

## Expediente

**Organismo:** JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 6 - SAN ISIDRO

**Causa:**S. C. M. C/ O. J. L. S/ VICIOS REDHIBITORIOS - **Número:** SI-24620-2020

## Documento

CARATULA: S. C. M. C/ O. J. L. S/ VICIOS REDHIBITORIOS

EXPEDIENTE: SI-24620-2020

RECEPTORIA: SI-24620-2020

CATEGORIA : sentencia definitiva

San Isidro, de marzo de 2026.

**Y VISTOS:** estos autos caratulados: "S., C. M. c/ O., J. L. s/ Vicios Redhibitorios", Exp. n° 24.620, venidos a despacho para dictar sentencia de los que:

### **RESULTA:**

1º). Se presenta C. M. S. e interpone demanda contra J. L. O. por resolución de contrato por vicios redhibitorios y daños y perjuicios, los que estima en \$ 9.511.342, con más sus intereses, costos y costas.

Relata que decidió adquirir una vivienda más amplia, la que encontró a través de la inmobiliaria Remax a tan solo 50 metros de donde estaba viviendo. Que la propiedad le parecía atractiva y la forma de pago en cuotas que ofrecía la inmobiliaria interviniente, lo terminó de convencer para realizar la transacción. Dice que se podía pagar una parte del precio y el saldo financiarlo a diez años o entregar otro inmueble en parte de pago.

Refiere que a partir del contacto directo con J. O., acordaron la compra de la vivienda de calle Córdoba N° 2243, para lo cual debía entregar la casa que actualmente habitaba y dos departamentos a estrenar en la ciudad de Mar del Plata, situados en calles Independencia y la Costa, zona La Perla. Se aclaró que había que esperar a venderlos para que pueda completar el pago, ya que el demandado no los aceptaba como parte de pago; fue la inmobiliaria Remax quien se comprometió a venderlos. Solo aceptó la vivienda de Carlos Villate n° 1409, vivienda que actualmente habita el demandado.

Argumenta que en virtud de dicha venta, se demoró la operación, la que finalmente se perfeccionó luego de que la escribanía interviniente acordara realizar la escritura en octubre de 2018. Afirma que allí se abonó la suma de U\$S 110.000, previa toma de la posesión en agosto de 2018, ello

sin perjuicio de continuar abonando para no entrar en mora, a pesar del incremento del dólar para lo cual se encargó de vender unos departamentos de su propiedad para hacer frente a sus obligaciones y cumplir con los plazos.

Refiere que el demandado dejó muchas de sus pertenencias en la casa, las que fue retirando de a poco. Sostiene que realizada la operación, empezó a tener problemas con la casa por vicios en los techos, cañerías, yacuzzi, calefacción que no funcionaba, pileta en mal estado, pared medianera, portón del garaje, entre muchos otros desperfectos, que el demandado se comprometió a reparar y no lo hizo, a pesar de las tratativas que efectuó, lo que entiende, lo autoriza conforme a lo pactado en el contrato, a pedir la resolución del contrato con más los daños y perjuicios que se le han ocasionado.

Discrimina los rubros pretendidos y sus montos. Ofrece pruebas peticionando que se haga lugar a la demanda en todas sus partes, con costas.

2º). El 24/6/2022 se presenta J. L. O. contestando la demanda. Opone excepción de prescripción en los términos el art. 2564 del CCCN, toda vez que entiende, el plazo de un año se encuentra largamente vencido.

En forma subsidiaria contesta la demanda, negando en forma circunstanciada los hechos expuestos por la reclamante.

Dice que art. 1054 del CCCN prevé un plazo de caducidad de sesenta días de haberse manifestado el vicio y es la propia reclamante quien denuncia que los problemas iniciaron desde la toma de posesión. Afirma que hay supuestos vicios que la adquirente pudo haber conocido por medio de la práctica de un examen ordinario, no siendo eximente que no sea experta en la materia o su inexperiencia en la compra de una vivienda, máxime cuando conforme a sus propios dichos debieron ser advertidos a simple vista, por no ser defectos ocultos. Los mismos pudieron haber sido constatados por un profesional contratado al efecto.

Destaca que el demandado no ha sido el constructor de dicho inmueble y que no ha sido el único que ha detentado la titularidad, cuya propiedad cuenta con una antigüedad de 74 años y que muchos de los elementos referenciados están a la intemperie o bajo la acción directa de los agentes del tiempo, como ser el calor, humedad, sequedad, viento.

Afirma que no resulta aplicable la obligación de saneamiento prevista en el art. 1033 inc. a CCCN., porque la acción se encontraba prescripta, por lo que no procede la resolución contractual impetrada por la actora ni la responsabilidad por daños (art. 1039 y 1040 CCCN).

Impugna cada uno de los rubros pretendidos y sus montos.

Ofrece pruebas, peticionando que se rechace la demanda en todas sus partes, con costas.

3º). El 8/7/2022 el actor contesta el traslado de la excepción de prescripción, peticionando que se rechace la misma conforme a los argumentos que expone.

El 4/8/2022 se difiere dicha excepción para el momento de sentenciar.

4º). El 5/8/2022 se recibe la presente causa a prueba, las que se proveen el 5/9/2022.

5º). El 22/10/2024 las actora plantea la inconstitucionalidad del art. 7 de la ley de convertibilidad, cuyo traslado fue evacuado por el demandado el 4/11/2024.

6º). No existiendo prueba pendiente de producción, el 29/8/2025 /se llama autos para dictar sentencia,

auto que fue apelado por el demandado el 9/9/2025, suspendiéndose el llamamiento de autos el 11/9/2025, el que se reanudó con fecha 27/2/2026, luego de que la Cámara Departamental tratara el recurso desestimándola, y:

## **CONSIDERNADO**

### **I). El derecho aplicable**

En principio es necesario poner de relieve que las normas del Código Civil y Comercial de la nación, ley 26.994, son aplicables al caso porque la cuestión planteada acaeció durante su vigencia. Nótese que la adquisición de la propiedad se perfeccionó en octubre de 2018.

En cuanto a la aplicación de la ley del defensa del consumidor, cabe señalar que para que ello sea posible deben cumplirse con los recaudos establecidos en los arts. 1/3 de la misma, es decir la existencia de un proveedor, que en este caso en particular es aquel quien vende el inmueble en forma profesional, habitual o en el marco de una actividad comercial y la presencia de un consumidor, que lo adquiere para uso personal, familiar o social; fundamentalmente el primer presupuesto no se da en la especie, por lo que entiendo, no corresponde su aplicación.

### **II). La excepción de prescripción**

i. Al contestar la demanda, el accionado, opuso excepción de prescripción. Señaló que la toma de posesión del inmueble por parte de la actora, conforme escritura acompañada, fue el 05/10/2018. Dice que la primer manifestación de la actora de supuestos vicios ocultos se hizo mediante la carta documento de fecha 26/02/2019 y la interpelación fue efectuada por intermedio de la carta documento del 30/11/2020; que la interposición de la demanda, es de fecha 21/12/2020. En función de ello, entiende que de conformidad con lo dispuesto por el art. 2654 del CCCN, se encuentra operada la prescripción.

ii. Corrido el pertinente traslado, el mismo es evacuado por el actor el 8/7/2022. Argumenta que el objeto del proceso es la resolución del contrato por la causal de los vicios graves. Dice que si bien el 5/10/2018 tomó la posesión del bien, lo cierto es que fueron tomando conocimiento de daños que iban apareciendo a lo largo el tiempo, lo que le fue puesto en conocimiento del aquí demandado mediante carta documento 23905968, a los fines de que se hiciese cargo de los mismos. Asevera que los vicios no existían al momento de toma de posesión.

Refiere que como los vicios continuaban y cada vez eran mayores, ante la falta de respuestas a los reclamos tendientes a su subsanación, es que mediante CD 37930313 fechada el 30/11/2020, se le da como última oportunidad al accionado de subsanar tales vicios, bajo apercibimiento de optar por resolver el contrato. Ante el silencio del demandado, el 21/12/2020 se dio por resuelto el contrato. El 2/2/2021 se inicia la mediación judicial, donde se acordó pasar a un cuarto intermedio a fin de realizar sobre el inmueble un informe técnico por un experto, el que participaron las partes. No obstante ello, fracasó la mediación por falta de acuerdo de las partes.

Argumenta que al momento de tomarse conocimiento de los vicios que adolecía el inmueble, estos le fueron puestos en conocimiento al vendedor. Que pese a las intimaciones que se le efectuaran, este no ofreció solución alguna, por lo que se le intimó a hacerlo bajo apercibimiento de proceder a la

resolución del contrato que los uniera, intimación que también fue desoída por el accionado.

iii. La prescripción es una institución de orden público que responde a la necesidad social de no mantener pendientes las relaciones jurídicas indefinidamente, poner fin a la indecisión de los derechos y consolidar las situaciones creadas por el transcurso del tiempo, disipando entonces las incertidumbres" (Scolarici en "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial, Dir. Highton, Elena I. - Areán, Beatriz A., 1ra. Ed., Buenos Aires, Hammurabi", 2006 T°6, pág. 603).

Cabe apuntar que el plazo de la prescripción liberatoria se computa a partir del momento de la exigibilidad de la prestación debida, por lo cual principia desde el día en que la acción puede ser ejercida judicialmente para obtener el cumplimiento forzado de la obligación (arts. 495, 505 y concs. Código Civil). Así lo disponía el art. 3956 Cód. Civil y también lo hace actualmente el art. 2554 CCCN, que establece que el transcurso del plazo de prescripción comienza el día en que la prestación es exigible.

En el caso, el art. 2564 del CCCN para los vicios redhibitorios establece el plazo de un año. No se trata de un plazo de caducidad sino de prescripción, susceptible en consecuencia de suspenderse o interrumpirse (arts. 2541, 2545 del CCCN).

Ahora bien, se ha acreditado los distintos reclamos extrajudiciales efectuados por la reclamante, a medida en que se iban sucediendo los distintos vicios que iba tomando conocimiento con el tiempo y con el uso. En efecto, no sólo procedió al libramiento de carta documento (26/2/2019), sino también a enviar WhatsApp y mails, conforme diera cuenta la perita informática (4/5/2023), ello con anterioridad de efectuar la interpelación formal fehaciente (30/11/2020), en función de la inacción de su contraria, cuyos desperfectos, asevera, en numerosas oportunidades no fueron desconocidos por el accionado.

En mi parecer, es claro que la demandante ha tomado conocimiento de los desperfectos sufridos en la propiedad, a medida que gozaba de la misma y la utilizaba; se trata de vicios ocultos que no tiene porque conocer hasta que ellos finalmente aparecen, los cuales exceden al común de la gente (conf. SCBA Ac. N° 88.395).

La naturaleza de los desperfectos denunciados, entiendo que imposibilitan que el plazo de prescripción comenzara a correr. El 30/11/2020 se interpeló formalmente al demandado mediante carta documento y el 21/12/2020 se dio por resuelto el contrato (ver informe del 30/9/2002 del Correo Argentino), iniciando la mediación el 23/4/2021.

En virtud de ello, entiendo que el plazo de prescripción no se encontraba cumplido.

### **III). La Resolución del contrato por vicio redhibitorio**

Peticiona la actora la resolución de contrato de compraventa del inmueble en función de los vicios que adolece la propiedad que adquirió por parte del demandado.

El Código Civil y Comercial al tratar los vicios redhibitorios en el art. 1051 inc. b) los describe como los defectos que hacen a la cosa impropia para su destino por razones estructurales o funcionales, o disminuyen su utilidad a tal extremo que, de haberlos conocido, el adquirente no la habría adquirido, o su contraprestación hubiese sido significativamente menor. Justamente unas de sus características es que sea oculto e ignorado por el adquirente, principio que se desprende de lo

dispuesto por los arts. 2164 y 2170 del Código Civil.

El vicio redhibitorio es el defecto oculto existente al tiempo de la adquisición, que haga la cosa impropia para su destino y que no pueda percibirse al tiempo de la entrega (art. 1053 del CCCN). De allí que son requisitos para la acción redhibitoria que los vicios deben ser ocultos, no perceptibles al primer examen que haga el comprador; que no han de ser conocidos por éste; que deben haber existido en la época en que se concluyó o perfeccionó la compraventa; que han de ser de naturaleza tal que la haga impropia para su destino (CN Com, Sala A, 9-5-74, ED 57-370, cit. Fernández Madrid, ob cit pág. 1152).

Se desprende del dictamen pericial efectuado por el perito ingeniero civil (7/8/2023), los daños que adolece la propiedad, los que describe detalladamente, junto con las reparaciones efectuadas, aportando fotografías de las mismas. Dice que conforme el estado general de la vivienda, puede establecer que la mayoría de los deterioros, podrían datar como mínimo de diez o incluso mas años, durante los cuales se realizó poco o nulo mantenimiento, resultando en patologías graves y avanzadas afectando casi a toda la totalidad de los elementos constructivos del edificio (muros, pisos y cubiertas). Concluye que dichos daños son mayoritariamente previos a la adquisición del inmueble por parte de la actora.

Señaló el experto que hay determinados signos que se manifiestan a simple vista en las construcciones que determinan los síntomas de las patologías y el estado de avance de ellas, pero que ello es apreciable para un profesional experto.

El 13/5/2025 declararon los testigos J. A. G. y F. O. G. en audiencia videograbada, cuyo hipervínculo obra glosado en autos para su consulta, cuyos testimonios son analizados con el principio de la sana critica y de amplitud de la prueba (art. 384 del CPCC).

Ambos conocieron la propiedad objeto de autos, inmediatamente luego de que la actora se mudase, dando cuenta de los innumerables desperfectos y deterioros que fueron apareciendo en la propiedad a medida que la utilizaban, ya sea en la instalación eléctrica, filtraciones y humedades, cañerías y tanque de agua, termotanque, pileta de natación y portón de entrada entre otros.

El primero de ellos reconoció que era una propiedad antigua, pero que a simple vista estaba bien, toda pintada. Asevera tener conocimientos y experiencia por haber sido inspector en CABA para habilitar locales, y que por ello se dio cuenta de los desperfectos que adolecía la casa, como ser faltantes de tejas o cables eléctricos colgando.

El segundo de ellos, señaló que la casa al ingresar estaba muy bien que era muy bonita, pero con el paso del tiempo y en forma inmediata aparecieron numerosos desperfectos. Que ante los reclamos efectuados al demandado, este dijo desconocerlos.

Mas allá de la modalidad de pago pactada, no se pudo desconocer que el monto de la operación por la compra de la propiedad fue de U\$S 650.000, conforme escritura n° 178, el cual es un monto importante de venta para un inmueble, que conforme los dichos el demandado, no se encontraba en impecables condiciones.

Conforme lo analizado ha quedado demostrado que la cosa vendida por el demandado presentaba vicios ocultos existentes al tiempo de la adquisición, como así también, que la compradora efectuó el correspondiente reclamo al vendedor.

Quien vende una cosa de su propiedad no puede desentenderse de entregarla en óptimas condiciones para su finalidad, obligación que resulta inobjetable, más allá de su antigüedad. Si bien este es un presupuesto que no puede desconocerse, ello no lo habilita a entregar un inmueble deteriorado y no apto para su uso. Cabe indicar que los vendedores están obligados a garantizar a los compradores que la cosa no está viciada por defectos ocultos que hagan impropio su uso o lo disminuyan en medida sustancial" (Cám. Civ. B LL 1990 - B con nota de E Barbier y CA Ghersi citado por Gómez León, Gómez Buquierin, Legislación Comercial Anotada, Código de Comercio, Análisis Jurisprudencial, Volumen I, Buenos Aires Depalma, 1999, pág. 558), máxime cuando en este caso, en la escritura de venta, se pactó que el accionado responderá por saneamiento para el caso de vicios redhibitorios (ver cláusula cuarta).

Ahora bien, conforme a las constancias de autos, no encuentro apropiado proceder a la resolución del contrato prevista en los arts. 1039 inc. c, 1056 inc. a, 1077, 1078 y conc del CCCN, más allá de los daños y perjuicios que pueda reclamarse en los términos de los arts. 1033 inc a, 1034, 1039, 1040, 1051 inc. b del CCCN, toda vez que dicha solución se aplica en casos extremos. La conservación del contrato ubica a este remedio como último recurso, de carácter subsidiario, como se evidencia con las limitaciones expresas, impuestas por los artículos 1050 y 1057 el CCCN (conf. Lorenzetti, Ricardo Luis "Cód.Civil y Comercial comentado, T° VI, pág. 68, comentario al art. 1039 Ed. Rubinzal- Culzoni).

Como principio general, ha dicho la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, que la posibilidad resolutoria constituye una facultad que en los contratos con prestaciones recíprocas se confiere a la parte cumplidora frente al incumplimiento de la contraria, pero no cualquier incumplimiento puede servir de base para poner en funcionamiento el pacto comisorio. Para optar por la resolución del contrato debe mediar un incumplimiento de cierta gravedad (conf. Ac. 37.949, sent. del 31/VI/988 en "Acuerdos y Sentencias", 1988/II/231; Ac. 73.965, sent. del 21/III/2001; Ac. 82.200, sent. del 23/IV/2003; Ac. 92377 del 5/4/06).

En efecto, la propiedad ha sido adquirida en el año 2018 y numerosos daños han sido reparados por la aquí reclamante, continuando a la fecha viviendo en dicha propiedad. Si el vicio puede ser reparado razonablemente, sin que ello afecte la naturaleza del bien o el contrato, no corresponde la resolución. El principio de conservación del contrato prima, sin perjuicio de corresponder una compensación por incumplimiento accesorio del vendedor, conforme el reclamo efectuado que a continuación se analizará.

#### **IV. La indemnización pretendida**

##### **a. Daño efectivo y emergente**

Dentro de este rubro pretende la actora que se le reconozca una suma determinada en función de determinados gastos, a saber:

1. Reclama la actora se condene el demandado al pago de las reparaciones que deben realizarse en el inmueble por los vicios existentes en la propiedad, el que estima en la suma de \$ 6.500.000.
2. Las reparaciones que debieron realizar diariamente para poder vivir en la propiedad, y evitar

que siga entrando agua por el techo, por la suma de pesos \$ 550.000 con más \$ 25.000 en concepto de materiales.

3. Pretende que se contemple el costo de reparación de su automotor BMW Z4 dominio FZP292, (IIX-300 conforme lo aclarado el 14/10/2022) quien dice sufrió daños provenientes de caídas de tejas del techo, los cuales alcanzan la suma de \$ 430.000.

4. Reintegre de lo pagado en concepto de escritura por la suma de \$ 1.006.342 y la comisión a la firma Remax por la intermediación por la suma \$100.000.

**1) Las reparaciones que deben realizarse en el inmueble y 2). Las reparaciones que se realizaron**

El perito ingeniero civil que se expide el 7/8/2023, se apersonó en la propiedad objeto de autos y realizó un extenso, complejo y detallado dictamen adjuntando fotografías ilustrativas y fundantes del mismo. Detalló en forma pormenorizada el precario estado de la propiedad, sus características, las reparaciones efectuadas y las reparaciones necesarias a efectuar, dando cuenta del escaso mantenimiento de la propiedad a lo largo de los años.

Confeccionó un informe de las reparaciones a efectuar y sus correspondientes costos, los cuales alcanzan a la suma de \$ 202.750.320. No pudo determinar el costo de las reparaciones parciales ya efectuadas.

Dicho dictamen fue observado el 21/8/2023, el que mereció la oportuna respuesta del experto (11/9/2023). No encuentro elementos para apartarme del fundado dictamen pericial, máxime cuando el perito al evacuar el traslado que se le confiriera contesta cada una de las inquietudes requeridas, ratificando su original dictamen.

En razón de la naturaleza de la cuestión debatida, la pericia es la prueba relevante, pues asesora al juzgador en temas que escapan en forma absoluta a su formación profesional (arts. 902 y 512 del Código Procesal; Cám. Civ. y Comercial Primera, Sala 2°, Mar del Plata, causa n° 111.888, 12/6/2001, Reg. n°196/2001, "Oyanguren, Héctor Marcelo c/ Clínica de Fractura y Ortopedia", JUBA B-1403364; Cám. Civ. y Comercial Primera, Sala 2°, Mar del Plata, causa n° 125.501, 28/8/2003, Reg. n°568/2003, "Giménez, Juan Manuel c/ Hospital Inter-zonal General de Agudos", JUBA B-1403955). Por ello, para resolver esta cuestión resulta de una importancia decisiva recurrir, ante todo al informe pericial realizado por profesional idóneo en la materia. Sin embargo, ello no obsta a que sea ponderada la totalidad de la prueba producida.

Si bien el dictamen pericial no es vinculante para el juez, éste no puede apartarse del mismo de modo arbitrario. En tal sentido deberá tomar en consideración: a) la competencia del perito; b) los principios científicos en que se funda; c) la concordancia de su aplicación con los principios de la sana crítica; d) las observaciones formuladas por las partes y e) los demás elementos de convicción que ofrezca la causa.

Estos conceptos, no significan aplicación mecánica del dictamen del perito, sino que existe obligación del juez de valorar dicha prueba conforme las pautas que en tal sentido le impone el art. 474 del C.P.C.C. Luego de esta valoración podrá o no apartarse de aquellas conclusiones, ya sea en forma total o parcial. Para ello deberá aducir razones de entidad suficiente, es decir, muy fundadas porque el conocimiento del perito es ajeno al hombre de derecho (Fenochietto, Carlos E. - Arazi,

Roland, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado y concordado con el C.P.C.C. de la Provincia de Bs.As.", Astrea, Bs.As., 1987, pág. 524); esta Sala causa n° 111.487).

Es menester recordar que los peritos son auxiliares la justicia cuya misión consiste en contribuir a formar la convicción del Magistrado quien, no obstante no estar ligado categóricamente a las conclusiones del peritaje, es solo un elemento informativo sujeto a la apreciación del juez (SCBA, Ac. y Sent. 1957-IV-54; 1961-V-490), no significa que éste pueda apartarse arbitrariamente de la opinión fundada del perito idóneo (conf. Sala I Dptal causa n° 45.416).

Adúnese a las conclusiones del perito ingeniero civil, el informe técnico efectuado por la arquitecta F. requerido al momento de la mediación, quien resulta coincidente en cuanto a las reparaciones a efectuarse en la propiedad (ver 8/9/2022, 3/10/2022 y 17/9/2024).

En función de ello, solo se atenderá al costo de las reparaciones efectuadas hasta alcanzar la suma de \$ 202.750.320, debiendo desestimarse lo requerido en cuanto al costo de las reparaciones a realizarse, por falta de prueba (art. 375 del CPCC), cuya carga le correspondía a la actora. En efecto, las declaraciones de los testigos, en mi parecer, no resultan suficientes para hacer lugar a la misma y mucho menos para estimar su costo.

### **3. La reparación de su automotor BMW Z4 dominio IIX-300**

Si bien es cierto que se encuentra acreditado que el vehículo de la actora ha sido reparado (ver 8/9/2022, 6/10/2022 21/12/2023), lo cierto es que no se ha acreditado el nexo causal con los hechos reseñados, presupuestos indispensable para hacer lugar al mismo. Lo señalado en forma genérica por el testigo F. O. G., en mi parecer, resulta insuficiente para acreditar en forma fehaciente dicho extremo.

### **4. Reintegro de lo pagado en concepto de escritura y la comisión a la firma Remax por la intermediación**

En función de lo decidido presentemente y toda vez que no se ha hecho lugar a la resolución del contrato, entiendo que resulta improcedente los rubros aquí pretendidos.

#### **b. Lucero Cesante**

Reclama por la pérdida del enriquecimiento patrimonial, en cuanto a expectativas, ganancias, beneficios y utilidades. Dice que debe considerarse cuanto habría percibido si el dinero que invirtió en arreglos en la casa lo habría invertido en un plazo fijo, o adquirido dólares. Asimismo pretende que se le reconozcan los gastos de cartas documentos, fotografías y presupuesto. Estima por ellos la suma de \$ 250.000.

El lucro cesante es el que ha sido frustrado, la utilidad, beneficio, ganancia o provecho de que se ve privado el acreedor, sea por la inexecución total o parcial de la obligación, o por retraso o mora en su ejecución, sin comprenderse en este concepto las ganancias hipotéticas (Rezzónico, Luis María, "Estudio de las obligaciones en nuestro derecho civil", 9ª ed. Vol.1, Depalma, 1966, pág. 205; Llambías, Jorge J., "Código Civil Anotado", t. II-A, Bs. As., 1989, pág. 154 y ss.).

Corresponde indicar que, el perjuicio en cuestión supone por definición la efectiva privación de una ganancia o ventaja y su procedencia requiere la prueba razonable de que tal privación ha existido (SCBA Ac. y Sent. 1966-II-227).

Como ocurre con todo daño resarcible, quien peticiona la indemnización debe probar el

agravio sufrido (arts. 1067, 1068 del Código Civil y 375 del CPCC). En el caso del lucro cesante, debe acreditar la existencia de ingresos verosímelmente esperados y frustrados en razón del accidente, aportando a ese fin certidumbre, tanto acerca de la actividad que desempeñaba al momento del suceso, como de las pérdidas concretas experimentadas (arts. 1069, 1071, 1083, 1086 y ccs. Código Civil; 375 del CPCC; Sala I Dptal., Acuerdo n° 92.973, reg. N° 554, sent. 7-8-2003).

La inversión del dinero, la ganancia esperable de él su renta o la frustración de un negocio a concretarse, debe ser un daño cierto, el cual de algún modo debe probarse, lo que no ha acontecido en el caso.

En función de ello corresponde su desestimación.

En cuanto a los gastos reclamados, ellos son costas del juicio, esto es, erogaciones que hacen los sujetos del proceso, para obtener la actuación de la ley mediante los actos procesales que pretenden. Constituyen las costas de nuestro ordenamiento el resarcimiento de los gastos, que debidamente acreditados, ha debido efectuar quien se ha visto obligado a accionar con el fin de lograr la declaración de un derecho (Palacio, Lino, "Manual de Derecho Procesal Civil" T° I, pág. 265), otorgándose a este concepto suficiente amplitud para comprender la totalidad de los gastos (Fassi, Santiago, "Códigos...", 2ª ed. v. I, pág. 286/7, N° 675), ya sean judiciales o extrajudiciales.

Para establecer si los gastos pretendidos por el vencedor en costas deben ser reintegrados total o sólo en forma parcial, debe atenderse a las peculiaridades de cada caso, y no corresponde pronunciarse al respecto en la sentencia que en general las impone, porque se trata de un aspecto a zanjar durante la sustanciación de la pertinente liquidación, oportunidad en que las partes podrán someter a la jurisdicción cada rubro pretendido (arts. 77, 167 inc. 7°, 501 y conc. del CPCC; Sala I Dptal., causa n° 107.157; Sala II, causas n° 54.740, 61.456, entre otras).

### **c. Daño Moral**

Pretende que se le reconozca la suma de \$ 650.000.-

El daño moral está configurado por una afectación íntima que sufre la persona con motivo del actuar de terceros, que implica una injusta privación o disminución de los bienes que tienen valor fundamental en su vida y que son la paz, la tranquilidad de espíritu, la libertad individual, la integridad física, el honor y los más caros afectos (Cód. Civil, arts. 1078 y 1111; SCBA Ac. N° 63.364, 10-11-1998, DJBA 156-17).

Su indemnización debe atender a los sufrimientos afectivos de la demandante, que constituyen aquello que se pretende reparar. Su fundamento en la obtención de una satisfacción compensatoria y procura la obtención de gratificaciones sustitutivas de aquellos bienes perdidos, como fuentes de gozo, alegría, estimables en la esfera psicofísica (Iribarne, H., "De los daños a personas", pág. 162, Ediar, Bs. As., 1993).

Debe meritarse las molestias ocasionadas a lo largo del tiempo por el incumplimiento del demandado y la falta de respuesta absoluta a sus reclamos, que le impidió el uso y goce de la propiedad, como también que debió someter el inmueble a numerosas reparaciones a las que se vio obligada para dejarlo en mínimas condiciones de habitabilidad, en tanto moraba en el mismo y cuyos vicios no le fueron informados al momento de la adquisición. Ello sin duda afectó las expectativas que tenía del disfrute de la vivienda el cual se vivo impedido por los vicios y que ello le provocó

angustias y sufrimientos (ver declaraciones de los testigos G.), lo que debe estar justamente apreciado.

En función de ello y de conformidad con lo dispuesto por el art. 1741 del CCCN, corresponde hacer lugar al reclamo hasta alcanzar la suma de \$ 1.000.000.

## **V. Los intereses**

El 22/10/2024 la actora planteó la inconstitucionalidad del art. 7 de la ley de convertibilidad, la que fue respondida por la contraria (4/11/2024).

Es sabido que la declaración de inconstitucionalidad de un precepto de jerarquía legal constituye una de las funciones más delicadas susceptibles de encomendarse a un tribunal de justicia, configurando un acto de suma gravedad que debe ser considerado como última ratio del orden jurídico (conf. SCBA LP C 106293 del 22/10/2014). De allí que para su procedencia se requiere que el interesado demuestre acabadamente de qué manera la norma cuestionada contraría la Constitución causándole de ese modo un agravio (SCBA, Ac. N° 70.112 del 25/02/2015, 111.903 del 10/12/2014, 101.549 del 12/11/2014, entre otros).

En el caso, el problema está centrado en la prohibición de reajuste o indexación de obligaciones dinerarias prevista en los arts. 7 y 10 de la ley 23.928, texto según ley 25.561 dictados en un momento particular de la Argentina y con un objetivo claro, esto es la estabilidad económica.

No desconozco la doctrina que emana del fallo dictado por la Suprema Corte provincial (causa C. 124.096, "Barrios", sent. del 17-4-2024), en la que ha revisado la doctrina legal delineada en "Vera" y "Nidera" la que habilitó la posibilidad de actualizar los montos indemnizatorios a los fines de lograr un equitativo reconocimiento del crédito adeudado previo a declarar la inconstitucionalidad sobrevenida de la prohibición de indexar contenida en el art. 7 de la ley 23.928 -según ley 25.561- y su inaplicabilidad al caso. Es que luego de un exhaustivo análisis, variaciones y pautas inflacionarias, se entendió que existía un detrimento en la indemnización reconocida que no podía ser tolerada, pero que debe encontrarse debidamente justificada, lo que entiendo no ha sucedido en el presente caso.

En materia de intereses moratorios la doctrina legal delineada por el Superior Tribunal provincial en los fallos C. 120.536, "Vera" (sent. de 18-4-2018) y C. 121.134, "Nidera" (sent. de 3-5-2018) y confirmada con posterioridad en causas n° 123.090, "Paredes", sent. del 18-9-2020; 123.367, "Sandobal" del 21-10-2020; 123.297, "Calderón", del 4-11-2020 y 122.687, "Rodríguez" y su acumulada "Barresi" del 17-11-2020, mediante la cual estableció que la fijación de una tasa de interés debe atenderse a la fecha de los valores (6 % desde el día del hecho y hasta el dictado de la sentencia).

Toda vez que en el presente caso el resarcimiento es fijado a valores actuales al tiempo del dictado de la sentencia, solo corresponde fijar una tasa de interés puro, pues en definitiva aquél ya tiene determinada una expresión numérica que resulta adecuada al tiempo del pronunciamiento. Es decir, no hay indexación, pero el valor ha sido recompuesto al día de la decisión judicial. Agregar a ello otro factor de corrección por depreciación monetaria implicaría resultados desproporcionados por la sumatoria del valor actual más el componente de depreciación monetaria.

Los intereses devengados con posterioridad a la valuación del perjuicio, son fijados a la tasa pasiva más alta que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires, en sus operaciones de depósitos a treinta días (conf. causas "Ponce", C. 101.774 y "Ginossi", L. 94.446, ambas del 21-10-2009;

"Ubertalli", B. 62.488; "Cabrera", C. 119.176 y "Trofe", L. 118.587, ambas del 15-6-2016, entre otras (conf. causas "Mayoguiza", n° SI-9358-2010, reg. 85, del 3-7-2018; "Corsi", SI-33.335-14, reg. 4, del 6-2-2020, entre otras de esta Sala 1°).

En función de ello y respetando la doctrina legal de la SCBA referido, cabe apuntar que toda vez que los montos de condena han quedado valuado en forma actual, deberá adicionársele una tasa pura del 6% anual desde el momento de la interpelación el demandado, esto es, el 30/11/2020 y hasta este pronunciamiento; y a partir de allí, hasta el efectivo pago, a la pasiva más alta que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires, en sus operaciones de depósitos a treinta días.

#### **VI. Las costas**

Atento a la forma en que se resuelve, entiendo que las costas deben ser soportadas por el demandado (art. 68 del CPCC).

**VII.** Por todo lo expuesto y normas legales citadas y lo dispuesto por los arts. 163, 165, 375, 384, 474 y conc. del CPCC, **FALLO:** haciendo lugar a la demanda y en consecuencia, **RESUELVO:** a) condenar a J. L. O. para que dentro del término de diez de quedar firme la presente pague a C. M. S. la suma de doscientos tres millones setecientos cincuenta mil trescientos veinte pesos (\$ 203.750.320), con más los intereses previstos en el considerando V; b) imponer las costas al demandado; c) diferir la regulación de los honorarios para su oportunidad.

REGISTRESE. NOTIFIQUESE por Secretaría a los domicilios electrónicos constituidos. Oportunamente archívese.

MARIANO A BONANNI

JUEZ

20215849849@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

20217077371@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

y

Firmantes

**Fecha:** 10/3/2026 13:12:13 **Funcionario:** BONANNI Mariano Aristóbulo JUEZ ---  
Certificado Correcto

Registración

**Registro:** REGISTRO DE SENTENCIAS - **Número:** RS- 12-2026 - **Código acceso:**

D7F07EEB - **PUBLICO**

**Registrado por:**BONANNI Mariano Aristóbulo - **Fecha registraci3n:** 10/03/2026 13:12