

Expediente: 3129/24

Carátula: RUIZ BETTINA GUADALUPE C/ VIVIENDAS TECNO HOUSE DE SISTEMA DE VIVIENDAS TECNOHOGAR S.R.L. S/
PROCESOS DE CONSUMO

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

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 31/03/2026 - 00:00

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

27371913357 - RUIZ, BETTINA GUADALUPE-ACTOR/A

90000000000 - VIVIENDAS TECNO HOUSE DE SISTEMA DE VIVIENDAS, TECNOHOGAR S.R.L.-DEMANDADO/A

4

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado en lo Civil y Comercial Común

15° Nominación

ACTUACIONES N°: 3129/24



H102346050222

JUICIO: "RUIZ BETTINA GUADALUPE c/ VIVIENDAS TECNO HOUSE DE SISTEMA DE VIVIENDAS TECNOHOGAR S.R.L. s/ PROCESOS DE CONSUMO". Expte. N° 3129/24.

San Miguel de Tucumán, marzo de 2026.

Y VISTO: Para resolver lo solicitado en estos autos caratulados: "RUIZ BETTINA GUADALUPE c/ VIVIENDAS TECNO HOUSE DE SISTEMA DE VIVIENDAS TECNOHOGAR S.R.L. s/ PROCESOS DE CONSUMO" - Expte. N° 3129/24, de cuyo estudio

RESULTA:

Que en fecha 18/03/2025 se presenta la letrada **María Verónica Goldman** en carácter de apoderada de **Bettina Guadalupe Ruiz**, DNI N° 22.030.447, con domicilio en Salta 372, piso 5°, departamento "A", de esta ciudad, y luego de constituir domicilio en casillero digital N° 27-37191335-7, e inicia demanda en contra de **Viviendas Tecno House de Sistema de Viviendas Tecnohogar SRL**, CUIT N° 30-71083448-9, con domicilio en Av. Fernando Mate de Luna 1850 de esta ciudad, solicitando se condene a la demandada a que: 1) se rescinda el contrato N° 22-547 sin ningún perjuicio para la consumidora; 2) restituya los pagarés firmados por su mandante; 3) reintegre en concepto de daño material el valor de \$6.336.370,09 con sus debidos intereses; 4) indemnice el daño moral estimado en el valor de una casa prefabricada Modelo 30 Bastian/ 44,35 mts2 Internos,

de 44,35 mts² de superficie cubierta que vende la demandada o lo que en más o en menos surja de las probanzas de autos; 5) abone por daños punitivos la suma equivalente a 30 canastas básicas Hogar N° 3 establecida por el INDEC, o lo que en más o en menos surja de la probanza de autos.

Relata que en el mes de noviembre del 2022 la consumidora empezó un plan para una casa prefabricada Modelo 30 Bastian/ 44,35 mts² Internos, de 44,35 m² de superficie cubierta, medidas interiores en metros y conforme las condiciones técnicas que se señalan en el Anexo I del contrato. Que el plan de pago era con un anticipo \$1.606.000, por lo que en el mes de abril del año 2023 terminó de pagar el anticipo que le solicitaban y acordó terminar de pagar en 12 cuotas iguales y consecutivas de \$159.000, que actualmente se encuentran canceladas. Que al momento de firmar el contrato también le hicieron firmar un pagaré por el total de la casa con la promesa que le iban a entregar al momento de la cancelación, pero hasta el día de la fecha esto no ocurrió por más que solicitó la entrega del documento en varias oportunidades, incurriendo la demandada en incumplimiento contractual al no entregar la casa en tiempo y forma, según lo establecido en la cláusula octava del contrato, el que transcribe.

Explica que la constitución de las garantías sucedió el 24 de agosto del 2023 y el pago del anticipo sucedió el 21/04/2023, por lo que si contamos 60 días hábiles desde la constitución de la garantía, la entrega debería haber sido el 21/11/23, y si contamos desde el pago del anticipo, la entrega debería haber sido como plazo máximo el 12/07/2023, lo que tampoco ocurrió, por lo que el incumplimiento del plazo es patente, poniendo de resalto que hasta el día de la presentación de esta demanda la actora no cuenta con la casa abonada.

Dice que realizó una denuncia en la Dirección de Comercio Interior con el número de expediente 1118/311-R-2024, pero la empresa nunca se presentó a esta instancia a pesar de encontrarse perfectamente notificada.

Continúa diciendo que el día 13/03/2024 su mandante recibe un mail informando que para la entrega de la casa objeto del contrato debía abonar la suma de \$57.240 en concepto de gastos administrativos y \$2.387.500 en concepto de flete, monto que hubiera sido significativamente menor si a la casa se la entregaban en el momento que lo establecía el contrato ya que en esos meses de incumplimiento hubo un crecimiento exponencial de la inflación y por lo tanto un aumento de todos los precios en general. Que además, al contratar el vendedor le informó que siempre los fletes se hacían mínimamente de tres casas juntas y se distribuía el costo entre los compradores que las recibían; pero ahora le informaban que no hacen viajes compartidos, lo que sería una práctica abusiva de la empresa, totalmente reprochable. Que por otra parte, no correspondía abonar ningún gasto administrativo adicional, ya que todos los costos excepto flete están incluidos en el monto que figura en contrato y adenda firmada con posterioridad.

Pone de resalto que hasta la fecha la consumidora no tiene la casa que siempre soñó para sí misma, que canceló el total de la deuda, construyó la platea necesaria para la instalación de la casa, pero sin embargo no la tiene. Que así las cosas, es más que evidente la responsabilidad de Tecno House por no cumplir con lo pactado. Que a ello se suma la responsabilidad por la total falta de información ante el requerimiento del consumidor y la evidente desidia y desinterés por sus derechos, al someterla por meses a constantes reclamos sin siquiera intentar una explicación. Que del mismo modo, existe la misma violación a los deberes de información y trato digno, cometida a partir de las denuncias de la consumidora frente a las cuales la empresa mantuvo absoluto silencio y ni siquiera se presentó a conciliar en el organismo de aplicación.

Fundamenta su acción en derecho y ofrece prueba.

Por providencia de fecha 21/03/2025 se concede a la parte actora el beneficio de justicia gratuita (Art. 53 de la Ley 24.240), se dispone correr traslado de la demanda y se convoca a las partes a la Primera Audiencia.

El día 09/06//2025 se celebra la Primera Audiencia con la presencia de la parte actora y su letrada, de cuyo desarrollo da cuenta el acta labrada al efecto. Se hace constar que la accionada no se conectó a pesar de estar debidamente notificada, como así tampoco hizo presentación alguna (según consta en el Sistema de Administración de Expedientes), por lo que se tiene por incontestada la demanda por Viviendas Tecnohouse de Sistema de Viviendas Tecnohogar SRL. y se declara su rebeldía. Se abre la causa a prueba, se provén las pruebas ofrecidas y se fija fecha para la Segunda Audiencia.

El 10/11/2025 se lleva a cabo la Segunda Audiencia durante la cual se produjo la prueba testimonial (Cuaderno de Prueba A5). A continuación se dio por concluido el plazo probatorio y se ordenó la agregación de los cuadernos de prueba.

En fecha 28/11/2025 la Sra. Agente Fiscal acompaña dictamen de su competencia.

Practicada la planilla fiscal (25/11/2025), estando exenta la parte actora en virtud del beneficio de justicia gratuita otorgado oportunamente, por providencia del 04/12/2025 el expediente pasa a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Las pretensiones. Los hechos.

Bettina Guadalupe Ruiz inicia la presente acción en contra de Viviendas Tecnohouse de Sistema de Viviendas Tecnohogar SRL requiriendo la resolución del contrato celebrado entre las partes, identificado con el número 22-537, la devolución de la suma percibida por la accionada con más sus intereses así como de los pagarés firmados en garantía. Reclama además se condene a la accionada al resarcimiento del daño moral y al pago de una multa en concepto de daño punitivo.

De su lado, la accionada no se apersonó a estar a derecho ni contestó demanda, no obstante estar debidamente notificada (conforme cédula de notificación agregada al Sistema SAE en fecha 16/08/2023), habiendo sido declarada rebelde por providencia dictada durante la Primera Audiencia celebrada el día 09/06/2025. En consecuencia, le caben los efectos procesales previstos en el Art. 435, incisos 1 y 2, del CPCyCT, pudiendo tenerla por conforme con los hechos que fundamentan la demanda, salvo que considere necesaria su justificación.

Tampoco ha negado oportunamente la autenticidad de la documental adjuntada con la demanda, por lo que en virtud de lo dispuesto en el Art. 435 inc. 3 del CPCyCT, la misma se tiene por auténtica y será considerada en la presente resolución.

Trabada la litis del modo expuesto, procederé –en lo que sigue- a la apreciación de las pruebas aportadas a la causa con el temperamento señalado en este acápite, a fin de determinar si surgen acreditados los presupuestos fácticos y jurídicos necesarios para la procedencia de la acción intentada por la parte actora, y en tal caso, me expediré sobre la procedencia y cuantía de los rubros indemnizatorios reclamados.

Cabe recordar que los jueces no estamos obligados a ponderar una por una todas las cuestiones propuestas por las partes sino sólo aquellas que estimen conducentes y dirimientes para la resolución de la causa (cfr. Art. 214, inc. 5, CPCyCT).

2. Encuadre Jurídico.

Sentado lo anterior, advierto que en el presente caso estamos ante a una relación de consumo al hallarse configurado un vínculo jurídico entre un "consumidor" en cabeza de la parte actora y un "proveedor de bienes y servicios" en cabeza de la firma demandada, en los términos del Art. 3 de la Ley 24.240 - en concordancia con los Arts. 1 y 2 de la misma ley - y de los Arts. 1092 y 1093 del CCyCN, a partir del contrato celebrado entre ambos, el cual obra agregado como prueba documental (admitida en Cuaderno de Prueba A1).

Siendo ello así, el caso queda subsumido en el microsistema normativo, protectorio y tuitivo de los consumidores, con sustento en el Art. 42 de la Constitución Nacional, que eleva el derecho de los consumidores al máximo rango jurídico, y bajo el régimen de la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240, modificada por Ley N° 26.361, complementado por las normas del Código Civil y Comercial de la Nación (Ley N° 26.994, Libro tercero, Arts. 1092 a 1122), que incorporó en su articulado el concepto constitucional de relación de consumo, que hacen lo que la doctrina ha denominado el núcleo duro del sistema, recogiendo los lineamientos jurisprudenciales vigentes y las leyes especiales que tutelaban los derechos del consumidor, adecuando el derecho secundario al paradigma constitucional y convencional (Artículos 1° y 2° CCyCN).

Existiendo entre todas las partes un contrato de consumo, rige en plenitud entre ellos el principio "in dubio pro consumidor" (Art. 3 LDC), como también las obligaciones de información, publicidad, trato digno y demás deberes que pesan sobre el proveedor durante todas las etapas del contrato, y consecuentemente, el régimen de responsabilidad estatuido por el Art. 40 del ordenamiento consumeril.

El citado concepto de "*norma más favorable para el consumidor*" es reiterado por el Art. 1094 del CCyCN en cuanto establece que "*Las normas que regulan las relaciones de consumo deben ser aplicadas e interpretadas conforme con el principio de protección del consumidor y el acceso al consumo sustentable. En caso de duda sobre la interpretación de este Código o las leyes especiales, prevalece la más favorable al consumidor*".

Será, por tanto, al amparo del régimen y principios protectorios señalados que abordaré el estudio y resolución del caso.

3. Carga de la prueba.

Conforme el encuadre normativo dado, cabe dejar sentado que la Ley de Defensa del Consumidor N.º 24.240, luego de la reforma producida por la Ley N° 26.361, introdujo innovaciones en materia probatoria, consagrando lo que en doctrina se conoce como "cargas probatorias dinámicas".

El nuevo párrafo tercero del Art. 53 dispone: "*Los proveedores deberán aportar al proceso todos los elementos de prueba que obren en su poder, conforme las características del bien o servicio, prestando la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión debatida en el juicio*". La solución responde a que la superioridad técnica (muchas veces acompañada por preeminencia económica) que detenta el proveedor, la cual le permite contar, además, con cierta superioridad jurídica y redundante en muchas ocasiones en un fácil acceso a extremos relevantes para liberarse de responsabilidad propia y/o para fundar la ajena.

Si bien la aplicación de la referida teoría de las cargas dinámicas de la prueba a los procesos de consumo impone la aportación de prueba a la parte que se encuentra en mejores condiciones para producirla, no implica consagrar una inversión lisa y llana de la carga probatoria, no quedando relevado al respecto el actor, pues ambos litigantes están obligados a colaborar en el esclarecimiento de la verdad jurídica objetiva, que es el objeto de todo juicio en el marco de la pretensión deducida (cf. "Ley de Defensa del Consumidor", comentada, anotada y concordada, autor Carlos E. Tambussi, p. 346).

Chamatrópulos señala que “el texto del Art. 53 LDC lo ayuda pero no lo salva” pues “el consumidor no queda liberado de aportar la prueba pertinente al proceso” ni “puede descansar en que todo estará en cabeza del demandado” y advierte que “si así actuara, seguramente saldría derrotado” (Chamatrópulos, Demetrio Alejandro, Estatuto del Consumidor Comentado, T. II, pág. 370). El citado jurista, con cita de Tambussi, destaca que en caso de ejercer una acción resarcitoria de daños, “el consumidor debe siempre probarlos presupuestos de la responsabilidad” (Tambussi, Carlos E., Juicios y procesos de consumidores y usuarios, pág. 83).

En esa misma línea de pensamiento la CSJT ha dicho que el consumidor que reclama el resarcimiento de un daño cuya causación atribuye al proveedor, debe precisar los hechos en los que funda su pretensión y aportar los elementos de prueba que permitan crear convicción respecto de los presupuestos de esa responsabilidad (cfr. CSJT, sentencia N° 485/18).

4. Análisis del caso.

Como lo señalé precedentemente, se encuentra acreditado en este proceso y no es una cuestión controvertida que las partes celebraron en fecha 19/04/2023 un contrato por el cual la demandada Viviendas Tecnohouse de Sistemas de Viviendas Tecnohogar SRL debía proveer a la Sra. Ruiz la fabricación de elementos constitutivos de una vivienda Modelo Bastian/44,35 mts² internos, de 44,35 m² de superficie cubierta, conforme las condiciones técnicas detalladas en el Anexo I del mismo contrato, así como el armado de la referida vivienda, constituida por un dormitorio de 3m x 3m, un dormitorio de 2m x 3m, un pasillo de 1m x 1m, un baño de 1,50m x 1,90, una cocina comedor de 3m x 3m, una galería de 3m x 0,50m y una galería de 5m x 3m, en un lote o terreno de propiedad de la comitente o sobre el cual la misma tuviera derecho, para lo cual debía indicar ubicación geográfica y acreditar su vinculación con el lugar. Se establece que el armado de la vivienda no incluye la base o platea sobre la que se plantará la misma, siendo su ejecución por cuenta y costo de la comitente, con materiales adecuados y suficientes, de acuerdo al Anexo IV del contrato (Cláusulas Primera, Segunda y Tercera).

Surge de la Cláusula Cuarta que el precio total pactado fue de \$2.920.248 pagaderos de la siguiente forma: la suma de \$1.460.124 en concepto de anticipo, habiendo abonado \$20.000 con antelación a la firma del contrato; y el saldo en 6 cuotas iguales y consecutivas de \$243.354, debiendo hacer efectivo el pago de la primera cuota a los 30 días de haber saldado el anticipo fijado, el cual no podía ser superior a 45 días contados a partir de la firma del contrato.

Según la Cláusula Octava la parte demandada asumió la obligación de entregar los componentes detallados en el Anexo III una vez que fuera pagado el anticipo, los gastos administrativos equivalentes al 3% del saldo financiado y el sellado del contrato; como así también de proceder al armado de la vivienda en un plazo que no podía exceder los 60 días hábiles desde la constitución de las garantías a las que hace referencia la Cláusula Décimo Primera y el pago total del anticipo.

En tanto, en la Addenda celebrada al contrato la Sra. Ruiz manifestó su voluntad de cambio de la modalidad de pago, lo cual fue aceptado por Sistema de Viviendas Tecnohogar SRL, fijando el precio financiado en la suma de \$1.908.000, pagadero en doce cuotas iguales y consecutivas de \$159.000 cada una.

La parte actora acompaña como prueba documental (Cuaderno de Prueba A1), los recibos de pago emitidos por la accionada que a continuación se detallan:

- Recibo N° 0031-00000224 de fecha 30/11/2022 por \$20.000 en concepto de reserva de promoción noviembre; recibo N° 0001-00002518 de fecha 21/04/2023 por \$1.200.000 a cuenta de anticipo y Recibo N° 0001-00002523 de fecha 25/04/2023 por \$240.000 por cancelación de anticipo.

- Recibos N° 0001-00002553 de fecha 16/05/2023 por \$130.000 cuota mes de mayo, 1° cuota de 12.; y Recibo N° 0001-00002606 de fecha 13/06/2023 por \$29.000 por cancelación mes de mayo.
- Recibo N° 0001-00002607 de fecha 13/06/2023 por \$146.000 a cuenta cuota 2/12 mes de junio; y Recibo N° 0031-00000479 de fecha 16/06/2023 por \$13.000 por cancelación cuota mes de junio.
- Recibo N° 0001-00002647 de fecha 11/07/2023 por \$159.000 cuota mes de julio 2023.
- Recibo N° 0001-00002674 de fecha 07/08/2023 por \$159.000 cuota mes de agosto.
- Recibo N° 0001-00002673 de fecha 12/09/2023 por \$159.000 cuota mes de septiembre.
- Recibo N° 0001-00002761 de fecha 06/10/2023 por \$159.000 cuota mes de octubre.
- Recibo N° 0001-00002825 de fecha 10/11/2023 por \$159.000 cuota mes de noviembre.
- Recibo N° 0001-00002859 de fecha 11/12/2023 por \$159.000 cuota mes de diciembre.
- Recibo N° 0001-00002899 de fecha 09/01/2024 por \$159.000 cuota mes de enero.
- Recibo N° 0001-00002979 de fecha 05/04/2023 por \$159.000 en concepto de: abona última cuota.

Frente a este cuadro fáctico y documental, cabe concluir que la parte actora ha cumplido íntegramente con la obligación de pago a su cargo, aclarando que si bien no obran agregados los recibos correspondientes a las cuotas de febrero y marzo de 2023, puede inferirse razonablemente que se encuentran abonadas, en tanto en el recibo del mes de abril consta que es el pago de la última cuota.

Correlativamente, la demandada no se presentó a estar a derecho y no contestó demanda, habiendo sido declarada su rebeldía durante la Primera Audiencia celebrada el día 09/06/2025, correspondiendo por tanto admitir la verosimilitud de los hechos tal como han sido planteados por la actora, a la vez que tener por reconocidos los documentos acompañados al juicio (cfr. Art. 435, incisos 1, 2 y 3, del CPCyCT).

Ahora bien, no hay en el contrato ni en sus anexos ninguna cláusula referida a la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones a cargo de la accionada. Sin embargo, habiendo quedado establecido que el contrato suscripto por la actora es un contrato de consumo, dentro del esquema tuitivo de la Ley 24.240 el incumplimiento de la oferta o del contrato por el proveedor, salvo caso fortuito o fuerza mayor, faculta al consumidor a su libre elección a: 1) Exigir el cumplimiento forzado de la obligación siempre que ello fuera posible; 2) Aceptar otro producto o prestación de servicio equivalente; 3) Rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos considerando la integridad del contrato. Todo ello, sin perjuicio de las acciones de daños y perjuicios que correspondan (Art. 10 bis Ley 24.240).

En consecuencia, siendo que frente a la falta de cumplimiento del objeto del contrato por la accionada la parte actora solicita se lo declare rescindido, resulta evidente que la opción elegida es la prevista en el inciso 3) de la norma, es decir, la resolución del contrato y la restitución de lo pagado.

Según lo previsto en la Cláusula Octava del contrato, la contratista - hoy accionada - debía proceder al armado de la vivienda en un plazo no mayor a 60 días hábiles desde el pago del total del anticipo y la constitución de las garantías que fija la Cláusula Décimo Primera, que según lo manifestado por la actora sucedió el día 24/08/2023, por lo que el plazo total previsto en el contrato concluyó el 21/11/2023 (60 días hábiles después), no habiendo aportada la accionada prueba alguna que

desvirtúe tal conclusión, fecha a partir de la cual se tendrá por resuelto el contrato.

Por todo lo expuesto, haré lugar a la presente demanda, dando por resuelto el contrato celebrado entre las partes el día 19/04/2023, identificado bajo el número 22-534, a partir del 21/11/2023, y ordenaré a la demandada a la devolución de las sumas abonadas por la actora, que ascienden al monto total de \$3.368.000, como así también toda la documentación que obre en su poder, en particular los pagarés que hubiera firmado en garantía.

En cuanto a los intereses, se aplicará la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde la fecha de cada desembolso y sobre el monto respectivo, hasta su efectivo pago.

5. Rubros indemnizatorios reclamados.

Resta expedirme sobre la procedencia y cuantificación de los rubros indemnizatorios reclamados por la actora, partiendo de la base que en nuestro derecho rige el principio de la reparación plena o integral del daño injustamente causado, entendido como la razonable equivalencia jurídica entre el daño y la reparación, a través de una evaluación en concreto. Lo que será abordado a la luz de los Arts. 1737, 1738, 1740 y cc. del CCyCN.

5.a) Daño material.

La parte actora sostiene que incurrió en innumerables gastos a razón del incumplimiento de la demandada, primeramente abonando tanto el anticipo como las cuotas en tiempo y en forma como estaba establecido en el contrato, por una casa que no obtuvo; y luego, a razón del incumplimiento de entrega de la casa, tuvo que alquilar un departamento para vivir, con gastos de expensas, alquiler, sellado de nuevo contrato de locación, gastos de mudanza, depósito de garantía, honorarios de la inmobiliaria, entre otros. Reclama por este rubro la suma de \$3.416.122,09.

El daño material o patrimonial es definido como el menoscabo económico que sufre una persona en su patrimonio, clásicamente conocido como daño emergente. Comporta un empobrecimiento del patrimonio en sus valores actuales, sea por la ejecución de un acto ilícito o por la inejecución de la obligación en debido tiempo. (cfr. Bustamante Alsina, Jorge. Teoría General de la responsabilidad civil, 9° edición ampliada y actualizada, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1997, p.170). El daño emergente debe ser adecuadamente acreditado, porque no se presume su existencia sino que es una cuestión fáctica que se presenta de un modo distinto en cada caso. El concepto de empobrecimiento por la pérdida económica sufrida por la víctima es la pauta que guía la actividad probatoria (cfr. Código Civil y Comercial Comentado - Tratado exegético, Jorge H. Alterini - Director general, 3° edición actualizada y aumentada, Thomson Reuters-La Ley, Buenos Aires, 2019, tomo VIII, p. 248/251).

A fin de justificar las erogaciones realizadas, la parte actora acompaña como prueba documental: 1) Contrato de locación celebrado en fecha 25/03/2024 en relación al inmueble ubicado en calle Salta N° 372, 5to. piso A, por el plazo de 12 meses -desde el 01/04/2024 al 31/03/2025-, con destino a vivienda. 2) Comprobante de pago del impuesto de sellos a su cargo, por la suma de \$12.440. 3) Recibo de expensas de: abril/24 por \$39.638; mayo/24 por \$41.297; junio/24 por \$48.720, diciembre/24 por \$51.000; enero/25 por \$81.500; febrero/25 por \$81.545; marzo/25 por \$76.300. 4) Recibo de reserva de alquiler por \$170.000 y recibo de pago de honorarios inmobiliarios por \$170.000. 5) Recibo de alquileres correspondientes a abril/24 y depósito de garantía por \$340.000, mayo/24 por \$170.000, julio/24 por \$201.560, agosto/24 por \$201.000, septiembre/24 por \$201.560, marzo/25 por \$244.160. 6) Boleta de pago del CISI correspondiente a los períodos 10/2023 al 09/2024 por la suma total de \$38.012,22. 7) Boleta de pago del CISI correspondiente a los períodos 10/2024 al 01/2025 por la suma total de \$13.643,61. 8) Recibos de expensas del Edificio de Avenida Mate de Luna 1620 de esta ciudad por los siguientes conceptos: a cuenta de junio/23 y expensa

extra julio/23 por \$11.860; saldo junio/23 y a cuenta julio/23 por \$8.800; saldo julio/23, a cuenta agosto/23 y expensa extra setiembre/23 por \$14.080; saldo agosto/23, a cuenta setiembre/23 y expensa extra octubre/23 por \$12.850; saldo setiembre/23 y a cuenta octubre/23 por \$14.280; saldo octubre/23, a cuenta noviembre/23 y expensa extra diciembre/23 por \$18.500; diciembre/23 por \$21.120; enero/24 por \$21.120; febrero/24 por \$22.000; marzo/24 por \$29.000. Todo lo cual asciende a la suma total de \$2.376.646.

Se produjo también prueba testimonial (Cuaderno de Prueba A5). Durante la Segunda Audiencia celebrada el día 10/11/2025 prestaron declaración Nancy Mabel González y Melina Inés Meuli, quienes manifestaron ser amigas de la actora desde hace muchos años. La testigo González dice que desde hace más de veinte años y que eran compañeras de trabajo; en tanto, la testigo Meuli dice que lo es desde 1989, desde primer año de la facultad. Afirman que mantienen contacto frecuente ya sea personalmente, por teléfono o por Whatsapp. Ambas confirman que la Sra. Ruiz no tiene casa propia, que tuvo que realizar varias mudanzas y que actualmente vive en la casa de sus padres. La testigo González explica que primero estuvo viviendo en la Mate de Luna, al frente del monumento, y luego se tuvo que mudar para la zona del centro.

Se produjo también prueba testimonial (Cuaderno de Prueba A5). Durante la Segunda Audiencia celebrada el día 10/11/2025 prestaron declaración Nancy Mabel González y Melina Inés Meuli, quienes manifestaron ser amigas de la actora desde hace muchos años. La testigo González dice que desde hace más de veinte años y que eran compañeras de trabajo; en tanto, la testigo Meuli dice que lo es desde 1989, desde primer año de la facultad. Afirman que mantienen contacto frecuente ya sea personalmente, por teléfono o por Whatsapp. Ambas confirman que la Sra. Ruiz no tiene casa propia, que tuvo que realizar varias mudanzas y que actualmente vive en la casa de sus padres. La testigo González explica que primero estuvo viviendo en la Mate de Luna, al frente del monumento, y luego se tuvo que mudar para la zona del centro.

A la luz de lo expuesto, considero acreditados en autos los gastos en que la actora tuvo que incurrir como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones asumidas por la parte accionada, relativas a la fabricación, armado y entrega de la vivienda objeto del contrato. En consecuencia, haré lugar al presente rubro fijando su cuantía en la suma de \$2.376.646.

A dicho monto se le aplicará los intereses de la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de cada erogación parcial antes detallada y hasta su efectivo pago.

5. b) Daño moral.

La parte actora reclama el resarcimiento del daño moral que le ha causado verse obligada a realizar reclamos, denuncias y hasta un juicio para que se haga efectiva la entrega de su casa. Asegura que cumplió en tiempo y en forma con sus obligaciones y que, sin embargo, la demandada decidió unilateralmente no cumplir, todo lo cual ha alterado injustamente su tranquilidad. Solicita por este rubro la suma equivalente al valor actual de la vivienda objeto del contrato.

El daño moral ha sido definido como cualquier lesión a los sentimientos o afecciones legítimas de una persona, o cuando se le ocasionan perjuicios que se traducen en padecimientos físicos o, en fin, cuando de una manera u otra se han perturbado la tranquilidad y el ritmo normal de vida del damnificado. Se ha dicho en tal sentido que el daño moral consiste “no sólo en el dolor, padecimiento o sufrimiento espiritual del individuo”, sino también en la privación de momentos de satisfacción y felicidad en la vida del damnificado -víctima o reclamante- y que en definitiva influyen negativamente en la calidad de vida de las personas” (Highton, Elena I. - Gregorio, Carlos G. - Álvarez, Gladys S. “Cuantificación de Daños Personales.” R. D. P. y C. 21, Derecho y Economía, pág. 127). De allí que, si bien es cierto que nadie puede indagar en el alma de otra persona como

para aseverar la existencia y la intensidad de los padecimiento y angustias, éstos pueden ser presumidos o inferidos por el Juez según el curso natural y ordinario de las cosas, conforme a las probanzas de los hechos y circunstancias del caso.

Nuestros tribunales han entendido que en materia de derecho del consumidor, si bien el daño moral se evidencia in per se, es necesario valorar si la índole del hecho generador de la responsabilidad torna previsible la experimentación de un daño moral, acorde con el curso natural y ordinario de las cosas (Cám. CCC, Sala 2, Sent. 219, 04/05/2.018), sin que sea necesaria la prueba directa y específica sobre la conmoción espiritual sufrida. (cfr. CSJT, Sentencia N° 22 del 06/02/2009 y los fallos relacionados allí citados).

La existencia de una afectación espiritual en la accionante como consecuencia de los hechos que aquí se ventilaron surge de las circunstancias del caso (Art. 1744 del CCyCN), pues el incumplimiento por parte de la demandada de sus obligaciones legales y contractuales ha privado a la Sra. Ruiz del acceso a una vivienda y la ha colocado en posición de tener que efectuar sucesivos reclamos, comparecer a una audiencia de mediación obligatoria y luego transitar un proceso judicial tendiente al reconocimiento de sus derechos, dilatando de manera injustificada e innecesaria la solución del conflicto, lo que ha debido razonablemente afectar su tranquilidad de espíritu y su cotidianidad.

No caben dudas que tales circunstancias exceden una mera molestia e incomodidad, para tornarse en una situación de ansiedad, desazón y/o perturbación de orden espiritual constitutiva de un agravio moral que debe ser resarcido.

Sumado a ello, tengo presente que las angustias sufridas por la actora resultan corroboradas con las declaraciones prestadas por los testigos Nancy Mabel González y Melina Inés Meuli, quienes describieron el impacto en el estado de ánimo de la Sra. Ruiz, mencionando específicamente que sufrió ataques de pánico y cuadros de angustia o estrés que la llevaron a consultar con profesionales de la salud (psicólogos y psiquiatras). Ambas notaron que la actora se retrajo socialmente. La testigo González mencionó que bajaron la frecuencia de sus encuentros y la testigo Meuli señaló que la actora dejó de salir y ya no aceptaba invitaciones a reuniones sociales. Coincidieron en que el incumplimiento truncó el proyecto de vida de la actora de tener su "techo propio", obligándola a seguir gastando dinero en alquileres y mudanzas.

En tanto, la profesionalidad y conocimiento del negocio de la demandada y la desaprensión demostrada por los derechos de la accionante, constituye una pauta para valorar con mayor rigurosidad su conducta a la hora de determinar los daños.

Por idénticas razones entiendo que la actora ha visto frustradas las razonables expectativas generadas por la confianza, *“cuyo quebrantamiento determina por sí la reparación del daño moral conforme los arts. 522 y 1078 del Código Civil. La confianza es un hecho económico y jurídico autónomo, para que nazcan obligaciones en el marco del derecho negocial del mercado, que en base a una declaración, comportamiento o apariencia dé lugar a desplazamientos económicos de los consumidores, y al causar daños constituirá un factor de responsabilidad objetivo”* (cfr. Revista de Derecho de Daños, n° 6, Daño Moral, pág. 175, cita de la Excm. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala III en sentencia N.° 241 del 24/05/2024).

En lo que refiere a la determinación del monto del daño moral, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha fijado algunas pautas generales de cuantificación: (i) el rubro tiene carácter resarcitorio e incluye las angustias, inquietudes, miedos, padecimientos y tristeza propios de la situación vivida; (ii) su fijación debe tener en cuenta la índole del hecho generador de responsabilidad, la entidad del sufrimiento causado y no tiene necesariamente que guardar relación con el daño material; (iii) la

tarea del juez es darle a la víctima la posibilidad de procurarse satisfacciones equivalentes a lo que ha perdido; (iv) se reconoce que el dinero es un factor inadecuado de reparación pero es un medio de obtener satisfacción, goces y distracciones para reestablecer el equilibrio en los bienes extrapatrimoniales; (v) la dificultad en calcular los dolores no impide apreciarlos en su intensidad y grado (CSJN, en “Baeza”, Sent. del 12/04/2011, Fallos 334:376; y en similar sentido se ha expedido la corte local, en “Díaz”, Sent. 1076 del 06/08/2018).

En el concreto caso de autos considero que la indemnización reclamada por la parte actora, equivalente al valor actual de una vivienda de similares características a la que fue objeto del contrato en análisis, no se ha podido determinar (según lo informado por la actuario en fecha 27/06/2025 en Cuaderno de Prueba A4). Sin perjuicio de ello, luce excesiva si se tiene en cuenta que se condenará a la accionada a restituir a la actora la totalidad de las sumas abonadas, con sus respectivos intereses.

En consecuencia, haré lugar al presente rubro por la suma de \$1.000.000 A dicha suma se le aplicará un interés puro del 8% anual, desde el 21/11/2023 (fecha de la resolución del contrato) hasta la fecha de esta sentencia, y desde allí hasta el efectivo pago, se aplicarán los intereses de la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

5.c) Daño punitivo.

La parte actora solicita la aplicación a la accionada de una multa civil, en mérito a su reiterada conducta antijurídica. Considera que debe ser de una magnitud tal que la disuada de continuar con su actitud de desprecio por los derechos de los consumidores y la estima en el importe equivalente a 30 canastas básicas.

Es del caso recordar recordar que el daño punitivo se encuentra receptado en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 52 bis de la Ley de Defensa del Consumidor el cual preceptúa: *“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”*.

La doctrina ha definido al instituto como aquellas sumas de dinero que los tribunales mandan a pagar a la víctima de ciertos ilícitos, que se suman a las indemnizaciones por daños realmente experimentados por el damnificado, que están destinados a punir graves inconductas del demandado y a prevenir hechos similares en el futuro (Pizarro, Ramón D., Daño Moral, Hammurabi, Bs.As.: 1996.). Al mismo tiempo, esa multa civil posee una función preventiva toda vez que genera incentivos económicos suficientes en el infractor para, por un lado, disuadirlo de incurrir en conductas perjudiciales similares y, por el otro, desalentar su incumplimiento eficiente de normas. En este último aspecto, procura que para el proveedor no resulte más conveniente, en términos económicos, reparar que evitar el daño. Finalmente, el daño punitivo busca que el impacto de ese efecto disuasivo se extienda a otros agentes de modo tal que se abstengan de incurrir en la conducta socialmente no deseada. (cfr. CNCom. - Sala B, “Lario Celeste Solange c/Gol Linhas Aereas SA y Otro s/Sumarísimo”, sentencia N.º 41 del 16/02/2024).

La valoración de los hechos y de la prueba producida me permite afirmar que la conducta desplegada por la accionada, quien ha incumplido deliberadamente con las obligaciones derivadas del contrato oportunamente celebrado, se traduce en la violación al trato digno debido a la actora, en contraposición a lo preceptuado en el 8 bis de la LDC.

Luego, durante el transcurso de este proceso no contestó demanda ni se presentó en las audiencias celebradas en fechas 09/06/2025 y 10/11/2025 en el marco de lo normado por los Arts. 466 a 469 del CPCyCT. De esta manera ha quedado evidenciado su desinterés en cumplir con la obligación de colaboración que le impone expresamente el ordenamiento consumeril para el esclarecimiento de la cuestión en debate (Art. 53 LDC).

Sobre el particular, la Sra. Agente Fiscal en dictamen que comparto, presentado en fecha 28/11/2025, ha expresado que: “(...) cabe apreciar que la firma accionada no contestó la demanda, no compareció a las audiencias fijadas por V.S. y no acompañó ninguna instrumental u otra prueba que permita desvirtuar la postura de la accionante. Tal situación no solo impone que los hechos constitutivos de la causa, ante la duda, deban entenderse como verídicos a la luz del principio *in dubio pro consumatore* (Arts. 3 de la LDC, 1094 y 1095 del CCCN), sino que también corresponde analizar tal actitud procesal a la luz del Art. 53 de la LDC. Dicho lo anterior, la violación a la directriz del Art. 53 de la LDC (...) luce evidente en el caso y debe ser ponderada. (...) En suma, a criterio de este Ministerio Público Fiscal, y a fin de evitar que la conducta de la demandada se reitere en perjuicio de otros clientes actuales o futuros, correspondería aplicarle la sanción dispuesta en el Art. 52 bis de la LDC (...)”.

Adicionalmente pondero la prueba informativa producida en el Cuaderno de Prueba A3. Así, en fecha 17/06/2025 la Mesa de Entradas en lo Civil Centro Judicial Capital y Centro Judicial Este remite listado de juicios iniciados contra la accionada desde el 01/01/2021 al 17/06/2025. En tanto, la Dirección de Comercio Interior de la Provincia en fecha 09/12/2021 informa que Viviendas Tecnohouse de Sistema de Viviendas Tecnohogar SRL cuenta hasta el presente año con 39 denuncias ante esa repartición. Finalmente, en fecha 27/06/2025 la Dirección de Protección al Consumidor del Ministerio de Economía de la Nación acompaña información que surge de la base de datos de la Ventanilla Única Federal, según la cual la firma accionada posee 186 denuncias entre los años 2021 a 2025, los motivos que las originaron y el resultado de las conciliaciones. Todo ello me permite inferir razonablemente que la conducta observada en el presente caso no es aislada o excepcional sino un comportamiento repetido en relación a otros consumidores.

Las violaciones legales señaladas dejan en evidencia una conducta negligente y deliberada de la empresa demandada y un claro desprecio por los derechos de la actora/consumidora, que justifican la procedencia de una multa civil sancionatoria, ejemplificadora, de finalidad preventiva y disuasiva.

En lo tocante al quantum de la multa tengo en consideración como pautas orientadoras: a) la índole y gravedad de la falta cometida; b) la actitud desinteresada asumida obligando al consumidor a recurrir a la instancia pre-judicial y luego judicial para el reconocimiento de sus derechos; c) el desequilibrio evidenciado entre las partes de la relación; d) el mayor rigor con que debe ser valorada la conducta antijurídica de las empresas demandadas, atento a su posición dominante, profesionalidad y experiencia ; e) la envergadura y caudal económico de éstas, parámetro éste que asume particular relevancia en el caso a efectos de posibilitar el cabal cumplimiento de la finalidad disuasiva a la que se encuentra encaminado el instituto (cfr. criterio sentado por la CSJT en sentencia N.º 1896 del 11/12/18); f) la posibilidad de que la conducta antijurídica constatada en el proceso se repita en relación a potenciales consumidores en idénticas o similares condiciones a las del actor.

El monto de la multa será determinado de conformidad a las disposiciones del art. 52 bis y art. 47 inciso b) de la Ley 24.240 (con las modificaciones de la Ley N.º 27.701) y según el criterio sustentado por la Excma. Cámara del fuero, Sala 1, en sentencia N.º 250 de fecha 27/05/2024.

En consecuencia, declararé la procedencia del rubro, condenando a la demandada a abonar a la actora en concepto de daño punitivo el monto equivalente a 3 Canastas Básicas totales para el Hogar 3 del INDEC, al valor vigente a la fecha de su efectivo pago.

6. Costas. En virtud del principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la demandada vencida en su totalidad (Art. 61 CPCyCT),

7. Honorarios. Difiero su pronunciamiento para ulterior oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR a la demanda interpuesta por Bettina Guadalupe Ruiz, DNI 22.030.447, en contra de Viviendas Tecnohouse de Sistema de Viviendas Tecnohogar SRL, CUIT N° 30-71083448-9, y en consecuencia, **TENER POR RESUELTO** el contrato celebrado entre las partes el día 19/04/2023, identificado bajo el número 22-534, a partir del 21/11/2023, y **ORDENAR** a la accionada a restituir a la actora la suma \$3.368.000 (pesos tres millones trescientos sesenta y ocho mil) con más los intereses a calcularse en la forma considerada, así como todo la documental obrante en su poder, en el plazo de 10 (diez) días de quedar firme la presente resolución, todo como resulta de los considerandos.

2) CONDENAR a Viviendas Tecnohouse de Sistema de Viviendas Tecnohogar SRL, CUIT N° 30-71083448-9, a abonar a Bettina Guadalupe Ruiz, las siguientes sumas: **a)** \$2.376.646 (pesos dos millones trescientos setenta y seis mil seiscientos cuarenta y seis) en concepto de daño emergente; **b)** \$1.000.000 (pesos un millón) en concepto de daño moral; y **c)** el importe equivalente a 3 (tres) Canastas Básicas totales del Hogar 3 del INDEC según el valor vigente a la fecha del efectivo pago, en concepto de daño punitivo. Todo ello en el término de diez (10) días de quedar firme la presente, con más los intereses a calcularse en la forma considerada.

3) COSTAS a la parte demandada vencida, como se consideran.

4) DIFERIR la regulación de honorarios para ulterior oportunidad.

HÁGASE SABER.MEH3129/24

FDO. DRA. MARÍA FLORENCIA GUTIÉRREZ

- JUEZA -

Actuación firmada en fecha 30/03/2026

Certificado digital:

CN=GUTIERREZ Maria Florencia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27232397050

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