

Expediente: **896/25**

Carátula: **ROYANO DAVID GABRIEL C/ VIVIENDAS TECNOHOUSE DE SISTEMAS DE VIVIENDAS TECNOHOGAR S.R.L. S/ PROCESOS DE CONSUMO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **12/08/2026 - 00:00**

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

27310532660 - *ROYANO, David Gabriel-ACTOR/A*

90000000000 - *VIVIENDAS TECNOHOUSE DE SISTEMAS DE VIVIENDAS TECNOHOGAR S.R.L., -DEMANDADO/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

ACTUACIONES N°: 896/25



H102336228431

Juzgado Civil y Comercial Común de la XIII° Nominación

JUICIO: ROYANO DAVID GABRIEL c/ VIVIENDAS TECNOHOUSE DE SISTEMAS DE VIVIENDAS TECNOHOGAR S.R.L. s/ PROCESOS DE CONSUMO. EXPTE N°: 896/25

San Miguel de Tucumán, 11 de agosto de 2026

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en los presentes autos caratulados "ROYANO DAVID GABRIEL c/ VIVIENDAS TECNOHOUSE DE SISTEMAS DE VIVIENDAS TECNOHOGAR S.R.L. s/ PROCESOS DE CONSUMO", de los que

RESULTA:

1. Demanda.

Mediante presentación digitalizada de fecha 04/08/2025 se presenta el Sr. David Gabriel Royano, DNI N° 31.842.925, con patrocinio letrado de las Dras. Marcela Coronel Alle y Viviana Robles, e interpone demanda de daños y perjuicios por acción de consumo contra Viviendas Technohouse de Sistemas de Viviendas Technohogar S.R.L., CUIT N° 30-71083448-9.

Manifiesta que la acción se origina en el presunto incumplimiento contractual atribuido a la demandada, con motivo de la adquisición de una vivienda prefabricada. Solicita la entrega de la vivienda en las condiciones ofrecidas en la publicidad, mediante redes sociales, o bien el resarcimiento económico de los daños y perjuicios ocasionados, los que estima en la suma de \$28.700.000, o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse, con más intereses desde que cada suma es debida y hasta su efectivo pago. Requiere, asimismo, la imposición de costas a la demandada.

En cuanto a los hechos, relata que en fecha 31/07/2024 suscribió el contrato N° 22.662 para la compra de una vivienda prefabricada o preconstruida, que ya se encontraba lista para su instalación

conforme la publicidad realizada por la empresa. Expone que, junto a su pareja, decidió optar por este tipo de construcción por considerarla más rápida, destinando sus ahorros a tal fin.

Señala que la necesidad de mudarse era urgente, por cuanto residían en un departamento del Barrio Oeste II. Afirma que, ante reiterados incumplimientos de la contratista, abonó la totalidad de lo adeudado en tiempo y forma, en fecha 16/07/2024 la suma de \$6.320.188,00 y en fecha 11/12/2024 la suma de \$3.320.188,00, cubriendo así la totalidad del precio pactado, a efectos de evitar demoras imputables a su parte.

Indica que contrató una vivienda modelo “25 Dylan”, de 55,35 m2 internos y 55,35 m2 de superficie cubierta, con base o platea sobre la cual se apoyaría la construcción, a cargo de su parte, conforme las medidas y condiciones exigidas por la empresa para la correcta ejecución del contrato. Aclara que el precio abonado correspondía al suministro de una vivienda ya definida, no a una obra incierta o sujeta a modificaciones posteriores.

Sostiene que se vinculó con la firma demandada a partir de una publicidad en Facebook, en la cual se ofrecían viviendas de rápida instalación. Refiere que luego se le informó que, para contar con columnas revestidas en madera y terminaciones similares a las publicitadas, debía abonar sumas adicionales, pese a que -según afirma- la publicidad generaba la apariencia de que tales elementos formaban parte del producto ofrecido. Agrega que se le comunicó un costo de \$3.000.000 por adicionales y \$1.200.000 por flete, cuando inicialmente se le habría informado que este último ascendía a \$500.000.

Afirma que, a la fecha de interposición de la demanda, la empresa no había entregado telas mosquiteras, una puerta, caja disyuntora, tirantes vistos en cocina comedor ni revestimiento. Señala que lo único colocado era una estructura expuesta a la intemperie, circunstancia que surgiría de las fotografías acompañadas.

En el plano jurídico, invoca la existencia de una relación de consumo entre el actor y Viviendas Technohouse de Sistemas de Viviendas Technohogar S.R.L., en los términos del art. 1092 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación y de la Ley 24.240, por haber adquirido una vivienda como destinatario final para habitarla con su familia. Sostiene que dicha calificación activa un régimen tuitivo de orden público, con fundamento en el art. 42 de la Constitución Nacional, orientado a la protección de usuarios y consumidores.

Alega que la conducta de la demandada configuraría un catálogo de incumplimientos a la buena fe contractual y a la normativa consumeril. En particular, cuestiona la falta de información clara, precisa y detallada respecto de las características de los bienes a entregar, la agregación de anexos con posterioridad a los reclamos de su parte, la diferencia entre la publicidad exhibida y el producto entregado, la calidad de los materiales y la existencia de costos adicionales no informados oportunamente, tales como el flete y determinados componentes constructivos.

Sostiene que la entrega de materiales distintos a los ofrecidos importaría una vulneración del deber de información veraz y detallada, máxime cuando -según afirma- el contrato no indicaba fecha ni lugar de entrega, sino un plazo de 90 días, lo que habría generado incertidumbre respecto del cumplimiento de la obligación principal. Expresa que la demandada no podría ampararse en supuestas demoras por caso fortuito o fuerza mayor, en tanto considera que dichas circunstancias no fueron debidamente informadas ni acreditadas.

Invoca, además, que la empresa habría incurrido en publicidad engañosa, en infracción a lo previsto por la Ley de Defensa del Consumidor, por haber utilizado imágenes y promesas destinadas a atraer clientes que luego no se correspondieron con la contratación final. Señala que, luego de haberse

abonado la totalidad del precio, subsistió el incumplimiento, lo que lo obligó a construir la base de la vivienda y a adquirir materiales por su cuenta, sin obtener una respuesta adecuada de la demandada.

Cuestiona diversas cláusulas del contrato por considerarlas predisuestas y abusivas. En particular, refiere que las cláusulas tercera, sexta y séptima vulnerarían derechos del consumidor, al imponer cargas desproporcionadas y establecer plazos inciertos de entrega. Asimismo, impugna la cláusula octava, relativa al “traslado de los componentes-armado”, por entender que introduce un costo adicional significativo no informado debidamente en la etapa precontractual. Afirmar que el contrato fue redactado de modo de favorecer los derechos de la parte predisponente y limitar las obligaciones de la empresa.

En materia de responsabilidad civil, funda su pretensión en los arts. 1716 y concordantes del CCCN. Sostiene que la falta de entrega total y en buenas condiciones de la vivienda ocasionó daños patrimoniales y extrapatrimoniales resarcibles. Afirmar que se encuentran configurados los presupuestos de la responsabilidad civil: antijuridicidad, daño, relación causal y factor de atribución, al atribuir a la demandada un incumplimiento contractual y una conducta contraria a la normativa constitucional, civil y consumeril.

En concepto de daño emergente, reclama la suma de \$6.700.000. Expone que el perjuicio deriva de la falta de entrega en tiempo, forma y condiciones del inmueble, y que debió continuar habitando en un departamento del Barrio Oeste II, pese a contar con terreno propio. Señala que el inmueble permanece sin poder ser utilizado, que la estructura colocada se encuentra inconclusa y que debió efectuar erogaciones adicionales.

Por daño moral, solicita la suma de \$15.000.000. Manifiesta que la situación le generó angustia, frustración e incertidumbre, al no poder concretar su proyecto de vivienda familiar. Expone que la administración del barrio privado La Comarca le habría efectuado reclamos por el estado del terreno y de la construcción, lo que habría incrementado su preocupación. Añade que el trato recibido por parte de la demandada habría sido indigno, al no brindársele una respuesta eficaz ni una solución concreta.

En concepto de daño punitivo, reclama la suma de \$7.000.000, con fundamento en el art. 52 bis de la Ley 24.240. Alega que la demandada actuó con indiferencia frente a los derechos del consumidor, obteniendo un beneficio económico sin cumplir adecuadamente con la contraprestación comprometida. Sostiene que su conducta evidenciaría reticencia a solucionar el conflicto, agravando la situación de vulnerabilidad del consumidor.

Ofrece como prueba y funda su derecho en los arts. 42 de la Constitución Nacional; arts. 1, 2, 4, 7, 8, 10 bis, 37 y 52 bis de la Ley 24.240; y arts. 10, 961, 988, 1092, 1094, 1095, 1100, 1101, 1103, 1119, 1716, 1740, 1741 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

2. Trámites procesales posteriores.

El 04/12/2025 se celebra la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, en la cual comparecieron: por la parte actora el Sr. David Gabriel Royano, DNI N° 31.842.925, con el patrocinio letrado de las Dras. Marcela Coronel Ale, y Viviana Robles, y no compareció la parte demandada Viviendas Tecnohouse de Sistemas de Vivienda Tecnohogar S.R.L. En dicho acto, la parte actora ratificó la demanda y se verificó el seguimiento de la carta documento mediante la cual se corrió traslado de la demanda a la accionada, por lo que se la tuvo por incontestada la demanda, por constituido el domicilio de la demandada en los estrados digitales y se ordeno adjuntar archivo digital del seguimiento efectuado ante el Correo Oficial Argentino.

Ante la incomparecencia de la parte demandada, no resultó posible dar cumplimiento con la instancia conciliatoria, por lo que se proveyeron las pruebas:

Pruebas de Actora:

- A1: Documental: admitida
- A2: Inspección Ocular: producida.

Finalmente, atento a que no existen pruebas a producirse en una segunda audiencia, se dispone que la misma no se celebrará, se comunicó que el plazo probatorio culminaría el día 08/04/2026.

El 04/03/2026 se presenta dictamen Fiscal de la I° Nominación, se practica planilla fiscal, y se dispone la exención de la actora.

El 06/04/2026, la parte actora solicita que se autorice al Sr. David Gabriel Royano a retirar del terreno la construcción derruida e inconclusa, en atención a la intimación cursada por la administración del Barrio Privado La Comarca. De dicha presentación se corrió traslado a la parte demandada, quien no contesta el traslado conferido. En consecuencia, mediante sentencia N° 805 de fecha 22/04/2026, se hizo lugar a lo solicitado y se autorizo al Sr. David Gabriel Royano a retirar la construcción derruida e inconclusa del inmueble.

El 13/05/2026 se ordena el pase a dictar sentencia.

CONSIDERANDO

1.Traba de la Litis.

El 04/08/2025 se presenta el Sr. David Gabriel Royano, con patrocinio letrado de las Dras. Marcela Coronel Alle y Viviana Robles, e interpone demanda de daños y perjuicios por acción de consumo contra Viviendas Technohouse de Sistemas de Viviendas Technohogar S.R.L., fundada en el presunto incumplimiento contractual derivado de la adquisición de una vivienda prefabricada, contratada bajo el N° 22.662. Sostiene que abonó la totalidad del precio pactado y que, pese a ello, la demandada no cumplió con la entrega de la vivienda en tiempo, forma y condiciones convenidas, ni con las características ofrecidas mediante publicidad en redes sociales o, en su defecto, el resarcimiento de los daños y perjuicios que estima en la suma de \$28.700.000, con más intereses y costas.

Sostiene que en fecha 31/07/2024 suscribió contrato para la compra de una vivienda prefabricada o preconstruida modelo "25 Dylan", de 55,35 m2 internos y 55,35 m2 de superficie cubierta, y que abonó la totalidad del precio pactado mediante pagos efectuados el 16/07/2024 por la suma de \$6.320.188,00 y el 11/12/2024 por la suma de \$3.320.188,00. Afirma que, pese a haber cumplido con las obligaciones a su cargo, la demandada no entregó la vivienda en tiempo, forma ni en las condiciones publicitadas y contratadas.

Alega que la demandada incurrió en incumplimientos contractuales y en infracciones al régimen de defensa del consumidor, en particular por falta de información clara, precisa y suficiente, publicidad engañosa, imposición de costos adicionales no informados oportunamente, entrega de materiales distintos o incompletos, y utilización de cláusulas predispuestas que considera abusivas. Señala que la construcción colocada en el inmueble resultó inconclusa, expuesta a la intemperie, y que no se entregaron diversos elementos comprometidos, tales como telas mosquiteras, una puerta, caja disyuntora, tirantes vistos en cocina comedor ni revestimiento.

En base a ello, reclama en concepto de daño emergente la suma de \$6.700.000, por las erogaciones y perjuicios patrimoniales derivados del incumplimiento; por daño moral, la suma de \$15.000.000, con fundamento en la angustia, frustración e incertidumbre ocasionadas por la imposibilidad de concretar su proyecto de vivienda familiar; y por daño punitivo, la suma de \$7.000.000, en los términos del art. 52 bis de la Ley 24.240, atribuyendo a la demandada una conducta desaprensiva frente a los derechos del consumidor.

La parte demandada, debidamente notificada mediante carta documento cuyo seguimiento fue verificado en la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas celebrada el 04/12/2025, no compareció al acto ni contestó la demanda. En consecuencia, se tuvo por incontestada la demanda y por constituido su domicilio en los estrados digitales. 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.

2. Encuadre Jurídico.

Para que el presente caso pueda enmarcarse en el régimen de la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240, debe verificarse la existencia de una relación de consumo, entendida como el vínculo jurídico que se configura entre un consumidor y un proveedor en torno a la adquisición o utilización de bienes o servicios.

En cuanto al consumidor, el Sr. David Gabriel Royano reviste tal carácter, en tanto contrató la adquisición de una vivienda prefabricada como destinatario final, con fines de uso familiar y habitacional, sin que dicha contratación tuviera por objeto integrarse a un proceso de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros, conforme lo previsto por el art. 1 de la Ley 24.240.

Por su parte, la demandada Viviendas Tecnohouse de Sistemas de Viviendas Tecnohogar S.R.L. actúa en calidad de proveedora, en los términos del art. 2 de la Ley 24.240, en tanto desarrolla de manera profesional y habitual la actividad de comercialización, provisión y/o construcción de viviendas prefabricadas destinadas a consumidores finales.

El origen del vínculo se encuentra en la contratación celebrada en fecha 31/07/2024, instrumentada mediante contrato N° 22.662, para la adquisición de una vivienda prefabricada modelo "25 Dylan", cuya entrega y ejecución motivan la presente controversia. De las constancias obrantes en autos surge que el actor realizó una adquisición a título oneroso de una vivienda destinada a satisfacer una necesidad habitacional propia y familiar, mientras que la demandada se dedica profesionalmente a la oferta y comercialización de este tipo de bienes y servicios.

En consecuencia, corresponde tener por configurada una relación de consumo, conforme lo establecido por los arts. 1, 2 y 3 de la Ley 24.240 y por el art. 1092 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Por último, corresponde precisar que no resulta necesario analizar todas y cada una de las argumentaciones introducidas por las partes, sino únicamente aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. En igual sentido, tampoco pesa sobre el juzgador la obligación de ponderar la totalidad de las pruebas agregadas, sino aquellas que estime pertinentes, útiles y apropiadas para la resolución de la cuestión controvertida.

Tales serán los criterios con los que se analizará y resolverá la cuestión de fondo objeto del presente proceso.

3. Análisis y Resolución del Caso.

A continuación, se analizarán las siguientes cuestiones por separado: 1) Incumplimiento contractual del demandado; 2) Procedencia de los rubros indemnizatorios reclamados; 3) Costas y honorarios.

3.1. Primera Cuestión: Incumplimiento Contractual.

Liminarmente, se encuentra acreditado en este proceso y no constituye una cuestión controvertida que las partes celebraron en fecha 31/07/2024 el contrato N° 22.662, entre Viviendas Tecnohouse de Sistemas de Viviendas Tecnohogar S.R.L., en calidad de contratista, y el Sr. David Gabriel Royano, en calidad de comitente.

Surge de la cláusula primera que el comitente solicitó a la contratista la fabricación de los elementos constitutivos de una vivienda modelo 25 Dylan, de 55,35 m² internos y 55,35 m² de superficie cubierta, conforme las condiciones técnicas señaladas en el Anexo I, así como el armado de dicha vivienda. La misma cláusula dejó establecido que el contrato no involucraba una vivienda “llave en mano”, encontrándose sujeto a las condiciones particulares de cada caso, y que la fabricación de los elementos constitutivos y el armado de la vivienda constituían un solo objeto contractual, único e inescindible.

Asimismo, de la cláusula primera surge que los elementos constitutivos de la vivienda se encontraban detallados en el Anexo III del contrato, y que el armado de la vivienda no incluía la base o platea sobre la cual debía asentarse, siendo su ejecución por cuenta y costo exclusivo del comitente. En tal sentido, el comitente asumía la obligación de realizar la base con materiales adecuados y suficientes que permitieran el armado de la vivienda sobre la platea, conforme las previsiones del Anexo IV, quedando bajo su responsabilidad las demás condiciones del terreno.

Por su parte, la cláusula segunda incorporó modificaciones al modelo señalado, indicándose que la vivienda estaría compuesta por: dos dormitorios de 2,50 m x 2,50 m, una cocina-comedor de 3,50 m x 2,50 m, un baño de 1,50 m x 1,40 m, un pasillo de 1,00 m x 1,00 m, una galería de 8,00 m x 2,00 m y una galería de 5,00 m x 3,00 m. Se dejó constancia de que tales modificaciones resultaban acordes a las necesidades habitacionales del comitente, y que la contratista las aceptaba en la medida en que no obligaran al cambio de las condiciones técnicas del Anexo I.

A su vez, la cláusula tercera estableció que, al hacerse cargo la contratista del armado de la vivienda en lote o terreno de propiedad del comitente, o sobre el cual éste tuviera derecho, el comitente debía indicar la ubicación geográfica y acreditar su vinculación con el lugar de posterior armado de la vivienda. Dicha cláusula también previó que la contratista podía rehusarse a armar la vivienda cuando no se acreditara relación alguna del lote con el signatario del contrato, cuando no se encontrara construida la platea o base de apoyo conforme las normas previstas en el Anexo IV, o cuando no se encontraran efectivizados los pagos acordados.

Surge de la cláusula cuarta que el precio total del contrato fue fijado en la suma de \$12.690.376,00, bajo la modalidad de pago al contado. Allí se consignó que la contratista había recibido antes de la firma la suma de \$50.000,00, quedando pendiente, al momento de suscribirse el contrato, un saldo de \$6.295.188,00 para integrar el primer tramo de pago. Asimismo, se pactó que el saldo restante de \$6.345.188,00 sería abonado en dos veces: el 90%, equivalente a \$5.710.669,20, dentro de los 45 días hábiles de la firma del instrumento; y el 10% restante, equivalente a \$634.518,80, 48 horas antes de la entrega de los elementos constitutivos.

Según la cláusula séptima, la entrega de los componentes fijados en el Anexo III debía efectuarse una vez pagado el 100% del precio fijado en el contrato. Además, se estableció que la contratista debía entregar los componentes y proceder al armado de la vivienda en un plazo que no podía

exceder los 90 días hábiles desde el efectivo pago del 50% del precio, siempre que el comitente hubiera cumplido con la obligación fijada en la cláusula primera -esto es, la ejecución de la base o platea- y con el pago del respectivo saldo de precio.

Finalmente, la cláusula octava, relativa al traslado de los componentes y armado, estableció que los elementos constitutivos de la vivienda serían entregados al comitente “en fábrica”, por lo que todos los gastos que irroga su traslado quedaban a cargo exclusivo del comitente.

En el anexo I, determina las características técnicas, en el Anexo IV Normas para la Construcción de Platea, Anexo III detalle de los materiales.

La parte actora acompaña el recibo N° 0017-00044564, de fecha 16/07/2024, por la suma de \$50.000,00, importe que se corresponde con el pago efectuado con anterioridad a la celebración del contrato y que fue expresamente reconocido en la cláusula cuarta.

Asimismo, acompaña el recibo N° 0001-00003110, de fecha 02/08/2024, emitido con membrete de Viviendas Tecnohouse, por la suma de \$6.320.188,00, el cual se vincula con la integración del pago inicial previsto contractualmente.

Obra agregado el recibo N° 0003-000000776, de fecha 11/12/2024, por la suma de \$3.320.188,00, consignado bajo el detalle “contra entrega”.

Finalmente, se acompaña la factura N° 0010-00000104, de fecha 11/12/2024, emitida por el concepto “flete”, por la suma de \$1.200.000,00.

Entonces el total de lo abonado asciende a \$9.690.376,00, no se incluye la factura del flete.

Asimismo, obra agregada carta documento remitida por el Sr. David Gabriel Royano a Viviendas Tecnohouse, de fecha 13/02/2025, recibida el 14/02/2025, mediante la cual intimó a la demandada para que, en el plazo de 48 horas, procediera a la entrega de la vivienda preconstruída/moldeada adquirida en fecha 02/08/2024, destinada a ser instalada en un terreno ubicado en Barrio Privado La Comarca. En dicha misiva, el actor manifestó haber cumplido con sus obligaciones contractuales, invocando el pago de \$13.000.000 más \$1.200.000 en concepto de flete, y atribuyó a la demandada incumplimiento contractual, publicidad engañosa, trato indigno y violación del deber de información.”

Otra prueba relevante es la inspección ocular producida en el cuaderno de prueba A2, llevada a cabo el 06/02/2026 en el inmueble del actor, ubicado en Ruta Provincial 305, Barrio Privado La Comarca, Lote M10, la cual permite constatar el estado material de la vivienda objeto del contrato.

Surge del acta labrada por el Juzgado de Paz de Las Talitas que, en la fecha indicada, siendo horas 11:50, el oficial de justicia se constituyó en el inmueble en compañía de las letradas Marcela Coronel Ale, y Viviana Robles. Asimismo, se dejó constancia de que la medida no pudo realizarse en la fecha previamente fijada por razones climáticas.

Del acta se desprende que en el lugar se constató una vivienda emplazada sobre una base de material, en un terreno irregular de aproximadamente 30 x 18 metros, construida en su totalidad con madera, techo de chapa y piso de cemento. En su exterior se observó recubierta por aislante térmico, con ventana y puerta de aluminio, y una pila de ladrillos sobre el terreno.

También se verificó la existencia de una pequeña galería de ingreso con placas de durlock húmedas y una lona cobertora. El oficial de justicia dejó asentado que las maderas que constituían la galería presentaban manchas de moho y rajaduras en determinados sectores, y que las maderas de la base de la entrada se encontraban completamente humedecidas. Asimismo, constató que el aislante

cobertor de la parte externa no cubría la totalidad de la estructura en algunos sectores.

En cuanto al interior de la vivienda, el acta consigna que contaba con cuatro ambientes divididos por durlock. En el primer ambiente se observó un tanque de agua en desuso, una mesa de madera con dos sillas y restos de madera y aluminio esparcidos en el suelo, encontrándose éste humedecido. En el segundo ambiente, se dejó constancia de una cantidad considerable de agua en el suelo y de placas de durlock húmedas, especialmente en los sectores donde se observaban cajas de tomacorrientes.

En el tercer ambiente se constató la existencia de una cama de una plaza y media aproximadamente, suelo humedecido y placas cobertoras de durlock húmedas, principalmente en los lugares donde se encontraban instaladas cajas de tomacorrientes. También se observó una puerta con rajaduras en su parte inferior y pequeñas manchas de humedad. Finalmente, en el cuarto ambiente se verificó suelo de tierra, un juego de sanitarios sin instalar y diversos elementos de trabajo esparcidos en el lugar.

El acta dejó constancia de que se adjuntaron 16 imágenes para ilustrar lo constatado. Dichas fotografías, junto con el plano del Lote M10, corroboran visualmente las observaciones efectuadas por el oficial de justicia. En efecto, muestran el estado general exterior de la vivienda prefabricada, emplazada sobre la platea, construida en madera y con techo de chapa; la colocación incompleta del aislante térmico exterior, que deja sectores expuestos a la intemperie; y la existencia de una pila de ladrillos acopiada sobre el terreno.

Asimismo, las imágenes permiten apreciar la galería de ingreso con sectores del piso con agua, una lona cobertora, columnas y tirantería de madera sin barnizar, con signos de humedad, manchas de moho y rajaduras. En el interior, evidencian placas divisorias de durlock con manchas y cercos de humedad, especialmente en zonas próximas a las cajas destinadas a tomacorrientes eléctricos, además de agua acumulada en el suelo.

El reporte fotográfico muestra también materiales y elementos esparcidos dentro de la vivienda, tales como un tanque de agua en desuso, perfiles de aluminio, restos de madera, recortes de durlock y otros elementos de trabajo, distribuidos sobre sectores del piso humedecido. Respecto del ambiente destinado a baño, las fotografías muestran un espacio con piso de tierra, sin terminación, con sanitarios sin instalar y otros elementos de obra. También se observa una puerta interior con rajaduras y signos de deterioro vinculados con humedad, principalmente en su parte inferior.

A ello se suma la falta de contestación efectiva de la demanda por parte del demandado, lo que activa la consecuencia prevista en el art. 438 del CPCCT, y permite tener por ciertos los hechos expuestos por los actores, sin perjuicio de su valoración integral de la prueba.

En este sentido, comparto el pensamiento doctrinal que postula que: "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, pág. 438).

Asimismo, en los casos de consumo, el art. 53 de la Ley 24.240 impone a los proveedores un deber especial de colaboración procesal, por lo que su incomparecencia resulta aún más reprochable.

En consecuencia, tengo por acreditado que en fecha 31/07/2024 las partes celebraron un contrato identificado bajo el N° 22.662, por el cual la demandada Viviendas Tecnohouse de Sistemas de

Viviendas Tecnohogar S.R.L. se obligó a fabricar los elementos constitutivos, trasladar -con costo a cargo del comitente- e instalar en el inmueble ubicado en Ruta Provincial 305, Barrio Privado La Comarca, Lote M10, una vivienda prefabricada modelo “25 Dylan”, de 55,35 m2 internos y 55,35 m2 de superficie cubierta, conforme las especificaciones técnicas consignadas en el contrato y sus anexos.

Asimismo, tengo por acreditado que el actor David Gabriel Royano efectuó pagos vinculados con la contratación, conforme surge de los recibos acompañados, por las sumas de \$50.000,00 en fecha 16/07/2024, \$6.320.188,00 en fecha 02/08/2024 y \$3.320.188,00 en fecha 11/12/2024, además de la factura por flete de fecha 11/12/2024 por la suma de \$1.200.000,00.

En el escrito de demanda, el actor persigue que se condene a la demandada a cumplir con la entrega de la vivienda prefabricada contratada, en las condiciones pactadas y publicitadas, y al resarcimiento de los daños y perjuicios que el incumplimiento alegado le habría ocasionado, con fundamento en el art. 10 bis de la Ley 24.240. En concreto, la pretensión se subsume en la opción prevista por el inc. a) de dicha norma, que faculta al consumidor a “exigir el cumplimiento forzado de la obligación, siempre que ello fuera posible”.

En virtud de lo solicitado, corresponde analizar si, conforme las constancias de autos, el actor acreditó haber cumplido la prestación principal a su cargo, esto es, el pago del precio de la vivienda prefabricada, presupuesto que reviste relevancia para examinar la procedencia del cumplimiento forzado pretendido.

Del análisis de la demanda y de la documental acompañada surge una inconsistencia relevante entre lo afirmado por el actor y lo efectivamente acreditado. En efecto, el Sr. Royano afirma haber cumplido con sus obligaciones contractuales y haber abonado la totalidad del precio convenido. Incluso, en la carta documento remitida a la demandada en fecha 13/02/2025, sostiene haber pagado la suma de \$13.000.000, más \$1.200.000 en concepto de flete. Sin embargo, dicha misiva constituye una manifestación unilateral del actor y no acredita, por sí misma, la efectiva realización de los pagos allí invocados.

Por el contrario, del contrato N° 22.662 surge que el precio total pactado ascendía a la suma de \$12.690.376, compuesto por un pago equivalente al 50% del precio, por \$6.320.188, y un saldo de precio de \$6.370.188. A su vez, la cláusula séptima establece que la entrega de los componentes fijados en el Anexo III se efectuaría una vez abonado el 100% del precio fijado en el contrato, previendo expresamente que la falta de dicho pago facultaba a la contratista a no entregar los componentes ni proceder al armado de la vivienda

Ahora bien, la documental acompañada permite tener por acreditados pagos por las sumas de \$6.320.188, \$50.000 y \$3.320.188, lo que totaliza \$9.690.376. En consecuencia, frente al precio contractual total de \$12.690.376, no se encuentra acreditada la cancelación íntegra del precio pactado, restando un saldo de \$3.000.000. En tales condiciones, si bien el actor se encontraba habilitado a accionar con fundamento en el art. 10 bis inc. a) de la Ley 24.240, no puede tenerse por demostrado el presupuesto fáctico sobre el cual estructura su pretensión de cumplimiento forzado en los términos solicitados, esto es, el pago total del precio de la vivienda. La incontestación de demanda por parte de la accionada no supe dicha insuficiencia probatoria, máxime cuando la propia documental acompañada por el actor evidencia un pago parcial y no total.

Por ello, no corresponde ordenar la entrega y armado definitivo de la vivienda en forma pura y simple, sin contemplar la existencia del saldo de precio pendiente, pues ello importaría imponer a la demandada el cumplimiento íntegro de su prestación sin la correlativa acreditación del cumplimiento total de la obligación principal asumida por el actor.

En consecuencia, no encontrándose acreditado que el actor hubiera abonado la totalidad del precio contractual, ni que hubiera ofrecido integrar el saldo pendiente como condición correlativa del cumplimiento reclamado, no resulta procedente admitir la pretensión deducida con fundamento en el art. 10 bis inc. a) de la Ley 24.240.

Ello es así por cuanto la opción de cumplimiento forzado prevista en dicha norma, aun dentro del régimen protectorio del consumidor, debe armonizarse con la estructura bilateral del contrato y con el principio de buena fe, de modo que no puede imponerse a la proveedora la entrega y armado definitivo de la vivienda sin la acreditación del cumplimiento íntegro -o, al menos, el ofrecimiento de cumplimiento simultáneo- de la prestación principal a cargo del consumidor.

Por lo expuesto, y sin perjuicio de los pagos parciales acreditados por el actor, corresponde rechazar la demanda en cuanto persigue el cumplimiento forzado de la entrega de la vivienda prefabricada contratada, con fundamento en el art. 10 bis inc. a) de la Ley 24.240.

3.2. Segunda Pretensión: Procedencia de los rubros indemnizatorios reclamados.

Asimismo, al haberse estructurado los rubros indemnizatorios reclamados sobre la base del incumplimiento contractual atribuido a la demandada por la falta de entrega de la vivienda, incumplimiento que no puede tenerse configurado en los términos pretendidos ante la falta de acreditación del pago total del precio, corresponde también rechazar los daños y perjuicios reclamados.

3.3. Tercera Pretensión: Costas y Honorarios.

3.3.1. Costas.

Si bien se rechaza la demanda, las costas de esta instancia se establecen del siguiente modo: sin imposición de costas al actor (art. 490 del CPCC).

3.3.2. Honorarios.

En relación a la regulación de los honorarios de los profesionales que han actuado en autos, corresponde diferirla para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO

1) NO HACER LUGAR a la demanda interpuesta por David Gabriel Royano, DNI N° 31.842.925, en contra de Viviendas Tecnohouse de Sistemas de Viviendas Tecnohogar S.R.L., CUIT N° 30-71083448-9 conforme lo considerado.

2) COSTAS: sin imposición de costas al actor (art. 490 del CPCC).

3) DIFERIR la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad.

HÁGASE SABER.- ATC 896/25

FDO. DR. RAÚL EUGENIO MARTÍN TEJERIZO

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN

DE LA XIII° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 11/08/2026

Certificado digital:
CN=TEJERIZO Raul Eugenio Martin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20217459770

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