



227601420031132904



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

**"LEDESMA ANA MARIA C/COOPERATIVA DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DE LA EDUCACIÓN DE LA S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)"**

**LM-21994-2021**

**JUZ. CIV. Y COM. N° 2**

En la ciudad de San Justo, en la fecha de firma digital del presente, los Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de la Matanza -Sala Primera- celebran Acuerdo Ordinario para dictar pronunciamiento en los autos caratulados **"LEDESMA ANA MARIA C/COOPERATIVA DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DE LA EDUCACIÓN DE LA S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)" LM-21994-2021** habiéndose practicado el sorteo pertinente –art.168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires- resultó que debía ser observado el siguiente orden de votación: **TARABORRELLI – PEREZ CAPELLA –** resolviéndose plantear y votar la siguiente:

#### **CUESTIONES**

1° cuestión: ¿Corresponde declarar la deserción del recurso de apelación de la parte actora y demandada?

2° cuestión: ¿Es justa la resolución apelada?

3° cuestión: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

#### **VOTACION**

**A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JOSÉ NICOLÁS TARABORRELLI, dijo:**

**I.- Antecedentes del caso**

Con fecha 22/05/2024 la sentenciante de grado resuelve:  
**"HACER LUGAR PARCIALMENTE A LA DEMANDA PROMOVIDA POR**

*ANA MARIA LEDESMA CONTRA COOPERATIVA DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DE LA EDUCACIÓN DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. En consecuencia, condeno a esta última a entregar a la primera en el plazo de diez días de quedar firme la presente, la vivienda modelo "2 DORMITORIOS (EX G.E.)", bajo apercibimiento, en caso de imposibilidad material de entrega, de resumirse la condena en daños y perjuicios compensatorios a que hubiere lugar, cuyo monto se fijará por las normas de los arts. 501 ó 502 del CPCC, o por juicio sumario según el Suscripto lo establezca. Asimismo, deberá abonar al primero en concepto de daños y perjuicios moratorios la suma de SIETE MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$7.100.000), con más los intereses establecidos en el considerando Quinto, dentro del mismo plazo y bajo apercibimiento de ejecución.-Segundo: IMPONER LAS COSTAS DE CONFORMIDAD CON LOS POSTULADOS DEL CONSIDERANDO SEXTO, postergando la regulación de honorarios de los letrados y peritos intervinientes para su oportunidad legal".*

Contra dicha forma de resolver apela, la parte actora con fecha 23/05/2024 recurso que fuera concedido libremente el día 29/05/2024.

Por su parte, con fecha 19/09/2024 se presenta la cooperativa demandada "Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de la Prov. de Bs. As. La Matanza Ltda" a través de su letrado apoderado Dr. Luis Gustavo Borello, quien plantea la nulidad de todo lo actuado. En efecto, manifestó: "*Subsidiariamente dejo interpuestos la nulidad de todo lo actuado, recurso de apelación contra la sentencia dictada en autos y contra el embargo decretado; como asimismo la redargución de falsedad de las notificaciones que se habrían producido; haciendo expresa reserva de solicitar el levantamiento de las medidas cautelares y de accionar por los daños y perjuicios causados, como de accionar en sede penal*".

Es así que con fecha 23/09/2024 la Sra. Magistrada resuelve tener por presentada a la demandada, levantar la reserva de las actuaciones por haberse trabado el embargo y fija audiencia entre las partes.

El día 27/09/2024 se lleva adelante la audiencia conciliatoria, en la cual no resultó posible acuerdo alguno entre las partes sobre la cuestión de fondo, ordenándose poner las suma embargadas a plazo fijo para evitar su desvalorización –véase también 03/10/2024-.

Con fecha 05/11/2024 se resuelve rechazar in limine el planteo de nulidad, y concede libremente el recurso.

Elevadas las actuaciones y radicadas ante esta Sala Primera, se llamó a expresar agravios con fecha 27/12/2024, cumpliendo con dicha carga procesal el día 4/02/2025 la parte actora y el día 7/02/2025 la parte demandada.

Con fecha 19/02/2025 se les da por presentadas en legal tiempo y forma las expresiones de agravios vertidas a despacho y se corre el traslado de los agravios. Es así que el día 23/02/2025 contesta la cooperativa demandada y con fecha 27/02/2025 contesta la parte actora.

Con fecha 14/03/2025 se corre vista a la Fiscalía de Cámara Deptal, quien contesta finalmente con fecha 06/06/2025 –véanse presentaciones de fecha 10/04/2025, 24/04/2025 y despacho de fecha 30/04/2025-.

Así las cosas, con fecha 03/07/2025 pasan los autos para sentencia y posterior sorteo de orden de estudio.

Sin perjuicio de ello, y en virtud de las presentaciones efectuadas con fecha 10/09/2025 por la parte demandada, el día 17/09/2025 se corre traslado a la parte actora suspendiéndose el plazo para dictar sentencia. Por lo cual, con fecha 17/09/2025 y 18/09/2025 contesta la parte actora. En consecuencia, con fecha 26/09/2025 pasan los Autos al Acuerdo dictándose con fecha 23/10/2025 una medida para mejor proveer, en la cual se ordena el sorteo de un perito arquitecto a los fines de que conteste los puntos de pericia fijados por el Tribunal, los cuales estaban orientados a determinar el estado de avance de la obra del inmueble sito en Presidente Perón 3373/77 (torre) de la Ciudad de San Justo, La Matanza.

El día 10/12/2025 se presenta la pericia realizada por la arquitecta Cecilia Galati, de la cual se corriera traslado a las partes con fecha 19/12/2025, contestando la parte actora con fecha 20/12/2025 –conforme se informa en este acto- y con fecha 03/02/2026 la parte demandada. Asimismo, el día 25/02/2026 se ordena correr nuevo traslado a la parte actora de las manifestaciones vertidas por la cooperativa; quien contestara con fecha 03/03/2026.

En suma, con fecha 13/03/2026 y en función de las contestaciones realizadas, pasan los Autos al Acuerdo nuevamente, dictándose con fecha 14/04/2026 la reanudación de los plazos para dictar sentencia.

## **II.- Fundamentación de los agravios de la parte actora**

De la lectura de la expresión de agravios presentada por la accionante se observa que ha cuestionado la sentencia definitiva. En efecto, ha manifestado, en lo medular:

a.- ***Daño emergente:*** *“La sentencia condena a la demandada a una obligación de hacer cual es la entrega de la vivienda comprada y no entregada pasados diecisiete años de la compra. Hoy día tal obligación es de cumplimiento imposible ya que el edificio donde se ubicaría la unidad no está terminado y tiene una demora superior a los tres años. Mi poderdante esperó más de diecisiete años en tener su vivienda sin éxito alguno. No es justo que se la condene a esperar otros tres años que pueden ser cinco o diez a que se le entregue la vivienda vista la actitud de total desaprensión demostrada por la contraparte en todo este proceso”. Que “Es horroroso que ante semejante incumplimiento la sentencia la condene a pagar solamente la módica suma de \$ 7.100.000 hoy equivalente en mas o en menos a la suma de U\$S 5.819 (7.100.000/20) y la entrega de una vivienda que no existe ya que no está construida; cuando se reclamó la justa suma de U\$S 288.259 (suma que le permitiría a la actora la compra de una vivienda de las características de la frustradamente adquiriera con más los rubros reclamados) (...) Ni siquiera se le fijaron astreintes para forzar el*

*cumplimiento en forma incomprensible contra toda lógica jurídica de aplicación obligatoria (...) Por ello se solicita se haga lugar a la demanda interpuesta condenando a la demandada al pago de la suma reclamada en el libelo de inicio conforme los antecedentes de autos”.*

*Del mismo modo agregó: “La demanda fue interpuesta en 2021 es decir hace cuatro largos años. En aquel momento se pensó que se terminaría la obra. Como la necesidad de vivienda denota cierta urgencia se dejó abierta la posibilidad de peticionar la entrega de la vivienda con más los daños y perjuicios pertinentes. Ello no fue posible no solo por desidia de la demandada sino además por la actitud demostrada en el desarrollo de este proceso que no ha merecido sanción alguna pese a su gravedad”.*

*Por lo cual, solicita “se condene a la misma al pago del rubro daño emergente -para la compra de una propiedad similar a la adquirida fallidamente- en la suma de U\$S 165.000.- (dólares estadounidenses ciento sesenta y cinco mil) o su equivalente en moneda de curso legal o lo que en más o en menos resulte de las probanzas de autos conforme al elevado criterio de V.S.”.*

*b.- Por otra parte, respecto a las **consecuencias no patrimoniales**, expuso: “Pese a reconocer la procedencia del rubro la sentencia fija una suma extremadamente reducida de sólo seiscientos dólares (U\$S 600) claramente favorable al deudor a pesar de que se reclamó la suma de U\$S 20.000 o su equivalente en moneda de curso legal en virtud de los graves hechos en que se fundamentó la demanda. Incumplir el deber de información impuesto en la LDC, no participar en la etapa de mediación o hacerlo con una actitud soberbia y despreciativa; no contestar demanda, no ofrecer prueba; decir que no estaba notificada cuando lo estaba. Pretender anular el procedimiento luego de dictada la sentencia son actitudes de mala fe procesal que no corresponden y demuestran la procedencia del rubro reclamado ante el grave incumplimiento contractual de la contraparte. Que no hace más que corroborar la legitimidad de lo reclamado. Y denotan un total desprecio por los derechos del consumidor*

*reclamante. El monto fijado por el rubro es injustificado por excesivamente bajo y no considera los graves incumplimientos probados” (...) Por lo que solicito se condene a la demandada al pago de U\$S 20.000 (dólares estadounidenses veinte mil) por el rubro daño moral. O lo que en más o en menos resulte de las constancias de autos y el elevado criterio de V.S.”.*

c.- En lo que concierne al rubro **daño punitivo**, destacó: “Se hace lugar al rubro por la módica suma de 1.500.000 pesos equivalente hoy día a sólo U\$S 1.200 (mil doscientos dólares) cuando se reclamó fundadamente y ante la gravedad de los hechos denunciados y probados en autos la suma de U\$S 30.000.- La suma fijada es baja, ineficiente y no contempla los graves incumplimientos a la ley del consumidor probados en estas actuaciones. Es necesario que el monto del rubro sea elevado en la forma propuesta, a fin de entender que hubo respeto al principio de congruencia procesal”.

d.- Del mismo modo, cuestiona el rechazo del rubro “**valor locativo del inmueble**”. Es así que refirió: “Si la accionante abonó el valor de la propiedad conforme quedó acreditado en autos es lógico pretender que se abone el valor locativo del inmueble como fruto devengado del bien adquirido perteneciente al aquí acreedor. La sentencia no logra explicar acabadamente la supuesta improcedencia del rubro. El principio de congruencia se encuentra en crisis en la telexesis de sentencia ya que reconoce la propiedad detentada por la accionante, pero al negar su derecho a percibir mercedes locativas luego de adquirida la nuda propiedad queda necesariamente establecido que en suma no está reconocida la real propiedad que la accionante detenta frente al inmueble adquirido conforme las probanzas anejadas a la causa. No es un dato menor que la contraparte no se opuso a esta pretensión ni presentó probanza alguna en pos de lograr el rechazo del rubro reclamado. Es evidente que el rubro debe ser reconocido dada la postura procesal de silencio evidenciada por la contraparte. Por lo expuesto entiendo que debe condenarse a la demandada al pago del valor locativo a partir de cuando la sentencia de grado consideró

*adquirida la propiedad y hasta la fecha en que abone el valor inmobiliario reclamado en el rubro daño emergente; visto el cambio de condiciones por el transcurso del tiempo señalado y el incumplimiento del deudor”.*

Finalmente, ha cuestionado el rechazo de las **astreintes**, argumentando: *“Entiendo que el rubro procede ya que es evidente que la contraria no está interesada en resolver el conflicto planteado. Con una alta probabilidad de que la misma se insolvente a fin de no hacer frente al reclamo en forma dolosa. Por lo expuesto solicito la fijación de astreintes consistentes en el pago de U\$S 100 (cien dólares) o su equivalente en moneda de curso legal por cada día de retardo hasta el pago total de la sentencia definitiva (capital intereses y costas)”.*

### **III.- Fundamentación de los agravios de la parte demandada**

El letrado apoderado de la demandada, Dr. Luis Gustavo Borello, presentó electrónicamente su fundamentación, de la cual se advierte que, en lo medular, peticiona se revoque la sentencia de grado dictada. Es así que ha manifestado:

a.- Responsabilidad. En cuanto a este punto, en primer término ha cuestionado la aplicación de las **normas del consumidor**. Es así que ha expuesto *“El Sentenciante aplica las normas del consumidor, y considera que la relación que unió a las partes es de “consumo”, regida por el derecho mercantil; sin tener en cuenta que el vínculo jurídico que unió a las partes, es de carácter “asociativo cooperativo”, el cual NO ES DE CONSUMO, ni mucho menos, se rige por las variables que norman aquellas relaciones; a consecuencia de lo cual, el Juzgador basa toda su decisión, en la piedra fundacional errada y basada en normas del derecho que no se aplican al caso de autos. Tal cual surge de autos, la demandada, se denomina “Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de la Prov. de Bs. As. La Matanza Ltda.”, y todo su funcionamiento se rige por la Ley de Cooperativas (L. 20.337), pudiendo celebrar actos jurídicos SOLAMENTE con aquellos que se adhieran a la misma, lo que a su vez, en el caso*

*particular, se haya limitado a que los asociados deben ser “DOCENTES” que ejerzan en el Partido de La Matanza, Provincia de Buenos Aires (tal cual, es la calidad de la accionante). Esta caracterización es de suma importancia, por la Cooperativa, tiene un objeto social, y los actos que realice, deben estar estrictamente vinculados al mismo, y a la naturaleza de su propia conformación (la cual, NO es el ánimo de lucro, que rige en el ámbito mercantil). El objeto social de la demandada, es celebrar actos jurídicos cooperativos” pura y exclusivamente con sus integrantes (o sea, los docentes que trabajan en el Partido de La Matanza); quienes son los únicos y exclusivos beneficiarios de la finalidad cooperativa”.*

*Que “la “Cooperativa” demandada, tiene por objeto y finalidad social, la construcción de viviendas, pura y exclusivamente, para los docentes que trabajan en el Partido de La Matanza, lo que hace, AL COSTO de construcción, sin ganar dinero, sin perseguir fines de lucro; cuya única finalidad es dotar de vivienda a aquellos trabajadores de la educación, que por sus magros salarios, NO PODRIAN JAMAS ACCEDER A LA VIVIENDA, con las reglas y costos que impone el mercado inmobiliario (en donde sí, juegan las variables de lucro, venta, especulación, etc.). Esta explicación es de fundamental importancia, puesto que los actos realizados entre la accionante y la demandada, no han sido actos de comercio (hipótesis desarrollada en la sentencia atacada), sino que han configurado ACTOS COOPERATIVOS, que no se hayan regidos por el derecho del consumidor; puesto que la naturaleza de unos y otros, difiere y rige universos diferentes. A consecuencia de ello, la “asociada” obtiene los servicios de la “Cooperativa”, no ya por su calidad de cliente que adquiere un bien, sino, por ser miembro de la cooperativa, por lo que, se confunden en una misma persona las calidades de proveedor y asociado. De hecho, el asociado, no sólo abona la cuota con destino a la construcción de su vivienda, sino que también aporta a los gastos cooperativos de mantención de la estructura de la cual se vale para el cumplimiento de su propia finalidad (que es acceder a su vivienda), sino que también participa activamente en la vida del órgano*

*demandado, ya sea prestando tareas, y/o con aportes pecuniarios que reemplacen los mismos. Nada de este es posible en el mundo comercial inmobiliario”.*

*Que “La Sra. LEDESMA, es asociada a la “Cooperativa”, por su calidad de docente en ejercicio; NO POR SU CALIDAD DE CLIENTE, puesto que la “Cooperativa” NO VENDE INMUEBLES, ni a terceros NO docentes, ni a docentes que ejerzan fuera de ámbito jurisdiccional del Partido de La Matanza; ni tampoco realiza actividad inmobiliaria, o de especulación en dicho ámbito. POR EL CONTRARIO, su propia naturaleza, objeto social, y finalidad tiene vedado todo ello; y todo su accionar tiene por finalidad, ayudar a sus miembros (que en definitiva, son ellos mismos quienes a través de trabajo conjunto y solidario de sus pares) para que logren construir viviendas al costo, puesto que es la única manera que un docente puede acceder a la casa propia”.*

*Que “Desde la sanción de la ley 24.240, y más aún desde la incorporación del art. 42 en la reforma constitucional de 1994, la defensa del consumidor ha ido ocupando un ámbito cada vez más extenso y transversal en el derecho, ratificado por la ley 26.361 y el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. De tal suerte, todo régimen o norma aislada que pueda considerarse obstáculo a ese avance arrollador –y aparentemente incontenible– de la defensa del consumidor corre serio riesgo de ser descalificado, y en su afán sobreprotector crea desigualdades, injusticias y arbitrariedades, como las que se verifican en la sentencia dictada en autos” (... ) al no existir intereses contrapuestos (proveedor por un lado y consumidor por otro), no tiene lugar el presupuesto fundamental necesario para la defensa del consumidor alegada en que se basa erróneamente la sentencia en crisis. Proveedor y consumidor (o usuario) se unifican en la misma persona –la cooperativa– que deviene en el verdadero consumidor final, pues adquiere bienes o servicios de terceros para sus asociados, tal como establece el art. 1º de la ley 24.240, modificado por la ley 26.994”.*

Asimismo, agrega el apelante: *“...el régimen legal de las cooperativas consagra una figura singular y propia de estas entidades: el acto cooperativo, entendido como aquel que tiene lugar entre la cooperativa y sus asociados con motivo de la realización del objeto social y de los fines institucionales (art. 4º, ley 20.337). La existencia del acto cooperativo, legalmente reconocida, implica, correlativamente, el desplazamiento de la relación de consumo, toda vez que resultaría contradictorio que, por un lado, se reconozca un vínculo jurídico de naturaleza específica fundado en el servicio y la solidaridad (“Las cooperativas son entidades fundadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua para organizar y prestar servicios”, según art. 2º, ley 20.337) y, por otro, se afirme que existe un proveedor (la cooperativa) enfrentado a un consumidor (el asociado), como establece el art. 2º de la ley 24.240. El acto cooperativo, como expresión de una actividad económica signada por el propósito de servicio y la autogestión democrática, configura la antítesis de la búsqueda del lucro, susceptible de provocar los excesos en desmedro del consumidor que la ley 24.240 procura evitar o penalizar” (...)* En el caso de las cooperativas, las consecuencias económicas deberían ser soportadas por los asociados usuarios, es decir, por los mismos presuntos beneficiarios (entre los que se encuentra la accionante). Este aspecto constituye el punto de suma relevancia, puesto que, en tanto y en cuanto, debe admitirse que las cooperativas son diferentes de las sociedades comerciales”.

Que *“En conclusión, las cooperativas, son el vehículo por medio del cual, la propia asociada accionante, pudo ACCEDER A UNA VIVIENDA; QUE ESTA ADJUDICADA DESDE EL AÑO 2013 (por lo que no puede jamás encuadrarse la hipótesis de autos como incumplimiento), CONSTRUIDA Y LISTA PARA SU ENTREGA; algo que JAMAS podría haber hecho en forma INDIVIDUAL en otro contexto, bajo otro régimen jurídico; por lo que, NO HAY COMPRAVENTA DE INMUEBLE entre la cooperativa y su todavía ASOCIADA LEDESMA, por lo que, no puede existir la antítesis proveedor-usuario con intereses contrapuestos” (...)* El

*reconocimiento del acto cooperativo significa que para caracterizar la relación de las cooperativas con sus asociados -y, consiguientemente, para resolver los conflictos de esa derivados- deben aplicarse las normas específicamente cooperativas, es decir la ley de cooperativas, el estatuto y los principios del derecho cooperativo, y solo subsidiariamente, las normas que rigen a los institutos jurídicos afines o de los cuales adopta su forma”.*

Por lo cual, solicita se revoque la sentencia dictándose una nueva conforme la normativa que entiende aplicable.

**b.- Incumplimiento imputado:** sobre este punto, el apelante ha manifestado: *“La sentencia en crisis, ordena: “En consecuencia, condeno a esta última a entregar a la primera en el plazo de diez días de quedar firme la presente, la vivienda modelo “2 DORMITORIOS (EX G.E.)”, lo cual, resulta abstracto, puesto que el incumplimiento que se le imputa a mi representada es INEXISTENTE; puesto que como surge de autos, la unidad funcional comprometida YA EXISTE Y ESTA CONSTRUIDA, y LE FUE ADJUDICADA A LA ASOCIADA BENEFICIARIA, RESTANDO SOLAMENTE LA TOMA DE POSESION DE LA MISMA POR PARTE DE LA ACTORA, quien luego tiene que terminarla para lograr la definitiva habitabilidad de la misma; razón por la cual, no ha existido la afectación alegada en la demanda, siendo de público y notorio que el retraso en la entrega de la unidad, se debió en primer término a la situación pandémica de público y notorio conocimiento, que comenzó el 20 de marzo de 2020 (y suspendió todas las actividades NO esenciales, siendo la construcción una de las NO AUTORIZADAS, razón por la cual, NO le puede ser imputable a la parte que represento dicha situación, ni derivarse de la misma, consecuencias legales o económicas), siendo dicho evento pandémico de tal magnitud, que es IMPOSIBLE que la sentenciante no lo tuviera en cuenta, puesto que hasta fue paralizada durante varios meses la propia actividad jurisdiccional; por lo que no requiere dicho hecho ni alegación de la parte que represento, ni la producción de probanza alguna, por estar en pleno conocimiento de la Juez interviniente. Por otro lado, la obra luego fue paralizada por orden de la*

*Municipalidad de la Matanza, por largos 18 meses, según las actuaciones individualizadas como C-16773/15 expediente administrativo 3130-19; por lo que la prosecución de la obra recién se pudo retomar en octubre de 2022”.*

*Asimismo, ha destacado: “La Sra. Ledesma omitió deliberadamente relatar que el lote de terreno para construir la vivienda fue adquirido en octubre de 2013 (luego que los componentes del Plan 14 pagaran durante años para juntar el dinero para la adquisición del mismo); Y que la aprobación municipal para demoler las construcciones existentes recién se obtuvo en enero de 2016; y que los planos fueron aprobados por la municipalidad en noviembre de 2016; iniciándose la construcción de los pilares en abril de 2017, el armado de las fundaciones y encadenados en julio del mismo año; la estructura de hormigón armado de la planta baja en noviembre de 2017 y del resto de la estructura de hormigón en febrero de 2018; quedando completa la mampostería en agosto del 2018; complementándose los revoques, contrapisos y otras cuestiones en enero de 2019. todo lo detallado, se hace con los aportes de los asociados docentes que conforman la cooperativa; y la dinámica y desarrollo de las obras dependen de como los componentes de cada plan cumplan con las obligaciones asumidas; lo que se da en el marco de un país, en donde los sueldos docentes son magros, y deben afrontar los descalabros económicos de público y notorio conocimiento; por lo que, es imposible que el desarrollo y velocidad de las obras no sufran las mismas contingencias que cualquier organización está sujeta dentro de la economía nacional. Es importante lo que destacamos, pues la Sra. Ledesma, en su antojadizo y mendaz relato, efectuado en la demanda omitió decir que desde su adhesión en el año 2006, hasta el año 2011 solo había abonado parte de las obligaciones asumidas, por lo que el 16.07.2011 presento una nota en la cual, manifestaba no poder hacer frente a las obligaciones, asumidas, en 2018 solo abono 4 cuotas de las obligaciones comprometidas, y en los años 2018 y 2019 no abono nada (ver probanzas documentales adjuntas con la demanda individualizadas como: pagos3.pdf; pagos4.pdf; pagos5.pdf;*

*pagos6.pdf; y pagos7.pdf); poniéndose al día recién en febrero del año 2021 (...) durante años estuvo sin pagar, perjudicando a sus pares docentes, y que ahora intenta obtener un enriquecimiento sin causa. Justamente, como la organización demandada tiene su naturaleza y fundamentos en la solidaridad, y persigue la finalidad de que los docentes con sus magros sueldos puedan acceder a la vivienda digna; a pesar de la morosidad recalcitrante de esta señora, no se le dio de baja en el plan 14, se le tuvo consideración durante los largos 7 años en que incumplió sus obligaciones, y ahora, paga esa solidaridad, con esta demanda, en la cual, oculta todos estos hechos para obtener un enriquecimiento sin causa, dado que la vivienda le fue adjudicada y el contrato se cumplió, restando la toma de posesión por parte de la accionante de la unidad funcional. Por último, es de destacar, que la adjudicación de la vivienda del plan 14 fue efectivizada el 28 de diciembre de 2013, y que ella, recién acepto dicha adjudicación el 1º de febrero de 2014; y que la obra fue paralizada, por el evento pandémico del 2020 y por la paralización de la obra dispuesta por la municipalidad a partir del 16 de enero de 2022, pudiendo recién reiniciarse la obra en octubre de 2022”.*

*Que “Cuando una docente se asocia a la organización que represento, comienza a pagar las cuotas del plan al que se adhiere (en este caso el 14), que se va conformando con otra cantidad de docentes que aportan al mismo plan; y la primera tarea a que se avocan es juntar el dinero para poder comprar el terreno en el que se levantarán las futuras viviendas. Es así que desde el 2006 hasta el 2013 se cumplió esa función, sin la cual, jamás se podrían juntar los fondos para adquirir la tierra (y esa es la diferencia con una empresa inmobiliaria privada, que compra la tierra, a su propio riesgo y con su propio capital). La Cooperativa demandada NO POSEE CAPITAL, si no, que el mismo se conforma con los cientos de docentes que se nuclean para conforman los diferentes planes de vivienda; lo cual, a su vez, se halla condicionado con las bajas que se producen a lo largo de los años, derivadas de aquellos que por diferentes motivos desisten*

se sus planes, y también fuertemente influida por la morosidad que se va produciendo (COMO LA PUESTA EN EVIDENCIA PROTAGONIZADA POR LEDESMA QUE ESTUVO 7 AÑOS SIN PAGAR), y que dichas vicisitudes se van reajustado y cubriendo con reagrupamiento de planes, nuevos adherentes, etc. PERO SIEMPRE LO QUE SE PERSIGUE ES EL FIN COOPERATIVO QUE ES DOTAR A NUESTROS ASOCIADOS DE UNA VIVIENDA DIGNA”.

Que “por hechos de fuerza mayor (pandemia y decisión municipal) la obra estuvo parada durante casi todo 2020 y durante casi todo 2022; todo lo cual, es de perfecto conocimiento de la Sra. LEDESMA”. De las propias probanzas documentales acompañadas por la parte accionante surge el “Reglamento Aprobado” (...) surge del apartado A-1 que se realizarán distintos planes de vivienda, de acuerdo a las necesidades habitacionales de los asociados y su capacidad de ahorro. Que en el punto B se establece la forma de adjudicación de las viviendas por un orden de prioridad, por lo que el tiempo de adjudicación también depende del mismo; y quien se adhiere al plan tiene pleno y acabado conocimiento de estas prioridades; y las acepta. De ello, surge que la actora estaba encuadrada en el punto B-2-5 que es “asociado no propietario con familia no numerosa con hijos que vive en vivienda prestada” (lo que surge de la pericia psicológica obrante en autos, y fue expresamente citado en la sentencia en crisis). Complementariamente con lo descripto, en el punto B-7 en caso de existir igualdad de condiciones se empleará el siguiente orden de prioridad B-7-1 mayor cantidad de hijos menores de 18 años y B-7-2 menor cantidad de pago fuera de término y como también surge del detalle de pagos adjunto en autos, la de accionante estuvo años sin pagar; por lo que también contribuyo al desfinanciamiento del sistema y el retraso en el desarrollo de las obras”.

Del mismo modo, el apelante destacó: “que la OBLIGACION A LA QUE SE COMPROMETE LA COOPERATIVA DEMANDADA se halla perfectamente definida en el artículo primero del CONVENIO DE ADHESION la cual consiste en CONSTRUIR una vivienda

*(NO ESTA VENDIENDO UNA VIVIENDA!!!!!!), y esta obligación de la cláusula primera no tiene fecha de cumplimiento por qué porque hay que interpretarla dentro de todo el esquema cooperativo en el cual, para cumplir dicha obligación está sujeta a que los 100 componentes del plan respectivo cumplan todos con sus obligaciones para que así permita, ACUMULAR EL CAPITAL necesario para dar cumplimiento a los pasos previstos en el artículo cuarto ya citado (que son: primero comprar el terreno, luego escriturarlo, a posteriori comprar los materiales, contratar la mano de obra, realizar las instalaciones; razón por la cual, como todo ello DEPENDE DE LA ACTIVIDAD DE ACUMULACION DE CAPITAL DE TODOS LOS MIEMBROS, no se puede establecerse un plazo de entrega de la misma, porque depende de todo el esquema cooperativo, y del cumplimiento que cada uno de sus miembros realice de las obligaciones a su cargo”.*

*Que “En el mismo documento que estamos comentando, en su artículo octavo establece que “el monto de las cuotas será ajustado por la evolución del salario mínimo del cargo de base docente empleado en forma directa por la dirección general de cultura y educación o el organismo que la suplante en el futuro” esto demuestra que no existe ningún contrato de compraventa que esté ajustado por el salario docente, justamente, ésta característica de estar asociado a una cooperativa docente que solamente construye viviendas para docentes del Partido de La Matanza establece esta forma de actualización porque lleva incita la situación de que todo el sistema de ACUMULACION DE CAPITAL depende y se actualiza en base al salario docente; si el salario docente no se actualiza, tampoco se actualiza la cuota, y esto demuestra el carácter solidario del organismo en el cual pertenece Ledesma y que no tiene nada que ver con una compraventa; por eso, la juez interviniente equivoca la aplicación del derecho, cuando hace caso omiso a todo el sistema cooperativo, y en vez, de considerar que esto es un acto cooperativo lo considera un acto de comercio como compraventa nada más alejado de la realidad”.*

b.- Por otra parte, el apelante, ha destacado que la sentenciante razonó en su decisión: *“...A pesar de ello, no aparece corroborado de manera nítida el plazo y las condiciones de entrega del bien inmueble, ni el precio final del mismo (incs. e y f del artículo en análisis); por lo que cree, que, es una obligación sin fecha de vencimiento”*. En consecuencia, sobre este aspecto, también la demandada se ha agraviado, refiriendo que al respecto debería estarse al desarrollo efectuado al explicar el mecanismo del funcionamiento de la cooperativa, aporte de los socios, manejo del capital, etcétera.

c.- En cuando a la **rebeldía** decretada en autos, expuso: *“La rebeldía autoriza a considerar probados los hechos, en tanto y en cuanto de las probanzas producidas no surjan hechos que contradigan los expresados en la demanda. Justamente, la Magistrada actuante, tal como se ha explicado en los agravios anteriores, ha hecho caso omiso de las probanzas documentales adjuntas en autos, como asimismo, de las demás probanzas producidas, como ser la pericia edilicia realizada en la cual, se acredita que se está cumpliendo la obligación de “construir” comprometida, y que hay que tener en cuenta, por el retraso la cuestiones derivadas de la pandemia; lo que efectivamente es demostrativo del yerro del derecho en que estaba incurriendo, y de la falta de valoración adecuada de las mismas, que demostraban que no existe el incumplimiento alegado en la demanda, y debió dictar el rechazo de la misma”*.

d.- Que *“La sentencia atacada establece: “...bajo apercibimiento, en caso de imposibilidad material de entrega, de resumirse la condena en daños y perjuicios compensatorios a que hubiere lugar, cuyo monto se fijará por las normas de los arts. 501 ó 502 del CPCC, o por juicio sumario según el Suscripto lo establezca”*; motivo por el cual, se agravia la parte que represento, puesto que la Sentenciante, nuevamente (...) establece un mecanismo que nada tienen que ver con la documentación que da base a las presentes actuaciones. De la demanda y de la documentación adjunta a la misma, surge claramente la adhesión de la accionante al

*sistema cooperativo, habiendo solicitado su admisión con asociada a la misma, aceptando quedar sujeta a la normativa cooperativa” (...) que tanto el “Contrato de Adhesión” celebrado, como el “Reglamento Aprobado” deben regir el vínculo jurídico desarrollado entre las partes; puesto que el mismo JAMAS ha sido declarado inválido, nulo, o rescindido. La consecuencia directa de su validez y vigencia; es que aún en la hipótesis de no hacerse entrega de un inmueble como el contratado; la restitución de las sumas, deben realizarse en el marco de lo acordado entre las partes; lo cual, resulta ajeno al mecanismo establecido por el Sentenciante de la Instancia anterior”.*

*Que “según se establece en el Convenio de Adhesión, cuando hubiere que efectuar la devolución de sumas de dinero a los asociados, debe realizarse a tenor de lo previsto en la cláusula 20º, que establece: “El ASOCIADO que, estando al día con sus cuotas, desee excluirse voluntariamente del plan, solicitando a la Cooperativa con nota, que efectivice su decisión, ó el reintegro de sus cuotas actualizadas, según resoluc. 56/87, previa deducción de los montos establecidos reglamentariamente para: gastos administrativos y Fondo de Vivienda Transitoria (8,5%) y Cláusula Penal (6% - Art. Nº: 6 de la Resolución 56/87) no pudiendo ingresar a otro plan por el término de 3 (tres) años”; y el apartado J-7 del Anexo reza: “El asociado que se excluyera del plan de vivienda, es decir, quien se diera de baja del plan, tendrá derecho al reintegro de las cuotas aportadas sólo a partir del momento de la finalización del su Plan, es decir, cuando todos los asociados activos del Plan tengan su vivienda entregada. La devolución será sólo del Fondo de Construcción de las cuotas aportadas, actualizado a la fecha de la Finalización del Plan”; y el art. 7º de la Res. INAES 56/87 establece: El reglamento podrá condicionar la devolución prevista en el artículo 6º al reemplazo del asociado saliente por otro asociado, que designará el Consejo de Administración de conformidad a las normas reglamentarias internas, efectuándose el reembolso en la medida y oportunidades en que el reemplazante vaya efectivizando los aportes correspondientes”.*

Por otra parte, el apelante ha cuestionado los **rubros indemnizatorios** otorgados. En efecto respecto **al daño emergente**, advierto que se ha limitado a manifestar que debía estarse a todo lo desarrollado puntos más arriba. En cuanto a las **consecuencias no patrimoniales** ha destacado nuevamente la improcedencia de la aplicación de la ley de defensa del consumidor; como así también que el rubro bajo análisis resultó carente de fundamentación al igual que su monto; solicitando su rechazo. Respecto al **daño punitivo**, destacó *“que el fundamento de su otorgamiento es el régimen consumeril; el cual, como ya hemos determinado a lo largo del presente, NO ES APLICABLE a la solución del caso bajo examen, por lo que entonces, debe ser totalmente desestimado”*.

También, se ha cuestionado el rubro **gastos de locación**: Es así que el apelante ha expresado: *“La parte que represento se agravia de la devolución de los gastos de la locación, puesto que el origen de la misma, NADA TIENE que ver con los hechos objeto de debate; y si, sumamos los valores locativos denunciados en autos entre Junio de 2017 y Mayo de 2019 (plazo establecido por el sentenciante para fijar el monto devolutivo) podemos observar que, el monto total del contrato es de \$84.480.- (ver cláusula 3º del contrato de locación presentado con la demanda), razón por la cual, ese debería ser la suma a restituir (en caso de que procediera); y ello, sin dejar de mencionar que sólo presento cuatro (4) recibos de pago de los cánones locativos, que sumados arrojan un total de \$12.800.-; razón por la cual, el único gasto real, acreditado en estas actuaciones, es la última suma mencionada; y no la cuantiosa suma de \$4.800.000, que no tiene ningún basamento fáctico, puesto que no existen probanzas que determinen, ni el valor actual de esa propiedad de \$200.000.-mensuales, ni que la accionante haya abonado la totalidad de los cánones locativos comprometidos; por lo que la determinación judicial efectuada es arbitraria y carente de sustento fáctico y jurídico, por lo que, debe ser totalmente desestimada”*.

Finalmente, cuestiona la **condena en costas**, solicitando se revoque.

### **LA SOLUCION**

#### **IV.- El pedido de deserción del recurso de apelación interpuesto por la parte actora y parte demandada**

Previamente, por una cuestión metodológica, corresponde resolver el planteo que formularon la demandada y actora al contestar los agravios, quienes solicitaron la deserción del recurso de apelación interpuesto por su contraria, toda vez que –en sus opiniones- los fundamentos expresados no se ajustarían a las prescripciones legales del artículo 260 y 261 del Cód. Proc.

Corresponde al respecto recordar que en atención a la necesidad de salvaguardar el principio de defensa en juicio (art. 18 CN), la facultad que acuerda el art. 266 del Cód. Procesal Civ. y Com. de la Nación (arts. 260 y 261 del CPCC de la provincia de Buenos Aires) debe ser utilizada con un criterio restrictivo; vale decir, acudir a ella cuando de una manera clara y acabada se opera una trasgresión a la citada preceptiva legal. En este sentido, en la sustanciación del recurso de apelación el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con tolerancia, mediante una interpretación amplia que los tenga por cumplidos aun ante la precariedad de la crítica del fallo apelado. En otras palabras, si la fundamentación cumple en cierta medida con las exigencias del art. 265 del Cód. Procesal Civ. y Com. de la Nación, según un criterio de amplia flexibilidad, cabe estimar que se ha satisfecho con la mentada carga procesal (conf. CNCiv. Sala B, in re “Hinckelmann c. Gutiérrez Guido Spano s/liq. de sociedad conyugal”, del 28/10/2005; íd., en autos “Menéndez v. Alberto Sargo S.R.L s/daños y perjuicios”, del 23/11/2005; id. CNCiv. Sala H, del 15/06/2005; esta Sala expte. N° 78.929/05).

En efecto, de la atenta lectura de las piezas de agravios que fueran presentadas electrónicamente con fecha 04/02/2025 y 07/02/2025 surge a todas luces y *prima facie*, desde la óptica puramente formal que

dichos escritos que impugnan el pronunciamiento de Primera Instancia, constituyen una crítica de las partes del fallo que los apelantes –desde su ángulo de visión subjetivo- consideran equivocado. Por lo tanto, corresponde decretar el rechazo del pedido de deserción de los recursos, por ajustarse las piezas cuestionadas, desde la óptica técnico-formal y “*prima facie*” a las prescripciones legales del art. 260 y 261 del C.P.C.C. Máxime, el criterio en el que se encuentra enrolado esta Sala Primera del mínimo agravio.

Por las consideraciones legales expuestas, **VOTO POR LA NEGATIVA.**

Por análogos fundamentos, el Doctor Pérez Catella también **VOTA POR LA NEGATIVA.**

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JOSÉ NICOLÁS TARABORRELLI, dijo:**

Centrados los agravios que constituyen el marco cognoscitivo de esta Alzada, comenzaré a dar tratamiento a los mismos, dejando constancia que, salvo disposición legal en contrario, los Jueces han de formar convicción respecto de la prueba haciendo mérito de las reglas de la sana crítica. No tendrán obligación de valorar expresamente en la sentencia cada medio de prueba producido, sino únicamente aquellos que fueron esenciales y decisivos para el fallo de la causa. (Art. 384 CPCC).

Del mismo modo, he de dejar aclarado que en el estudio y análisis de los agravios los jueces no están obligados a analizar todos y cada uno de los argumentos de las partes sino tan solo los que considere suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225).

**V.- La Ley De Defensa Del Consumidor. La Relación De Consumo. Las Cooperativas. El contrato de consumo**

Que, a los fines de dar solución al presente caso bajo juzgamiento, corresponde preguntarse ¿Podemos calificar el vínculo jurídico existente entre las partes de autos, como una relación de consumo en los términos de la Ley 24.240?

Que, en este orden de ideas, la ley de Cooperativas N° 20 337 en su art. 2º, define a éstas como: "*entidades fundadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua para organizar y prestar servicios*".

Que la doctrina ha definido a las cooperativas de vivienda, en un sentido restringido, como aquellas que proveen o suministran por construcción directa o por contrato, mediante la adquisición de edificios ya construidos entre otras formas, unidades de vivienda para sus asociados. En un concepto genérico o amplio, también puede designársela como aquella cuyo objeto es la construcción de viviendas, sin discriminar si se trata de producirlas a través de la cooperativa, construirlas por intermedio de ella, comprarlas a terceros, financiarlas, etc. En un sentido más estricto, suele considerársela como cooperativa de consumo, destinada a la provisión de vivienda, sea ya en propiedad, ya en locación o uso, para el asociado o tercero no asociado. (Pablo Farrés, Cooperativas de Vivienda, Edit. Lexis Nexis, año 2007, pág. 4).

Que por su parte, los artículos 1, 2 y 3 de la ley 24.240 y su modificatoria establecen lo siguiente: a) "*La presente ley tiene por objeto la defensa del consumidor o usuario. Se considera consumidor a la persona física o jurídica que adquiere o utiliza, en forma gratuita u onerosa, bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Queda equiparado al consumidor quien, sin ser parte de una relación de consumo como consecuencia o en ocasión de ella, adquiere o utiliza bienes o servicios, en forma gratuita u onerosa, como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social*"; b) proveedor: "*Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley...*"; c) relación de consumo: "*Relación de consumo es el vínculo jurídico entre el proveedor y el consumidor o usuario*"

Que, ahora bien, las asociaciones y cooperativas, en ocasiones suelen organizar la prestación de servicios de luz, electricidad, telefonía, etc., como así también organizar sistemas de proveeduría de bienes de consumo -alimentos, medicamentos, etc.- e incluso organizar sistema de acceso a la vivienda. Estas organizaciones, cuando establecen servicios de consumo, adquieren de los proveedores y -a su turno- ponen a disposición de los asociados los bienes o servicios de que se trata. Así pues, nace la cuestión de si se comportan como integrantes de la cadena de comercialización, en calidad de intermediarios entre los mayoristas y sus asociados, o ellas se encuadran en la figura del consumidor que "adquiere o utiliza bienes o servicios...como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social" (art. 1º de la ley 24.240). En punto a la actividad de las mutuales y cooperativas de consumo, es menester atender a la función real que cumplen en el mercado y la significación que alcanza dicha intervención; y ello más allá de las finalidades que le son asignadas por la propia normativa que fomenta su formación, como así también lo determinado por sus estatutos. En efecto, en ocasiones, se comportan como verdaderas empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios (verbigracia las cooperativas telefónicas, de luz, etc.); en otras como verdaderas entidades financieras con trascendente intervención en el sector bancario, en el mercado asegurador participan de la oferta como cualquier otra entidad comercial sin que la diferencia en su estructura conformativa determine un trato diferente respecto de quien consuma los servicios o bienes por ellas suministrados. En definitiva, la actividad mutual y cooperativa se ha integrado o bien en la cadena de distribución o de producción de determinados bienes y servicios en el mercado; con lo cual adquiere el carácter de proveedor más de que de consumidor. (Picasso-Vazquez Ferreira, Ley de Defensa del Consumidor, Edit. La Ley, año 2009, págs. 46/47).

Al respecto cierta corriente jurisprudencial ha dicho: "*No hay dudas que los actores se encuentran incluidos en la definición de*

*consumidor prevista por el art. 1 de la LDC, puesto que adquieren como destinatarios finales una vivienda, incorporándose como asociados a la cooperativa sin que puedan discutir las cláusulas del convenio previstas unilateralmente por la cooperativa accionada (...) Por otro lado, respecto a la demandada tampoco existe duda alguna de que reviste el carácter de proveedora en los términos de la Ley de defensa del consumidor ya que se dedica de manera profesional a la comercialización de viviendas en la provincia de Córdoba (arg. art. 2 LDC). Coincido con la representante del Ministerio Público Fiscal en cuanto afirma que la cooperativa, ya sea de consumo o de producción realiza una actividad de “comercialización” dentro del mercado. Esta Cámara de Apelaciones en oportunidad de pronunciarse sobre el tópico en cuestión ha sostenido -en un caso que vinculaba a una persona humana con una cooperativa a los fines de adquirir una vivienda- que existía una relación de consumo y que “...En ese contexto, los adherentes y asociados encuadran dentro del concepto de consumidores, con el alcance otorgado por la Ley de Defensa del Consumidor, ya que a título oneroso adquieren una vivienda nueva para destino final. Por su parte la Cooperativa es un proveedor conforme lo prescribe la normativa tuitiva del consumidor, por cuanto se trata de una persona jurídica que de manera profesional se dedica a la venta de inmuebles, bajo la modalidad de adjudicación. En consecuencia, al encuadrar la parte actora como proveedora está obligada al cumplimiento de los deberes impuestos por la ley 24240. Por ello, ante cualquier problemática, incumplimiento, o inconveniente suscitado entre las partes, en relación al bien ofrecido y adquirido, el destinatario final -indistintamente asociado o no- queda legalmente tutelado por el régimen del consumidor. Si cualquier destinatario final en tanto consumidor o usuario goza de la tutela legal específica, no podría considerarse al asociado de la Cooperativa cuando se relaciona con ella como consumidor en situación de inferioridad, por cuanto no hay norma que lo excluya...” (...). Por otro lado, debo señalar que la existencia de un régimen especial (cooperativas, Ley Nº 20.337) que regula el actuar de la*

*entidad demandada y su vínculo con la parte actora (como asociada a la cooperativa), en modo alguno, enerva o impide la aplicación de las normas del derecho del consumo a la relación jurídica que unió a las partes, la cual, reitero, tenía como objeto la adquisición de una vivienda. En el particular, tal como señala la Sra. Fiscal de Cámaras, se observa que el régimen cooperativo es el “instrumento” o “sistema de cobertura” del que se valen las personas humanas para la adquisición de una vivienda con destino final. En este marco, el asociado -consumidor- suscribe un contrato de adhesión y es la parte débil de la relación jurídica, por lo que se encuentra tutelado por las normas y principios del plexo consumeril. En suma, en los presentes estamos frente a una relación de consumo y, consecuentemente, deviene aplicable la Ley 24.240 y sus modificatorias. Por otra parte, debo destacar que la circunstancia que sea aplicable la normativa de consumo, no provoca que las cláusulas pactadas por las partes en el contrato celebrado no sean de aplicación, sino que la misma debe ser efectuada a la luz de las normas y principios tuitivos al consumidor” (Expediente SAC: 12348554 - Saquilan, María Elena y otros C/ Cooperativa de Vivienda y Consumo Horizonte Limitada - Abreviado - Cumplimiento/Resolución de Contrato - Tram. Oral Protocolo de Sentencias. Número: 201 DEL 04/11/2024; Cámara de Apelación y Comercial 7, Córdoba).*

Asimismo, en igual corriente, la Cámara de la Provincia de Córdoba, también ha resuelto: *“Ahora bien, sin perjuicio de ello y contrariamente a lo sostenido por la apelante, comparto y hago propio lo dictaminado por la Sra. Fiscal de Cámaras, en cuanto entiende que entre las partes existe una relación de consumo. De las constancias de autos surge que una persona física adhiere a un convenio para constituir un consorcio, con la finalidad de adquirir una vivienda, incorporándose como socio bajo la modalidad de una Cooperativa, sin que pueda negociar las cláusulas del convenio. En ese contexto, los adherentes y asociados encuadran dentro del concepto de consumidores, con el alcance otorgado por la Ley de Defensa del Consumidor, ya que a título oneroso adquieren una vivienda nueva para*

*destino final. Por su parte la Cooperativa es un proveedor conforme lo prescribe la normativa tuitiva del consumidor, por cuanto se trata de una persona jurídica que de manera profesional se dedica a la venta de inmuebles, bajo la modalidad de adjudicación. En consecuencia, al encuadrar la parte actora como proveedora está obligada al cumplimiento de los deberes impuestos por la ley 24240. Por ello, ante cualquier problemática, incumplimiento, o inconveniente suscitado entre las partes, en relación al bien ofrecido y adquirido, el destinatario final -indistintamente asociado o no- queda legalmente tutelado por el régimen del consumidor. Si cualquier destinatario final en tanto consumidor o usuario goza de la tutela legal específica, no podría considerarse al asociado de la Cooperativa cuando se relaciona con ella como consumidor en situación de inferioridad, por cuanto no hay norma que lo excluya". (Cooperativa de Vivienda Policial Limitada c/ Peschiutta Claudia Gabriela y otro ordinario - cumplimiento/resolución de contrato. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba, 23-oct-2019 Cita: MJ-JU-M-133004-AR | MJJ133004).*

Ahora bien, en autos la parte demandada ha cuestionado la aplicación de la ley de defensa del consumidor, tras considerar que en la especie dicha disposición legal resulta inaplicable por encontrarnos frente a actos de la cooperativa entre socios. Adelanto que el agravio no puede prosperar.

En efecto, siendo la accionada "*Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires La Matanza Ltda.*", una cooperativa que provee diversos planes de vivienda a sus asociados de acuerdo a las necesidades habitacionales y capacidad de ahorro – tal como se desprende del Reglamento Aprobado, cláusula A-1 a fs..22- no cabe más que concluir que sin perjuicio del carácter de cooperativa que ostenta la parte demandada, en esta relación contractual, prima su rol de proveedora quedando configurada entre las partes una relación de consumo en los términos de la ley 24.240, siendo efectiva, en consecuencia, su aplicación. No debe perderse de vista que constatada la relación de consumo, la

aplicación de la norma tuitiva resulta de carácter obligatorio para las partes y para el juez, en virtud de resultar una cuestión de orden público (arg. art. 65 de la ley 24.240).

## **VI.- El deber legal de información en las relaciones de consumo**

El art. 42 de la C. N. y 38 de la Const. de la Pcia. de Bs.As., establecen que los consumidores y usuarios de bienes y servicios tienen derecho en la relación de consumo, a la protección de su salud, seguridad, e intereses económicos.

La relación de consumo -con anclaje y reconocimiento constitucional en el art. 42, CN- es un concepto más amplio y abarcativo que la típica relación contractual. En los términos de la LDC, la relación de consumo es el vínculo jurídico -y no solo contractual- que se entabla entre el consumidor y los proveedores de bienes y servicios. Lo que caracteriza al derecho del consumidor es el principio de protección al débil jurídico en el marco de una relación que se presenta como estructuralmente desigual y asimétrica a la que la ley pretende equilibrar. De un lado, se ubica el consumidor que es el sujeto que requiere de especial tutela, y del otro, los proveedores de bienes y servicios, que son los sujetos particularmente obligados, por su carácter de profesionales o expertos. La relación de consumo es entonces, el elemento que decide el ámbito de aplicación del derecho del consumidor, por consiguiente, debe comprender todas las situaciones posibles en las que el consumidor -como débil jurídico- debe ser protegido, ya sea antes durante y después de contratar, o cuando es dañado por un ilícito extracontractual, o cuando es sometido a una práctica de mercado, o cuando actúa individualmente o cuando lo hace colectivamente. La doctrina y la jurisprudencia han subrayado que "el propio art. 42, CN. adopta esta expresión de relación de consumo para evitar circunscribirse a lo contractual y referirse con una visión más amplia a todas las circunstancias que rodean o se refieren o constituyen un antecedente o son

una consecuencia de la actividad encaminada a satisfacer la demanda de bienes y servicios para destino final de consumidores y usuarios. (Responsabilidad bancaria en las relaciones de consumo. Legitimación del consumidor que pide daño directo y justicia gratuita Autor: Darcy, Norberto C. Publicado en: LA LEY 29/07/2020, 29/07/2020, 8 - RCyS2020-IX, 79 Cita Online: AR/DOC/1239/2020).

Kemelmajer de Carlucci expresa que “las leyes de protección de los consumidores, sean supletorias o imperativas, son de aplicación inmediata. La norma tiene clara raigambre constitucional y está estructurada sobre la base de una razonable aplicación del principio protectorio propio del Derecho del Consumo, que el CCyC recoge no sólo en los artículos 1096/1122 sino que extiende a otros ámbitos específicos.” (cfr. autcit “La aplicación del Código Civil a las relaciones y situaciones jurídicas preexistentes”, segunda parte, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe 2016, pág. 60/61; Heredia, Pablo “El derecho transitorio en materia de contractual”, en Revista CCyC, año 1, N° 1, págs. 3, 14).

Por otra parte, el deber de información correlacionado con el efecto vinculante de la publicidad (arts. 4, 5, 7, 8, 8 bis, 19 y cc, Ley 24.240), tiene anclaje en el art. 42, Constitución Nacional, y en el art. 53, Constitución de la Provincia de Buenos Aires. El deber de información veraz y adecuada del proveedor, tiene por finalidad hacer conocer las características y condiciones del producto a fines de poner al consumidor en situación paritaria para que, conociendo acabada y detalladamente sus propiedades, decida libremente si lo adquiere. La ley consumerista dispone que el proveedor debe informar sobre "las condiciones de comercialización" de los bienes y servicios (art. 4, Ley 24.240). Esta expresión supone aludir a "las condiciones contractuales bajo las cuales se ofrece y/o formaliza el negocio, puesto que en esa fase la información deberá estar referida a todas aquellas circunstancias relativas a la prestación en sí, y a las condiciones económicas y jurídicas de acceso al producto o servicio, habida cuenta de que en este caso tiene el propósito de facilitar la emisión de un consentimiento

esclarecido, informado y por tanto plenamente eficaz" (con sus citas y remisiones, CCC, Sala II, Azul - 05/06/2018, "Barcelonna, María Paula y otro/a vs. Naldo Lombardi S.A. y otro/a s. Daños y perjuicios"). (Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Azul, Sala II, "Olaciregui, María del Rosario c/ AMX Argentina (Claro) S.A. s/ Daños y Perjuicios" (Causa N° 63.121), 28/08/2018).

Asimismo, esta Sala Primera con voto de mi distinguido colega Dr. Ramón Domingo Posca, en los autos caratulados "ROSAS WALTER Y OTROS C/ ARAUCAR MOTORS SA Y OTRO/A S/ DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSA Nro.: 5527/1RSD Nro.:50 /19 Folio Nro.: 388 09/04/2019, ha tenido oportunidad de resolver que: *"Ha señalado la doctrina: "El deber de información adquiere en materia de defensa del consumidor el rango de derecho fundamental reconocido expresamente en el artículo 42 de la Constitución Nacional, en tanto constituye un trascendental instrumento tendiente a conjurar la superioridad económico-jurídica que suelen detentar los proveedores". (WAJNTRAUB, Javier H. "Régimen Jurídico del Consumidor Comentado", Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe 2017, pág. 41, con cita de LORENZETTI, Ricardo L. "Consumidores", Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2003, págs. 170/172)".*

*"Este aspecto ha sido destacado por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires: "El deber constitucional de brindar una información adecuada y veraz se relaciona directamente con la certeza, autenticidad y comprobabilidad de la misma, en función de la disponibilidad de datos que una parte tiene y de la cual la otra -claramente más débil en la relación jurídica- carece. En tal sentido, la información debe cubrir la etapa genética y funcional ya que es cumplimiento del deber de buena fe la prestación de servicios informativos permanentes y actualizados. La información debe estar relacionada con la complejidad del negocio y la educación del receptor, en cuanto a su extensión y exhaustividad." (SCBA LP C 99518 S 03/06/2009 Juez DE LAZZARI (MA): "Conca, Hugo Luis*

*c/Banco de la Provincia de Bs.As. s/Cumplimiento de contrato, cancelación de hipoteca y repetición de pago”, B31064 JUBA).*

*“El oferente debe probar que informó correctamente (art. 53 Ley de Defensa del Consumidor N° 24240). No debe librarse entre el oferente y el consumidor una batalla sobre cargas probatorias cuando la desigualdad económica y la posición dominante constituyen un hecho notorio que la ley de defensa del consumidor y el principio de interpretación que contiene (Art. 3°) arroja sobre las espaldas del oferente (constructor del contrato) la carga de probar que informó bien y en los términos del artículo 4 de la mencionada legislación de consumo. En efecto, la deficiente o confusa información tiene relación causal con el perjuicio cuando ha impedido conocer con certidumbre el alcance de la oferta” (ARIAS CÁU, Esteban J. Comentario de la ley 4827 sobre exhibición y publicidad de precios (CABA), La Ley Online; Cita Online: AR/DOC/1765/2014) (...) el incumplimiento del deber de información posee naturaleza objetiva y se acredita con la simple constatación de la omisión o deficiencia en la transmisión del conocimiento a cargo del proveedor, siempre proporcionado a la calidad de su interlocutor, ya sea consumidor determinado o potencial. Este deber comprende todo el iter contractual, incluyendo las tratativas previas, el perfeccionamiento contractual, la ejecución posterior y la garantía correspondiente, comprensivos de la relación de consumo, según los parámetros legales fijados en el art. 3° de la LDC. (CAU, obra citada). (Fallo “Rosas c/ Araucar” citado de esta Sala).*

**VI.- El contenido de los documentos de venta enmarcados en una relación de consumo (art 10 de la ley 24.240). Las vías legales frente al incumplimiento contractual (art. 10 bis de la ley 24.240).**

Habiéndose enmarcado la cuestión bajo una relación de consumo entre la parte actora, Ledesma Ana María y parte demandada Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de la Provincia de Buenos Aires La Matanza LTDA, corresponde traer a estudio las disposiciones legales de la Ley 24.240 y sus modificatorias que regulan lo

concerniente al contenido de los documentos de venta; como así también las vías legales con las que cuenta todo consumidor frente al incumplimiento contractual. Veamos.

Si bien, hoy se procura celebrar negocios no formales, desvinculando el derecho de las formas. Pues, se entiende que las exigencias formales presentan una incompatibilidad con la actual forma de hacer negocios, produciendo un entorpecimiento para el tráfico jurídico, presentándose como una fuente de demoras y gastos. Lo que conlleva un efecto en el ámbito jurídico del contrato: que prime el consensualismo, donde la máxima expresión de la autonomía de la voluntad se refleja justamente en esa la libertad de formas: el contrato se celebra bajo las modalidades, particularidades, comportamientos, que las partes (o la parte predisponente) entiendan pertinentes.

Pero, en oposición a ese consensualismo, el formalismo comienza a resurgir en el ámbito del consumo, planteado como un neoformalismo de protección, donde la forma se exige para tutelar a la parte débil. Se vuelve a la forma pero por diferentes razones. En efecto, el neoformalismo procura tutelar a quien se encuentra en inferioridad negocial, actuando como un instrumento del orden público de protección del consentimiento. Varios son los ejemplos de dicho supuesto en el ámbito de la ley 24.240: por ejemplo, el art. 10 que exige determinados contenidos mínimos en el documento de venta que debe expedir el proveedor (Gabriel Stiglitz y Carlos A. Hernández, 2015, La Ley S.A.E. e I., 2015; Buenos Aires, pág. 158).

Ahora bien, el art. 10 de la ley 24.240 dispone: “*Contenido del documento de venta. En el documento que se extienda por la venta de cosas **muebles o inmuebles**, sin perjuicio de la información exigida por otras leyes o normas, deberá constar: a) La descripción y especificación del bien. b) Nombre y domicilio del vendedor. c) Nombre y domicilio del fabricante, distribuidor o importador cuando correspondiere. d) La mención de las características de la garantía conforme a lo establecido en esta ley. e)*”

**Plazos y condiciones de entrega.** f) *El precio y condiciones de pago.* g) *Los costos adicionales, especificando precio final a pagar por el adquirente. La redacción debe ser hecha en idioma castellano, en forma completa, clara y fácilmente legible, sin reenvíos a textos o documentos que no se entreguen previa o simultáneamente. Cuando se incluyan cláusulas adicionales a las aquí indicadas o exigibles en virtud de lo previsto en esta ley, aquellas deberán ser escritas en letra destacada y suscritas por ambas partes. Deben redactarse tantos ejemplares como partes integren la relación contractual y suscribirse a un solo efecto. Un ejemplar original debe ser entregado al consumidor. La reglamentación establecerá modalidades más simples cuando la índole del bien objeto de la contratación así lo determine, siempre que asegure la finalidad perseguida en esta ley. (Artículo sustituido por art. 7° de la [Ley N° 26.361](#) B.O. 7/4/2008)”*.

La doctrina ha referido que dicha disposición legal, entre otras implica la aplicación del retorno al formalismo; tal como lo constituye lo dispuesto por los arts. 10, 14, 21, 25, 32, 34 y 36 de la Ley de Defensa del Consumidor. En efecto, conforme lo dispone la ley 24.240, los contratos de consumo a los que se refieren las citadas disposiciones, deben celebrarse por escrito, lo que significa que se trata de contratos formales *ad probationem*. La ley 24.240 de Defensa del Consumidor, a la par de establecer la obligación de instrumentar por escrito ciertas hipótesis de contratos, impone asimismo determinados contenidos (reglas) imperativos, que deben incorporarse en los instrumentos contractuales.

La razón por la que el legislador acentúa la protección de los intereses económicos del consumidor consiste en que, lo no previsto en los siete incisos del art. 10, que será contenido en las cláusulas adicionales, aparecen inicialmente como cuestiones no previstas en la ley, por lo que el consumidor debe ser advertido. Y el mecanismo seleccionado estriba en que: a) Cuando se regulen temas distintos a los referidos en el art. 10, incs. a)/g), deberán serlo en cláusulas adicionales, o sea en otras reglas de autonomía que se añaden a las previsiones legales. b) Esas cláusulas

adicionales deberán hallarse redactadas en caracteres destacados del resto de las disposiciones del contrato (las mencionadas en el art. 10). c) Cada una de ellas deberá ser firmada por ambas partes. Carece de eficacia una única firma puesta por cada parte en un texto que contenga varias cláusulas adicionales. Todas las constancias a que se refiere el art. 10, deberán ser redactadas en idioma castellano. La exigencia relativa a la completividad ("la redacción debe ser... completa") se refiere a la necesidad de que lo expresado en el texto se autoabastezca, que no requiera para la integración del documento del reenvío a otros instrumentos que no hayan sido entregados previa o simultáneamente. Debe ser fácilmente legible, lo que importa la utilización de caracteres suficientemente aparentes, destacados, notorios, u ostensibles, que simplemente permitan leer lo que se halla escrito; que el acceso a la lectura no requiera de auxilios mecánicos externos como ser, lentes de aumento. Este recaudo no debe ser confundido con el exigido para las "cláusulas adicionales", pues éstas deben estar redactadas con letras que se destaquen por sobre las empleadas en el texto contractual. Si las reglas de autonomía, las enunciadas en el art. 10, incs. a)/g) deben ser fácilmente legibles, las segundas importan un "plus" sobre aquéllas. Deben saltar a la vista, pues son de otra esencia, en razón de que el legislador no las ha previsto y, precisamente por ello, acude a un procedimiento tendiente a llamar la atención del consumidor. (Gabriel Stiglitz y Carlos A. Hernández, 2015, La Ley S.A.E. e I., 2015; Buenos Aires, pág. 15/18).

Por otra parte, el artículo 10 bis regula: "*Incumplimiento de la obligación. 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:** a) Exigir el cumplimiento forzado de la obligación, siempre que ello fuera posible; b) Aceptar otro producto o prestación de servicio equivalente; c) **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. (Artículo incorporado por el art. 2º de la Ley N° 24.787 B.O. 2/4/1997)".*

La ley 24787 incorpora a la Ley de Defensa del Consumidor el art. 10 bis, que regula los efectos del incumplimiento obligacional en el que pudieran incurrir los proveedores de bienes y servicios. La norma en comentario introduce una aclaración de fundamental importancia, cuando dice que el incumplimiento de la obligación del proveedor faculta al consumidor para ejercer alguna de las alternativas allí contempladas, "salvo caso fortuito o fuerza mayor". Ello implica, muy claramente, la atribución del carácter de "obligación de resultado" a todas las que asuma el proveedor de bienes o servicios frente al consumidor. Repárese en que ello es esencial a efectos de responsabilizar al proveedor, puesto que, mientras que en las obligaciones "de medios" la responsabilidad es subjetiva, pudiendo siempre el obligado demostrar su falta de culpa para eximirse de responder, no sucede lo mismo en las "de resultado", donde nos hallamos en presencia de un factor objetivo de atribución, razón por la cual la demostración de haber actuado diligentemente no liberará al deudor, quien para desobligarse deberá llegar al extremo de acreditar la fractura del nexo causal. Por otra parte, y al referirse el texto únicamente al caso fortuito o fuerza mayor, y no al hecho de la víctima o de un tercero por el cual no se debe responder, creemos que la interpretación adecuada (art. 3, Ley de Defensa del Consumidor) debe llevarnos a concluir que siempre y en todos los casos el hecho interruptivo de la cadena causal debe revestir, en materia de relaciones de consumo, los caracteres del caso fortuito, esto es, debe ser imprevisible o inevitable para poder liberar al proveedor.

La primera opción con la que cuenta el consumidor es la de "exigir el cumplimiento forzado de la obligación, siempre que ello fuera posible" (inc. a]). Se trata de la denominada "ejecución forzada directa" de la obligación, que comprende tanto el cumplimiento forzado por el propio deudor como la ejecución por tercero. Si el cumplimiento en especie no fuere ya posible -tanto por imposibilidad material como por no subsistir

interés del acreedor (consumidor)-, o bien si el consumidor optare directamente por resolver el contrato (art. 10 bis, inc. c], ley 24240, que analizamos infra), deberá acudir al resarcimiento dinerario. El inc. b) del art. 10 bis de la ley faculta al consumidor, como segunda opción, "aceptar otro producto o prestación de servicio equivalente". No se trata, desde luego, de la "indemnización por equivalente", que implica el pago de una suma de dinero que entra en lugar de la prestación debida, sino de la posibilidad de que el consumidor acepte la entrega de otro producto o la prestación de otro servicio que guarde "equivalencia" con la prestación incumplida. Tal "equivalencia" no tiene por qué implicar necesariamente que la segunda prestación, que se acepta como paliativo del incumplimiento de la primera, deba ser exactamente similar a aquélla. Basta con que sea "equivalente" en cuanto a su valor económico. Y, de todos modos, aun cuando no lo fuera, podrán las partes acordar el cumplimiento de una prestación a cambio de otra en virtud del principio de autonomía de la voluntad, siempre, claro está, que no exista abuso en perjuicio del consumidor. En todos los casos, podrá el consumidor reclamar además el resarcimiento de los daños y perjuicios sufridos, de conformidad con el último párrafo del art. 10 bis.

El tercer y último inciso de la norma en comentario establece la facultad para el consumidor y acreedor de la obligación incumplida de "*rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos, considerando la integridad del contrato*". Se trata del establecimiento a favor del consumidor de una facultad de resolución contractual por incumplimiento. En efecto, por imperio de la norma introducida por la ley 24787, aun cuando las partes no hayan acordado expresamente la posibilidad de resolución contractual, podrá el consumidor considerar resuelto el contrato ante el mero incumplimiento. Como lo dispone el propio artículo en análisis, podrá reclamarse en todos los casos el resarcimiento de los daños que el consumidor haya sufrido ante el incumplimiento de la otra parte. Rigen aquí las normas comunes sobre responsabilidad por daños (Wajntraub, Javier Hernán. Serie de Legislación

comentada. Protección jurídica del consumidor. Ley 24240 y su reglamentación, comentada y anotada; normativa complementaria, pág 69/73).

#### **VII.- Antecedentes del caso bajo examen**

Sentada la normativa y doctrina que entiendo aplicable al caso bajo juzgamiento, corresponde adentrarme a las constancias de autos. Es así que con fecha 07/12/2021 se habría presentado la Sra. Ana María Ledesma a través de su letrado apoderado Dr. Duilio Oscar Carrizo Miranda iniciando demanda de daños y perjuicios derivados de la responsabilidad contractual contra Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires La Matanza Ltda. (Coopteba Matanza Ltda.).

En efecto, reclamó: *"...el pago de la suma U\$S 288.259.- o su equivalente en moneda de curso legal a la época del efectivo pago; o lo que en más o en menos resulte de las probanzas de autos, con más sus intereses a la tasa activa, intereses punitivos, intereses moratorios desde el momento del evento dañoso y hasta la época del efectivo pago, con actualización por depreciación monetaria. Con Costas"*.

En cuantos a los hechos, relató: *"Tal como lo acredito con la documental adjunta, mi poderdante compró un inmueble un departamento a la demandada con fecha 14 de Julio de 2006. El mismo fue pagado en su totalidad. A pesar de ello, el departamento aún no fue entregado. Se emitió una constancia de pago con fecha 1 de marzo de 2021 suscripta por la presidenta y secretaria de la entidad demandada que acredita que se abonaron la totalidad de cuotas convenidas"*. Tal como se desprende de la documental adjunta, la certificación dice textualmente: *"San Justo, 1 de marzo de 2021. Por intermedio de la presente se certifica que la socia Ana María Ledesma DNI 18.553.569 preadjudicada en Pte. Perón 3373/77 (torres) ha cumplimentado la totalidad de sus pagos en relación a los metros cuadrados que figuran en plano de la vivienda preadjudicada. Firmado Violeta A. Cygan. Presidente Coopteba Matanza Ltda. y Brangeri Eva Secretaria Coopteba La Matanza."*

Que “Como la demandada no entrega el inmueble prometido en venta, del cual se abonaron la totalidad de las cuotas convenidas se le remitió a la demandada una carta documento con el siguiente contenido: "San Justo 1 de Junio de 2021. Me dirijo a Ud. en relación al contrato de compraventa inmobiliaria de fecha 14 de Julio de 2006 ES DECIR HACE QUINCE AÑOS por compra del inmueble sito en Perón 3373/77 San Justo Vivienda N 14 5 piso al contrafrente modelo mediano. Haciéndole saber que como se ha cumplido por mi parte con toda la prestación a la que me obligue contractualmente corresponde atento el tiempo transcurrido la inmediata entrega del inmueble comprado en las modalidades establecidas SIN MÁS TRAMITE. Por lo que intimo plazo diez días de recepcionada la presente proceda a regularizar la prestación contractual pendiente de cumplimiento que se encuadra dentro de las normas establecidas en la ley 24.240 de Defensa del CONSUMIDOR Entendiendo que la obligación pendiente de cumplimiento por su parte se encuentra en mora por plazo vencido habiendo transcurrido un término excesivamente prolongando. Me reservo el derecho de accionar judicialmente por todos los perjuicios derivados de la falta de cumplimiento contractual en razón de los daños y perjuicios derivados por el incumplimiento. Se reclama el pago de los daños y perjuicios derivado por los intereses devengados por el capital pagado, comprensivo del transcurso del tiempo y la mora consiguiente. El daño emergente derivado de la falta de entrega da la vivienda. El daño derivado de la imposibilidad de percepción del valor locativo consiguiente. Además de los daños y perjuicios materiales y morales por la falta de entrega de la vivienda sin perjuicio de que soy acreedora al pago del correspondiente daño punitivo conforme lo establecido por la ley consumeril por incumplimiento contractual grave como el denunciado. Solicito el pago de U\$S 100 dólares estadounidenses por cada día de retardo en la entrega de la vivienda y la suma de US\$ 30.000 por daño punitivo además de los rubros por daños materiales y morales que serán estipulados oportunamente. De no regularizarse el contrato, pese a los incumplimiento

*denunciados, conforme los quince años transcurridos, se cierra el intercambio epistolar promoviendo la demanda pertinente por ante el fuero civil y comercial departamental con el pedido de las medidas cautelares que corresponden. Entiendo que su accionar está claramente alejado de la buena fe contractual que debe imperar en la contratación inmobiliaria por lo que se invocan todos los derechos que me amparan establecido en la ley 24.240 y sus correlativas. Saludo a Ud. con la mayor deferencia."*

*Que "La carta documento fue enviada en dos oportunidades. En la primera oportunidad rechazó el envío. En la segunda oportunidad la contraria fue notificada porque se le dejó aviso para el retiro de la misiva en la sede postal y no la retiró. Por ello el aviso de recibo está incorporado a la carta documento remitida. Entiendo que la contraria está notificada de la misiva que le fue enviada y guardó silencio ante ella sin negar o afirmar los hechos allí invocados".*

*Que "En definitiva, la contraria emitió constancia de pago pero se niega a entregar el departamento vendido so pretexto de la pandemia. Pero tal excusa no responde a la realidad porque la compra comenzó el 14 de julio de 2006". Son quince años de atraso ya que la contraria se comprometió a entregar el departamento dentro del primer año calendario y no lo hizo (...) Es evidente que el paso del tiempo juega en perjuicio de esta parte en razón de que los fondos fueron percibidos por la contraria, para sin embargo incumplir lo acordado sin acreditar causa de liberación de responsabilidad alguna. No puede argumentar el "casus" por efecto de la pandemia del Covid 19 iniciada en marzo de 2020 en razón de que la contratación comenzó mucho tiempo atrás. Comenzó en 14 de julio de 2006. Y la demandada ya se encontraba en situación de mora. La empresa demandada no cumplió con lo convenido conforme se expondrá seguidamente".*

Del mismo modo, agregó: "La demanda tiene por objeto que la prestadora cumpla con la prestación a su cargo. **Pagando el valor de un inmueble y los rubros derivados del incumplimiento contractual**

**injustificado denunciado** (...) A pesar que el demandado percibió la prestación a cargo del adherente, percibiendo los frutos derivados de los intereses que otorga el capital en cualquier institución financiera o bancaria. Hay un evidente enriquecimiento sin causa del prestador que no puede recibir amparo legal alguno. La demandada se abusó de su posición privilegiada, ya que frente a un simple particular como lo es la suscripta, tiene un poder de negociación absoluto. No ha existido una auténtica libertad contractual, sino una mera adhesión a pautas generales de contratación que resultan incumplidas y cuyo resarcimiento urge”.

Finalmente, peticionó los siguientes rubros: “**Daño emergente.** Conforme las pautas del contrato señaladas, corresponde que la demandada abone (...) en una suma no inferior a ciento sesenta y cinco mil dólares (U\$S 165.000) o su equivalente en pesos el día del requerimiento de pago o el valor de tasación inmobiliaria que corresponda a la época del efectivo pago (...) se reclama la suma de dinero necesaria para adquirir un inmueble de 46M2 de las mismas características al adquirido”.

“2) **Daño moral** (...) se solicita la reparación de los perjuicios morales derivados del accionar claramente reprochable de la demandada (...) Mi poderdante adquirió la vivienda en pos de mejorar su nivel de vida, hecho que se vio frustrado por el incumplimiento culpable del demandado que deberá resarcir (...) Por este rubro se reclama el pago de la suma de dólares estadounidenses veinte mil (U\$S 20.000) o su equivalente en moneda de curso legal al momento del efectivo pago; o lo que en más o en menos resulte de las probanzas de autos”.

“3) **Daño punitivo.** Es evidente que quien suscribe un contrato de compraventa -como particular- es un consumidor cuyo poder de negociación es nulo. No se trata de un cocontratante sino de un simple adherente. El poder de negociación del prestador es amplio y discrecional. Tan discrecional que pasados quince años de la promesa de venta sigue ofreciendo bienes en el mercado sin consecuencia alguna. Entiendo que la demandada debe ser condenada por daño punitivo toda vez que se trata de

*un incumplimiento sistemático, abusivo y carente de todo escrúpulo moral que no puede tener el amparo de la justicia (...) Coopteba Matanza demostró cero interés en resolver la cuestión que le fue requerida. No demostró ninguna actitud positiva tendiente a resolver las cuestiones que le fueron planteadas. Que en general consistía en que entregue el inmueble adquirido en un plazo razonable. La demandada no tiene justificación alguna frente a su accionar ilícito y culpable (...) Por ello es necesario que la administración de justicia tome medidas ejemplares que eviten en los hechos este poder abusivo de las cooperativas de no cumplir los contratos que suscriben en legal tiempo y forma con intereses fijados a la tasa pasiva que son una expresa burla y expropiación a los intereses del acreedor. Debe recordarse que mi poderdante es consumidora, adherente a un contrato con cláusulas predispuestas; que carece de una verdadera capacidad de contratación orientada al efectivo ejercicio de sus derechos. Sus derechos de consumidor se han tornado eventuales e ilusorios, desde el momento en que el prestador, en forma totalmente discrecional e ilícita, decide no cumplir con la obligación a su cargo. La conducta desplegada por Coopteba La Matanza ha sido contraria a la adhesión oportunamente expresada por la suscripta. La cooperativa denunciada no solo incumplió con la prestación contractual a su cargo, sino que además retuvo, obteniendo un beneficio desmedido, el capital dado en pago, percibiendo los frutos consiguientes durante quince años corridos (...) solicito se condene a la demandada por daño punitivo a una indemnización a favor de esta parte, consistente en el pago de la suma de dólares estadounidenses pesos (U\$S 30.000) o su equivalente en moneda de curso legal, o lo que en más o en menos resulte de las probanzas de estos obrados”.*

*“4) **Valor locativo del inmueble.** Se reclama el valor locativo del inmueble desde los últimos dos años calendario consistente en el 1% del valor inmobiliario denunciado (...) Por lo expuesto se reclama la suma de U\$S 39.600 o su equivalente en moneda de curso legal, suma que se*

*deberá modificar en más, por el transcurso del tiempo conforme a lo señalado”.*

*“5) **Devolución gastos de locación:** Argumenta que “A partir de junio de 2017 mi poderdante por falta de vivienda tuvo la necesidad de locar un departamento para vivienda ante la falta de entrega de la demandada. Se solicita el reintegro de dicho gasto ocasionado por culpa y negligencia de la contraria .Conforme se acredita con la documental adjunta. Actualmente el pago es de diez mil pesos equivalente a cincuenta dólares. Por ello se reclama la devolución del gasto de locación estimado en dicha suma durante los últimos cincuenta y tres meses (53) en la suma de USS 5459 o su equivalente en moneda de curso legal...”.*

*“6) **Gastos de escrituración.** Dado el incumplimiento del deudor, se solicita se lo condene a abonar los gastos de escrituración por la mora inexcusable y abusiva en la que incurrió al momento de materializarse y regularizarse legalmente la compra. Se estima dicho gasto en la suma de USS 13.200 o su equivalente en moneda de curso legal”.*

*“7) **Astreintes.** Tal como se denunció en la CD remitida en Junio de 2021, se intimó a la contraria a la entrega del inmueble reservando el derecho de reclamar astreintes por el incumplimiento. En coherencia con ello solicito se fijen astreintes por la falta de entrega de la vivienda consistentes en el pago de cincuenta dólares (U\$S100) por cada día de retardo, o su equivalente en moneda de curso legal desde la fecha en que fue notificada por CD conforme las constancias de autos y hasta la época del efectivo pago”.*

*En consecuencia, solicitó: “la suma de U\$S 288.259.- o su equivalente en moneda de curso legal, o lo que en más o en menos resulte de las probanzas de autos (...) Con sus intereses punitivos, moratorios, compensatorios a la tasa activa y actualización por depreciación monetaria”.*

*Con fecha 27/12/2021 se corre vista al Sr. Fiscal, atento a la naturaleza de la cuestión, quien contestara con fecha 11/02/2022*

dictaminando que entre las partes existe una relación de consumo en los términos de la ley 24.240 y sus modificatorias.

Con fecha 16/02/2022 se corre traslado de la demanda. Sin perjuicio de ello, el día 24/05/2025 se declara la rebeldía de COOPERATIVA DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DE LA EDUCACIÓN DE BUENOS AIRES (COOPTIBA MATANZA LTDA.), tras el vencimiento del plazo legal para contestar la demanda –véase cédulas agregadas con fecha 05/05/2022 y 06/07/2022 (notificación de rebeldía)-.

Finalmente, con fecha 22/09/2022 se celebra la audiencia preliminar y el día 29/09/2022 se abre la causa a prueba.

De los diversos medios probatorios aportados, observo que se encuentra incorporado a fs. 26/28 el *“Convenio de adhesión al plan número 11 de vivienda de La Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de la Provincia de Buenos Aires, La Matanza LTDA a construirse en el partido de La Matanza, provincia de Buenos Aires”*, el cual fuera celebrado entre la accionante Ledesma Ana María y la Cooperativa.

Asimismo, conforme sus cláusulas *“La Cooperativa se compromete a construir una vivienda con las características que figuran en el anexo correspondiente”* –cláusula primera-.

Que *“El asociado suscribe libre y voluntariamente el presente convenio, con la finalidad de documentar su adhesión al referido plan, sobre la base de los siguientes artículos y de los que forman parte los que conforman el Reglamento Interno de la Cooperativa, determinado por la Resolución N° 693 del Instituto de Acción Cooperativa, al cual pasa a formar parte como anexo especial del presente convenio”* -cláusula segunda-.

Que *“El precio de la vivienda a pagar por el asociado será el costo estricto y atendiéndose a las normas estatutarias y reglamentarias vigentes para la cooperativa; el mismo deberá estar documentado con los documentos legales en vigencia, facturas, recibos, etc”* –cláusula tercera-.

*“Dichos valores incluyen gastos de compra de terrenos y escrituración del mismo en favor de la cooperativa: materiales, mano de*

*obra, instalaciones y demás gastos derivados en forma directa y en los contemplados en el reglamento” –cláusula cuarta-*

Que *“La forma de adjudicación a la vivienda se regirá por el reglamento anexo” –clausula quinta-*

Del mismo modo, de dicho contrato se observa que *“El asociado comenzará a abonar a partir de los 5 días corridos a partir de la fecha, ciento diecisiete cuotas mensuales de pesos 627,00 abonadas según lo establecido reglamentariamente a cuenta de la mencionada vivienda conjuntamente con un bono solidario (...) además se abonarán cuotas aguinaldos de valor igual a la mitad del monto de la cuota establecida del plan de vivienda, pagaderos en los meses que se cobre el medio aguinaldo...” –cláusula sexta-*

Que *“El monto de las cuotas será ajustado por la evolución del salario mínimo del Cargo de Base Docente empleado en forma directa por la Dirección General de Cultura y Educación o el organismo que la suplantare en un futuro” – cláusula octava-*

Que *“La mora por falta de pago se producirá en forma automática” –cláusula décimo octavo-*. Y *“El asociado opta por una vivienda con las características obrantes en los anexos” –cláusula vigésimo primero-*.

Por otra parte, conforme *“Acta de notificación de Ordenanza Municipal modificatoria al modelo de vivienda, de novación contractual y de cambio de modelo de vivienda: “Grande económico por el modelo: 2 dormitorios (ex G.E.)” de fecha 09/06/2012, se habría notificado a la accionante Ledesma Ana María (como documentos anexo al convenio de Adhesión al Plan 11 de Vivienda de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de la Provincia de Buenos Aires, La Matanza LTDA), los efectos de la ordenanza Municipal número 17792/09 relacionada al modelo de vivienda grande económico.*

Conforme esta notificación, se hizo saber a la accionante que *“dicha ordenanza municipal, ajena a la Cooperativa, impide la continuidad del modelo vivienda grande económicos y sus características básicas”.*

En consecuencia, el asociado renunciaba expresamente al modelo de vivienda grande económico, bajo los términos de una novación contractual, inscribiéndose en su reemplazo al modelo de vivienda “2 dormitorios, (ex G.E.)”, no modificándose el valor de la cuota ni pérdida o sanción alguna para la próxima pre adjudicación de viviendas según el reglamento interno –véase fs. 29/29 vta.-

Finalmente, a fs. 22/25 obra agregado el Reglamento Aprobado para los Planes de Vivienda, habiéndose dejado constancia que se realizarían distintos planes de acuerdo a las necesidades habitacionales de los asociados y su capacidad de ahorro. Del mismo modo, conforme su lectura se advierte la forma de adjudicación de las viviendas, de las elecciones de las zonas de construcción, de los actos de preadjudicación, de la preadjudicación por sorteo, de la preadjudicación por orden de prioridad, de las variaciones en las unidades de vivienda, de la obra, del acceso a la vivienda, de las viviendas transitorias, de los gastos administrativos o cuotas de sostenimiento y fondo de vivienda transitoria, del trabajo solidario, del cumplimiento de las obligaciones con la cooperativa, de las remuneraciones y salarios y finalmente situaciones no contempladas en las normativas.

Por otra parte, conforme constancias de fs. 17/21 –constancias de pago- y fs. 31 al 01 de marzo de 2021 la actora habría obtenido por parte de la Presidenta de la Cooperativa Violeta Cygan y Secretaria Brangeri Eva, la constancia de pago en relación a los metros cuadrados en plano de la vivienda pre-adjudicada. Es así que se vislumbra: *“01 de marzo 2021 Por medio de la presente se certifica que la Socia Ana María Ledesma DNI 18.553.569, preadjudicada en Perón 3373/77 (torre) ha cumplimentado la totalidad de sus pagos en relación a los metros cuadrados que figuran en plano de vivienda pre-adjudicada”*- véase también fs.30-.

Por lo cual, de lo hasta aquí analizado, normativa y doctrina citada tengo por acreditado que entre las partes existe una relación contractual enmarcada bajo una típica relación de consumo; ello no solo a partir de la prueba aportada sino también, en virtud de no haber sido

desconocido por la contraría Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires La Matanza LTDA dicho vínculo contractual; no obstante los agravios introducidos respecto a la aplicación de la ley de defensa del consumidor. Contrato de consumo y adhesión cuyo objeto era la construcción y entrega de un departamento para vivienda familiar, ubicado en la ciudad de San Justo partido de la Matanza; cuyas características edilicias surgen de la documentación analizada.

Asimismo, tengo por acreditado conforme la carta documento de fecha 10/06/2021 agregada a fs. 9, que la Cooperativa habría sido constituida en mora por la Sra. Ledesma Ana María –accionante- en virtud del incumplimiento contractual allí denunciado –véase fs. 9 vta. donde consta que con fecha 11/06/2021 el correo si bien no pudo entregar dicha misiva dejó aviso de visita-; cuya pieza no fue retirada en el correo por la demandada. Por ello, se la tiene por notificada y por constituida en mora.

Con respecto a la pretensión de la accionante, advierto que debo efectuar ciertas precisiones concernientes al principio de congruencia e interpretación de los escritos judiciales; ello a los fines de resolver las cuestiones sometidas bajo estudio de este juzgador.

Así las cosas, tal como he relatado al inicio del voto, la parte actora en su presentación de fecha 07/12/2021 ha referido que correspondía **“que la demandada abone (...) el valor del departamento adquirido”** –véase escrito de inicio-.

Asimismo, conforme escrito electrónico de fecha 07/08/2023, luego de presentada la pericia por el Martillero designado, expuso la accionante: *“Siendo que el experto martillero dijo que el metro construido vale U\$S 2.200.- dado que el departamento comprado por la parte actora sería de 55m2; su valor aproximado al día de hoy conforme lo expuesto sería de U\$S 121.000”*.

Finalmente, al expresar agravios a través de su letrado apoderado Dr. Carrizo Miranda, con la presentación de fecha 04/02/2025 argumentó que: **“...se reclamó la justa suma de U\$S 288.259 (suma que**

***le permitiría a la actora la compra de una vivienda de las características de la frustradamente adquiriera con más los rubros reclamados) (...)***  
*Por ello se solicita se haga lugar a la demanda interpuesta condenando a la demandada al pago de la suma reclamada en el libelo de inicio conforme los antecedentes de autos”.*

También, dicha parte accionante agregó: “...**corresponde solicitar que el resarcimiento consista en el pago de una suma de dinero que sea de utilidad a la accionante para adquirir una vivienda de tres ambientes en la localidad de San Justo nueva y con características similares a la adquirida**”. En consecuencia, solicitó como daño emergente se condene a la demandada “*para la compra de una propiedad similar a la adquirida fallidamente- en la suma de U\$S 165.000 (dólares estadounidenses ciento sesenta y cinco mil) o su equivalente en moneda de curso legal o lo que en más o en menos resulte de las probanzas de autos conforme al elevado criterio de V.S.*”.

Que a los efectos de la hermenéutica de todos los escritos presentados en autos por la parte actora, con aplicación conjunta de los métodos de interpretación textual, contextual, teleológico y sistemático, concluyo que la actora planteó la rescisión del contrato y devolución de las sumas abonadas a los efectos de adquirir otro bien inmueble de iguales características; devolución que como analizaremos “ut infra” deberá realizarse luego de una correcta tasación en la etapa de ejecución de sentencia.

Por ende, de la lectura integral de la demanda interpuesta, así como de la ulterior expresión de agravios, y efectuando una interpretación sistemática y razonable de los escritos presentados en autos -conforme el principio de prevalencia de la sustancia sobre las formas-; como así también de cómo se han desarrollado los hechos, cabe concluir que la pretensión articulada por la parte actora Ledesma Ana María se orienta, reitero, a obtener la rescisión del vínculo contractual que la unía con la demandada

Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires La Matanza LTDA.

En efecto, más allá de la terminología empleada, los fundamentos fácticos invocados, la imputación de incumplimientos y las consecuencias jurídicas perseguidas permiten inferir que lo pretendido no es sino la extinción del contrato de consumo con fundamento en el incumplimiento del proveedor.

A mayor abundamiento, esta Sala Primera con voto de mi distinguido colega de Dr. Ramón Domingo Posca, en un caso similar al presente ha decidido: *“Si bien la demanda es imprecisa y adolece de petición concreta respecto de la pretensión resolutoria, lo cierto es que los hechos relatados aún confusos permiten inferir que el actor ya no tiene interés en el cumplimiento del contrato. (...) Entiendo que la solución debe ser compatible con la verdad objetiva, más allá del impreciso texto de la demanda, y asistidos del principio iuria curia novit, interpretar que el actor pretende la resolución del contrato. Las cartas documentos intercambiadas no expresan un disenso categórico con miras resolutorias, a poco que se repase que los textos indicados en ningún caso contienen el apercibimiento previsto en el art. 1204 del Código Civil. La reserva de acciones pertinentes dan sustento a un ejercicio de opción, que hilando fino y guiado exclusivamente por los hechos – y con mucho esfuerzo – se ha podido colegir del relato de demanda, muy puntualmente en lo que concierne al reclamo resarcitorio. En efecto, el actor – entre otros reclamos – pretende la restitución del precio abonado y ello solo puede relacionarse con la resolución del contrato. Viene aplicable lo expresado por la doctrina en cuanto: “Va de suyo que la pretensión resolutoria debe ser claramente expresada, aunque puede inferirse de peticiones categóricas incompatibles con la ejecución del contrato, como por ej. La de que sea devuelto lo entregado en razón de él (Halperín, Ramella, Miquel). La promoción de la demanda implica opción del actor por la resolución, de manera que la contraparte incumplidora no podrá ya pretender cumplir sus obligaciones*

*(Cermesoni, Halperín, Farina, Cámara, Zavala Rodríguez, López de Zavalía, Mosset Iturraspe, Ramella)“.Alterini, Atilio Anibal en la obra de Llambías, Jorge Joaquín- Alterini, Atilio A: „Código Civil Anotado“, Tomo III-A, Abeledo-Perrot, Buenos Aires 1998, pág. 199). En consecuencia, y coincidiendo con el autor citado, entiendo que la demanda en el caso constituye la declaración resolutoria prevista en el artículo 1204, 3er. Párrafo, del Código Civil. Al demandarse directamente la resolución no es necesario articular el requerimiento previsto en los artículos 1204 del Código Civil y 216 del Código de Comercio y por derivación de ello tampoco es un requisito de admisibilidad conceder al deudor un plazo adicional para el cumplimiento de su obligación porque el mecanismo de intimación de 15 días constituye un recurso solo exigido para la operatividad de la llamada resolución extrajudicial o por autoridad del acreedor. El apelante ha expresado que extrajudicialmente „había exigido el cumplimiento del contrato y ante su frustración los daños y perjuicios correspondientes (ver fs. 364/vta). Si el actor ha pedido el cumplimiento del contrato puede ejercer luego la opción por la resolución, pretensión que encuadra en el caso al procurarse la restitución del precio abonado, que constituye uno de los efectos de la resolución”. (Esta Sala Primera, in re “RUIZ, RAIMUNDO MARIO C/ MARIANETTI, DANIEL Y GUTIERREZ, TERESA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS“. CAUSA Nº: 398/1. R.S.D: 26 /05.- Folio Nº:245, 01/12/2005).*

En resumidas cuentas, la pretensión resulta encuadrable en las previsiones del art. 10 bis de la Ley 24.240 de Defensa del Consumidor, en cuanto reconoce al consumidor la facultad de resolver el contrato frente al incumplimiento de la otra parte, con los efectos restitutorios y resarcitorios que correspondan.

***Por ello, corresponde tener por configurada una petición de rescisión contractual en los términos de la normativa citada, toda vez que el incumplimiento objetivo se imputa o atribuye a la demandada por no haber cumplido con una obligación de resultado:***

**vale decir, no hacer la entrega del inmueble, de allí que presumo legalmente su responsabilidad civil al no acreditarse –tal como analizaremos “ut infra”- la fractura del nexo causal para eximirse de responsabilidad civil como causa ajena de interpretación restrictiva; es decir el caso fortuito o la fuerza mayor.**

Continuando con el análisis de la causa, se observa que con fecha 20/03/2023 se habría presentado una pericia realizada por Juan Carlos Bruno, Martillero Público, quien verificó el estado de la obra y de la vivienda. En efecto, el martillero luego de constituirse en el inmueble, concluyó. **“Puedo informar que se trata de un edificio de unos 10 Pisos aprox. el cual posee estructura de hormigón armado sin terminaciones de mampostería y se encuentra completamente a terminar en todo sentido, desde la entrada, su vereda, pisos, paredes revoques, cañerías, etc, etc..- Imposible para el suscripto llegar al 5º Piso ya que el único acceso al mismo es por un montacarga el cual estaba siendo utilizado transportándose materiales.- Conforme documentación obrante en el expediente la Unidad Funcional N° 14 ubicada en el 5º Piso contrafrente o fondo, cuenta con un balcón de unos 3 mts. y los datos que se aportaron dicen de entre 45 y 55 mts cuadrados cubiertos. Que conforme lo que se me solicita en los puntos de pericia, puedo informar a V.S. que el suscripto solamente realiza trabajos de tasaciones en cuanto a fijación de valores tanto de bienes muebles como inmuebles, no pudiendo realizarla en forma abstracta, por ello en esta tarea que se me encomienda no puedo hacer futurología de algo que aún no está terminado y que solo cuenta con una “intención” –véanse además las imágenes acompañadas en dicha pericia de las cuales se constata el estado de la obra-.**

Dicha pericia, la cual demostraba el poco avance de la obra entiendo se complementa con la pericia realizada por la arquitecta Cecilia Galati ante esta Sala Primera en el marco de una medida para mejor proveer (ordenada con fecha 23/10/2025 y presentada con fecha 10/12/2025).

Es así que en la misma, la arquitecta luego de también constituirse en el Inmueble de Presidente Perón, concluyó: “1.a) *Indique si el edificio sito en Presidente Perón 3373/77 (torre) de la Ciudad de San Justo, La Matanza se encuentra concluido o en proceso de construcción. De la inspección ocular realizada se verifica que la obra se encuentra en proceso de construcción y no concluida.* 1.b) *Precise el grado de avance general de la obra (porcentual estimado); **Las Fundaciones y Estructura (Obra Gruesa) se encuentran concluidas. Comprende cimientos, columnas, losas y mamposterías. Las Instalaciones y Revoques se encuentran en ejecución. Incluye instalaciones sanitarias y eléctricas, revoques gruesos y finos y colocación de aberturas. Las Terminaciones se encuentran avanzadas solo en la Unidad Funcional Nº 14 -5° piso*** 1.c) *Informe si la construcción cuenta con final de obra aprobado por la autoridad municipal. La obra no debería contar con certificado de final de obra aprobado, dado que el mismo se expide por la Municipalidad de La Matanza, cuando se verifica que la construcción se encuentra finalizada y que se ha dado cumplimiento a las normativas vigentes, ya aprobadas en el plano presentado en el Municipio. Dicha documentación puede ser solicitada por el Profesional responsable de la obra o por el Juzgado, a la dirección de Fiscalización de obras particulares del Municipio de la Matanza.”*

Asimismo, agregó: “2. *Unidades funcionales* 2.a) *Describa el estado constructivo de la unidad funcional adjudicado a la parte actora número 14 quinto piso (terminaciones, carpinterías, pisos, revestimientos, instalaciones internas). La unidad funcional adjudicada a la parte actora número 14 , piso 5° se compone de los siguientes locales:* • *Cocina-comedor (4,95 m × 3,05 m): Revestimiento cerámico en piso y pared de mesada. Mesada de granito con bacha y grifería. Pintura terminada, instalación eléctrica completa.* • *Dormitorio (3,60 m × 3,20 m): Pintura concluida; sin revestimiento en piso; instalación eléctrica realizada.* • *Segundo dormitorio/escritorio (2,03 m × 3,05 m): Pintado, con piso cerámico; instalación eléctrica completa.* • *Baño (2,10 m × 1,45 m): Artefactos*

sanitarios instalados; revestimiento cerámico completo. • Balcón, baranda metálica colocada, sin revestimiento en piso Equipamiento: Termotanque eléctrico instalado. Instalaciones: • Falta de medidores eléctricos individuales. • Instalación sanitaria interna ejecutada; sin provisión de agua por ausencia de tanques de reserva. • Desagües cloacales inconclusas las conexiones a la red cloacal. **2.b) Informe si presenta condiciones de uso, disfrute y habitabilidad. La unidad no presenta condiciones de uso, disfrute ni habitabilidad.** 3. Partes y sectores comunes 3.a. Detalle el estado de ejecución y terminación de los espacios comunes (escaleras, palieres, ascensores, terrazas, cocheras, áreas de servicios, accesos, etcétera) y si se encuentra en estado de uso; **Se verifica que los espacios comunes no se encuentran en estado de uso:** • Escaleras: terminación de cemento rodillado, sin barandas definitivas, iluminación provisoria, sin pintura. • Ascensores: no instalados. • Terraza piso 11: con piso cerámico, sin pintura. • Terraza piso 12: sin piso cerámico, sin pintura. • Cocheras y accesos: trabajos sin iniciarse, sin delimitación, sin cerco definitivo ni terminaciones. 3.b) Indique si cumplen con las condiciones de seguridad, accesibilidad y normativa edilicia. **La obra no cumple, al momento de la inspección, con las condiciones de seguridad, accesibilidad ni normativa edilicia exigible para su habitabilidad.** 4 Servicios esenciales: Informe el estado y funcionamiento de las instalaciones de: Electricidad (tableros, cableado, medidores). Agua corriente (provisión, cañerías, medidores). Desagües cloacales y pluviales. Gas natural; ascensores y equipos mecánicos; Indique si cada servicio se encuentra operativo y habilitado por la autoridad competente. Se verifica lo siguiente: • **Electricidad: ausencia de medidores individuales.** • **Agua corriente: tanques de reserva no instalados; sin provisión.** • **Desagües cloacales y pluviales: instalaciones inconclusas.** • **Gas natural: el edificio no posee instalación de gas.** • **Ascensores y equipos mecánicos: no instalados.** 5. Condiciones de habitabilidad y seguridad: 5.a.) Señale si el edificio y las unidades cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad, higiene y

seguridad (ventilación, iluminación, estabilidad estructural). **La obra no presenta condiciones de habitabilidad, higiene ni seguridad al momento de la inspección.** Las unidades funcionales cuentan con ventilación e iluminación natural adecuadas. Al momento de la inspección ocular se observa una aparente solidez y buen estado general de los elementos portantes (muros, columnas, vigas, losas).

6. Plazo estimativo de finalización (si la obra está inconclusa): 6.a) Detalle las tareas pendientes para su terminación **Excepto en la Unidad Funcional N.º 14, restan ejecutar:**

- Revoque exterior en el muro lindante con Av. Pte. Perón 3361 desde el 1.º piso a la azotea).
- Revoques en muros para vistas.
- Revoques en muros divisorios de planta baja.
- Revestimientos.
- Instalación eléctrica.
- Instalación sanitaria.
- Pintura general.
- Instalación de ascensores.
- Barandas de escaleras y algunos balcones
- Terminación integral de planta baja: accesos, cocheras, solados, pintura, revoques, iluminación.

Cumplimiento de normativa pendiente:

- Ley 19.587 y Decreto 351/79 Anexo VII (Prevención de Incendios).
- Ordenanza 2564/61, Cap. XXI (Prevenciones contra incendios).
- Ordenanza 10.340 (Arbolado en vía pública).
- Ordenanza 7.354 (Cercos y aceras reglamentarios).
- Ordenanza 17.792/09, arts. 92º inc. c) y 93º.

6.b) Estimación del tiempo de obra restante La estimación del plazo de finalización depende de la planificación y disponibilidad de recursos de la entidad ejecutora. Sin acceso al cronograma actualizado y a la memoria de medios, cualquier estimación sería una conjetura sin respaldo técnico, impropia de la presente pericia. Se recomienda requerir a la parte ejecutora:

- último cronograma de obra vigente,
- memoria de recursos humanos y materiales asignados.

**Conclusión general De la inspección realizada se concluye que el edificio se encuentra inconcluso, sin servicios esenciales operativos, sin condiciones de seguridad. Las unidades funcionales y los sectores comunes no presentan condiciones de uso ni habitabilidad, encontrándose la obra en una etapa intermedia de ejecución.** Para todo lo descripto de adjuntan las fotografías tomadas del

*edificio*". Del mismo modo, se observa que habría acompañado la perito arquitecta diversas fotografías del inmueble.

Adelanto que no encuentro motivo para apartarme de las pericias presentadas tanto por el perito Martillero como por la perito Arquitecta, por cuanto ambas se ajustan a las prescripciones legales de los arts. 472 y 474 del CPCC. Desde ya, vislumbro que ambas han logrado acreditar que el inmueble pre-adjudicado a la accionante y oportunamente abonado por ella, efectivamente no se encuentra en condiciones de *uso, disfrute y habitabilidad*. Pruebas de vital importancia, pues no puede perderse de vista que conforme presentaciones de la demandada –véanse escritos de fecha 07/02/2025 y 10/09/2025 conjuntamente con los videos agregados– ésta ha intentado sin éxito entregar el inmueble argumentado que *"...podría tornarse abstracta la cuestión debatida en esta instancia; pudiendo derivarse de ello, respecto de que la sentencia de primera instancia ordenó hacer entrega del departamento adjudicado a la parte actora; el cual, a esta fecha se halla concluido (según se demuestra con el video que se adjunta); y ante este hecho, la parte actora podría estar interesada en lograr la tenencia del mismo"*. Incluso, la parte actora se ha resistido a dicha entrega conforme presentaciones y documentación de fecha 17/09/2025 y 18/09/2025; lo cual la ha llevado a solicitar la rescisión del contrato.

Por otra parte, también se agregó en autos una pericia contable, realizada por Figueroa Leticia Miriam, Contadora Pública. Respecto a los puntos de pericia que debía informar, ésta no ha logrado cumplir con la tarea encomendada, toda vez que conforme sus manifestaciones la demandada no habría exhibido documentación alguna pese a encontrarse intimada.

Sobre este punto, debe traer a la memoria lo regulado por el artículo 53 de la ley 24.240, el cual dispone en su parte pertinente que: *"Los proveedores deberán aportar al proceso todos los elementos de prueba que obren en su poder, conforme a las características del bien o servicio, prestando la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión*

*debatida en el juicio*”. Adelanto que la Cooperativa, como proveedora, se encontraba en mejores condiciones, administrativas, contables, jurídicas, etc. para acreditar las condiciones de contratación que hoy tardíamente intenta introducir a través de su expresión de agravios. Por lo cual, si bien la accionada se encontraba en mejores condiciones de probar, observo que no ha aportado a la causa ningún elemento probatorio idóneo tendiente a desvirtuar lo acreditado –en mi criterio- por la actora. Pues, como vemos hasta el momento, contamos con un contrato de consumo que ha sido incumplido y una ausencia de colaboración probatoria por la demandada.

Lo expuesto tiene decidida importancia en el caso, puesto que tanto el espíritu que anima al estatuto del consumidor (Const. Nac., C. C. y C. y ley 24240), así como también el principio *in dubio pro damnato* que lo inspira, debe tenerse en cuenta tanto en la apreciación de los hechos, como en la aplicación del Derecho y en la valoración de la prueba (véase PIZARRO, Ramón D.- VALLESPINOS, Carlos G. ‘Instituciones de Derecho Privado- Obligaciones’, Hammurabi, 1999, t. 1, p. 113). El precepto ‘*in dubio pro*’ significa que ha de acudir al test de racionalidad para determinar, en cada caso, quién se encuentra en posición más vulnerable o más débil, desde el punto de vista fáctico, técnico y económico, a fines de eliminar esa desigualdad, y para ello, la protección comprende la duda en la apreciación de los hechos y en la aplicación del derecho (GALDOS, Jorge Mario, ‘El principio favor debilis en materia contractual – algunas aproximaciones’, La ley 1997-D, 1112) (González Claudia Viviana c/ Grupo VMS S.R.L y otros s/ abreviado – cumplimiento – resolución de contrato. Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de Córdoba. Sala / Juzgado / Circunscripción / Nominación: 35 28 de julio de 2023, Colección: Fallos Cita: MJ-JU-M-145759-AR|MJJ145759|MJJ145759).

A mayor abundamiento, vislumbro que se llevado adelante la Audiencia de Vista de Causa en la cual han declarado testigos propuestos por la parte actora –véase acta de fecha 07/08/2023-. Es así que Liliana Patricia Benavides, amiga de la actora y jubilada docente, manifestó conocer

la situación de la Sra. Ledesma y la Cooperativa, toda vez que ella misma también habría tenido inconvenientes con el acceso a su vivienda oportunamente; destacando incluso la necesidad de tener que pagar más de lo acordado para acceder a una vivienda digna. Que actualmente (07/8/2023) la actora vivía en la casa de sus padres y que en algún periodo de tiempo realizó un contrato de locación para lograr una prioridad diferente en la entrega del inmueble. Que la accionante se vio afectada emocionalmente por la situación.

Por otra parte, declaró Gutiérrez, Rosa Beatriz, quien manifestó conocer a la accionante por ser compañeras de trabajo en el colegio. En cuanto a los hechos, refirió pasar por una situación similar con la cooperativa. En efecto, la testigo habló sobre la existencia de una lista con prioridades para la entrega de la vivienda, también sobre el pago de una cuota y que esta era utilizada para la construcción de las viviendas en cuestión. Del mismo modo, destacó ciertos inconvenientes con las pre-adjudicaciones; como así también con los importes de las cuotas y la entrega de su vivienda. Que la accionante Ledesma adquirió una propiedad, un departamento. Que se encontraba pagando y no fue entregado por la cooperativa. Que en lo personal, dicha situación afectó a la actora.

Respecto a la valoración de la prueba testimonial, he sentenciado en reiteradas oportunidades que, a los efectos de evaluar la idoneidad subjetiva del testigo, debe apreciarse judicialmente los testimonios bajo la óptica de la lógica y la experiencia. Resulta que a los efectos de su credibilidad todo depende de la idoneidad, moralidad, intelectualidad, verosimilitud, efectividad, concordancia, exposición, razón de sus dichos, etc. (arts. 375, 384 y 456 del Cód. Proc.). La falsedad de las declaraciones, deben investigarse en el fuero penal (Fenochietto –Arazi, Cgo. Proc., Comentario, Tº2, Ed. Astrea, 1987, pág. 480).

Las declaraciones hay que someterlas a las normas de la “sana crítica”, de modo que sean útiles para la comprobación de la verdad objetiva.

Calificada doctrina – a la cual me adhiero- sostiene afirmativamente que la idoneidad del testigo se presume (Fenochietto-Arazi, op. cit. pág. 482).

Para la correcta valoración de las declaraciones testimoniales, se deben tomar en cuenta ciertos factores de cuya concurrencia dependerá la credibilidad de las mismas, tales como la idoneidad, moralidad, efectividad, intelectualidad, verosimilitud, concordancia, exposición o relato, razón de sus dichos, las circunstancias de su aserto, etc.

Tiene dicho la jurisprudencia con criterio que comparto, que *“La valoración de la prueba testimonial constituye una facultad privativa de los jueces, quienes gozan de amplias atribuciones en virtud del sistema de “la sana crítica”, tanto en lo que concierne al mérito como a la habilidad de las exposiciones, así como a la confiabilidad que alguna o algunas de ellas le merezcan con relación a otras. Con arreglo al sistema de valoración probatoria de mención, el juez apreciará las circunstancias y motivos que corroboren o disminuyan la fuerza de las declaraciones, sopesando las condiciones individuales y genéricas del testigo, teniendo en cuenta el carácter más o menos verosímil de recordar el hecho narrado, de acuerdo con las circunstancias de tiempo y lugar.”* (CC0103 MP 165308 71 S 02/05/2018). *“La valoración crítica y prudente de la prueba testimonial -a la luz de las denominadas reglas de la sana crítica- motiva al juzgador a evaluar en forma conjunta una serie de extremos dentro de los que cabe concluir a la vinculación -directa, o mediata (de referencia)- que el deponente tiene con relación a los hechos sobre los cuales se le pregunta, al nivel de participación que ha tenido en tales sucesos, a la relación que puede tener con las partes, al nivel de precisión y seguridad en las respuestas y a la relación que media entre lo afirmado por el testigo y las demás pruebas obrantes en el expediente (arts. 375 y 384 del C.P.C.)”*. (CC0102 MP 162070 150-S S 15/06/2017). (Fallo “Pietra”).

Por lo cual, juzgo que los testimonios son creíbles y sus relatos de lo sucedido se encuentra corroborado y avalado por otros medios

probatorios, entre ellas, la prueba documental: carta documento, reglamento, contrato de adhesión, constancia de pago, pericias glosadas, absolucón de posiciones en rebeldía que paso a analizar “ut infra”.

Además, de la narración de los hechos formulados por las testigos, se advierte las explicaciones de las distintas secuelas sucesivas, enlazadas y conectadas unas con las otras, calificadas como verosímiles, lógicas y razonables.

Por todo ello: declaro la idoneidad de las testigos, y con fuerza probatoria sus declaraciones (art. 456 del Cód. Proc.). Asimismo, considero que corresponde calificar a las mismas como testigos necesarios, ello atendiendo a que, si bien resultan personas vinculadas de la cooperativa, por lo acontecido sus manifestaciones resultan de vital importancia para la causa, más allá de sopesarlas con el resto de la prueba producida.

También obra agregada una pericia psicológica conforme constancia de fecha 10/03/2023, en la cual la perito Lic. Mayra Lucila Puyo luego de entrevistarse con la Sra. Ledesma Ana María, concluyó que el hecho de autos ha tenido virtualidad suficiente para generar daño psicológico en la persona de la actora. Es así que la Licenciada refirió: *“La actora refiere que compró un inmueble, un departamento, con fecha de 14 de Julio de 2006, el cual fue pagado en su totalidad, se emitió constancia, y aún no ha sido entregado. En la actualidad sus hábitos se han modificado a partir del hecho de marras. Evita hablar del hecho en cuestión, dado que se angustia. “Siento que le puse mucho esfuerzo”. “Es como si todo el esfuerzo que hice no valió la pena” “Mi papá quería conocer mi casa antes de fallecer”. “Mis hijos eran niños cuando empecé a pagar y ahora son adultos” “Antes pasaba todas las semanas por la construcción”, en la actualidad evita el lugar porque le genera malestar. Presenta pensamientos recurrentes, que perturban su rendimiento, continúan episodios de temor hasta la actualidad, afectando actividades significativas, como dificultades para salir y para enfrentar situaciones nuevas, afligiendo el área social, recreativa, laboral, quedando dichas áreas afectadas por el hecho. Se fuerza por evitar*

*sentimientos que tiene que ver con el suceso, porque le genera malestar, se angustia. Presenta estado de estar en hiperalerta y alarma constante. Cuando habla del tema presenta episodios de palpitaciones, falta de aire, sudoración, dolor en el pecho”.*

*Del mismo modo, concluyó: “El conjunto de las técnicas utilizadas permiten concluir que la Sra. Ana María Ledesma, en el momento de la evaluación, prevalecen, síntomas de reexperimentación, de pensamientos, malestares psicológicos, ansiedad y desesperanza. Indicadores de un trastorno adaptativo crónico mixto con ansiedad y estado de ánimo depresivo en directa relación causal con el accidente que motiva la presente litis (...) No hay rastros de la patología evidenciada por la actora con anterioridad al hecho que motiva la litis (...) La patología que presenta la Sra. Ledesma tiene relación causal directa de tipo cronológico con el hecho que motiva la litis (...)La Sra. Ledesma presenta un estado de labilidad emocional que provoca un malestar significativo, con el consecuente deterioro de su vida familiar, laboral, social y recreativa, áreas importantes de su vida. (...) La patología descrita se encuentra presente a pesar del tiempo transcurrido entre el evento de autos y la entrevista que se llevó a cabo con fines periciales. Se cumplen ambas condiciones de irreversibilidad y consolidación jurídica (...) Estimo un 15 % de incapacidad psíquica parcial y permanente, atribuible en exclusividad al accidente que motiva la presente litis”.*

No encuentro motivo para apartarme de la pericia analizada, toda vez que se encuentra lo suficientemente fundada de conformidad con los arts. 472 y 474 del CPCC. En efecto, la misma se presenta como un elemento más probatorio tendiente a acreditar los padecimientos sufridos por la accionante a raíz de la falta de cumplimiento del convenio de adhesión suscripto con la demandada.

Finalmente, no debe perderse de vista que a la demandada Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires de La Matanza LTDA. se la ha tenido por absuelta en rebeldía en los

términos normados por el artículo 415 del CPCC, conforme pliego acompañado con fecha 7/8/2023.

Es así que atento a dicho pliego se ha tenido por cierto: *“Primera. Se compró un inmueble con fecha 14 de julio de 2006. Segunda. El inmueble fue pagado en su totalidad. Tercera. Se abonaron la totalidad de las cuotas convenidas. Cuarta. Con fecha 1 de junio de 2021 se remitió una carta documento a la demandada que fue recepcionada”*.

A la confesión ficta se le atribuye una presunción *“juris tantum”* que la Casación ha considerado eficaz cuando la corroboran los restantes medios (SDCBA, 15/6/82, DJBA, 123-152), pero desechable cuando estos la invalidan (CSM., Sala I, 22/6/79) o cuando resulta la única fuente de convicción no apoyada por otro elemento de juicio, ni siquiera indiciario (CSIsiodro, Sala II, c. 25.173). Es decir que la confección ficta no siempre es decisiva debiendo ser apreciada en su correlación con el resto de las pruebas y atendiendo a las circunstancias de la causa, ya que de lo contrario se haría prevalecer la ficción sobre la realidad y la decisión puede alejarse de la verdad objetiva (SCBA 15/6/82, LL 1983-C-86, cit. por Fenochietto, y otros, en Cód. Proc. Civ. y Com. Comentado Ed. LAROCA, Bs. As. Año 1986, pág. 432).

Estimo como juzgador, que en la presente litis existen elementos probatorios que avalan el ensayo de confesión ficta que propuso la parte actora; por lo cual, considero que la prueba analizada en los términos del art. 415 del CPCC se encuentra corroborada por los diversos elementos probatorios analizados *“ut supra”*; valed decir: prueba documental, pericial, y testimonial; constancias que acreditan la falta de cumplimiento de la parte demandada.

A mayor abundamiento, no escapa a este juzgador que la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires La Matanza LTDA encontrándose debidamente notificada no se presentó en la etapa procesal oportuna a contestar la demanda,

declarándose la rebelde. Debiendo, por ello, soportar las consecuencias legales a su respecto.

Dispone el art. 59 del CPCC que: *“Declaración de rebeldía. La parte con domicilio conocido, debidamente citada, que no compareciere durante el plazo de la citación o abandonare el juicio después de haber comparecido, será declarada en rebeldía a pedido de la otra”*; disponiéndose en su artículo siguiente: *“Efectos. La rebeldía no alterará la secuela regular del proceso. La sentencia será pronunciada según el mérito de la causa y lo establecido en el artículo 354°, inciso 1). En caso de duda, la rebeldía declarada y firme constituirá presunción de verdad de los hechos lícitos afirmados por quien obtuvo la declaración”*. Regulando el art. 64 del mismo cuerpo legal que: *“Comparecencia del rebelde. Si el rebelde compareciere en cualquier estado del juicio, será admitido como parte y, cesando el procedimiento en rebeldía, se entenderá con él la sustanciación, sin que ésta pueda en ningún caso retrogradar”* (el subrayado no es original).

Asimismo, el 354 inc 1° del CPCC regula que *“En la contestación opondrá el demandado todas las excepciones o defensas que, según este código no tuvieren carácter previo. Deberá, además: 1° Reconocer o negar categóricamente cada uno de los hechos expuestos en la demanda, la autenticidad de los documentos acompañados que se le atribuyeren y la recepción de las cartas y telegramas a él dirigidos cuyas copias se acompañen. Su silencio, sus respuestas evasivas, o la negativa meramente general podrán estimarse como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos a que se refieran. En cuanto a los documentos se los tendrá por reconocidos o recibidos, según el caso”*. (el subrayado no es original).

Del texto expreso de los arts. 59 y 64 del ordenamiento procesal cabe extraer el entendimiento que basta la mera comparecencia del demandado en el expediente para que no exista o cese la rebeldía, siendo indiferente que no haya contestado la demanda (cfr. COLOMBO Código..., ed. 1969, vol. I, p. 362; CUADRAO, Código, 2ª ed., 1970, p. 96) (C. 2ª La

Plata, sala I, causa B-38.822, reg. int. 160/74; C. 2ª La Plata, sala III, causa B-33.865, reg. int. 67/72). Es decir, que si el declarado rebelde luego comparece al juicio cesa el procedimiento en rebeldía, quedando en la situación del litigante común que, no obstante haberse hecho parte en el proceso, deja de contestar la demanda (C. 2ª La Plata, sala III, causa B-38.764, sent. 173/74).

Ahora bien, no obstante que el rebelde en todo momento puede intervenir en la causa, le está vedada la posibilidad de hacerla retrogradar (C. 1ª sala II Bahía Blanca, DJBA 121-150). ***Ni puede el ex rebelde oponer defensas sustanciales ni hacer valer derechos susceptibles de ser alegados en el momento oportuno de contestar la demanda*** (LL 83-202; 109-118) (sin perjuicio de lo contemplado por el art. 163, inc. 6º, CPN y el hecho nuevo, en su caso) (C. 2ª La Plata, sala I, causa B-37.260, reg. sent. 124/74; C. Civ. y Com. Morón, sala 2ª, 17/8/1995, "Di Nardo Esteban v. González, Gustavo E. s/desalojo"; C. Civ. y Com. Junín, 2/2/2010, "Rodríguez García, Santiago v. Suarez, María Emilia y otro/a s/desalojo"). *Así, por ejemplo, no puede esgrimir hechos u oponer defensas en Cámara que debió haber propuesto en primera instancia y cuya atendibilidad está vedada para la Alzada por aplicación de lo dispuesto en el art. 272 del CPCC* (C. Civ. y Com. Morón, sala 2ª, 6/4/1995, "Holovesky Adolfo y otro v. Tarraubella y otro s/res. contrato y compraventa"; C. Civ. y Com. Pergamino, 14/8/2003, "Fernández Unzueta, María Rita v. De Dios, Diego Hernán s/pago por consignación"; C. Civ. y Com. Mar del Plata, sala 3ª, 4/12/2012, "Palmieri, Héctor Ricardo v. Sarmiento, Estela Elizabeth y ot S/desalojo"). *En este orden de ideas, han dicho los tribunales locales que no puede permitirse al rebelde que, en segunda instancia, aparezca contradiciendo a su contraparte en base a argumentaciones no expuestas en el momento procesal pertinente, en cuyo caso estaría en mejores condiciones que la parte que contestó la demanda* (C. Civ. y Com. Mar del Plata, sala 1ª, 18/2/1988, "Checchia, Nicolás v. Cabral, Carlos R. F. s/desalojo por vencimiento de término"; 6/8/1991, "Bertarini, Armando y otros v.

Etchegaray, María s/cobro de honorarios"; C. Civ. y Com. Mar del Plata, sala 2ª, 20/5/1997, "Banco Integrado Departamental Cooperativo Ltda. v. Blasi, Eugenio F. y otra s/cobro de pesos"; 2/12/1999, "Banco Caja de Ahorro v. Pérez, Raúl Santiago s/cobro de pesos"; C. Civ. y Com. Mar del Plata, sala 1ª, 29/8/2002, "Banco Bisel SA v. Burchelli, José Lis y otra s/cobro de pesos"; 6/5/2003, "Vitti, Rosa s/incidente de inventario, partición y rendición de cuentas en autos: Torres Pérez, Isabel s/sucesión"). *Es que pretender abrir etapas superadas implica violar el principio de preclusión y las reglas legales anteriormente aludidas, que disciplinan los efectos de la comparecencia del rebelde* (C. Civ. y Com. Quilmes sala 1ª, 6/4/1999, "Piñeyro, Martín Sebastián v. Metallo, Marcelo s/daños y perjuicios"; 5/9/2000, "Her Plast SRL v. M. T. Plast Soc. de Hecho de Alejandro Mariño s/cobro sumario de pesos"; 11/5/2004, "Vera Amarilla, María Nilda v. Ayala, Elvio s/desalojo"; 15/11/2005, "Torales, Amancio v. Domínguez, Pablo y otra s/daños y perjuicios"; 21/2/2006, "Gamboa, Catalino Ramón v. Rojas, Guillermo Rubén y otro s/daños y perjuicios"; 27/8/2007, "Cabeza, Luis v. Citibank N. s/acción sumarísima"; 2/9/2008, "Filosa, Alejandro v. Serovich, Miguel Ángel y otros s/cobro de pesos"; 12/3/2010, "Chacón Guzmán, Felipe v. Zambrana, Hernán Desiderio y otro"; 23/5/2011, "Di Martino, Juan v. Gómez, Zulma Liliana s/desalojo"). *En el mismo sentido se ha dicho que si bien es facultad del demandado rebelde interponer recurso de apelación contra los términos de la sentencia que le causen agravios, ello lo es dentro de los términos en que quedó trabada la Litis y de conformidad con las constancias agregadas a la causa, no siendo factible introducir nuevas cuestiones en la Alzada, pretendiendo retrotraer el estado del proceso a etapas ya superadas, en clara violación del principio de preclusión y con grave menoscabo del derecho de defensa* (C. Civ. y Com. San Nicolás, 24/5/2001, "SIMPA SRL v. Montes, Eduardo Luis s/cobro de pesos"; 10/11/2009, "Puntano, José Luis v. Deseatto, Blanca s/daños y perjuicios"; 30/5/2002, "Barello, Ernesto Oscar v. San Juan, Daniel A. s/cumplimiento de contrato"). *Y todo ello es así por cuanto el ámbito de conocimiento de los*

*tribunales de Alzada ante el recurso de apelación interpuesto por un demandado rebelde o que perdió el derecho de contestar la demanda contra la sentencia que le causa agravio, se encuentra limitado por el contenido de las cuestiones propuestas a la decisión del Juez de primera instancia, siendo inadmisibile el tratamiento de aspectos que no hayan sido oportunamente planteados por las partes. Lo contrario implicaría alterar los términos de la relación procesal en violación del principio de congruencia y con grave menoscabo del derecho de defensa conforme el art. 272 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires (C. Civ. y Com. San Nicolás, 16/3/2009, "O. N. J. v. I. M. T. s/incidente"). Vale decir que el demandado declarado rebelde no puede plantear defensas sustanciales que sólo estuvo facultado para deducir al contestar la demanda, aun cuando su presentación posterior lo habilita para ejercer las defensas de sus derechos en la forma que la ley determina. A lo cual corresponde añadir que no podrá admitirse la incorporación de defensas cuando el litigio ha entrado a su fase conclusiva, sin agravio de la garantía constitucional del debido proceso —que exige que el interesado tenga concreta noticia de las defensas y oportunidad de ser oído y de probar los hechos que creyera conducentes—. Y no hay en ello ningún ritualismo excesivo sino el respeto por el ordenamiento que la ley ha establecido para hacer valer los derechos los cuales deben ser planteados en la forma y dentro del plazo legal, no pudiendo invocarse la doctrina del exceso ritual en perjuicio del buen orden de los procesos, en cuya observancia está interesada directamente la seguridad jurídica y, en la presente hipótesis, el derecho de defensa en juicio de las parte contraria (C. Nac. Civ. y Com. Fed., sala III, 18/11/2004, "Henkel KG AA v. Wassington SA s/cese de oposición al registro de marca", AP 7/14425). (Morello. Sosa. Berizonce. Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación. AbeledoPerrot S.A., 2015).*

Por lo cual, y en función de la normativa, doctrina y jurisprudencia citada, se le hace saber a la parte demandada que mucha de

las defensas ahora planteadas a lo largo de su expresión de agravios, no han sido oportunamente puestas a consideración de la Sra. Jueza de grado, ni se encuentran debidamente acreditadas en autos. Nótese que el apelante ha introducido hechos que no surgen de la prueba documental; a modo de ejemplo ha destacado que la obra resultó paralizada por orden de la Municipalidad de la Matanza, por 18 meses según actuaciones individualizadas como C-16773/15 expediente administrativo 3130/19; del mismo modo, que el lote de terreno para construir la vivienda fue adquirido en octubre 2013, que la aprobación municipal para demoler las construcciones existentes recién se obtuvo en enero 2016, iniciándose la construcción de los pilares en abril 2017, el armado de las fundaciones y encadenados en julio del mismo año; la estructura de hormigón armado de la planta baja en noviembre de 2017 y del resto de la estructura de hormigón en febrero de 2018; quedando completa la mampostería en agosto del 2018; complementándose los revoques, contrapisos y otras cuestiones en enero de 2019. Como vemos, son todos hechos que si bien la parte accionada intenta utilizar para justificar el estado de la obra y la ausencia de entrega de la vivienda, dichas circunstancias no fueron debidamente acreditadas en autos en la etapa procesal oportuna, habiendo sido alcanzadas por el principio de preclusión. Por ende, dichas manifestaciones deben ser rechazadas; no solo de conformidad con el art. 163 inc. 6 y 272 del CPCC, sino también por insuficiencia probatoria (arg. art. 375 del CPCC).

En consecuencia, luego del relato pormenorizado de las actuaciones se concluye que: a) que entre las partes existe una relación de consumo en los términos de la Ley 24.240 en virtud de un contrato de adhesión, en el cual la parte demandada “Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires La Matanza LTDA” debía construir una vivienda a favor de la actora Ledesma Ana María; entiendo que el término “construcción” -conforme los distintos Planes de Vivienda que regula el Reglamento de fs. 22/25 y por los términos del Convenio de Adhesión al Plan número 11 firmado por la accionante a fs. 26/28 y novación

de fs. 29-, implica que la obligación asumida por la demandada no es más ni menos que la entrega de una vivienda familiar; b) que el contrato o documento de venta no cumple con las disposiciones legales que establece el art. 10 de la Ley 24.240, nótese que el mismo no refiere el plazo y condiciones de entrega; pues de la lectura de la documentación adunada solo se observa que la parte actora se comprometía al pago de 117 cuotas y ajustado a la evolución del salario docente. Sin perjuicio de ello, a lo largo de la expresión de agravios la parte demandada ha argumentado que el atraso en la construcción de dichas viviendas, lo fue por la falta de capacidad económica de los asociados a la cooperativa docente. Sobre este punto, advierto que pese a los extensos fundamentos dicha dinámica no surge ni se interpreta de la documentación agregada; pues solo en la cláusula decimoprimeros se vislumbra la posibilidad de prorrateo de las cuotas entre los asociados en caso de existir mora en alguno o más asociados pertenecientes al mismo plan. Circunstancia que en su caso, daba derecho al socio a reclamar posteriormente a la cooperativa lo abonado –véase cláusula decimosegunda-. Asimismo, si bien el Reglamento se establecen distintos Planes de Vivienda de acuerdo a las necesidades habitacionales de los asociados y su capacidad de ahorro; ello no implica interpretar sin más que la parte actora como consumidora aceptaba un plazo indefinido para la entrega de su vivienda; pues de así pensarlo sería interpretar que la entrega del inmueble podría diferirse por años, décadas, etcétera, no obstante haberse pagado las cuotas fijadas por la propia cooperativa; c) que la cooperativa, encontrándose obligada no solo por las normas del consumo sino también por el fin social que detenta, no ha cumplido con el deber de información y trato digno hacia la consumidora; pues conforme las constancias documentales, las deficiencias advertidas en el contrato de adhesión y demás prueba analizada, entre ellas prueba testimonial, resulta claro a mi juicio, que dicha obligación legal de información en todas las etapas de la relación no ha sido debidamente lograda. Se reitera que la parte demandada efectúa su ensayo argumentativo a partir de hechos y

explicaciones que en su caso debieron constar expresamente en el contrato aludido. Tal como hemos analizado, la accionante ha cumplido con la obligación a cargo. A mayor abundamiento, es importante destacar que la accionada es una cooperativa, y como tal, por su participación en el mercado a través de la construcción de viviendas a favor de sus asociados, se basa en principios y valores del cooperativismo, entre ellos, a saber: autoayuda, responsabilidad propia, democracia, igualdad, equidad y solidaridad y creen en los valores éticos de la honestidad, la apertura, la transparencia, la responsabilidad social y el cuidado de los demás. Es decir, que cumple una verdadera función social económica, donde -a mi juicio- la persona humana es el eje del sistema como destinatario social-económico, todo ello con fundamento en los Tratados de Derechos Humanos, especialmente en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 75 inc. 22 de la C.N.). Vale decir, que la relación jurídica entre la cooperativa y el asociado consumidor se la califica como un acto cooperativo de consumo; d) que la actora ha cumplido con el pago de las cuotas a su cargo, tal como se observa de la constancia de fs. 31; si bien la demandada ha referido periodos de mora por parte de la Sra. Ledesma, no debe perderse de vista que los importes fueron aceptados por la cooperativa; e) que la actora ha constituido en mora mediante carta documento a la cooperativa para la entrega de la vivienda; quien a la fecha no lo ha cumplido f) que la cooperativa no se ha presentado oportunamente a contestar la demanda; g) que a la fecha la obra no se encuentra concluida, no constando condiciones de uso, disfrute y habitabilidad; no escapa a este juzgador que la parte demandada ha intentado entregar la vivienda, aludiendo incluso a una obra terminada y en condiciones de ofrecerse la posesión. Sin perjuicio de ello, tal como hemos vislumbrado por las pericias realizadas en Primera y esta instancia, la obra no se encuentra concluida y de hecho, aunque el departamento de la Sra. Ledesma se encuentre avanzado, el resto del edificio no lo ésta. Al momento de expresar los agravios e incluso luego del Autos para Sentencia, la cooperativa pretendía entregar un inmueble para

vivienda familiar que no contaba siquiera con ascensor y demás condiciones de uso común. Si bien de diversas presentaciones y videos también agregados por la cooperativa, ésta ha considerado que la cuestión se habría tornado abstracta; como hemos observado a lo largo del voto, y por la propia postura asumida por la parte actora, el departamento objeto del contrato no se encuentra concluido; h) que el contrato por ende, se encuentra incumplido; tal como hemos analizado según lo pactado por la propia cooperativa quien ha fijado las reglas del convenio; i) que la accionante considerando el estado de la obra ha solicitado la rescisión del contrato.

Por lo cual, atendiendo a todo lo desarrollado a lo largo del presente voto, considero que corresponde **rechazar** los agravios de la demandada en cuanto cuestiona la responsabilidad contractual y objetiva endilgada y por ende, tener por **rescindido** el contrato de adhesión suscripto por las partes Ana María Ledesma –actora- y Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires (Coopteba Matanza Ltda) –demandada- en los términos del art. 10 bis de la ley 24.240.

Asimismo, respecto a la devolución de las sumas, corresponde destacar que para el caso de las deudas de valor, el CCCN art. 772, establece que el valor debe cuantificarse al ".momento que corresponda tomar en cuenta para la evaluación de la deuda.". Si bien el legislador no definió concretamente la oportunidad en la que, a falta de convención entre las partes, debe hacerse la transformación de la deuda de valor en obligación dineraria y, por tanto, podría válidamente argumentarse que ello queda supeditado a las especiales características de cada obligación (conf. Sánchez Herrero, A., "Tratado de derecho civil y comercial", Buenos Aires, 2018, t. II, p. 186).

En tal sentido, la doctrina interpretativa del CCCN 772, estima mayoritariamente que, en efecto, en sede judicial, es más ajustado a la regla de la reparación integral del daño y a la equidad, tener en cuenta el valor de la deuda al tiempo de su liquidación por sentencia (conf. Rivera, J. y Medina, G., "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", Buenos Aires, 2014,

t. III, p. 105; entre otros autores), solución que es también aceptada en el derecho comparado (conf. Bianca, C., "Diritto Civile", Giuffrè Editore, Milano, 1993, t. IV, p. 151, n° 84; entre otros), y la que ganó mayor predicamento en nuestro medio con anterioridad a la unificación del derecho civil y comercial de 2015 (conf. Alterini, A., Ameal, O. y López Cabana, R., "Derecho de obligaciones civiles y comerciales", Buenos Aires, 1998, p. 277, n° 614 y p. 486, n° 1124; entre otros), **considerándose la especialmente aplicable en materia de responsabilidad contractual** por entender que, de otra forma, el damnificado no recibe una reparación integral de los perjuicios realmente sufridos (conf. Banchio, E., "Obligaciones de valor", Buenos Aires, 1965, p. 140, n° 39; entre otros) Obligaciones, obligaciones de dar sumas de dinero, cancelación de deudas, oportunidad procesal, interpretación de la ley. 21 de septiembre de 2023 Id SAIJ: SUN0035678).

En la especie, la parte actora ha efectuado a lo largo de los años el pago de las cuotas acordadas en el convenio en pesos -véase constancias de fs. 17/21-. Por lo cual, entiendo que, de procederse a su devolución en iguales términos, atendiendo la gran depreciación monetaria por el proceso inflacionario que ha azotado al país durante décadas, el crédito a su favor se tornaría completamente irrisorio y en un enriquecimiento sin causa a favor de la demandada; lo que este juzgador no puede admitir (conf. art. 9, 10 y 1794 del CCyCN).

Del mismo modo, conforme la pericia presentada por el Martillero Público Juan Carlos Bruno, con fecha 20/03/2023, este habría informado que: *"...actualmente en la zona, en edificios de similares características y considerando cumplimiento de las características básicas del modelo de vivienda 2 dormitorios (ex G.E.) el valor del metro cuadrado terminado ronda entre los U\$S 1.800.- y U\$S 2.200.-, dependiendo además del cumplimiento a todo lo mencionado y a los metros que realmente tenga la unidad, como también el ingreso, hall y la fachada del edificio, es decir todos los espacios comunes y compartidos"*. Por lo cual, constato que dicha prueba resulta, a mi juicio, insuficiente para determinar objetivamente el

valor del inmueble que efectivamente la demandada debe restituir a la accionante.

En consecuencia, considero que la obligación de la parte demandada debe ser calificada como una deuda de valor. Asimismo, no contando –como destacó– con pautas objetivas que me permitan determinarlo en esta oportunidad, considero que el valor del inmueble finalmente a restituir a la accionante Ledesma Ana María deberá diferirse para la etapa de ejecución de la sentencia, momento procesal en el cual la perito arquitecta designada en autos deberá determinar el valor de un inmueble en similares condiciones al abonado por la accionante “*vivienda modelo "2 DORMITORIOS (EX G.E)"*” (considerando el contrato de adhesión del Plan de Vivienda Nro. 11, notificación de la novación contractual y el Reglamento Aprobado –véase fs. 29 vta. en el cual se establecen las características básicas- y constancias de pago); ello de manera de otorgar a la parte actora un importe actualizado que le permita acceder a una vivienda familiar; tal conforme lo acordado a través del contrato rescindido como **daño emergente** (arg. arts. 501 y siguientes del CPCC).

**Del mismo modo, adquirida firmeza la pericia que se presente oportunamente por la perito arquitecta fijando el valor del inmueble actualizado, dicho importe deberá ser intimado de pago a la parte demandada Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires de La Matanza Ltda por el plazo de diez días bajo apercibimiento de ejecución; más los accesorios que fijare “ut infra”.**

Finalmente, debo destacar que, si bien la parte demandada en sus agravios trae a colación la forma de restitución de las sumas citando normativa relacionada con la cooperativa, considero que dichas pautas no pueden ser aplicadas en las presentes actuaciones, toda vez que la accionada se encuentra en mora y el contrato se ha rescindido por su exclusiva responsabilidad. Vale decir, en condiciones normales, en las

cuales el asociado consumidor decida revocar el contrato por su propia voluntad no imputable a la cooperativa, podrían analizarse dichas pautas, a los fines de determinar la forma de devolución de un capital, pero en las circunstancias actuales, considero que las mismas se tornan inaplicables por –insisto- la propia mora e incumplimiento de la accionada.

#### **VII. a.- De las partidas indemnizatorias fijadas a título de daños y perjuicios**

Atendiendo que se ha resuelto, la rescisión del contrato de adhesión del Plan de Vivienda, considero que los rubros fijados por la Sra. Juzgadora de la instancia de grado a título de daños y perjuicios deben ser revocados; toda vez que mi colega ha ordenado en su sentencia el cumplimiento forzado de la obligación más las parcelas fijadas como accesorios a dicho título de resarcimiento. En consecuencia, considero que dichas parcelas deben ser fijadas y cuantificadas nuevamente en esta instancia en virtud de la rescisión contractual decidida. Pues, se ha producido un incumplimiento absoluto que autorizó la rescisión del contrato con más los daños y perjuicios causados.

#### **VIII.- Consecuencias no patrimoniales**

El acto ilícito de autos se encuentra debidamente probado por el mero incumplimiento de la demandada “Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires La Matanza LTDA”, referenciado “ut supra”, es decir la falta de entrega del inmueble objeto del contrato, no obstante encontrarse pagado el precio por parte de la Sra. Ledesma Ana María. Asimismo, también implicó el incumplimiento de la disposición legal contenido en el art. 10 de la Ley de defensa del consumidor 24.240, en cuanto exige que todo documento de venta contenga el plazo y condiciones de entrega; circunstancia que como hemos analizado no se encuentra acreditado en el convenio incorporado a la causa y reglamento. Dicha situación, demuestra también una falta de cumplimiento al deber de información y asesoramiento que debe suministrarse al consumidor en todas las etapas de ejecución del contrato, máxime el deber de trato digno y buena

fe; por todo ello se presume legalmente el daño extrapatrimonial inferido, por la consumación del acto ilícito en cabeza la accionada.

El artículo 1738 del CCyCN regula: *“La indemnización comprende la pérdida o disminución del patrimonio de la víctima, el lucro cesante en el beneficio económico esperado de acuerdo a la probabilidad objetiva de su obtención y la pérdida de chances. 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”*.

Asimismo, dicho cuerpo legal dispone en su artículo 1741 la: *“Indemnización de las consecuencias no patrimoniales. Está legitimado para reclamar la indemnización de las consecuencias no patrimoniales el damnificado directo. Si del hecho resulta su muerte o sufre gran discapacidad también tienen legitimación a título personal, según las circunstancias, los ascendientes, los descendientes, el cónyuge y quienes convivían con aquél recibiendo trato familiar ostensible. La acción sólo se transmite a los sucesores universales del legitimado si es interpuesta por éste. El monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas”*.

En el CC existía una norma que regulaba —y restringía— la legitimación activa para reclamar el daño moral en el ámbito extracontractual (art. 1078 CC). Sin embargo, el art. 522 CC, referido a la responsabilidad por incumplimiento de obligaciones, no contenía idéntica limitación, pues en ese caso la legitimación ya estaba circunscripta a las partes (acreedor y deudor) por el principio del efecto relativo de las obligaciones. Asimismo, a partir de la diversa redacción de esos dos artículos, cierta doctrina sostenía que el daño moral era excepcional o de interpretación restrictiva en materia de obligaciones, mientras que procedía ampliamente en la responsabilidad aquiliana. El CCyC, coherentemente con el principio de unidad de la responsabilidad civil, trata al daño moral de manera unificada en la

disposición en examen, que es aplicable por igual a la responsabilidad surgida del incumplimiento de obligaciones o de hechos ilícitos extracontractuales (art. 1716 CCyC). Por consiguiente, ya no es posible predicar la existencia de ninguna diferencia entre ambas órbitas en lo atinente a la reparación del daño moral, que procederá siempre que se encuentre probada la afectación de intereses extrapatrimoniales que causa consecuencias de la misma índole, y cuya reparación estará sujeta, en ambos casos, a idéntica legitimación. (Marisa Herrera - Gustavo Caramelo - Sebastián Picasso Directores. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Tomo IV Libro Tercero Artículos 1251 a 1881).

La autora Graciela B. Ritto, en un artículo Publicado en la Revista Doctrina Judicial 21/12/2011, bajo el título el Daño moral en la relación de consumo, esboza algunas conclusiones finales relativas al daño moral y la defensa del consumidor y dice: "... hay una tendencia jurisprudencial favorable a su reconocimiento con raigambre constitucional y en la normativa de orden público de defensa del consumidor. Coincidimos con Graciela Lovece que pretende que el alcance restrictivo de la reparación a partir de la redacción del art. 522 del Código Civil merece un margen de razonabilidad y especialmente en las relaciones de consumo no procede su aplicación dogmática (Graciela Lovece, La Ley, 2005). (...) El agravio moral frente al incumplimiento empresarial en las relaciones de consumo surge "per se" resultando innecesaria su prueba específica, mereciendo una apreciación autónoma que no tiene por qué guardar relación con el daño patrimonial. Ese carácter autónomo del daño moral ha sido consagrado por nuestra Corte Suprema en Santa Coloma. (JA, 1986, IV -624).

En el mismo orden de ideas, Carlos Gherzi señala la creación de nuevos supuestos de responsabilidad de atribución objetiva como lo son la ausencia o defectos en la información (art. 4º LCD), la obligación legal de seguridad (art. 5º de la LCD), el trato indigno, las prácticas abusivas (Carlos Gherzi, La Ley, 2011). En el ámbito de la relación de consumo es indudable la generación de daño moral autónomo al lesionarse un interés jurídico

espiritual. Así hemos verificado que la publicidad engañosa, la ausencia de información, el incumplimiento de la obligación de indemnidad, el trato indigno, generan daño moral. Y entonces ya no podemos hablar de una atribución judicial facultativa o de una reparación de carácter restrictivo dado que hacerlo implicaría ignorar el “in dubio pro consumidor” y la garantía prevista por el artículo 42 de nuestra Carta Magna. Y es la tarea jurisprudencial la que deberá seguir abriendo los caminos que acercan el derecho a la realidad social en el marco de un derecho de daños de rango constitucional”.

Ahora bien, cuando comenzamos a tratar, conforme el texto del artículo, cuáles son las consecuencias de las afecciones espirituales legítimas, antes denominado daño moral, debemos recordar que este perjuicio fue descrito como el menoscabo que sufre una persona en su bienestar psíquico sin que ese estado negativo o disvalioso sobreviniente (tristeza, dolor, amargura, inseguridad, angustia, etc.) llegue a configurar una situación patológica como consecuencia de la vulneración de un derecho o interés generado por un hecho antijurídico y reprochable. (Alterini, Jorge H. Código Civil y Comercial comentado. TVIII. Arts. 1738/1741, pág. 246).

El daño extrapatrimonial (o moral) es la modificación disvaliosa del espíritu de una persona, también productor (“consecuencia”) de la lesión a un interés extrapatrimonial, que reposa sobre un derecho de naturaleza patrimonial o extrapatrimonial; y que se traduce en un modo de estar de la persona distinto producto de ese hecho lesivo, y anímicamente perjudicial.

No cabe duda que el daño moral comprende todas las consecuencias perjudiciales en las capacidades del entender, querer y sentir, derivadas de la lesión a intereses no patrimoniales, y que se traducen en un modo de estar diferente de aquél al que se hallaba el damnificado antes del hecho, como consecuencia de este, y anímicamente perjudicial. Así las cosas, son dos las operaciones que deben realizarse: en primer lugar, determinar la entidad cualitativa del daño moral (su “valoración”).

Luego de ello, sigue lo más difícil: determinar su entidad cuantitativa (esto es, la cuantificación). (Ossola, op.cit. págs. 156).

En cuanto al monto de la indemnización, en el estado actual del Derecho Argentino, la determinación de la cuantía de la indemnización por daño moral constituye un problema de solución aleatoria y subjetiva, librado al criterio del juzgador. Ello es así, evidentemente, por la falta de correspondencia entre un perjuicio espiritual y el patrón dinerario con que se resarce. Pero, además, debido a que falta todo criterio normativo regulador, que establezca algunas pautas comunes, con lo cual el tema queda abandonado a la intuición, prudencia y discrecionalidad judicial.

Por otra parte, considero oportuno fijar pautas a efectos de contar con ciertos parámetros orientadores en la materia, a saber: edad del reclamante, sexo, sus circunstancias personales, aspectos que hacen a la vida de relación, condición socio-económica, gravedad del daño, repercusión en la vida de relación, como también la índole del hecho generador del daño, las circunstancias vividas y protagonizadas como consecuencia de la conducta antijurídica de la demandada y los demás sufrimientos y padecimientos, etc.

Es por ello, que atento a las pautas vertidas, las circunstancias personales de Ledesma Ana María y considerando en su conjunto los padecimientos sufridos en su espíritu y paz interior, quien debió lidiar con la falta de información clara y precisa, la falta de trato digno y equitativo, estimo con razonabilidad y prudencia que corresponde **hacer lugar** al rubro **consecuencias no patrimoniales** en la suma de **pesos CINCO MILLONES (\$5.000.000,00)** (art. 1738, 1741 CCCN y art. 165 CPCC).

#### **IX.- Daño punitivo**

El art. 52 bis de la L.D.C., autoriza la aplicación del daño punitivo estableciendo: *“Daño Punitivo. 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” (Artículo incorporado por art. 25 de la [Ley N° 26.361](#) B.O. 7/4/2008).*

Del mismo modo, el artículo 47 regula: “*Sanciones. Verificada la existencia de la infracción, quienes la hayan cometido serán pasibles de las siguientes sanciones, las que se podrán aplicar independiente o conjuntamente, según resulte de las circunstancias del caso:*

*b) Multa de cero coma cinco (0,5) a dos mil cien (2.100) canastas básicas total para el hogar 3, que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC); (...) El cincuenta por ciento (50%) del monto percibido en concepto de multas y otras penalidades impuestas por la autoridad de aplicación conforme el presente artículo será asignado a un fondo especial destinado a cumplir con los fines del capítulo XVI —educación al consumidor— de la presente ley y demás actividades que se realicen para la ejecución de políticas de consumo, conforme lo previsto en el artículo 43, inciso a), de la misma. El fondo será administrado por la autoridad nacional de aplicación.” (Artículo sustituido por art. 119 de la [Ley N° 27.701](#) B.O. 1/12/2022.)”.*

Como ha adoctrinado Daniel R. Vitolo: “La norma resulta de una alta complejidad, pues requiere para la aplicación del instituto - según reza la norma- la conjunción de varios elementos: a) Una relación de consumo; b) Un proveedor que incumpla con su obligación legal o contractual; c) Un consumidor damnificado; d) Un proceso judicial en el cual el consumidor damnificado reclame el daño punitivo; e) Un juez que acoja favorablemente la petición. Faltando alguno de ellos, el instituto de los daños

punitivos no opera. (Vitolo Daniel R., Las reformas al régimen de Defensa del Consumidor, Ed. Ad- Hot, Buenos Aires, año 2012, pág. 167).

Veremos- seguidamente cada uno de estos elementos en particular

a) Una relación de consumo: Parafraseando al citado autor, Dr. Vitolo, dice que: El primer requisito para que pueda operar el instituto de los daños punitivos es que exista- en el conflicto en cuestión- una relación de consumo, es decir, un vínculo jurídico entre un proveedor y un consumidor o usuario; esto es que una persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolle de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios, se haya vinculado -jurídicamente- con persona física o jurídica que adquiere o utilizar bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social, incluyendo la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines;

b) El proveedor incumplidor. En este punto- y habida la relación de consumo- se requieren tres condiciones: dos positivas y una negativa. a) la primera condición positiva es la existencia de una persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolle de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios; b) la segunda condición positiva es que este proveedor haya incumplido con alguna obligación legal o contractual frente a un consumidor o usuario; y c) la condición negativa es que esta persona no sea alguien que preste servicios de profesiones liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello; pero si la publicidad que se haga de su ofrecimiento; salvo que se trate de temas vinculados a la publicidad que estas personas realicen;

c) El consumidor damnificado. El tercer

elemento -o condición- es que exista un sujeto damnificado que encuadre dentro de la definición de consumidor o usuario, es decir alguien que haya sufrido un daño o perjuicio y que se trate de: a) persona física o jurídica que haya adquirido o utilizado los bienes y servicios suministrados por el proveedor en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio de su grupo familiar o social; incluyendo la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines; o b) una persona física o jurídica quien, sin ser parte de esa relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella adquiere o utiliza los bienes o servicios suministrados por el proveedor como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social; o c) una persona física o jurídica que, de cualquier manera, este expuesto a esa relación de consumo; d) El proceso judicial en el cual el consumidor o usuario efectúe el reclamo. Para que pueda establecerse la obligación de efectivizar una sanción de la naturaleza del daño punitivo se requiere de una petición expresa respecto de dicha sanción por parte del actor damnificado- es decir, del consumidor o usuario y de quienes se encuentren equiparados a el-. Es decir que la sanción no puede ser establecida de oficio por el juez. Asimismo, la sanción requiere de un procedimiento judicial, ya que las autoridades administrativas no se encuentran legitimadas para imponer multas civiles con carácter de daños punitivos; a diferencia de lo que ocurre con el daño directo, donde se encuentran facultadas expresamente por la ley para determinar la existencia de daño directo al usuario o consumidor resultante de la infracción del proveedor o del prestador de servicios y obligar a éste a resarcirlo, e) El Juez que acoja favorablemente la petición. Finalmente, se requiere que el juez resuelva en la sentencia que dicte en el procedimiento judicial en que se lleve adelante el reclamo, imponer al proveedor la multa civil, la que será adicionada a las otras indemnizaciones que pudieran corresponderle al reclamante. (Vitolo Daniel R., ob. pub. cit. Pág. 167/170).

En efecto, desde esta perspectiva, sostienen Junyent Bas y Garzino que no cabe duda alguna que la finalidad del instituto o móvil es de

carácter sancionatorio, pues procura castigar determinadas conductas que lesionan al interés comunitario y que deben ser reprochadas por el derecho. Asimismo, también posee un jaez preventivo, pues como sostiene la doctrina, las puniciones procuran impactar de manera concreta en el espectro de las conductas de todos los integrantes de la comunidad. En consecuencia, se ha señalado el doble carácter del instituto, que su finalidad no es sólo la de castigar a la demandada por una conducta grave, sino también desalentarla en el futuro, vale decir, que se trata de una sanción punitiva y preventiva a la vez, pero fundamentalmente disuasiva para evitar la reiteración de hechos similares. En particular, Irigoyen Testa destaca que la función de los derechos punitivos habilita a distinguir un aspecto principal y otro accesorio: el principal es la disuasión de daños conforme con los niveles de precaución deseables socialmente; y, por otra parte, la accesorio, es la sanción al dañador, ya que, toda multa civil, por definición, tiene una finalidad sancionatoria por la circunstancia fáctica de ser una condena en dinero extracompensatoria. De tal modo, la introducción de los daños punitivos implica reconocer que la responsabilidad civil, al lado de su función típica que sin dudas consiste en reparar, también puede y debe cumplir finalidades complementarias a los fines de la prevención y punición de ciertas conductas. Así, Lorenzetti explicó que la responsabilidad civil tiene tres finalidades que deben incorporarse a la parte general de toda normativa fondal, a saber: preventiva, reparadora y sancionatoria. (Doctrina del día: daño punitivo. Presupuestos de aplicación, cuantificación y destino. Autores: Junyent Bas, Francisco y Garzino, María Constanza. Publicado en: DIARIO LA LEY, tomo LXXV~239, 2011-12-19).

Por su parte, se ha sentenciado que: *“Pasando al daño punitivo regulado en el art. 52 bis LDC (según ley 26.361), doctrina y jurisprudencia, han dejado en claro que se trata de sanciones o multas civiles que proceden a pedido de parte, que están destinadas a culpables de conductas extremadamente reprobables por su gravedad, y que pueden sumarse al resarcimiento ordinario (extra a lo resarcitorio) (...) (conf.: Fundamentos al*

Anteproyecto del Código Civil y Comercial de la Nación, en relación a las proyectadas “sanciones pecuniarias disuasivas”, del art. 1748 eliminado por el Poder Ejecutivo; GREGORINI CLUSELLAS, Eduardo L., El daño punitivo y la sanción pecuniaria disuasiva. Análisis comparativo de la proyección de una figura resistida hoy consagrada, en RCyS, 2013-X, 15; GALDÓS, Jorge M., La responsabilidad civil (parte general) en el Anteproyecto, LL, 2012-C-1254) (...) *El art. 52 bis LDC establece que la fijación judicial del importe se "graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso", lo cual es válido complementar con lo normado por el art. 47, que fija pautas para la graduación de las sanciones por infracción a la ley, de lo que es dable concluir que para la estimación del daño punitivo deben tenerse en cuenta, por lo menos, los siguientes parámetros: el perjuicio causado por el hecho dañoso, la posición que ocupa el dañador en el mercado (...) el grado de reprochabilidad o intencionalidad de la conducta, (...) (ZENTNER, Diego H., El daño punitivo entendido como una verdadera sanción disuasiva, en: DJ 11/03/2015 , 7).*

En el caso, nos encontramos ante la existencia de una relación de consumo (art. 42 de la CN y arts. 1, 3 y siguientes y concordantes de la ley 24240 con las reformas de la ley 26361), mediante el cual la parte demandada “Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires La Matanza LTDA” celebró con la parte actora Ledesma Ana María un contrato de plan vivienda conforme el convenio de adhesión y Reglamento que se encuentran adunadas a estas actuaciones.

Del mismo modo, conforme las constancias de la causa se encuentra acreditada la responsabilidad objetiva de la demandada –tal como he analizado al inicio del voto-, cuyas inconductas producidas y/o causadas lesionaron los intereses de la actora (nexo causal, causa- efecto dañoso), que autorizan y facultan legalmente a condenarla -como una sanción ejemplar disuasiva-, con la finalidad de prevenir que otros terceros sean dañados (art. 1710 del C. C. y C.) en similares circunstancias.

Así las cosas, considero que el comportamiento y la conducta antijurídica, de mala fe y de carácter grave de la demandada, se produce dentro de la etapa de ejecución y cumplimiento del contrato, recordando expresamente -a esos efectos- que los contratos deben cumplirse y ejecutarse de buena fe, y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, actuando éstas con cuidado y previsión. Esta norma concuerda con el art. 4 sobre el deber de información del proveedor, con el art. 5 sobre protección al consumidor y con el art. 8 bis sobre el trato digno y equitativo (art. 42 C. N.). La parte actora ha cumplido con la obligación a su cargo, sin que se encuentre debidamente probado el cumplimiento al deber de información en lo que concierne al plazo y forma de entrega del bien inmueble en cuestión. El contrato de adhesión no solo resultó incompleto (art. 10 de la ley 24.240 y sus modificatorias) sino también que la accionada no ha logrado probar concretamente, más allá de sus dichos, la dinámica de la cooperativa que tardíamente introduce en sus agravios; lo cual ha importado su responsabilidad contractual y objetiva.

A mayor abundamiento, la parte demandada al expresar agravios ha destinado varios párrafos a destacar que sin la existencia de este plan de vivienda otorgado por la cooperativa, la parte actora, como docente, nunca hubiera accedido a un crédito que le permitiera adquirir un bien inmueble de semejantes características.

Entre sus fundamentos, ha manifestado: *“No existe el alegado retraso. Puesto, que no sólo la actora, sino todos sus compañeros de trabajo, tardan décadas SI DECADAS en juntar el capital para lograr el objetivo de la casa propia!!!!!!!!!!!! Puesto que si la Sra. LEDESMA se hubiera presentado en una institución bancaria, para obtener un crédito hipotecario para adquirir una vivienda, JAMAS HUBIERA CALIFICADO para acceder al mismo. A modo de ejemplo, explicaremos que hubiera pasado con la Sra. LEDESMA en el ámbito comercial. Si hubiera tenido que pedir un crédito hipotecario en el año 2006 (fecha de su adhesión a nuestra organización) CARECIA DE CAPITAL para demostrar que tenía la capacidad de ahorro*

*para ser adjudicataria de un préstamo hipotecario bancario; así que habría tenido que ahorrar durante AÑOS para poder acumular un 30% del valor de la vivienda que quisiera adquirir. Tranquilamente hubiera estado 6 o 7 años tratando de acumular dicho capital mínimo. Ello, sin contar que durante varios años, NO PODRIA HABER CUMPLIDO CON SUS OBLIGACIONES (tal cual se verifico en nuestra organización); con lo que, hubiera tardado años en acceder en ser candidata a un préstamo bancario que le posibilitara acceder a una vivienda. Pero, aún en la hipótesis en que eso hubiera ocurrido, también habría tardado una década en tener esa posibilidad -atento a su magro salario-. Luego en la hipótesis de haberlo obtenido, hubiera tenido que abonar un 70% del resto del inmueble, y pagar DURANTE DECADAS dicho saldo de precio, con los intereses correspondientes, y los riesgos que su conocida morosidad le hubieran deparado. ES PROBABLE QUE EN EL AMBITO INMOBILIARIO COMERCIAL JAMAS HUBIERA OBTENIDO UNA VIVIENDA”.*

Ahora bien, cabe señalar que el párrafo precedentemente transcrito reviste un carácter manifiestamente despectivo, peyorativo e impropio, en tanto no se limita a efectuar una defensa técnica, sino que introduce valoraciones subjetivas sobre la persona de la actora -referidas a su supuesta capacidad económica, “magro salario” y pretendida imposibilidad de acceso al crédito- que resultan ajenas al objeto del proceso. Tales expresiones, además de carecer de relevancia jurídica, importan una afectación al trato digno que debe dispensarse a los consumidores, conforme lo establece el art. 8 bis de la Ley 24.240, al exponerla a una situación de menosprecio y descalificación personal. En consecuencia, dicho discurso no solo resulta inapropiado en el ámbito judicial, sino que también vulnera principios básicos de respeto, buena fe y equidad que deben regir en las relaciones de consumo. Dicha circunstancia, entiendo que refuerzan la procedencia del daño punitivo.

Todas estas inconductas y/o comportamientos o conductas antijurídicas debidamente probadas en las actuaciones, menoscaban y

lesionan el trato digno y equitativo que deben recibir el consumidor, vulnerando la dignidad y el principio de equidad o igualdad ante la ley art. 16 C.N.

La demandada ha actuado negligentemente y toda vez que, cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la obligación que resulte de las consecuencias posibles de los hechos. Para la estimación de los hechos voluntarios las leyes toman en cuenta la condición especial, o la facultad intelectual de una persona determinada, en los contratos que suponen una confianza especial entre las partes. En estos casos se estimará el grado de responsabilidad, por la condición especial de los agentes.

Que las circunstancias que rodean a esta obligación, son: a) Los sujetos, en nuestro caso el deudor (la cooperativa de vivienda), la acreedora -asociada-consumidora, víctima del daño por el incumplimiento contractual; b) una relación de consumo entre dichas partes, que tutela con normas de orden público a la parte más débil en la contratación, es decir el consumidor; c) el lugar de cumplimiento del contrato; c) el tiempo en que debe cumplirse el contrato de entrega del departamento; requisito que no ha sido fijado en el contrato de adhesión, calificado como un contrato de consumo. Conforme artículo 10 de la ley 24.240 y sus modificatorias se exige legalmente fijar el plazo dentro del cual debe cumplirse la obligación de resultado de entrega de la cosa y sus condiciones. Circunstancias, que como he analizado, ha generado la rescisión del contrato por incumplimiento contractual.

De manera pues, que se vislumbra por parte de la Cooperativa, una conducta abusiva por su posición dominante, al no ejercer sus derechos de buena fe, toda vez que el ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considerará tal el que contraríe los fines del ordenamiento jurídico o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

Todos estos extremos comprobados, hacen que corresponda legalmente aplicar y condenar a la demandada al pago de los daños punitivos. A mayor abundamiento, a los efectos de la graduación de la sanción punitiva se tendrán en consideración los siguientes requisitos: a) el perjuicio resultante de la infracción para el consumidor, b) la posición en el mercado del infractor; c) el grado de desidia, negligencia, imprudencia e impericia con que actuó la demandada; e) la gravedad de los perjuicios derivados de la infracción y su generalización, y las demás circunstancias relevantes en el hecho.

Por todas las consideraciones legales expuestas, encontrándose acreditado que la parte demandada Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires (Coopteba Matanza Ltda.), no ha cumplido con el deber de información, asesoramiento y trato digno hacia el consumidor, pues como he desarrollado al inicio del voto, no se ha cumplido con las disposiciones legales que imponen la Ley 24.240 (arg. arts. 4, 8, 10, 65, siguientes y concordantes de la ley 24.240 y CCNC, arts. 1094, 1095, 1097, 1098, 1100 siguientes y concordantes) ni ha entregado la vivienda pese a encontrarse debidamente saldado el precio -conforme documentación analizada del convenio, reglamento y constancia de pago del inmueble-, lo que ha generado la rescisión del contrato y demás postura asumida a lo largo del juicio por la cooperativa; quien ha intentado entregar un inmueble que objetivamente no se encuentra en condiciones de uso, disfrute y habitabilidad; máxime las expresiones utilizadas al fundar sus agravios, estimo que corresponde **hacer lugar al rubro daño punitivo** en el importe de pesos **CINCO MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL (\$5.710.000,00) a favor de la accionante equivalente a cinco canastas básicas hogar 3 del mes de marzo 2026** (arts. 47 inc. b y 52 bis de ley 24240 mod. 26361, art. 119 de la ley 27701).

#### **X.- Del valor locativo del inmueble**

La parte actora al expresar agravios ha manifestado: *“Si la accionante abonó el valor de la propiedad conforme quedó acreditado en autos es lógico pretender que se abone el valor locativo del inmueble como fruto devengado del bien adquirido perteneciente al aquí acreedor. La sentencia no logra explicar acabadamente la supuesta improcedencia del rubro. El principio de congruencia se encuentra en crisis en la tesis de sentencia ya que reconoce la propiedad detentada por la accionante, pero al negar su derecho a percibir mercedes locativas luego de adquirida la nuda propiedad queda necesariamente establecido que en suma no está reconocida la real propiedad que la accionante detenta frente al inmueble adquirido conforme las probanzas anejadas a la causa. No es un dato menor que la contraparte no se opuso a esta pretensión ni presentó probanza alguna en pos de lograr el rechazo del rubro reclamado (...)* **Por lo expuesto entiendo que debe condenarse a la demandada al pago del valor locativo a partir de cuando la sentencia de grado consideró adquirida la propiedad y hasta la fecha en que abone el valor inmobiliario reclamado en el rubro daño emergente;** visto el cambio de condiciones por el transcurso del tiempo señalado y el incumplimiento del deudor”.

Ahora bien, se adelanta que el agravio no puede prosperar. En efecto, tal como hemos analizado a lo largo del voto se encuentra debidamente acreditado que el contrato de adhesión (Convenio de adhesión número 11) al cual se encontraba unida la Sra. Ledesma Ana María con la Cooperativa demandada, lo era en el marco de acceso a una vivienda familiar, conforme los Planes de Vivienda disponibles. Del mismo modo, dichos planes estaban organizados de acuerdo a las necesidades habitacionales de los asociados y, lo más importante la forma de adjudicación a las mismas estaba determinada por las condiciones particulares de cada asociado-consumidor. A modo de ejemplo, de fs. 22 del Reglamento aprobado se observan: *“el 40% de las viviendas se adjudica por sorteo; el 60% restante se hará de acuerdo a un listado confeccionado,*

*respetando el siguiente orden de prioridad: asociado con terreno propio, libre de deuda y construcción, asociado no propietario con familia numerosa que alquila, asociado no propietario con familia no numerosa que alquila, asociado no propietario con familia numerosa que vive en vivienda prestada, asociado no propietario con familia no numerosa con hijos que vive en vivienda prestada...*

Por lo cual, la adjudicación de la vivienda respondía a necesidades habitacionales de sus integrantes, resultando a mi juicio, contradictorio solicitar el valor locativo de dicho inmueble.

La adquisición del bien inmueble tuvo lugar en el marco de una cooperativa de vivienda, en la cual el acceso a la propiedad se encuentra determinado primordialmente por la satisfacción de las necesidades habitacionales de sus integrantes –tal como he desarrollado “ut supra”-, y no por una finalidad lucrativa o de explotación económica del bien. En tal contexto, aun cuando pudiera verificarse una demora en la entrega del inmueble imputable a la cooperativa, y que produjo la rescisión del contrato, ello no habilita a presumir la existencia de un perjuicio consistente en la pérdida de renta locativa, en tanto dicha hipótesis resulta ajena a la finalidad social que inspira el sistema cooperativo. En efecto, conforme los arts. 958 y 961 del Código Civil y Comercial de la Nación, *“Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley o el orden público. Las normas legales siempre son de aplicación supletoria a la voluntad de las partes expresada en el contrato, aunque la ley no lo determine en forma expresa para un tipo contractual determinado, salvo que la norma sea expresamente imperativa, y siempre con interpretación restrictiva”*; *“Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor”*, agregando su artículo 1061

que: “*El contrato debe interpretarse conforme a la intención común de las partes y al principio de la buena fe*”.

Por ende, los contratos deben interpretarse de buena fe y atendiendo a la finalidad económica y social perseguida por las partes, lo que impide extender sus efectos más allá de lo razonablemente previsto al momento de su celebración. Asimismo, la indemnización por daños -incluido el lucro cesante- requiere la acreditación concreta de un perjuicio cierto y derivado causalmente del incumplimiento (arts. 1737, 1738 y 1739 CCCN), extremo que no se configura en el caso, desde que el bien no fue adquirido con destino a su explotación locativa. Por su parte, aun en el marco de una relación de consumo, el art. 10 bis de la Ley 24.240 reconoce la posibilidad de resolver el contrato y reclamar los daños derivados del incumplimiento, pero ello no autoriza a desnaturalizar la finalidad del vínculo ni a admitir rubros resarcitorios incongruentes con el objeto del contrato. En consecuencia, considero que corresponde **rechazar** los agravios esgrimidos por la Sra. Ledesma, toda vez que admitir la procedencia de un canon locativo en tales condiciones importaría contrariar el fin social de la cooperativa y el contenido mismo del acuerdo celebrado, vulnerando los principios de buena fe, razonabilidad y función social del contrato. Lo que así propongo a mi distinguido colega de Sala.

#### **XI.- Gastos de locación**

La parte demandada al expresar agravios ha manifestado: “***La parte que represento se agravia de la devolución de los gastos de la locación, puesto que el origen de la misma, NADA TIENE que ver con los hechos objeto de debate; y si, sumamos los valores locativos denunciados en autos entre Junio de 2017 y Mayo de 2019 (plazo establecido por el sentenciante para fijar el monto devolutivo) podemos observar que, el monto total del contrato es de \$84.480.- (ver cláusula 3º del contrato de locación presentado con la demanda), razón por la cual, ese debería ser la suma a restituir (en caso de que procediera); y ello, sin dejar de mencionar que sólo presento cuatro (4) recibos de pago de los cánones***

*locativos, que sumados arrojan un total de \$12.800.-; razón por la cual, el único gasto real, acreditado en estas actuaciones, es la última suma mencionada; y no la cuantiosa suma de \$4.800.000, que no tiene ningún basamento fáctico, puesto que no existen probanzas que determinen, ni el valor actual de esa propiedad de \$200.000.-mensuales, ni que la accionante haya abonado la totalidad de los cánones locativos comprometidos; por lo que la determinación judicial efectuada es arbitraria y carente de sustento fáctico y jurídico, por lo que, debe ser totalmente desestimada”.*

Tal como he adelantado “*ut supra*”, las partidas indemnizatorias otorgadas por la magistrada de origen deben ser revocadas, en virtud de que en autos se ha resuelto la rescisión del contrato. Por ende, dicha circunstancia implica adentrarme nuevamente al análisis de dicho rubro, no obstante el agravio introducido por la demandada.

Ahora bien, conforme las constancias de autos la parte actora habría celebrado un contrato de locación con una fecha de vigencia de 2 años desde el 04 de junio del 2017 hasta el 03 de junio del 2019 -véase fs.10 cláusula cuarta-. Por otra parte, de fs. 31 –constancia de pago- surge que la Sra. Ledesma habría finalizado con el pago de la totalidad del inmueble con fecha 01 de marzo del 2021; es decir, mucho tiempo después de finalizado el contrato; independientemente de las cuotas fijadas en el contrato de adhesión. Nótese que conforme las constancias de fs. 17/21 la actora ha realizado pagos hasta el 2021; cuestión que no se encuentra debatido por la parte actora. Por lo cual, a mi juicio, asiste razón a la parte demandada en cuanto cuestiona la procedencia del rubro; pues en su caso, la accionante a la fecha de celebración de dicho contrato de locación se encontraba pagando el inmueble, por ende, no contaba con el derecho subjetivo a reclamar el importe abonado por el canon locativo. Asimismo, conforme la pericia de fecha 10/03/2023 la accionante: “...se encuentra separada del padre de sus hijos hace veinticinco años, luego de dicha separación fue a vivir a la casa de sus padres, quienes le brindaron una

*habitación, donde reside en la actualidad junto con sus hijos y compartiendo la vivienda con su hermana mayor y la pareja de esta última”.*

Del mismo modo, de la lectura del Contrato de Adhesión del Plan número 11 de vivienda de fs. 26/29 y del Reglamento Aprobado de fs. 22/25 analizado no surge a cargo de la cooperativa el pago de alquiler alguno durante el plazo de duración de la construcción de la vivienda.

A mayor abundamiento, de la declaración testimonial de Liliana Patricia Benavides, propuesta por la propia actora, surgiría que la Sra. Ledesma habría celebrado el contrato de locación para mejorar sus posibilidades de adjudicación de la vivienda -véase audiencia de vista de causa de fecha 7/08/2023-.

En suma, con dichas consideraciones legales, y prueba aportada considero que corresponde rechazar el rubro **gastos de locación**, lo que así propongo (art. 384 del CPCC).

## **XII.- Astreintes**

La parte actora ha solicitado la aplicación de las astreintes. En efecto, ha manifestado: *“Entiendo que el rubro procede ya que es evidente que la contraria no está interesada en resolver el conflicto planteado. Con una alta probabilidad de que la misma se insolvente a fin de no hacer frente al reclamo en forma dolosa. Por lo expuesto solicito la fijación de astreintes consistentes en el pago de U\$S 100 (cien dólares) o su equivalente en moneda de curso legal por cada día de retardo hasta el pago total de la sentencia definitiva (capital intereses y costas)”.*

Ahora bien, el Código Civil y Comercial de la Nación regula en art. 804: *“Los jueces pueden imponer en beneficio del titular del derecho, condenaciones conminatorias de carácter pecuniario a quienes no cumplen deberes jurídicos impuestos en una resolución judicial. Las condenas se deben graduar en proporción al caudal económico de quien debe satisfacerlas y pueden ser dejadas sin efecto o reajustadas si aquél desiste de su resistencia y justifica total o parcialmente su proceder. La observancia de los mandatos judiciales impartidos a las autoridades públicas se rige por*

*las normas propias del derecho administrativo*"; todo ello relacionado con el art. 37 del CPCC.

Al respecto, cierta corriente jurisprudencial ha tenido oportunidad de resolver: *"Las astreintes tienden a obtener el efectivo cumplimiento de un mandato judicial cuando es resistido por el obligado, mediante la aplicación de una condena pecuniaria que lo afecta mientras no haga lo debido (Sup. Corte Bs. As., 8/3/2006, "Sociedad de Fomento Cariló v. Municipalidad de Pinamar s/amparo", Juba sumario B28240). Y vinculando el mecanismo con las normas constitucionales, se sostuvo que las sanciones conminatorias se emparentan con el derecho a la tutela judicial efectiva que tan explícitamente consagra nuestra Constitución Provincial (art. 15, Const. Prov. Bs. As.), resultando aplicable a todo tipo de obligaciones. La fijación de su monto depende del prudente arbitrio del juez y no se mide por la importancia del daño que causa la demora del obligado en cumplir la manda judicial sino por la fuerza de resistencia del obligado; siendo la prudencia del juez frente al deber que tiene de hacer cumplir sus resoluciones, lo que permitirá no incurrir en situaciones irrazonables, con lesión a la administración de justicia". (CC0202 LP 134406 RSI 205/23 I 09/05/2023 "Olivero Oscar C/ Anses S/ Ejecución De Multas Procesales/Astreintes"B5085614).*

En consecuencia, como vemos las sanciones conminatorias son fijadas por todo magistrado frente al incumplimiento de un mandato judicial, lo cual hasta el momento no se ha configurado; nótese que, en su caso, la sentencia de primera instancia resultó apelada por la cooperativa, quien contaba con las herramientas legales del código de procedimiento en casos similares, ejerciendo, por ende, su derecho de defensa en juicio a través del recurso concedido libremente.

Asimismo, las sanciones de esta naturaleza son provisionales; pudiendo ser dejadas sin efecto frente a casos particulares.

Por ende, considero que lo solicitado por la parte actora debe ser rechazado sin más por no resultar aplicable al caso de autos. Pues, las

astreintes son de carácter restrictivo, residual, compulsivas, limitadas y excepcionales, en los casos de condena del pago de los daños y perjuicios. Precisamente, resultan ser aplicables cuando el obligado asume una actitud u obstinación o rebeldía manifiesta que impide la ejecución de una manda judicial.

### **XIII.- El cómputo de los intereses y la actualización monetaria**

La parte actora en su escrito de inicio ha solicitado: “*Se reclama el pago de la suma U\$S 288.259.- o su equivalente en moneda de curso legal a la época del efectivo pago; o lo que en más o en menos resulte de las probanzas de autos, con más sus intereses a la tasa activa, intereses punitivos, intereses moratorios desde el momento del evento dañoso y hasta la época del efectivo pago, con actualización por depreciación monetaria. Con Costas*” -véase escrito de fecha 07/12/2021-.

Por otra parte, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires en el novedoso caso: “Barrios” ha resuelto que: “*Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se hace lugar parcialmente al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto y, por ende, corresponde:* a) *revocar el fallo impugnado en lo que hace a los daños psíquicos de ambos accionantes, los cuales deberán ser incluidos en la reparación de la incapacidad otorgada en este proceso, y b) **declarar la inconstitucionalidad sobrevenida del art. 7 de la ley 23.928, según ley 25.561**, del mismo modo que su inaplicabilidad al caso, a fin de disponer una equitativa actualización del crédito adeudado. Asimismo, deberá remitirse el expediente a la Cámara de Apelación para que:* a) *calculando el valor a la fecha del pronunciamiento que aquí se ordena, determine el monto correspondiente al agravio reclamado en el recurso que se estima en esta sentencia, conforme a los criterios o parámetros de valorización empleados en el caso; b) **por cuanto concierne a los demás rubros indemnizatorios reconocidos en la causa, establezca el mecanismo de actualización que***

*correspondiere aplicar y la tasa de los intereses puros; c) todo ello, con arreglo a lo establecido en el presente pronunciamiento (en particular en los apartados V.16.c., V.17.a., V.17.b., V.17.c., V.17.d, V.17.e. y V.17.f. del voto que abre el acuerdo). (Ac. SCBA 3971/20). (SORIA Daniel Fernando – JUEZ KOGAN Hilda JUEZA- GENOUD Luis Esteban – JUEZ - TORRES Sergio Gabriel JUEZ CAMPS Carlos Enrique - SECRETARIO DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA). (el subrayado no es original).*

Como vemos, la Corte provincial ha modificado el criterio sostenido en épocas anteriores respecto a la actualización monetaria, por entender que, en un contexto de acusada inestabilidad económica, la aplicabilidad a ultranza del artículo 7 de la ley 23.928 genera una perturbación severa para la justa composición de los conflictos. Circunstancia, que ha motivado la declaración de inconstitucionalidad el artículo 7 de la ley 23.928 con el fundamento de que desconoce el principio de razonabilidad, el derecho de propiedad del reclamante y no permite proveer una tutela judicial eficaz.

Así las cosas, y toda vez que actualmente no puede desconocerse la existencia de un contexto inflacionario, dicha circunstancia me lleva a propiciar también la declaración de **oficio** de la norma que prohíbe indexar. En consecuencia, corresponde **declarar de oficio la inconstitucionalidad sobrevenida del art. 7 de la ley 23.928, según ley 25.561, del mismo modo que su inaplicabilidad al caso, a fin de disponer una equitativa actualización del crédito adeudado.**

Adelanto que la solución que se propicia, no resulta incompatible con la cuantificación realizada a valores actuales para los rubros indemnizatorios; toda vez que este magistrado al momento de sentenciar ha fijado y liquidado una deuda de valor a favor de la accionante (consecuencias no patrimoniales y daño punitivo), la cual naturalmente pasará a constituirse en una deuda de dinero. Dicha circunstancia, no impide optar por el camino que se ha seguido, pues que en palabras de la SCBA los

rubros pueden ser sometidos a un **“mecanismo de actualización que correspondiere aplicar y la tasa de los intereses puros”**.

Asimismo, toda vez que las indemnizaciones de los rubros cuantificados por consecuencias no patrimoniales y daño punitivo en esta instancia han sido estimadas a valores actuales y atendiendo al criterio sostenido por el Tribunal provincial en la causa “Paredes”, entre otros, **corresponde aplicar el interés puro del 6 % anual, desde de la fecha de constitución en mora conforme la carta documento de fs. 9-11/06/2021- hasta la fecha de la presente sentencia momento en que se estiman los daños a valores actuales** (arts. 724, 726, 768, Inc. “c”, 772, 886, 887, 888 y 1.748 del CCC). Y partir de allí, aplicar un sistema de actualización del capital hasta el efectivo pago, **conforme el índice de precios al consumidor (IPC) más una tasa de interés pura del 6% anual que corre desde la fecha de valuación de la deuda -fecha de la presente sentencia- y hasta su efectivo pago.**

Por otra parte, con relación al **daño emergente**, es decir, **valor del inmueble a restituir por la parte demandada**; toda vez que su cuantificación se ha diferido para la etapa de ejecución de la sentencia a través de la pericia pertinente, considero que **corresponde aplicar el interés puro del 6 % anual, también desde de la fecha de constitución en mora conforme la carta documento de fs. 9 -11/06/2021- hasta la fecha en que la pericia presentada por la perito arquitecta quede firme, momento en que se estiman los daños a valores actuales** (arts. 724, 726, 768, Inc. “c”, 772, 886, 887, 888 y 1.748 del CCC). Y partir de allí, aplicar un sistema de actualización del capital hasta el efectivo pago, **conforme el índice de precios al consumidor (IPC) más una tasa de interés pura del 6% anual que corre desde la fecha de valuación de la deuda -fecha en que quede firme la pericia- y hasta su efectivo pago.**

#### **XIV. Gastos de escrituración**

Atento como ha prosperado la cuestión en esta instancia, considero que debe darse tratamiento a este rubro oportunamente reclamado. Tal como ha destacado mi colega de grado, en autos se peticiona también que se condene al demandado a abonar los gastos de escrituración, en virtud de la demora inexcusable en la entrega del inmueble.

Ahora bien, considero que dicho rubro no ha de prosperar, toda vez que conforme las constancias de autos la parte actora no ha dado cumplimiento con la carga de la prueba (art. 375 del CPCC), cuando estaba a su cargo acreditar, mediante prueba documental e idónea al efecto dicho rubro y la determinación del monto imputado a dicho concepto, pues el daño debe ser presente, cierto y subsistente al momento del pronunciamiento judicial (art. 1739 del CCNC). Sin perjuicio de ello, y habida cuenta que el actor reclama por el rubro en tratamiento la suma de dólares 13.200,00 en su escrito postulatorio, considero sobre la base de la experiencia de la vida diaria y las máximas experiencias del juez, que dicho monto no guarda proporción con las características de la unidad objeto de este juicio y su valor, lo que constituye un verdadero abuso de derecho que la ley no ampara (arg. art. 9 y 10 del CCCN) y a la vez, constituiría un enriquecimiento sin causa (art. 1794 del CCyCN). Por ello, se rechaza dicho concepto.

#### **XV.- De las costas de Primera y Segunda instancia**

Atendiendo como han prosperado los agravios, considerando la responsabilidad de la parte demandada frente al incumplimiento contractual y en virtud del principio de reparación integral a favor de la víctima del daño, que en este caso se configura por los daños acreditados hacia la asociada-consumidora, considero que las costas de Primera y Segunda instancia deben ser impuestas a la parte accionada “Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires de La Matanza Ltda.” que resulta vencida en ambas instancias (arg. art. 68 del CPCC). Dicha forma de resolver, importa rechazar los agravios vertidos por la cooperativa.

Por las consideraciones legales, doctrinarias y jurisprudenciales expuestas, **VOTO POR LA NEGATIVA.**

Por análogos fundamentos el Pérez Catella también **VOTA POR LA NEGATIVA.**

**A LA TERCERA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JOSÉ NICOLÁS TARABORRELLI, dijo:**

Visto el Acuerdo que antecede, propongo a mis distinguidos colegas que: **1º) SE RECHACE el pedido de deserción de los recursos por ambas partes 2º) SE REVOQUE la sentencia apelada en todas sus partes y en consecuencia: a) SE TENGA POR RESCINDIDO el contrato de consumo y adhesión del Plan de Vivienda celebrado entre la parte actora, Ana María Ledesma y la parte demandada “Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires La Matanza Ltda.”; b) SE HAGA LUGAR PARCIALMENTE A LA DEMANDA,** condenando a “Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires La Matanza Ltda.”, a abonar a la accionante Ana María Ledesma el importe de pesos **DIEZ MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL (\$10.710.000,00)** –comprensivo de las consecuencias no patrimoniales y daño punitivo- más la tasa de interés y actualización monetaria fijada en el considerando XIII; en el plazo de diez días de quedar firme la presente sentencia bajo apercibimiento de ejecución. **2º) SE DIFIERA** para la etapa de ejecución de la sentencia la determinación del valor del rubro **daño emergente** a restituir a la accionante Ledesma Ana María, momento procesal en el cual la perito arquitecta designada en autos deberá determinar el valor de un inmueble en similares condiciones al abonado por la accionante “*vivienda modelo "2 DORMITORIOS (EX G.E)*”, ello de manera de otorgar a la parte actora un importe actualizado que le permita acceder a una vivienda familiar (arg. arts. 501 y siguientes del CPCC). Del mismo modo, adquirida firmeza la pericia que se presente oportunamente por la perito arquitecta, fijando el valor del inmueble actualizado, dicho importe deberá ser intimado de pago a la parte demandada Cooperativa de Vivienda

de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires La Matanza Ltda con más la tasa de interés y actualización monetaria fijada en el considerando XIII por el plazo de diez días bajo apercibimiento de ejecución; **3°) SE DECLARE** de oficio la inconstitucionalidad sobrevenida del art. 7 de la ley 23.928, según ley 25.561, del mismo modo que su inaplicabilidad al caso, a fin de disponer una equitativa actualización del crédito adeudado; **4°) SE IMPONGAN** las costas generadas en ambas instancias a la parte demandada vencida atento a la forma en que se resuelve (arts. 68 del C.P.C.C.). **5°) SE DIFIERA** la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad.

**ASI LO VOTO. -**

Por análogos fundamentos, el Doctor Pérez Catella adhiere y **VOTA EN IGUAL SENTIDO.**

Con lo que terminó el acuerdo que antecede, dictándose la siguiente:

**S E N T E N C I A**

**AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO:** Conforme la votación que instruye el Acuerdo que antecede este Tribunal **RESUELVE: 1°) RECHAZAR el pedido de deserción de los recursos por ambas partes 2°) REVOCAR la sentencia apelada en todas sus partes y en consecuencia: a) TENER POR RESCINDIDO** el contrato de consumo y adhesión del Plan de Vivienda celebrado entre la parte actora, Ana María Ledesma y la parte demandada “Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires La Matanza Ltda.”; **b) HACER LUGAR PARCIALMENTE A LA DEMANDA,** condenando a “Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires La Matanza Ltda.”, a abonar a la accionante Ana María Ledesma el importe de pesos **DIEZ MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL (\$10.710.000,00)** –comprensivo de las consecuencias no patrimoniales y daño punitivo- más la tasa de interés y actualización monetaria fijada en el considerando XIII; en el plazo de diez días de quedar firme la presente

sentencia bajo apercibimiento de ejecución. **2°) DIFERIR** para la etapa de ejecución de la sentencia la determinación del valor del rubro **daño emergente** a restituir a la accionante Ledesma Ana María, momento procesal en el cual la perito arquitecta designada en autos deberá determinar el valor de un inmueble en similares condiciones al abonado por la accionante “*vivienda modelo "2 DORMITORIOS (EX G.E)*”, ello de manera de otorgar a la parte actora un importe actualizado que le permita acceder a una vivienda familiar (arg. arts. 501 y siguientes del CPCC). Del mismo modo, adquirida firmeza la pericia que se presente oportunamente por la perito arquitecta, fijando el valor del inmueble actualizado, dicho importe deberá ser intimado de pago a la parte demandada Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Educación de Buenos Aires La Matanza Ltda con más la tasa de interés y actualización monetaria fijada en el considerando XIII por el plazo de diez días bajo apercibimiento de ejecución; **3°) DECLARAR** de oficio la inconstitucionalidad sobrevenida del art. 7 de la ley 23.928, según ley 25.561, del mismo modo que su inaplicabilidad al caso, a fin de disponer una equitativa actualización del crédito adeudado; **4°) IMPONER** las costas generadas en ambas instancias a la parte demandada vencida atento a la forma en que se resuelve (arts. 68 del C.P.C.C.). **5°) DIFERIR** la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad. **REGISTRESE. NOTIFIQUESE** la presente sentencia definitiva por Secretaría, en los términos del artículo 10 del Reglamento para las presentaciones y las notificaciones por medios electrónicos, Anexo I, capítulo II del Acuerdo 4039 SCBA., a los domicilios electrónicos respectivos, los que se consignan seguidamente. Oportunamente, **DEVUELVA SE. -20180893890@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR y 20170360762@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR**

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 30/04/2026 11:41:35 - TARABORRELLI Jose Nicolas -

JUEZ

Funcionario Firmante: 30/04/2026 12:09:16 - PEREZ CATELLA Hector Roberto - JUEZ

Funcionario Firmante: 30/04/2026 12:11:33 - TORANZO ORUÉ Valeria Graciela - SECRETARIO DE CÁMARA



227601420031132904

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I - LA MATANZA**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 04/05/2026 09:15:18 hs.  
bajo el número RS-113-2026 por TORANZO ORUE VALERIA GRACIELA.