *“es decir que si el 100% equivale a la suma de \$14.600.000, el 20,84 % equivale a la suma de \$3.042.688. Es decir que, los demandados deberían restituir a los actores la suma de \$11.620.688 debido a la falta de construcción de lo pactado”*. (sic) Con más los intereses gastos y costas.

En relación al daño moral, expone que a fin de poder contratar los servicios de la parte demandada y construir su vivienda familiar, utilizaron los ahorros de aproximadamente diez años, proyecto que se vio frustrado por el accionar doloso de los demandados.

Afirma que: *“debe tener presente las expectativas que los demandados crearon en nuestra persona, expectativas que van mas allá de lo mencionado anteriormente, sino que además en reiteradas oportunidades concurrimos al corralón “El Amigo” a los fines de elegir los cerámicos que se iban a utilizar, los artefactos de cocina el estilo de mesada, el color de los muebles”* (sic).

Cita doctrina y jurisprudencia aplicable al caso, y solicita una indemnización por daño moral en la suma de \$8.000.000, o lo que más o en menos surja de las probanzas a producirse en autos, con más intereses, gastos y costas.

En cuanto al daño punitivo, reclama la suma de \$20.000.000 en concepto de sanción civil, en virtud de la marcada desaprensión con la que actuó la parte demandada, en avasallamiento para con sus derechos en carácter de consumidores. Siendo esta conducta, una acción dolosa y deliberada hacia a su grupo familiar. Al mismo tiempo, solicita se tenga presente a la hora de valorar la procedencia de dicha sanción, los dos procesos judiciales, el amparo a la salud en la justicia, y los presentes autos, además de la instancia de mediación cerrada sin acuerdo. Ofrece pruebas, cita doctrina, jurisprudencia, el derecho aplicable y solicita se haga lugar a la presente acción con costas a la vencida.

Intimada la parte demandada, no se presenta a la audiencia programada en fecha 15/02/2024, por lo cual en la misma solo se provee las pruebas ofrecidas por la parte actora.

Dichas pruebas se encuentran agregadas conforme da cuenta el informe actuarial de fecha 21/11/2024.

Oblada planilla fiscal, se ordena el pase a resolver, decisión que se encuentra firme, por lo que los autos se hallan en condiciones de ser resueltos, y

## **CONSIDERANDO:**

En primer lugar, debo precisar que en consideración a la fecha en que se sucedieron los hechos alegados por la parte actora, posteriores a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (01/08/2015), son aplicables las normas del citado cuerpo normativo, vigente en aquel momento (cfr. Art. 7 de la ley 26.994).

Sentado lo expuesto, estimo útil recordar algunas nociones sobre la responsabilidad civil por incumplimiento contractual. A tales efectos y siguiendo a Rubén S. Stiglitz diremos que el contrato, como fuente de obligaciones, genera la sujeción del deudor al deber de cumplir la prestación comprometida y que la responsabilidad contractual requiere, además del incumplimiento, la confluencia del daño, la relación de causalidad y el factor de atribución de responsabilidad. El incumplimiento consiste en la conducta del deudor, positiva o negativa, que vulnera la obligación

previamente concertada en la relación contractual (Contratos. Teoría General, t. 1, cap. XI, Ed. Depalma, 1.990).

Puede consistir tanto en la definitiva inexecución, sea total o parcial, de la prestación debida; o en su cumplimiento defectuoso; o bien, el retardo en el cumplimiento o ejecución tardía. El daño puede ser definido como la lesión o menoscabo a un interés. En la responsabilidad contractual, la inexecución de sus obligaciones por el deudor, lesiona el interés del acreedor en el cumplimiento, pues todo acreedor contrata para satisfacer una necesidad por medio del acceso a un bien, que es el objeto de la prestación comprometida por el deudor. De modo, que el interés del acreedor de satisfacer una necesidad mediante el bien perseguido, queda dañado en virtud del incumplimiento de la prestación debida por parte del deudor.

La relación de causalidad, como presupuesto de la responsabilidad civil contractual, implica el nexo adecuado entre el incumplimiento del deudor y el resultado dañoso para el acreedor; que la inexecución deba ser considerada como antecedente, y el daño, su consecuencia.

Así, es requisito que la responsabilidad pueda ser atribuida al deudor. Claro que para que la ley pueda atribuir a un sujeto las consecuencias dañosas de su accionar, es necesario que dicho incumplimiento sea voluntario. Los daños derivados del incumplimiento involuntario no podrían generar responsabilidad del deudor, aunque, sin embargo, cabe la posibilidad de que quede obligado a reparar los daños causados al acreedor, con fundamento en la equidad o el enriquecimiento sin causa.

Los factores subjetivos de atribución refieren a la culpabilidad, que comprende la culpa stricto sensu y el dolo. La culpa consiste en la omisión de las diligencias exigibles al deudor. El obrar es caracterizado por la negligencia, la imprudencia o la impericia. Los factores objetivos de atribución surgen de un criterio solidarista según el cual, cuando se produce un daño, el restablecimiento del equilibrio vulnerado exige una reparación por razones de interés social, más allá de toda consideración sobre el elemento psicológico de la culpa.

Siguiendo a calificada doctrina se define al contrato de locación de obra como aquel en el cual “una de las partes, denominada locador de obra (empresario, constructor, contratista y, en su caso, profesional liberal, autor, artista), se compromete a alcanzar un resultado material o inmaterial, asumiendo el riesgo técnico o económico, sin subordinación jurídica, y la otra parte denominada el locatario de la obra (dueño, propietario, comitente, patrocinado, cliente), se obliga a pagar un precio determinado o determinable, en dinero”. Se sigue de lo expuesto que, es de la esencia de este contrato que el locador se compromete a alcanzar un resultado, y su incumplimiento genera responsabilidad objetiva, siendo el factor de atribución -al decir de la doctrina- una obligación de seguridad especial.

Por último, cabe señalar que la consecuencia del incumplimiento, por excelencia, consiste en la responsabilidad civil del deudor, que se traduce en la obligación de indemnizar los daños y perjuicios que produce al acreedor.

Es preciso advertir que en la decisión a la que arribaré me haré cargo de los argumentos de las partes que estimo pertinentes para la solución del caso, y haré mérito de las pruebas que considero apropiadas para resolver el conflicto.

Es sabido que los jueces no estamos obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las probanzas, pues basta que lo hagamos respecto de las que estimemos conducentes o decisivas para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas producidas a otras, y omitir toda referencia a las que estimamos inconducentes o no esenciales.

Es que la selección del material probatorio constituye una facultad privativa de los jueces de las instancias de mérito y tal prerrogativa conlleva la posibilidad de inclinarse hacia unos elementos probatorios, descartando otros, sin que sea necesario expresar en la sentencia la valoración de todos ellos, sino únicamente de los que resulten necesarios para el fallo de la litis.

En este sentido: “entre las facultades de los jueces de grado, se encuentra la de meritar o no de manera expresa alguna probanza; es más, los magistrados no están obligados a ponderar, una por una, exhaustivamente, todas las pruebas agregadas a la causa; y sobre este concepto, no corresponde reexaminar en casación el criterio adoptado por los tribunales de grado respecto de la selección de pruebas pertinentes”. (cfr. CSJT, sent. N° 974 del 29/9/2021 en los autos caratulados: “Córdoba Manuela Nimia s/ Prescripción adquisitiva”).

En el presente caso, la parte actora reclama a los demandados el cobro de una suma de dinero, por incumplimiento de un contrato de locación de obra (su vivienda familiar, bajo la modalidad llave en mano) sito en en el Country El Mirador, Los Nogales, Tucumán, identificado bajo la Matricula T – 53744/174, Padrón n° 626012.

Asimismo, cabe destacar que conforme surge del sistema SAE, estando notificados en tiempo y forma los demandados no contestaron demanda, ni tuvieron ninguna intervención en autos.

El art. 267 del CPCC establece que: “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”.

El codemandado fue declarado rebelde al no contestar la demanda (ver providencia)... Sin embargo, cabe señalar que la declaración de rebeldía no implica que el Juez necesariamente deba acoger favorablemente la pretensión expuesta en la demanda, ya que para obrar de ese modo la misma debe ser corroborada a través de la prueba pertinente. En tal sentido la doctrina procesal enseña: "Los ordenamientos procesales vigentes en nuestro país adhieren al sistema en cuya virtud la declaración de rebeldía constituye fundamento de una presunción simple o judicial, en forma tal que incumbe al juez, valorando los elementos de juicio incorporados al proceso, estimar si la incomparecencia o abandono importan o no, en cada caso concreto, el reconocimiento de los hechos afirmados por la otra parte. En otros términos, la ausencia de efectiva controversia que involucra el proceso de rebeldía no exime al juez de la necesidad de dictar una sentencia justa" (Palacio, Lino E. Derecho Procesal Civil, T. IV, pág. 202). 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. (Excma. Cámara en lo Contencioso Administrativo – Sala 2 – Sent. n° 139 – fecha 14/07/2020).

Por lo expuesto, cabe analizar la prueba aportada por la parte actora. De la prueba documental que acompaña en su escrito de demanda, en especial de la lectura del contrato de locación de obra celebrado entre las partes en fecha 29/10/2021, y memoria descriptiva, como así también de las copias certificadas adjuntadas en autos, -que en este acto tengo a la vista- surge la relación contractual entre las partes y la obligación de los demandados.

El contenido de las pruebas adjuntadas y producidas por la parte actora, asume vital importancia, ya que determinan como sucedieron los hechos, el estado de la vivienda, los daños ocasionados, y la pérdida monetaria que significo el accionar defectuoso por parte de los aquí demandados, datos de fundamental trascendencia para la reconstrucción de los hechos. Resultando las mismas pruebas

suficientes para tener por configurado el incumplimiento de la obligación asumida por los aquí demandados.

### Procedencia de los rubros demandados

Analizado el acaecimiento del incumplimiento denunciado en autos, corresponde determinar la procedencia de los rubros indemnizatorios solicitados por la parte actora.

#### I) Daño emergente

El primero de los rubros solicitados es el denominado bajo el título “daño emergente”, requiere indemnización por los importes abonados que no fueron cumplidos por los demandados.

Es importante destacar el informe pericial técnico emitido por la Arquitecta María Silvina Torres, perito sorteada en autos en el cuaderno de prueba n° 3 ofrecido por la parte actora, del que surge: “El citado contrato tiene como objeto la construcción de una obra de arquitectura, de vivienda unifamiliar, mediante el sistema de “ajuste alzado”, quedando totalmente a cargo del contratado la provisión de los materiales, mano de obra, herramientas, encofrados, y demás elementos y medios necesarios para la realización de la misma de acuerdo a las reglas del arte del buen construir. Es además parte objeto del contrato el diseño completo de la vivienda, confección de planos, computo, presupuesto y memoria descriptiva determino que la obra evidencia que se desarrolló desde sus inicios de manera muy desordenada en cuanto al orden racional de ejecución normal de los diferentes ítems, también es muy cuestionable la calidad de la mano de obra empleada, por lo menos en los ítems visibles, deduciendo que si corresponde al mismo personal de trabajo, puede asegurarse que la misma calidad de trabajo se empleó para los ítems que ya no se encuentran visibles”.

Detalla observaciones que denotan el desorden percibido y sus razones, y continúa informando que: “Subjetivamente el avance de obra es notoriamente inferior al tiempo transcurrido, ya que prácticamente el plazo de obra de 300 días ya estaba casi cumplido al momento de hacerse efectivo el abandono de la obra, y la misma se encontraba en un 20.16%.”

Destaca que: “La obra presenta gran vulnerabilidad en lo que a seguridad respecta, es de sumo riesgo dejar elevar paños de mamposterías sin realizar el llenado inmediato de las columnas que fijan y contienen los paños. El efecto del viento, o movimientos sísmicos pueden producir momentos de vuelco en las mismas y generar el colapso. Esta situación, vinculada a la deficiencia y precariedad de la cerca empleada configuran un gran riesgo para el entorno. Otro riesgo que representa una gran vulnerabilidad la obra, es la técnica de amure efectuado en los perfiles C, que como anteriormente de detalle no es el correcto para el arte del buen construir, ya que los mismos deben amurarse siempre en el hormigón armado (encadenados) o bien mediante planchuelas de espera también amuradas al hormigón, pero en ningún caso es recomendable hacerlo calando solamente mamposterías por la fragilidad de la cerámica del ladrillo hueco...”

Concluye indicando que, el costo histórico de la obra a construir, cuya superficie era de 212m<sup>2</sup>, (a un costo de \$69.245,28 el metro cuadrado) asciende a la suma de \$14.680.000. Destaca que a la construcción le faltó ejecutar un 79,84% de los trabajos, este porcentaje representa un monto de \$211.891.840, según valor actualizado teniendo en cuenta la superficie de la vivienda por el costo de metro cuadrado. “...Conforme a la documentación que se me provee para el estudio de los puntos de pericia, concluyo también que es relevante la falta de presentación de la carpeta técnica de proyecto ante la autoridad municipal, (sin conocimiento por mi parte respecto a la existencia de un número de expediente por ingreso de la documentación para comenzar con la obra), por lo que es posible asegurar que la obra no revestía el carácter de legalidad en su evolución. A nivel

profesional, una empresa que realiza un determinado volumen de obra, más estando ante una sociedad de responsabilidad limitada como lo fue la empresa Dicoza S.R.L., amerita cierta organización para la ejecución de los diferentes ítems que involucra una obra de arquitectura, al igual que para el acopio de materiales, y para el trabajo previo de elaboración de documentación con inclusión de detalles constructivos, También es notable la precariedad de la cerca de obra utilizada. Nada de esto es evidenciable en esta obra, ni aparenta cierto nivel de profesionalidad”. (sic)

Dicha pericia no fue impugnada por las partes, prestando expresa conformidad la parte actora en fecha 26/09/2024.

Conforme consta en la audiencia de fecha 10/04/2024, el Ing. Civil Guido E. Niziolek, perito de parte -cuaderno de prueba n° 4 testimonial y reconocimiento-, confirma su pericia emitida en febrero del 2023 y manifiesta: “el trabajo solicitado era para determinar el avance de la obra, esto se hace por computo métrico, por eso esta detallado cada uno de los ítems, con el avance del computo métrico y con los valores de plaza, de acuerdo a la revista de Arquitectura y Construcción. De ahí, se arriba a un montoSe concluyo que el avance de obra alcanza a un 20.84 % del monto total presupuestado y que la calidad de construcción no se condice con lo presupuestado” (sic.)

Podemos observar que ambas pericias coinciden en el avance y estado de la obra.

Por lo expuesto, considero procedente el rubro de daño emergente por el monto total de \$11.620.688 (pesos once millones seiscientos veinte mil seiscientos ochenta y ocho), con más los intereses conforme el computo métrico y con los valores de plaza, de acuerdo a la revista de Arquitectura y Construcción, a devengar desde la fecha de acaecimiento del incumplimiento hasta la fecha de efectivo pago.

## II) Daño moral

Los actores solicitan indemnización por daño moral, estimando que el valor del perjuicio sufrido asciende al total de \$8.000.000 (pesos ocho millones).

Pizarro define al daño moral como “una modificación disvaliosa del espíritu, en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, consecuencia de una lesión a un interés no patrimonial, que habrá de traducirse en un modo de estar diferente de aquel al que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial” (Pizarro, Daño Moral, p. 43).

Es así que esta afectación espiritual es consecuencia de una lesión a un derecho de la personalidad, a un bien extrapatrimonial o a un interés jurídico. También se admite la procedencia del daño moral derivado del incumplimiento de obligaciones preexistentes (artículo 1716 - Código Civil y Comercial).

Para que se pueda establecer la responsabilidad por daño moral debido a un incumplimiento contractual, es necesario que haya una obligación preexistente. Esta obligación debe derivar de un contrato válido o de alguna otra fuente legal adecuada para crearla. Además, esa obligación debe ser incumplida, ya sea en su totalidad o en parte. Es fundamental que exista una conexión clara entre el incumplimiento y el daño sufrido para que se pueda atribuir la responsabilidad por daño moral.

Advierto que el daño acaeció en ocasión del incumplimiento por parte de los demandados, Dicoza Diseños y Construcciones S.R.L.; Ruben Eduardo Zamora y Margarita Dolores Belmonte, de las obligaciones asumidas en el contrato de locación de obra.

Asimismo, tanto la jurisprudencia como la doctrina coinciden en soslayar la prueba del daño moral, por tanto entienden que luego de producido un ilícito penal o civil, el daño moral se encuentra configurado automáticamente (Osvaldo Mario Samuel "El Daño Moral en el Código Civil y Comercial").

Se esboza así al daño moral como una consecuencia lógica del mal obrar de la parte demandada, liberando así la carga probatoria referente a la existencia del daño, más no así en referencia a la valuación o cuantificación del mismo.

Establece Osvaldo Mario Samuel en "El daño moral en el Código Civil y Comercial": "El primero debe consistir en indagar e identificar el impacto en el espíritu, la entidad de su modificación disvaliosa, el cambio intrínseco de lo que la persona era, lo que dejó de ser en el ámbito personal, familiar o social o laboral. El segundo comprende un necesario detenimiento en la ponderación del daño [...] y, finalmente, una tercera etapa sería la asignación de un precio equivalente a la satisfacción más aproximada que pueda -siempre en sentido hipotético- mejorar el desequilibrio, hacerlo más liviano o permitir lisa y llanamente afrontar el dolor, la angustia, el estrés postraumático de modo más confortable. Esto se puede lograr mediante la adquisición de bienes delectables, un nuevo emprendimiento, el desarrollo de una actividad filantrópica, viajes por el mundo o lo que, en definitiva, signifique un goce de la persona que mitigue su dolor, haga más apacible su existencia o establezca su equilibrio anímico [...]".

Nos volquemos, por lo tanto, a la prueba producida en autos, ya no para probar la existencia del daño, sino para valorar los extremos del mismo.

#### Valoración del daño moral - Pruebas

Como fue mencionado en puntos precedentes, Jorge Luis Arroyo ofreció una prueba psicológica contundente a la hora de determinar el alcance del impacto que tuvo la frustración de ver el proyecto familiar inconcluso, no por un caso fortuito, sino por negligencia e incumplimiento de los aquí demandados.

El daño moral importa una lesión a los sentimientos o afecciones legítimas; que perturba la tranquilidad y el ritmo normal de vida.

Calificada doctrina expresa que aquél se traduce en un modo de estar diferente -y peor- del que se hallaba la persona antes del hecho; y que puede ser conceptualizado como "el conjunto de sinsabores, angustias, pesares, sufrimientos, etc., que el hecho ilícito provocó en el damnificado". (Zavala de González Matilde, "Resarcimiento de daños", Ed. Hammurabi, T. 2 b, pp. 593 y ss).

Rige en la especie el art. 1737 del CCCN, el cual establece que "Hay daño cuando se lesiona un derecho o un interés no reprobado por el ordenamiento jurídico, que tenga por objeto la persona, el patrimonio o un derecho de incidencia colectiva".

Luego, el art. 1738 del CCCN dispone -en su parte pertinente- que "La indemnización (...) incluye especialmente las consecuencias de la violación de los derechos personalísimos de la víctima, de su integridad personal, su salud psicofísica, sus afecciones espirituales legítimas y las que resultan de la interferencia en su proyecto de vida".

Es de suma importancia destacar los dictámenes emitidos por la Psicóloga Lucía Inés Medina – perito sorteada en autos-.

De los informes realizados a Jorge Luis Arroyo y María Emilia Jugo surge, que a la pregunta n° 1 - Para que indique el perito qué importancia le otorgan a la vivienda unifamiliar los actores de autos.

De razones, en relación al Sr. Arroyo y a la Sra. Jugo la licenciada manifiesta: “Con respecto a los aspectos emocionales, se observa angustia y desazón durante la entrevista, especialmente ante las preguntas vinculadas al hecho de la demanda, Emplea sus mecanismos defensivos para contener la angustia que emerge en las circunstancias señaladas, principalmente racionalización. Se trata de un intento, en ocasiones fallido, de protegerse ante el impacto emocional que le genera el hecho relatado en la demanda. Al narrar los hechos que constituyen el objeto de la demanda, puede observarse un alto nivel de angustia y desesperación; impotencia, ira o rabia y una gran desilusión. Tratándose de una joven pareja que quiere establecerse con un proyecto de vida en común, contar con una vivienda para tales fines es para Jorge Luis de una importancia casi vital”.

A la pregunta n° 2 - Para que indique el perito qué expectativas, ilusiones y proyectos le asignaron los actores de autos a la vivienda unifamiliar. De razones; la licenciada responde en relación a los actores: “A partir del relato del examinado en entrevista y en las distintas pruebas de la evaluación pericial puede concluirse que la vivienda unifamiliar configuraba para él y su pareja un logro que implicaba materializar su proyecto de vida en común y el establecimiento de una familia. La ilusión de contar con una vivienda propia se pone de manifiesto en las distintas etapas del proceso de evaluación psicológica. La posibilidad de tener un hogar propio era uno de los aspectos a los que el examinado se aferraba como proyecto de futuro”.

Asimismo, a la pregunta n° 3 - Para que indique el perito si los actores de autos sufrieron afecciones y/o dolor por la falta de concreción de la vivienda unifamiliar. De razones, la respuesta en relación al Sr. Arroyo fue: “Tanto de la entrevista como de las distintas pruebas administradas puede concluirse que los hechos invocados como causa de la demanda de autos configuran sucesos que provocaron sufrimiento, afecciones y mucho dolor. En efecto, la falta de concreción de la vivienda unifamiliar atraviesa el espíritu del examinado de una manera disvaliosa, despertando sentimientos de frustración, impotencia, desesperanza, estando invadida de emociones negativas que repercuten en su estado de animo. La perturbación emocional que sufre se manifiesta en todos los indicadores de las técnicas administradas”; en relación a la Sra. Jugo: “Tanto de la entrevista como de las distintas pruebas administradas puede concluirse que los hechos invocados como causa de la demanda de autos configuran sucesos que provocaron sufrimiento, afecciones y mucho dolor. En efecto, la falta de concreción de la vivienda unifamiliar atraviesa el espíritu de la examinada de una manera disvaliosa, despertando sentimientos de frustración, impotencia, desesperanza, a tal punto que -según manifiesta-, no tiene ganas de hacer nada. Ninguna actividad despierta su interés, estando invadida de emociones negativas que repercuten en su estado de ánimo”.

A la pregunta n° 4 - Para que indique el perito en qué manera se vio afectado el normal desarrollo de la vida de los actores por las afecciones y/o dolor que sufrieron por la falta de concreción de la vivienda unifamiliar. De razones, la licenciada Medina haciendo referencia a lo manifestado por el Sr. Arroyo y la Sra. Jugo observa que: “Tanto en entrevista como en las técnicas administradas se observan indicadores de frustración, impotencia, rabia o ira, estancamiento o imposibilidad de avanzar, como también temores recurrentes a realizar nuevos proyectos, que pueden asociarse directamente con el hecho de la demanda”.

Finalmente la licenciada concluye, en relación al Sr. Arroyo: “se observa ansiedad y angustia ante la referencia al hecho que motiva la demanda, se constató que la falta de concreción de la vivienda unifamiliar produjo un fuerte impacto emocional en el examinado, con repercusiones negativas que intenta contener. Este sufrimiento emocional contenido se observa en indicadores específicos propios de las técnicas administradas”; y en relación a la Sra. Jugo: “a partir de lo mencionado en el presente informe y dictamen pericial se puede afirmar que se constató que la falta de concreción de la vivienda unifamiliar produjo un fuerte impacto emocional en la examinada, con repercusiones negativas que intenta contener. Este sufrimiento emocional contenido se observa en indicadores

específicos propios de las técnicas administradas”.

A raíz del trabajo efectuado por la licenciada Medina, puede observarse el impacto emocional que tuvo en los actores el incumplimiento por parte de los demandados en autos.

Habiendo valorado la intensidad de la huella que dejó en los Sres. Arroyo y Jugo el incumplimiento acaecido, corresponde liquidarlo. Es decir, precisar el monto apropiado para compensar el menoscabo (Zavala de Gonzalez).

La Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho: “aún cuando el dinero sea un factor muy inadecuado de reparación, puede procurar algunas satisfacciones de orden moral, susceptibles, en cierto grado, de reemplazar en el patrimonio moral el valor que del mismo ha desaparecido. Se trata de compensar, en la medida posible, un daño consumado [...] La dificultad para calcular los dolores no impide apreciarlos en su intensidad y grado, por lo que cabe sostener que es posible justipreciar la satisfacción que procede para resarcir dentro de lo humanamente posible, las angustias, inquietudes, miedos, padecimientos y tristeza propios de la situación vivida” (Fallo del 12/04/2011 “Baeza, Silvia Ofelia c/ provincia de Buenos Aires y otros”).

Osvaldo Mario Samuel, en su libro “El daño moral en el Código Civil y Comercial”, hace una extracción de pautas dadas por la Corte Suprema de Justicia de la Nación a la hora de valorar el daño moral:

- 1) La indemnización por daño moral puede ser cuantificada con objetividad, teniendo en cuenta factores subjetivos;
- 2) Debe estar vinculada de manera inmediata con un valor económico común, móvil y aceptado por toda la comunidad y no con el contenido del daño material del caso;
- 3) La indemnización por daño extrapatrimonial debe ser específica para el caso concreto;
- 4) No debe implicar ni una burla por su escasez, ni un símbolo, ni un enriquecimiento sin causa por su exorbitancia, sin que implique un apartamiento de la realidad económica, con grave menoscabo de la realidad jurídica objetiva y de los derechos de propiedad y defensa en juicio;
- 5) La operación para su cálculo debe ser simple, alejada de fórmulas matemáticas financieras, o de guarismos dificultosos;
- 6) Deben existir agravantes y moderaciones.

Considero justo y equitativo fijar el monto del presente rubro en la suma de \$8.000.000 (pesos ocho millones), con más los intereses que fije la tasa activa del Banco Nación, a devengar desde la fecha del incumplimiento hasta la fecha de efectivo pago.

### III) Daño punitivo

Los daños punitivos nacen como una institución cuyo objetivo es evitar que las empresas utilicen móviles económicos y así desalentar conductas que tengan consecuencias negativas para los consumidores. Es así que “en la inteligencia que la justicia no se satisface con el sólo resarcimiento del daño, aun con la vigencia del principio de reparación plena o integral, es entonces que los daños punitivos se postulan como una reacción más vigorosa frente a conductas que ‘lastiman el sentimiento de justicia’ (Matilde Zavala de González, “Función preventiva de daños”, La Ley, 13/10/2021).

Estos buscan sancionar la perversa ecuación que usan las empresas a los fines de que aconseja dejar que se produzca un perjuicio pues, en sí, resulta más económico repararlo en los casos singulares que prevenirlo para la generalidad (Irigoyen Testa). A tales fines, usan operaciones matemáticas en las que potencian la baja probabilidad de condena por indemnización compensatoria y la baja probabilidad de imposición de daños punitivos, lo que transforma en rentabilidad económica la inobservancia de normas de comportamiento exigibles a las empresas prestadoras de servicios, como ocurre en el caso.

La procedencia de los daños punitivos está dado por el artículo 52 bis de la Ley de Defensa del Consumidor, que dispone: “Al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales con el consumidor, a instancia del damnificado, el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan. Cuando más de un proveedor sea responsable del incumplimiento responderán todos solidariamente ante el consumidor, sin perjuicio de las acciones de regreso que les correspondan. La multa civil que se imponga no podrá superar el máximo de la sanción de multa prevista en el artículo 47, inciso b) de esta ley”.

El texto del artículo 52 bis “exige de los jueces una interpretación virtuosa que les permita salvar la laguna técnica de la ley. En este sentido, el ‘podrá’ empleado en el artículo lo convierte en una norma de tipo abierto que, por tal circunstancia, autoriza al juez a integrar con los presupuestos mínimos que hacen a la figura jurídica en cuestión [...] Con esto se quiere significar que no basta con el mero incumplimiento legal o contractual para que sean aplicables los daños punitivos o multa civil por actos desaprensivos, sino que se requiere además la concurrencia de otros requisitos objetivos y subjetivos. 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 gravemente indignante, recalcitrante, desaprensiva o antisocial (outrageous conduct). 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 que va más allá de la mera negligencia” (Pizarro, Ramón Daniel ·Daño Moral·, página 529, editorial Hammurabi, Buenos Aires, 2004).

Desde un punto de vista objetivo, como lo exige Pizarro, nos encontramos ante un incumplimiento legal en la correcta prestación por parte de la empresa Dicoza Diseños y Contrucciones S.R.L., de la cual son socios los co demandados Margarita Dolores Belmonte y Ruben Eduardo Zamora, siendo este ultimo quien suscribe el contrato de locación de obra en carácter de socio gerente de la mencionada empresa.

Surge del cuaderno de prueba A2, que los demandados incumplieron no solo con la actora, sino también por ejemplo con su proveedor Bercovich S.A.C.I.F.I.A.. En fecha 27/03/2024 informan de la firma: “a) Dicoza Diseños y Construcción S.R.L., realizó operaciones con esta empresa,...b) Las operaciones de compra realizadas, no fueron abonada en su totalidad, debidp a qe los cheques dados en pago vinieron devueltos por falta de fondos por el banco girado; c) Que esta empresa ha ejercido derecho de retención de la mercadería impaga, hasta que la misma sea debidamente cancelada En definitiva, Dicoza, Diseños y Construcción S.R.L., es deudora de esta empresa”. (sic)

A los fines de determinar la cuantía de la multa civil, Irigoyen Testa nos invita a reflexionar sobre las siguientes cuestiones: 1) ¿con qué probabilidad ocurriría un daño causado por el producto o servicio que se introduce en el mercado?; 2) si finalmente acontece, ¿con qué probabilidad lo condenarán

por indemnización compensatoria por daños provocados?; 3) si la condena tiene lugar, ¿por qué cuantía será?; 4) además, si existe la anterior condena, ¿con qué probabilidad se impondrán también daños punitivos?, y 5) finalmente, si éstos son aplicados, ¿cuál será su monto?.

Por otro lado, resulta pertinente analizar la actitud asumida por los demandados en el presente expediente. Además de la incontestación de demanda y la absoluta inactividad procesal hasta la fecha por su parte, (las que surgen del mismo expediente); se agrega la circunstancia de que la parte actora pudo probar todo lo manifestado en su escrito de demanda. Amén de lo expuesto, se ha entendido que la falta de contestación de la misma produce una presunción favorable a la pretensión del accionante, la que será plena si no hay otra prueba o si la producida es coadyuvante.

Es fundamental destacar que la falta de cooperación en el contexto de una relación de consumo es una conducta sumamente descalificable. Estas conductas omisivas sólo pueden ser consideradas como agravantes de la responsabilidad ante el hecho antijurídico acaecido en autos. Por lo tanto, a los fines de cuantificar el daño punitivo es un elemento más a tener en consideración.

En conclusión, considero justo y equitativo fijar la multa de daño punitivo en el monto de \$10.000.000, (pesos diez millones) con más los intereses que fije la tasa activa del Banco Nación desde la fecha de la presente sentencia hasta su efectivo pago.

Las costas se imponen a la parte demandada por el principio objetivo de la derrota (art. 60 y 61 CPCC).

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**1) HACER LUGAR PARCIALMENTE** a la demanda por daños y perjuicios promovida por Jorge Luis Arroyo y María Emilia Jugo, en contra de Dicoza Diseños y Contrucciones S.R.L., Margarita Dolores Belmonte y Ruben Eduardo Zamora. En consecuencia, condeno a la sociedad Dicoza Diseños y Contrucciones S.R.L., Margarita Dolores Belmonte y Ruben Eduardo Zamora para que en el término de diez días abone a Jorge Luis Arroyo y María Emilia Jugo la suma de: A) \$ \$11.620.688 (pesos once millones seiscientos veinte mil seiscientos ochenta y ocho), en concepto de daño emergente, con más los intereses conforme el computo métrico y con los valores de plaza, de acuerdo a la revista de Arquitectura y Construcción, a devengar desde la fecha de acaecimiento del incumplimiento hasta la fecha de efectivo pago; B) \$8.000.000 (pesos ocho millones) en concepto de daño moral, con más los intereses que fije la tasa activa del Banco Nación, a devengar desde la fecha del incumplimiento hasta la fecha de efectivo pago; C) \$10.000.000, (pesos diez millones) en concepto de daño punitivo, con más los intereses que fije la tasa activa del Banco Nación desde la fecha de la presente sentencia hasta la fecha de su efectivo pago.

**2) COSTAS** a la parte demandada vencida, conforme se consideran.

**3) RESERVAR** pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

**4) OPORTUNAMENTE** practíquese planilla por la interesada.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV<sup>a</sup> Nominación

**Actuación firmada en fecha 30/04/2025**

Certificado digital:

CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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