



PODER JUDICIAL
DE NEUQUÉN

NEUQUEN, 28 de abril del año 2021.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"RODRIGUEZ ARIANA LILEN C/ BAR 2 SRL S/ RESOLUCION / RESCISION DE CONTRATO"**, (JNQC16 EXP N° 522079/2018), venidos a esta **Sala II** integrada por los Dres. Patricia **CLERICI** y José I. **NOACCO**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **el Dr. José I. NOACCO dijo:**

I.- El día 3 de febrero de 2020 se dicta sentencia haciendo lugar a la pretensión, a consecuencia de lo cual declara resuelto el contrato celebrado por las partes y condena a la accionada al pago de las sumas allí dispuestas.

Contra esa decisión se alza la actora expresando sus agravios a fs. 287/290vta., afirmando que le causa un daño irreparable por un lado, la suma reconocida en concepto de daño moral y por otro, el rechazo del rubro daño punitivo.

En cuanto a lo primero, se agravia pues sostiene que el monto otorgado no solo no refleja en forma adecuada las vicisitudes que le generó a su parte el incumplimiento de la demandada, sino que no surge de la sentencia el método de cálculo utilizado para arribar al resultado que expone la sentencia.

Destaca que no se hace mención a qué factores se tuvieron en cuenta para fundar la decisión lo que deriva en una sentencia que no se encuentra razonablemente fundada.

Detalla que no se consideró que la actora pretendió cumplir el sueño de dar una casa a su familia e invirtió todos sus ahorros en ello, pagó la totalidad del

precio acordado y sin embargo debió continuar alquilando luego debió mudarse a un departamento muy pequeño en el terreno que su padre habita, el cual debió ampliar cuando nacieron sus hijos y aun así sigue siendo pequeño, todo lo cual tuvo un impacto emocional que no tuvo reconocimiento en la suma que asignó la Jueza.

Señala que es insignificante y no resulta en absoluto compensatoria respecto a la situación vivida, comparando que con esa suma ni siquiera alcanza para pagar medio año de un alquiler de una casa modesta, concluyendo que la actora debió vivir durante todo el tiempo antes señalado con el peso de carecer de una vivienda propia y continuará de ese modo hasta que sea posible en algún momento concretar ese anhelo.

Finaliza solicitando se revise la cuestión a la luz de los parámetros objetivos que entiende se encuentran acreditados en autos.

A continuación se agravia por el rechazo del rubro daño punitivo y afirma que medió una apreciación inadecuada respecto a las constancias de autos, pues de las mismas surge la desidia, la falta de interés y la actitud prácticamente dolosa de parte de la demandada frente a la actora y por lo menos 6 damnificados más.

Detalla los procesos que tramitan en esta Circunscripción y en los que se demandó a la accionada por el mismo motivo.

Afirma que ello debe llevar a concluir que los mismos ni siquiera alcanzan a reflejar todos los casos en los que se comercializaron los loteos "Altos de Plottier I" y "Altos de Plottier II", efectuando operaciones inmobiliarias

que implicaron incumplir sistemáticamente las obligaciones asumidas.

En esa senda, sostiene que la demandada no sólo incumplió la obligación original asumida sino que, contrariamente a lo que indican las reglas de la buena fe, no informó la imposibilidad de cumplimiento ni decidió reintegrar las sumas abonadas y que una vez notificada de la presente demanda ni siquiera se presentó a estar a derecho.

Señala que la falta de reproche a la actitud asumida por la accionada fomenta la impunidad y legitima los fraudes inmobiliarios, permitiendo que las empresas que realizan esos actos ilícitos queden sin castigo y que estas maniobras se tilden livianamente como incumplimientos contractuales.

Manifiesta que la sentencia señala no haber encontrado acreditada la conducta dolosa de la demandada, sin embargo la recurrente manifiesta que la doctrina tiene dicho que el daño en cuestión procede no solo en ese supuesto sino también cuando media una conducta gravemente culposa, por lo que de considerar que no hubo dolo sí podía vislumbrarse con claridad el elemento de culpa grave, pues la demandada debió representarse las consecuencias de su accionar.

Subraya que el daño punitivo no solo cumple una función sancionatoria y reparadora sino que también preventiva pues fomenta la idea de que, frente al riesgo de sufrir la sanción, deje de resultar económicamente atractivo enriquecerse a costa de vulnerar derechos ajenos.

Cita jurisprudencia de esta Alzada y solicita se haga lugar al recurso, en la medida de sus agravios.

Corrido el traslado, la demandada no lo contesta.

II.- Ingresando en el estudio de los agravios, debo señalar que entiendo le asiste razón a la actora en su cuestionamiento a la sentencia.

En primer lugar y con relación al monto por daño moral, aparece acabadamente acreditado el menoscabo sufrido por la actora, frente al cual coincido que la suma reconocida aparece insuficiente.

De conformidad a los términos de la pretensión y las pruebas colectadas, el daño moral trasciende lo que serían las molestias que se vio obligada a trañar la actora para que se reconozca su derecho, pues está probado que la posibilidad de acceder al lote se vincula estrechamente con vivencias emocionales.

En ese aspecto es posible razonar que cuando doctrina y jurisprudencia se refieren a que para que el daño moral sea procedente no alcanza con el disgusto o la irritación que puede generar la necesidad de gestionar el reconocimiento del derecho, lo hacen dejando a salvo la posibilidad de evaluar esa cuestión en el caso concreto.

Así, las molestias o el impacto espiritual no resultan equivalentes en relación a quien pone todos sus ahorros en procurar una vivienda única y aquel que hace de la gestión inmobiliaria su modo de vida y se enfrenta a un negocio fallido, de modo tal que la premisa expuesta es útil para abordar también la cuestión de la suma que cabe reconocer.

En el caso, los testigos concuerdan en señalar que la búsqueda del lote se dio luego de una desavenencia familiar que llevó a la actora a la necesidad de conseguir un lugar para mudarse, y que se trata de una persona que desde muy joven trabajó para procurarse un sustento.

En cuanto al examen de los testimonios a la luz de la sana crítica, destaco que si bien se trata de personas con una vinculación cercana con la actora que de alguna manera pueden ver afectada su declaración por ello, en relación al padecimiento espiritual sufrido, lo razonable es que sean esas personas las que puedan dar cuenta de esa situación, pues resulta más creíble que la desazón sufrida haya sido advertida por personas cercanas y no con extraños.

Asimismo, de la escucha de los testimonios surgen relatos coincidentes en relación a hechos que resultan verosímiles y apoyados en el resto de las constancias de la causa, de modo que corresponde tener en cuenta lo que surge de los mismos.

Cabe razonar así, que el destino de los ahorros de la actora al terreno que finalmente no sólo no le fue entregado, sino del que tampoco pudo obtener información cierta acerca de cuáles eran las dificultades que lo impedían, junto al tiempo transcurrido y el hecho de que aun no haya podido concretar el acceso a su vivienda en forma independiente, ya que vive en una pequeña casa con su esposo y sus dos hijos, situada en el terreno donde vive su padre, son todas circunstancias de las cuales es admisible inferir, con certeza, que en orden a la reparación plena resulta procedente incrementar el monto otorgado en la instancia de grado.

De conformidad a los antecedentes de esta Sala, en relación a los cuales hemos tenido ocasión de examinar problemáticas similares, encuentro apropiado elevar la suma al monto oportunamente requerido y reconocer en concepto de daño moral, **la suma de \$ 100.000.**

Este último argumento permite ingresar en el siguiente agravio, pues también le asiste razón en su queja en cuanto al rechazo del daño punitivo.

Así, del examen de los expedientes ofrecidos como prueba, en primer lugar los llevados adelante por la propia actora ante la Defensoría del Pueblo y la Secretaría de Defensa del Consumidor, surge no sólo las gestiones de reclamo de larga data, sino la pasividad e indiferencia de la demandada frente a la situación.

Reconozco que aun teniendo en cuenta que debido a tratarse de una instancia conciliatoria no se dejan asentadas todas las manifestaciones de las partes, no surge en ninguna de ellas un ofrecimiento, aunque más no sea de una explicación frente a la problemática planteada.

Luego, los procesos llevados a cabo en dependencias de este Poder Judicial evidencian la misma indiferencia y desatención, y es en ese sentido que destaco del escrito de agravios cuando la actora refiere a que no sólo no se le reintegró el dinero abonado, sino que tampoco se le brindó una explicación razonable y oportuna respecto a las circunstancias que impidieron el cumplimiento.

Al respecto, he tenido ocasión de pronunciarme en autos: "GONZALEZ IMANOL C/ SANTANDER RIO S.A. S/ D Y P DERIVADOS DE LA RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL DE PARTICULARES", (EXP N° 512833/2016 del 27/2/2020), haciendo hincapié en el aspecto disuasivo de los daños punitivos como función primaria del rubro en cuestión.

Así: *"...En particular, con respecto a la función que deben cumplir los DP, tanto desde la Doctrina Jurídica Tradicional y el Análisis Económico del Derecho se podría distinguir una función principal y otra accesoria. La función principal es la disuasión (específica y general) de daños conforme con los niveles de precaución deseables socialmente. Coincidentemente con lo expuesto, los Fundamentos del Proyecto de Ley y del Dictamen de las comisiones de la Cámara de*

Diputados de la Nación (que examinan de forma particular el Proyecto) destacan que: "Con el daño punitivo se trata de desbaratar la perversa ecuación que aconseja dejar que se produzca un perjuicio pues, en sí, resulta más económico repararlo en los casos singulares que prevenirlo para la generalidad".

"Por otra parte, la función accesoria de los DP sería la sanción del dañador, ya que toda multa civil, por definición, tiene una función sancionatoria por la circunstancia fáctica de ser una condena en dinero extracompensatoria (la multa civil es sancionatoria en oposición a la indemnización por daños y perjuicios que es compensatoria). Así, en los Fundamentos ya mencionados, se explica que los DP "consisten en una sanción de multa"... (cfr. Irigoyen Testa, Matías "Cuándo el juez puede y cuándo debe condenar por Daños Punitivos? Publicado en: RCyS 2009-X , 16)".

"... Como acertadamente lo apunta Zavala de González, no es necesario que medie un factor subjetivo de atribución contra el responsable con relación específica al hecho perjudicial, sino que basta una conducta objetivamente descalificable desde el punto de vista social, esto es, disvaliosa por inercia, indiferencia hacia el prójimo, desidia, abuso de una posición de privilegio (Zavala de González, Matilde, "Actuaciones por daños", Editorial Hammurabi, Buenos Aires, 2004, pág. 332; y Zavala de González, Matilde - González Zavala, Rodolfo Martín, "Indemnización punitiva", en "Responsabilidad por daños en el tercer milenio. Homenaje al Profesor Doctor Atilio Aníbal Alterini", Directores: Alberto Jesús Bueres y Aída Kemelmajer de Carlucci, Editorial Abeledo - Perrot, Buenos Aires, 1997, pág. 190). Ya en las XVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil,

celebradas en Santa Fe en 1999, se había señalado que: "Las penas privadas tienen por finalidad prevenir graves inconductas futuras ante el temor que provoca la sanción; reflejar la desaprobación social frente a éstas; en su ámbito específico, proteger el equilibrio de mercado". ("PRIETO ANDREA ELISABET c/ GARBARINO SAICEI s/ DAÑOS Y PERJUICIOS"-Cámara de Apelación de Circuito-Rosario).

Luego, y acentuando lo señalado, pues vincula específicamente la cuestión en el ámbito de los proyectos inmobiliarios y cómo corresponde abordar el análisis del daño punitivo: "Éste consiste, como es sabido, en una multa netamente sancionatoria que tiende, además, a cumplir una función preventiva y disuasiva. Sobre el instituto existe un profundo debate en la doctrina -con voces tanto de adhesión como de crítica- que dan cuenta de un largo proceso de reflexión sobre el tópico. Es así que para algunos autores no basta el mero incumplimiento sino que es necesario que se trate de una conducta particularmente grave, que existan factores de atribución, dolo, dolo eventual o, como mínimo, una grosera negligencia... (Cam. Ap. Civ. y Com. de Salta, SALA II A., R. V.; M., C. E. c. I. S.A. s/ Acciones ley de defensa del consumidor • 03/10/2019 Cita Online: AR/JUR/54760/2019)

Y continúa el fallo: "...más allá de los problemas hermenéuticos, la jurisprudencia ha venido delineando y fijando los contornos de este novedoso instituto mediante una interpretación razonable, superando en gran medida los defectos técnicos del artículo 52 bis antes citado, y sorteando de tal modo los desbordes a que podría haber llevado una inadecuada aplicación que lo transforme en una fuente de enriquecimiento sin causa o en una duplicación de sanciones (conf. Hernández, Carlos A. y Gonzalo Sozzo, La construcción judicial de los daños punitivos. Antecedentes y funciones de

la figura en Argentina, publ. en Rev. de derecho de daños, t° 2011-2: "Daño Punitivo", Rubinzal -Culzoni, p. 361 y ss.; Bueres, Alberto J. y Sebastián Picasso, op. cit., p. 68).

"La doctrina ha destacado especialmente la necesidad de colocar la figura dentro de los cauces estrictos que la caracterizan, sin sacarla del ámbito de excepción que siempre ha tenido en el derecho comparado (v. Pizarro, Ramón Daniel, ¿Sirven los daños punitivos tal como están regulados en la Ley de Defensa del Consumidor?, en Rev. Derecho de Daños, t° cit., p. 441).

"En ese camino, se resolvió que la ley 24.240 en su artículo 52bis "sólo confiere al juez la facultad de imponer sanciones al disponer que el juez podrá aplicar una multa civil a favor del consumidor. Así, no estamos en presencia de una imposición al juzgador sino sólo una potestad que el magistrado podrá o no utilizar según entienda que la conducta antijurídica previamente demostrada presenta características de excepción que exigen, congruentemente, una condena 'extra' que persiga no sólo resarcir a la víctima sino también sancionar al responsable, quitarle todo resabio de rédito económico derivado de la inconducta, y que genere un efecto ejemplarizador que prevenga su reiteración" (CNCom, Sala D, "Liberatore, Lydia L. c. Banco Saenz SA s/ Ordinario", 31/08/2012, Lex Doctor voz "daños punitivos consumidor").

"Asimismo, se interpretó que "en nuestra doctrina parece haber consenso en afirmar que la aplicación de los daños punitivos se encuentra condicionada a la existencia de una conducta especialmente reprochable y cualquier actuación meramente negligente o culpable no dará lugar a la multa civil prevista en el artículo 52 bis de la LDC. Se sostiene que la aplicación del instituto es de carácter excepcional y de naturaleza restrictiva y que solo procede cuando el proveedor

incumpla sus obligaciones con dolo, culpa grave, malicia cuando el comportamiento importe un desprecio inadmisibile para el consumidor.” (CNCom., sala F, “Rodríguez, Silvana A. c. Cía. Financiera Arg. SA s/ Sumarísimo”, 10/05/2012, Lex Doctor voz “daños punitivos consumidor”).

“Esta excepcionalidad fue resaltada en los precedentes de esta Sala en que he intervenido con mi voto, en el entendimiento de que corresponde a los jueces encontrar soluciones que armonicen con el resto del ordenamiento jurídico, descartando interpretaciones que conduzcan a resquebrajar los fundamentos mismos del sistema en el cual se inserta la norma en cuestión. En el caso, una aplicación extensiva del daño punitivo a cualquier incumplimiento conduciría a revertir las bases de funcionamiento del sistema de responsabilidad civil que tiene como uno de sus postulados la existencia de un daño resarcible y el principio de su reparación (Libro Sent., Año 2013, 2ª Parte, f° 328/336; Libro Sent., Año 2016, 1ª Parte, f° 53/57; Libro Sent., Año 2014, 1ª Parte, f° 150/157; Libro Sent., Año 2016, 1ª Parte, f° 409/415; Libro Sent., Año 2018, 1ª Parte, f° 269/275; entre otros).

“... Este criterio de excepcionalidad y estrictez interpretativa es el adoptado por nuestra Corte de Justicia:[-] “La aplicación de la multa civil prevista en el art. 52 bis de la Ley de Defensa del Consumidor es de carácter facultativa para la judicatura y sólo procedente en supuestos de excepción ante circunstancias de grave vulneración de obligaciones contractuales o legales por parte de quienes en una relación de consumo revisten el carácter de proveedores de bienes o servicios. En efecto, si bien dicha norma sólo sujeta la procedencia de esta sanción a la existencia de incumplimiento de cualquier obligación contractual o legal, cabe reparar que

otorga plena discrecionalidad al juez, quien al momento de decidir su imposición debe tener en consideración las características y fines del instituto y, en este orden, si se presentan en el supuesto del que se trate, hechos graves o circunstancias que ameriten recurrir a ella (...) se considera que el juez debe ser especialmente prudente al momento de decidir su imposición, aplicando el instituto en supuestos excepcionales en los cuales quien daña lo hace con el propósito de obtener un rédito o beneficio, o al menos, con un grave menosprecio para los derechos de terceros." (CJS, Tomo 183:191). En anterior precedente, había subrayado también el Alto Tribunal que "tampoco basta el mero incumplimiento del proveedor, siendo requisito el de que se configure una conducta grave, la presencia de dolo directo o eventual o una grosera negligencia (aunque la ley no lo exija). La reprochabilidad de la conducta de una parte, su intencionalidad o el grado en el que refleja su indiferencia frente a los usuarios es el punto central a tener en cuenta para la fijación de la sanción prevista en la norma." (Tomo 175:355)."

"Asimismo, poniendo en claro la naturaleza de esta figura, el mismo alto tribunal ha señalado que: "La multa civil en cuestión es una suma adicional o "plus" que puede concederse judicialmente al consumidor dañado o que haya sido sometido a condiciones de atención y trato indigno o inequitativo, y que excede el propósito reparatorio de las indemnizaciones por daños, con el fin de sancionar y disuadir inconductas graves de los proveedores" (Tomo 183:191)."

Asimismo es preciso destacar el carácter profesional de la demandada en el ámbito donde se desarrolló el incumplimiento, cuestión que lleva a examinar con mayor rigurosidad la conducta desplegada pues: "El régimen de

determinación de la culpa que establece el Código Civil en los artículos 512 y 902 adopta el régimen de la culpa en concreto, en razón de la cual, la imputación de una conducta reprochable deberá ser el resultado de una comparación entre lo obrado por el autor del hecho y lo que debería obrar para actuar correctamente, teniendo en cuenta la naturaleza de la obligación, las circunstancias de tiempo y lugar y la prudencia y conocimiento de las cosas que hacen al caso en particular" ("Código Civil comentado-Hechos y Actos jurídicos-Artículos 896 a 1065-Julio César River-Graciela Medina-Directores-Rubinzal Culzoni Editores pág. 53).

Delineado así el concepto, es que le asiste razón a la recurrente al afirmar que aun sin considerar que haya habido intención de provocar un daño, es posible inferir la grave indiferencia y despreocupación que se evidencian a partir de las omisiones de la demandada.

Es en esa senda que se inscriben tanto la absoluta despreocupación frente a los reclamos y el incumplimiento verificado en relación a la actora como, y en un aspecto que es relevante para el rubro en análisis, así también en los distintos procesos en los que se ventilara una situación semejante, razones todas las que me llevan a proponer se revoque la sentencia en ese aspecto y se haga lugar a la pretensión de condenar a la demandada a abonar una suma en concepto de daño punitivo.

En cuanto al monto por el cual prospera, en el antecedente "GONZALEZ IMANOL C/ SANTANDER RIO S.A." ya citado, decíamos: "Al respecto, y de un modo que fue recogido por la Suprema Corte de Buenos Aires, al confirmar una decisión de la Cámara de Apelaciones de Bahía Blanca en **"Castelli, María Cecilia c/ Banco de Galicia y Buenos Aires SA s/ nulidad de acto jurídico"** (C.119.562 17/10/2018 Online:

AR/JUR/59568/2018) el Dr. Matías Irigoyen Testa ha elaborado una fórmula de matemática financiera que, al igual que las previstas en casos de cálculo de incapacidad física, busca generar una herramienta que sujete la discrecionalidad a la que puede dar lugar la fórmula del artículo 52 bis: "... 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...".

"En el rol disuasorio que tiene los daños punitivos, la suma debe resultar en un castigo económico con la gravedad suficiente que, más que un premio para la víctima, sea un estímulo negativo para que, quien brinda el servicio desempeñe una conducta eficaz para que los servicios que presta lo sean sin causar daños a quienes los consumen."

"Ahora bien, esa forma de estímulo negativo tendrá eficacia si la suma de condena es de una magnitud que lleve al proveedor a realizar la inversión necesaria a fin de que esa circunstancia no ocurra."

"Matilde Zavala de González afirma que estos daños tienden a desactivar los llamados daños lucrativos que ocurren cuando el padecimiento de la víctima se convierte en un provecho para el ofensor y ese daño lucrativo forma parte de la ecuación de rentabilidad de la actividad."

"Es forzoso concluir así que si la indemnización es de poco valor frente a la inversión requerida para hacer eficiente el servicio o resignar el daño lucrativo que supone seguir prestándolo de esa manera, le conviene al dañado pagarla y no invertir para desactivar los daños."

"Esa es la finalidad última de los daños punitivos: destruir las ecuaciones nocivas de costo y

beneficio entre el daño ocasionado, los costos indemnizatorios y la rentabilidad de un negocio."

"La fórmula elaborada por el Dr. Irigoyen Testa pone en escena las variables mencionadas."

"En "Castelli" el vocal de la Cámara que lo propusiera explicaba: "La fórmula a aplicar, ponderando que la cuenta indemnizatoria se integra con daños estrictamente reparables en el sentido que he dado a esta expresión, es la siguiente: $D = C \times [(1 - Pc) / (Pc \times Pd)]$ En ella: "D" = daño punitivo a determinar; "C" = cuantía de la indemnización compensatoria por daños provocados; "Pc" = probabilidad de ser condenado por la indemnización compensatoria de daños provocados; Pd = probabilidad de ser sentenciado por daños punitivos, condicionada a la existencia de una condena por resarcimiento compensatorio."

"La constatación de las probabilidades que constituyen dos de las variables de la fórmula ("Pc" y "Pd") es un problema de gran dificultad, aunque no concierne a la técnica de cálculo sino a la engorrosa acreditación de la cuestión de hecho que constituye su presupuesto; es un problema jurídico y no matemático que, en el caso, consiste en determinar la probabilidad de que un banco sea sentenciado a resarcir los daños provocados a los clientes a través de actitudes antijurídicas como la constatada en autos (que producen daños económicos individualmente irrisorios pero en conjunto generan ganancias suculentas), a lo que se suma la probabilidad de que en esa resolución se añada la condena accesoria a pagar daños punitivos".

"No es este un inconveniente que aparece únicamente cuando se utiliza una fórmula matemática; se trata de una dificultad inexorable a la hora de cuantificar el daño punitivo aunque aparezca solapada bajo el manto de una

argumentación retórica que siempre desemboca en anodinas fórmulas como "resulta equitativo", "deviene mesurado", "es conforme a las circunstancias del caso", etc. Con fórmula matemática o sin ella, no existe otra alternativa que acudir a presunciones hominis derivadas del sentido común y la experiencia del juzgador (arg. art. 165 del Cód. Procesal Civil y Comercial), derrotero en el cual encuentro que en las actuales circunstancias de tiempo y lugar, como máximo un consumidor entre cincuenta que se encuentren en situación análoga a la de la actora obtendrán una efectiva condena judicial a que se le resarzan los daños y perjuicios ocasionados por conductas como las que se ventilan en autos (en realidad, pienso que serían muchos menos, pero la ausencia de parámetros que lo demuestren debe jugar a favor del demandado -arg. arts. 375 del Cód. Procesal Civil y Comercial y 218 inc. 7° del Cód. de Comercio-).

Sin embargo, en orden a completar la fórmula la ausencia de la probabilidad que requiere para su aplicación presenta, a mi juicio, un escollo que por el momento es insalvable pues ante la ausencia de un parámetro concreto y objetivo, igualmente se corre el riesgo de establecer una suma desproporcionada o una muy ínfima.

Es destacable que el uso de la fórmula resulta una herramienta de suma utilidad y que su afianzamiento seguramente se producirá en la medida que pueda contarse con informes, cálculos y referencias que acrediten de algún modo aquella probabilidad, sin embargo no encuentro que en esta ocasión pueda recurrir a la misma.

No obstante lo dicho, es preciso justipreciar el rubro, en orden a lo cual he de proponer que se establezca tomando como referencia la suma que se requiera en la actualidad, para adquirir un lote de iguales características.

Así, y advirtiendo que la decisión de grado asignó a uno de los rubros indemnizatorios una suma de esas características y difirió para la etapa de ejecución de sentencia la determinación del valor actual del lote objeto del contrato, sujetándolo a las pautas allí expresadas, he de proponer que se reconozca como daño punitivo la suma que arroje ese trámite.

En consecuencia, y por lo expuesto he de proponer hacer lugar al recurso y en consecuencia revocar la sentencia apelada, elevando el daño moral a la suma de \$ 100.000 y declarar procedente el rubro daño punitivo, el que procede por el monto equivalente al valor actual del lote objeto de autos, difiriendo su estimación de conformidad a lo antes expuesto.

Las costas por la actuación en la presente instancia son a cargo de la demandada vencida (art. 68, CPCyC).

Por las tareas desarrolladas en esta instancia regulo los honorarios de las Dras. y en el 30 % de los que correspondan por igual actuación en la instancia de grado (art. 15 de la Ley 1.594).

La Dra. Patricia CLERICI dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **SALA II**

RESUELVE:

I.- Modificar la sentencia dictada el día 3 de febrero de 2020 (fs.270/274 vta.), elevando la suma de condena de conformidad a lo expuesto en los Considerandos.

II.- Imponer las costas de Alzada a la demandada vencida (art. 68, CPCyC).

III.- Regular los honorarios profesionales de las Dras..... y en el 30 % de los que correspondan por igual actuación en la instancia de grado (art. 15 de la Ley 1.594).

IV.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y a la demandada mediante cédula al domicilio legal, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dra. PATRICIA CLERICI - Dr. JOSÉ I. NOACCO
Dra. MICAELA ROSALES - Secretaria