



PODER JUDICIAL  
MENDOZA

**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**FORMULARIO DE INGRESO DE CAUSAS (\*)**  
**Implementación CPCCyT - Ley 9.001**  
**Acordadas N° 15.218 y N° 28.944**

(Declaración Jurada a llenar por el Profesional)

<b>FUERO</b>	CIVIL			
<b>CATEGORÍA</b>	De conocimiento especial			
<b>MATERIA</b>	Proceso de consumo			
<b>¿Solicita Medida Precautoria?</b>	<b>SI</b>	<b>X</b>	<b>NO</b>	
<b>¿Se presenta conforme al Art. 61 ap. III del CPCCyT?</b>	<b>SI</b>		<b>NO</b>	<b>X</b>
<b>¿Paga Tasa de Justicia?</b>	<b>SI</b>		<b>NO</b>	<b>X</b>

<b>DATOS PERSONALES DEL ACTOR</b>			
<b>Tipo de persona</b>	Humana	<b>Menor de edad</b>	NO
<b>Apellido</b>	SAVINA		
<b>Nombre</b>	ALEJANDRO		
<b>Tipo Documento</b>	DNI	<b>Número</b>	31159533
<b>CUIL/CUIT N°</b>	-----		
<b>Domicilio Real</b>	Río Grande 2333, Chacras de Coria, Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza		
<b>Domicilio Electrónico</b>	alejandrosavina@gmail.com		

<b>DATOS PERSONALES DEL DEMANDADO</b>	
<b>Tipo de persona</b>	Existencia ideal
<b>Razón Social</b>	INICIO S.A.S.
<b>CUIT N°</b>	30-71587561-2
<b>Domicilio Social</b>	Barrio Alto Terrada, Manzana A, Casa 17, Carrodilla, Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza

<b>DATOS PERSONALES DEL DEMANDADO N° 2</b>			
<b>Tipo de persona</b>	Humana		
<b>Apellido</b>	YAÑEZ		
<b>Nombre</b>	María Consuelo		
<b>Tipo Documento</b>	DNI	<b>Número</b>	35925720
<b>CUIL/CUIT N°</b>	-----		
<b>Domicilio Real</b>	Vaticano 1479, Godoy Cruz, Provincia de Mendoza		

<b>MONTO Y FECHA DE MORA CONFORME ESCRITO DE DEMANDA</b>	
<b>Fecha de la mora</b>	09/08/2023
<b>Monto original de la deuda</b>	10.451.466,39

<b>DETALLE DE LA DOCUMENTACIÓN ACOMPAÑADA</b>
---

(\*) La información contenida en la presente, reviste el carácter de Declaración Jurada.

¿Acompaña documentación NO digitalizable?	SI		NO	X
---	----	--	----	---

DATOS DEL PROFESIONAL PATROCINANTE	
Apellido	CHESI
Nombre	Pablo
Matrícula N°	5600
Domicilio Legal	Peltier 50, 1° piso, of. 16 - Ciudad de Mendoza
Teléfono/Celular	2616417134
Correo electrónico	pablo@chesiabogados.com.ar

DATOS DEL PODER				
¿Presenta Poder?	SI		NO	X
¿Solicita plazo Art. 29 CPCCyT?	SI		NO	X

CAUSA CON PRECEDENTE EN TRÁMITE				
	SI		NO	X

Dr. Pablo J. CHESI  
 Mat. 5600  
**Firma y Sello del Letrado**



PODER JUDICIAL  
MENDOZA

**ANEXO DE DOCUMENTACIÓN**  
**Declaración Jurada**  
**Implementación CPCCyT - Ley 9.001**  
**Acordada N° 28.944**

**Pablo CHESI**, matrícula n° 5600, declaro bajo juramento que el archivo en formato PDF acompañado, denominado "**SAVINA c. INICIO S.A.S. (DEMANDA) - ANEXOS I, II, III y IV - ANEXO V**", que consta de **cuarenta (40) páginas, cuarenta y dos (42) páginas y dos (2) páginas cantidad de páginas**, es copia fiel de la documentación digitalizada conforme a la Acordada 28.944 bajo apercibimiento del Art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T. (\*), la que se detalla a continuación:

1) Escrito demanda

2) Prueba:

ANEXO I

(i) Contrato de locación de obra y anexos.

(ii) Certificados de obra.

(iii) Resumen de pagos y saldo a marzo/2023.

ANEXO II

(iv) Constancia monotributo.

(v) Factura tipo ?B? N° 63 emitida por INICIO.

(vi) Nota sin firma con el fin de amedrentar a la compradora que se había interesado en una posible operación de venta de la casa.

ANEXO III

(vii) Factura tipo ?C? N° 31 emitida por el arquitecto Cristian LUJAN WILLIAMS (nuevo arquitecto designado para finalizar el trámite municipal) así como los comprobantes de los gastos municipales de rigor.

ANEXO IV

(viii) Acta constatación de defectos constructivos.

(ix) Presupuesto reparación de defectos constructivos y materiales.

(x) Factura por pintura para reparación de defectos constructivos.

ANEXO V

(xi) Plano arquitectura.

Dr. Pablo J. CHESI

Mat. 5600

.....  
Firma y sello aclaratorio

(\* art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T.: Para el caso de actuaciones electrónicas o digitales quienes intenten cualquier forma indebida de alteración, supresión o agregación contra las mismas será pasible de las sanciones previstas en el Art. 47 sin posibilidad de intervención nuevamente en la causa, con pérdida de honorarios y denuncia del caso con elevación a la justicia del crimen y al Colegio de profesionales pertinente, si correspondiere.



PODER JUDICIAL  
MENDOZA

**ANEXO DE DOCUMENTACIÓN**  
**Declaración Jurada**  
**Implementación CPCCyT - Ley 9.001**  
**Acordada N° 28.944**

**Pablo CHESI**, matrícula n° 5600, declaro bajo juramento que el archivo en formato PDF acompañado, denominado "**SAVINA c. INICIO S.A.S. (DEMANDA) - ANEXOS I, II, III y IV - ANEXO V**", que consta de cuarenta (40) páginas, cuarenta y dos (42) páginas y dos (2) páginas cantidad de páginas, es copia fiel de la documentación digitalizada conforme a la Acordada 28.944 bajo apercibimiento del Art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T. (\*), la que se detalla a continuación:

1) Escrito demanda

2) Prueba:

ANEXO I

(i) Contrato de locación de obra y anexos.

(ii) Certificados de obra.

(iii) Resumen de pagos y saldo a marzo/2023.

ANEXO II

(iv) Constancia monotributo.

(v) Factura tipo ?B? N° 63 emitida por INICIO.

(vi) Nota sin firma con el fin de amedrentar a la compradora que se había interesado en una posible operación de venta de la casa.

ANEXO III

(vii) Factura tipo ?C? N° 31 emitida por el arquitecto Cristian LUJAN WILLIAMS (nuevo arquitecto designado para finalizar el trámite municipal) así como los comprobantes de los gastos municipales de rigor.

ANEXO IV

(viii) Acta constatación de defectos constructivos.

(ix) Presupuesto reparación de defectos constructivos y materiales.

(x) Factura por pintura para reparación de defectos constructivos.

ANEXO V

(xi) Plano arquitectura.

Dr. Pablo J. CHESI

Mat. 5600

.....  
Firma y sello aclaratorio

(\* art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T.: Para el caso de actuaciones electrónicas o digitales quienes intenten cualquier forma indebida de alteración, supresión o agregación contra las mismas será pasible de las sanciones previstas en el Art. 47 sin posibilidad de intervención nuevamente en la causa, con pérdida de honorarios y denuncia del caso con elevación a la justicia del crimen y al Colegio de profesionales pertinente, si correspondiere.

**PROCESO DE CONSUMO  
RECLAMA DAÑOS y PERJUICIOS  
RECLAMA DAÑO PUNITIVO  
SOLICITA MEDIDA PREVENTIVA  
FORMULA RESERVA DE CASO FEDERAL**

---

**SEÑOR JUEZ:**

**Alejandro SAVINA**, por propio derecho, con el patrocinio letrado de **Pablo J. CHESI**, abogado (Mat. N° 5600), ante Usía respetuosamente me presento y como mejor proceda en derecho digo:

**I. DATOS PERSONALES**

Que en cumplimiento del imperativo procesal pertinente, denuncio como datos personales: DNI N° 31.159.533, argentino, mayor de edad, con domicilio real en calle Río Grande 2333, Chacras de Coria, Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza.

**II. DOMICILIOS**

Junto con mi patrocinante, dejo constituido domicilio legal en calle Peltier 50, 1° piso, of. 16, de la Ciudad de Mendoza.

A su turno, a efectos de cumplimentar notificaciones electrónicas en estos autos, denuncio la siguiente matrícula profesional: Pablo J. CHESI (Mat. N° 5600) y fijo domicilio procesal electrónico en [pablo@chesiabogados.com.ar](mailto:pablo@chesiabogados.com.ar).

E informo el siguiente teléfono de contacto: Pablo J. CHESI (2616417134).

**III. OBJETO**

Por la presente y en el carácter invocado, vengo a interponer formal **demanda de consumo derivada del incumplimiento contractual (contrato de locación de obra)** en contra de la firma **INICIO S.A.S. (CUIT N° 30-71587561-2)**, con **domicilio**

**especial** a los efectos del mentado contrato en **Barrio Alto Terrada, Manzana A, Casa 17, Carrodilla, Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza**, con el objeto que Usía condene a la demandada a:

(i) indemnizar el equivalente a los metros cubiertos faltantes (construidos en menos) en la vivienda familiar cuya construcción fuera encomendada a la demandada; conforme será explicado en detalle en el acápite respectivo, de los ciento veinticuatro metros cubiertos (124 m<sup>2</sup>) contratados con la demandada, ésta finalmente construyó ciento cinco metros cubiertos (105 m<sup>2</sup>), esto es, diecinueve metros cubiertos (19 m<sup>2</sup>) menos, estimados provisoriamente en esta etapa en una suma de pesos doscientos ochenta mil por metro cubierto (\$ 280.000 x m<sup>2</sup>) o un mil dólares (tipo de cambio oficial) por metro cubierto (usd. 1.000 x m<sup>2</sup>), haciendo un total de pesos cinco millones trescientos veinte mil (\$ 5.320.000) o diecinueve mil dólares (usd. 19.000) tipo de cambio oficial;

(ii) anular la factura tipo “B” N° 63 por supuestos “*Certificados de obra*” (sic) maliciosamente emitida por la demandada contra mi persona, la que resulta totalmente irreal, no ajustada a la contratación efectuada, por una suma que no se adeuda en modo alguno a la citada empresa y generada con el indisimulado propósito de ocasionarme un grave menoscabo fiscal (exclusión de la categoría monotributista en la que revisto actualmente ante AFIP) y forzarme a desistir de cualquier reclamo;

(iii) restituirme la suma de pesos seiscientos quince mil ochocientos cincuenta y seis con 63/100 (\$ 615.856,63) que, como inevitable consecuencia de la negativa de la arquitecta María Consuelo YÁÑEZ (Mat. 3696), que fue la profesional provista por la empresa demandada para suscribir la documentación necesaria para finalizar el trámite municipal correspondiente al final de obra, debí abonar en concepto de honorarios a otro profesional de la arquitectura, que debió ser designado en su lugar para concluir dicho expediente ante el Municipio de Luján de Cuyo, así como los gastos derivados de la designación de nuevo profesional para dicho trámite;

(iv) restituirme la suma de pesos trescientos quince mil seiscientos nueve con 76/100 (\$ 315.609,76) que debí abonar en concepto de mano de obra y materiales para

la reparación de los defectos derivados de vicios de construcción en que incurrió la empresa constructora, los que fueron notarialmente constatados;

(v) indemnizar el daño moral que me fuera ocasionado por la demandada no solo como consecuencia del mentado incumplimiento, cuestión que, tratándose de la construcción de mi vivienda familiar, aparece con evidencia, sino también a raíz de la repudiable conducta observada por la empresa demandada luego de lo que, entendí, constituyó un legítimo reclamo a raíz de los metros construidos en menos, todo lo cual generó una grave lesión a un interés no patrimonial en mi persona, que desde entonces se ha traducido en un estado de ánimo categóricamente perjudicial, provisoriamente estimado en una suma equivalente a pesos un millón cuatrocientos mil (\$ 1.400.000);

(vi) abonar, en concepto de daño punitivo y en adición a los rubros solicitados en los acápites anteriores, la suma que Usía prudencialmente determine, destinada a punir lo que ha constituido una grave inconducta de la demandada y a prevenir que esta empresa cometa hechos similares en el futuro, solicitándose provisoriamente una suma de pesos dos millones ochocientos mil (\$ 2.800.000).

Esta demanda también se extiende solidariamente en contra de la **arquitecta María Consuelo YÁÑEZ (Mat. 3696)**, con domicilio real en calle Vaticano 1479, Godoy Cruz, Provincia de Mendoza, aunque solo respecto del rubro referido a la restitución de la suma que, como consecuencia de su negativa para suscribir la documentación necesaria a efectos de finalizar el trámite municipal correspondiente al final de obra, debió ser abonada en concepto de honorarios a otro profesional de la arquitectura, designado en su lugar para concluir dicho expediente ante el Municipio de Luján de Cuyo, así como también los gastos derivados de la designación de nuevo profesional para dicho trámite; la arquitecta YÁÑEZ (hija del señor Agustín YÁÑEZ, titular de la firma INICIO S.A.S.) fue la profesional provista por la propia empresa constructora, aquí demandada, para cumplir con el proyecto de arquitectura, la confección de los planos y el correspondiente trámite del expediente municipal, cuyos honorarios por toda esa gestión, según el presupuesto oportunamente acordado, se encontraban incluidos en el precio total del contrato de construcción.

#### **IV. LOS MONTOS PETICIONADOS**

Desde esta instancia liminar advertimos que los montos peticionados en el acápite anterior son meramente estimativos y tienen por objeto y finalidad permitir a esta parte el cumplimiento de la carga prevista por el art. 156 ap. 3 del CPCCyT, pero quedando sujeto el quantum indemnizatorio que en definitiva se fije, a lo que en más o en menos resulte del elevado criterio de Usía, conforme las pruebas a rendirse en autos y la prudente y equitativa evaluación que a tal efecto lleve a cabo este Excmo. Tribunal.

#### **V. RELACIÓN DE CONSUMO**

La vinculación habida entre esta parte y la empresa constructora INICIO S.A.S. (en adelante, “INICIO”), se encuentra regida y amparada por la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240 (en adelante, “LDC”), normativa que protege los derechos de los consumidores en las relaciones de consumo.

El art. 1092 del CCyCN considera relación de consumo al “*vínculo jurídico entre un proveedor y un consumidor. Se considera consumidor a la persona humana 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*” (sic). Agrega el mismo artículo que: “*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*” (sic).

A su turno, la LDC en su art. 1 establece: “*La presente ley tiene por objeto la defensa del consumidor o usuario, entendiéndose por tal a toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social*” (sic).

Respecto a esta noción, la doctrina ha precisado que “*este vínculo jurídico, cuya fuente es el artículo 42 de la Constitución Nacional, resulta de una definición normativa y su extensión surgirá de los límites que la legislación fije, debiendo establecerse de modo que abarque todas las situaciones en que el sujeto es protegido:*

*antes, durante y después de contratar; cuando es dañado por un ilícito extracontractual, o cuando es sometido a una práctica del mercado; cuando actúa individualmente o cuando lo hace colectivamente. Siendo la relación de consumo el elemento que decide el ámbito de aplicación del Derecho del Consumidor debe comprender todas las situaciones posibles” (Waintraub, Javier H., Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), 1° ed., Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2015, Tomo VI, pág. 230).*

En lo que refiere a la demandada en autos, su desenvolvimiento como proveedor ha quedado expuesto al desarrollar con profesionalidad la actividad de la construcción siendo esta última una característica determinante en la relación de consumo que la unió con mi parte, encontrándose su actividad habitual en absoluta concordancia con lo dispuesto en el art. 2 de la LDC que define: “*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...*” (sic).

Por ello, conforme a lo expuesto, solicito la estricta aplicación al caso de marras de la LDC, que en su art. 53 el cual expresamente dispone: “*ARTICULO 53. Normas del proceso. En las causas iniciadas por ejercicio de los derechos establecidos en esta ley regirán las normas del proceso de conocimiento más abreviado que rijan en la jurisdicción del tribunal ordinario competente...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. Las actuaciones judiciales que se inicien de conformidad con la presente ley en razón de un derecho o interés individual gozarán del beneficio de justicia gratuita...*” (sic).

Dicho articulado manda tramitar el presente proceso conforme a lo previsto en el art. 204 y siguientes del CPCCyT y asimismo nos exime de pagar gastos de justicia y/o sellado: “*Cuando los consumidores o usuarios inicien actuaciones judiciales de*

*conformidad con las normas de fondo que regulan las relaciones de consumo en virtud de un derecho o un interés individual gozarán del beneficio de justicia gratuita, con los efectos previstos en el Art. 97 de este Código, sin necesidad de trámite o declaración alguna” (sic).*

Encontrándonos en condiciones de darle estricta aplicación a lo dispuesto en el art. 205 del CPCCyT que fija los principios aplicables como lo es el de protección para el consumidor o usuario, de conformidad con lo previsto en la Constitución Nacional y la legislación de fondo, razón por la cual, tratándose de una relación de consumo, solicito se me otorgue el beneficio de justicia gratuita.

## **VI. BASE FÁCTICA**

El pasado 12.11.2020 contraté con la empresa INICIO, la construcción de mi vivienda familiar, en un lote de mi propiedad, sito en Barrio Alto Terrada, Manzana A, Lote 3, Carrodilla, Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza.

El titular de INICIO, señor Agustín YÁÑEZ, era por entonces una persona de mi absoluta confianza, ya que era paciente en mi consultorio (soy kinesiólogo), tenía él mismo un lote en el Barrio Alto Terrada (donde se domicilia INICIO), además de haber construido con dicha empresa -según me informó- otras varias casas de tipo familiar (incluso dentro del mismo barrio).

Así fue que, previos los detalles de rigor, suscribimos el respectivo contrato de obra, donde quedó plasmada la construcción de una vivienda que tendría, en lo que aquí importa, ciento veinticuatro metros cubiertos (124 m<sup>2</sup>), tal y como surge tanto del cuerpo del contrato en cuestión (art. 2) como del Anexo “A” suscripto en conjunto, donde queda explicitado que la casa a construir alcanzaría esa cantidad mínima de metros cubiertos, con más una determinada cantidad de metros que se denominan “*semicubiertos*” (sic) y cuya incidencia en la adición final se toma “*a la mitad o un poco menos*” (sic), según me explicó claramente el señor YÁÑEZ al celebrar dicho acuerdo, ya que incluyen pérgolas y cocheras techadas, galería techada y cielorrasos.

Se construirían en definitiva ciento veinticuatro metros cubiertos (124 m<sup>2</sup>), en lo que sería, sin más, “*la casa*” (sic), más los metros adicionales, que se previeron en

aproximadamente cincuenta y tres metros cuadrados (53 m<sup>2</sup>), computados en promedio “a la mitad o un poco menos” (sic) de un metro cubierto, todo lo cual arrojaría un metraje final aproximado (entre los metros de la casa, esto es, los metros cubiertos propiamente dichos, más los metros semicubiertos), de ciento cuarenta y ocho metros (148 m<sup>2</sup>).

La firma INICIO proveería todo el servicio de construcción, entre lo cual se encontraba también incluido el servicio de arquitectura, como quedó detallado en el Anexo “B” suscripto en conjunto, concretamente: punto 1 (Anteproyecto y Proyecto de Arquitectura), punto 7 (Colegio Arquitectos) y punto 9 (Comisión Arquitectura), pero incluyendo también todos los planos: punto 3 (Cálculo de Estructura), punto 4 (Plano Eléctrico) y punto 5 (Plano Sanitario), así como, finalmente, el punto 6 (Tasas municipales).

La arquitecta designada por la firma INICIO para todos los trámites detallados fue María Consuelo YÁÑEZ (Mat. 3696), hija de Agustín YÁÑEZ, como ya lo he indicado.

Y yendo a la parte económica del contrato, se acordó una suma total de sesenta y ocho mil dólares (usd. 68.000), los que se fueron abonando periódicamente, según los requerimientos de INICIO, a razón de treinta mil dólares (usd. 30.000) al momento de suscribirse el contrato, más las sumas indicadas en cada certificado de obra.

La relación con el señor YÁÑEZ fue siempre de mucha confianza, dado que, como también expliqué ya, era paciente en mi consultorio, por lo que, presentado cada certificado de obra, yo lo abonaba.

Así fue a lo largo de toda la relación contractual, hasta el último certificado (séptimo) que me entregó, de fecha 20.1.2022, recibiendo luego directamente el dinero que yo le entregaba y asentando los pagos en una cuenta “casera”, un simple detalle que me entregaba en mano.

Luego de ese último certificado, entregué al señor YÁÑEZ diversos pagos (en su departamento, en mi consultorio, a su hijo “Toto” recuerdo también haberle hecho pagos, etc.), todo lo cual fue detallado en un resumen final que se me entrega a marzo de este año 2023, donde se hizo constar un saldo final de tres mil quinientos veinticinco

dólares con 20/100 (usd. 3.525,20), de lo que luego dedujimos el valor de una caldera que yo adquirí y que fue tomada a “*valor contrato*” (sic), ya que en realidad costó más dinero (pero por cierto que no interesa), por una suma de setecientos sesenta dólares (usd. 760), restando entonces a marzo/2023 un total final de dos mil setecientos sesenta y cinco dólares con 20/100 (usd. 2.765,20).

Fue entonces que comenzó el calvario, a raíz de lo que entonces entendí como un reclamo legítimo, cuando se me informa que el metraje final de la casa (o sea, los metros cubiertos propiamente dichos), quedaría en ciento cinco metros cubiertos (105 m<sup>2</sup>) y no en los ciento veinticuatro metros cubiertos (124 m<sup>2</sup>) que fueron contratados originalmente.

Así, subrepticamente, me informó el señor YÁÑEZ que la construcción de la casa quedaría allí, esto es, en ciento cinco metros cubiertos (105 m<sup>2</sup>) y que no harían los otros diecinueve metros cubiertos (19 m<sup>2</sup>).

La excusa dada por el señor Agustín YÁÑEZ fue que, ahora, la empresa iba a considerar como metros “*cubiertos*” (sic), parte de esos metros “*semicubiertos*” (sic), a pesar de que, tanto al suscribirse el contrato como en el Anexo respectivo, quedó muy en claro que el metraje “*cubierto*” (sic) debía alcanzar un mínimo de ciento veinticuatro metros (124 m<sup>2</sup>) más, luego y por separado, los otros metros que se denominaban “*semicubiertos*” (sic).

En buen romance, Usía: para alcanzar los ciento veinticuatro metros cubiertos (124 m<sup>2</sup>) originalmente contratados, la empresa demandada pretendió sumar metros que eran “*semicubiertos*” y hacerlos valer en la suma como metros “*cubiertos*”.

Por supuesto, suspendí el pago del saldo pendiente, hasta tanto se construyeran los metros faltantes, cosa que no solo no ocurrió, sino que desató una descomunal y desproporcionada reacción, tanto del señor Agustín YÁÑEZ (o sea, la firma INICIO), como insólitamente de su hija, la arquitecta María Consuelo YÁÑEZ.

Por el lado de INICIO, a través del señor Agustín YÁÑEZ, una andanada de improperios contra mi persona, finalizando en una amenaza de acciones legales, lo que incluyó una nota con el propósito de amedrentar a una posible compradora de la casa,

cuestión que estaba analizando atento que, con ese metraje final, ya no me servía para mi propósito familiar.

En la nota, que el señor YÁÑEZ no firma pero donde “*sugiere*” ser su autor, lo que nos fue confirmado por la persona interesada en adquirir la propiedad, aquél amenazaba con terribles acciones legales, más pedidos de quiera y medidas ante lo que sería mi insolvencia final, todo lo cual se haría extensivo a la misma compradora, ya que “*quien avisa no traiciona*” (sic).

Toda esa irracionalidad, a raíz de un reclamo que entendí y hasta el día de hoy entiendo legítimo, de no abonar ningún saldo pendiente hasta tanto se construyeran los metros faltantes (cuestión a la que la demandada se ha negado irrecuperablemente) o bien (única alternativa hoy posible), se me indemnicen esos metros faltantes, que es el objeto de esta demanda.

Reitero que hoy no es una alternativa posible a considerar, la construcción de esos metros faltantes por INICIO, ya que el señor YÁÑEZ ha tomado este asunto con una inusitada virulencia, negándose rotundamente a esa posibilidad (lo que va a ser de hecho confirmado por Usía cuando lea la contestación de la demanda), no quedando otra alternativa que exigir la indemnización por el menoscabo equivalente a los metros construidos en menos (de donde, finalmente, podrá compensarse el saldo remanente, por supuesto).

Sumando a la virulenta reacción de la empresa constructora, la insólita emisión de una factura tipo “B” N° 63 por supuestos “*Certificados de obra*” (sic) que resulta totalmente irreal, sin ningún tipo de detalle, por una inconmensurable suma sin ningún otro rubro, que alcanza la friolera de pesos treinta millones trescientos treinta y siete mil cuatrocientos ochenta y siete con 70/100 (\$ 30.337.487,70).

Esto es, una suma equivalente a ciento ocho mil dólares (usd. 108.000) tipo de cambio oficial, cuando en rigor de verdad solo existía un saldo pendiente de dos mil setecientos sesenta y cinco dólares con 20/100 (usd. 2.765,20), que podrían haber sido hoy cancelados por mi parte solamente mediante un pago de pesos setecientos setenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta (\$ 774.480).

Obviamente es una factura que, en la relación entre las partes, no pasa de ser un dislate total sin ningún peso o efecto jurídico: si ante un saldo de pesos setecientos setenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta (\$ 774.480), la empresa remite una factura de pesos treinta millones trescientos treinta y siete mil cuatrocientos ochenta y siete con 70/100 (\$ 30.337.487,70), resulta no solo improcedente (no hay posibilidad, Usía, de facturar lo que no quiera y cuando uno quiera), sino casi un inatendible divague, no ajustado a la contratación oportunamente celebrada.

Pero el objetivo de INICIO no era buscar el cobro de ninguna factura (ya que, en los hechos, en saldo pendiente no pasaba del millón de pesos), sino que existe otro propósito, categóricamente espurio e ilegítimo: conocer el señor Agustín YÁNEZ que actualmente revisto condición de monotributista, por mi trabajo como kinesiólogo, la intención perseguida al emitir de una sola vez (esto es, para un mismo período fiscal en curso) una factura que resulta irreal por donde la mire y que jamás va a cobrar ni podría hacerlo, es ocasionarme en cambio un grave menoscabo fiscal (exclusión de mi condición de monotributista).

En efecto, atento la expresa previsión del art. 9 de la Ley N° 26.565, el sideral monto facturado provocará, en la próxima recategorización fiscal (que se exige a partir del mes de julio/2023), que AFIP me excluya automáticamente de mi condición de monotributista (por superar la suma total de \$ 7.996.484,12 equivalente a los ingresos brutos anuales máximos correspondientes a la categoría “H” que es la última o superior para quienes prestan servicios, como es mi situación), pasando entonces a revistar en condición de Responsable Inscripto (esto es, abonando impuesto a las ganancias e IVA).

Numerosos reclamos formulé ante semejante dislate, absolutamente gravoso para mi situación fiscal, recibiendo, una tras otras, rotundas negativas de INICIO que, a cambio de dejar sin efecto esa factura, me exigió montos muy superiores a los saldos realmente adeudados, en concepto de retribuciones y gastos que no respondían a la realidad de la operación que oportunamente fuera celebrada con dicha empresa.

Advierto, a efectos de denunciar todo el marco fáctico, que la demandada, fiel a su estilo de tirar la piedra y esconder la mano, ha emitido también, una nota de crédito

por el mismo y exacto importe que el de la factura tipo “B” N° 63, en la clara intención de, por un lado, generarme un grosero perjuicio fiscal con la factura y, por el otro, escudarse con la nota de crédito (cosa que seguramente hará) en que se trató de un error “de dos ceros” (lo que se evidencia en la emisión de una nueva factura tipo “B” N° 64 por \$ 303.374,87).

Pero la demandada se ha negado a hacerme entrega o siquiera exhibirme tanto la nota de crédito como la nueva factura tipo “B” N° 64 (con “dos ceros menos”), cuyas constancias resultan fundamentales para saber si, efectivamente, lo que buscó INICIO fue anular la improcedente factura tipo “B” N° 63, que había usado para tratar de obligarme a que desistiera de todo reclamo y terminara abonando montos superiores a los realmente adeudados.

Sin esa nota de crédito y sin la nueva factura, no sabemos a ciencia cierta qué ha tenido en mente la empresa constructora al emitir todos esos comprobantes fiscales, lo que me obliga a actuar preventivamente también, como he de indicar en el acápite pertinente.

Ello torna imperioso que sea Usía quien desarticule esta grosera y perjudicial intentona de la demandada, anulando expresamente dicha factura tipo “B” N° 63 y así se le informe al organismo fiscal, a efectos de evitar las graves consecuencias que podría tener dicha maniobra de la empresa demandada.

Pero además, el conflicto con INICIO, se extendió también por el lado de la arquitecta María Consuelo YÁÑEZ, traducido no solo en su negativa a finalizar el trámite municipal y presentar la totalidad de los planos necesarios, sino a exigirme también pagos siderales en concepto de honorarios y tasas que, conforme ha sido ya advertido, se encontraban incluidos en el presupuesto total, siendo que la citada arquitecta no contrató ningún servicio con mi parte, sino que hizo su trabajo como parte de la empresa de su padre, con quien, en última instancia, debería ajustar cuentas en caso que entendiera que existe alguna parte de su servicio que no ha sido cobrado o que no fue inicialmente presupuestado.

Como consecuencia de su negativa para suscribir la documentación necesaria a efectos de finalizar el trámite municipal correspondiente al final de obra, debí recurrir

a los servicios de otro profesional de la arquitectura, a quien designé en su lugar para concluir dicho expediente ante el Municipio de Luján de Cuyo.

Así, contraté al arquitecto Cristian LUJAN WILLIAMS (Mat. 3099) a quien aboné una suma de pesos trescientos noventa y siete mil (\$ 397.000) para finalizar el expediente municipal, más la suma de pesos doscientos dieciocho mil ochocientos cincuenta y seis con 63/100 (\$ 218.856,63) por gastos que demandó el cambio de profesional.

Le reticente negativa de INICIO para cumplir acabadamente el contrato, esto es, construir los diecinueve metros cubiertos (19 m<sup>2</sup>) faltantes para alcanzar un mínimo de ciento veinticuatro metros cubiertos (124 m<sup>2</sup>), sumado al irracional ataque seguido contra mi persona, que incluye una insólita y malintencionada factura, gravemente lesiva para mi condición fiscal, así como amenazas de pedidos de quiebra, insolvencia y cuanta otra cuestión quepa en la virulenta imaginación de quien puso fin, de forma groseramente improcedente, a una contratación acordada de buena fe, respecto de una operación que está pagada prácticamente en su totalidad, sumado a la negativa de la profesional designada por la propia empresa para concluir el entramado municipal, que hoy reclama cuantiosos honorarios ya pagados, todo ello en un marco de necesidad realmente urgente, atento la perentoriedad de los plazos de la recategorización fiscal y del hecho de estar expuestos a las posibles acciones judiciales que fueron amenazadas por las demandadas (más allá de su irracionalidad o improcedencia), no me deja más margen que iniciar, antes que el perjuicio sea mucho mayor, la presente demanda en procura de que se condene a las contrarias a la restitución de las sumas de dinero que han sido abonadas en más por su culpa, así como a la indemnización de los daños y perjuicios padecidos.

## **VII. RESPONSABILIDAD DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA**

En el caso de autos se reclama por el incumplimiento de la demandada a sus obligaciones contractualmente asumidas.

Al respecto, no existe duda alguna que la pretensión resarcitoria se funda en un contrato de locación de obra (art. 1251 del CCyCN).

En ese tipo de contrato la principal obligación a cargo del contratista -bien que no la única- consiste en ejecutar la obra “**conforme a las previsiones contractuales** y a los conocimientos razonablemente requeridos al tiempo de su realización por el arte, la ciencia y la técnica correspondiente a la actividad desarrollada” (art. 1256 inc. a del CCyCN - la negrita y el subrayado no aparecen en el texto transcripto), quedando obligado, cualquiera sea el sistema de contratación, a no variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente (art. 1264 del CCyCN).

En la especie, el incumplimiento de la empresa demandada resulta evidente: se construyeron solo ciento cinco metros cubiertos (105 m<sup>2</sup>) y no los ciento veinticuatro metros cubiertos (124 m<sup>2</sup>) originalmente contratados y abonados, registrándose, además, graves defectos de construcción, notarialmente constatados, que debieron ser reparados a mi cargo.

Súmase a ello que cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la diligencia exigible al agente y la obligación consecuente de éste o la valoración de la previsibilidad de las consecuencias (art. 1725 CCyCN).

Es que la responsabilidad de la demandada, en su carácter de empresa de arquitectura y construcciones contratada, es una responsabilidad calificada de índole profesional.

Es más: aun cuando por hipótesis se admitiera que la cuestión es dudosa, precisamente por eso, no podría serlo la solución, por cuanto esta hipótesis -la de que existan dudas acerca de cómo resolver una situación- no fue ignorada por el legislador, quien, en cambio, se ocupó expresamente de ella mandando al juez interpretar esa duda a favor del consumidor (arts. 3 y 37 LDC y art. 1095 del CCyCN).

Así pues, la solución habría de ser la misma, toda vez que, encuadradas las relaciones de las partes dentro del marco del derecho del consumo, las reglas previstas para la regulación de tal derecho desplazan a toda otra normativa que se le oponga, pudiendo afirmarse como principio que, si hay relación de consumo, todo lo vinculado a ella debe ser resuelto en función de las aludidas normas consumeristas que, por ser

de orden público (art. 65 LDC), tienen la aludida eficacia jurídica que les permite prevalecer.

Se ha dicho, en ese mismo sentido, que la referencia a “contratos de consumo” no evoca ningún tipo contractual determinado, sino que, por el contrario, “*alude a una categoría que atraviesa de manera transversal prácticamente todo el universo de los contratos, resultando incalculable la cantidad de acuerdos que pueden revestir o no tal carácter, según se configuren o no los presupuestos que tornen aplicable el estatuto que nos ocupa*” (Lorenzetti Ricardo Luis, Consumidores, 2da. edición actualizada, año 2009, p. 275, RubinzalCulzoni).

## **VIII. RUBROS RECLAMADOS**

A causa del incumplimiento contractual por culpa exclusiva de la demandada, construyendo menos metros cubiertos que los contratados y pagados, así como de su inusitada y virulenta reacción (amenazas de acciones legales, quiebra e insolvencia, nota a fin de amedrentar a una posible compradora de la casa, emisión de una factura sin causa alguna y por una suma astronómica, negativa de la arquitecta a concluir el trámite municipal, exigiendo pagos de honorarios y tasas ya pagados, etc.) a raíz de mi legítimo reclamo, se me han provocado daños de grave entidad, reclamando por ello una indemnización que contemple una reparación plena (art. 1737 del CCyCN), por los rubros que detallo a continuación.

### **VIII.1. Daño material (metros construidos en menos)**

En lo que respecta al rubro del acápite, conforme adelantamos, la rotunda y terminante negativa de la firma INICIO para finalizar la construcción completa de los metros cubiertos oportunamente contratados y pagados (124 m<sup>2</sup>), nos obliga a reclamar una indemnización equivalente a los metros cubiertos faltantes (construidos en menos) en la vivienda.

La condena, en este caso, ante el incumplimiento de la obligación que pesaba sobre el proveedor de ejecutar la obra “*conforme a las previsiones contractuales*” (art.

1256 inc. a del CCyCN), debe apuntar a que el consumidor obtenga una indemnización equivalente al resultado obtenido en menos.

Así, habiendo la demandada finalmente construido solo ciento cinco metros cubiertos (105 m<sup>2</sup>), existe un faltante de diecinueve metros cubiertos (19 m<sup>2</sup>), los que hemos estimado provisoriamente en una suma de pesos doscientos ochenta mil por metro cubierto (\$ 280.000 x m<sup>2</sup>) o un mil dólares (tipo de cambio oficial) por metro cubierto (usd. 1.000 x m<sup>2</sup>), haciendo un total de pesos cinco millones trescientos veinte mil (\$ 5.320.000) o diecinueve mil dólares (usd. 19.000) tipo de cambio oficial.

Se trata, sin más, de una suma que indemnice el resultado que no se obtuvo, propósito que sólo puede lograrse si se reconoce un capital equivalente a estos efectos.

### **VIII.2. Daño material (reparación defectos constructivos)**

La obra registró, finalmente, importantes defectos que debieron ser reparados, por supuesto a mi cargo.

Defectos que fueron notarialmente constatados (se acompaña el acta labrada en la forma de estilo), destacándose problemas de filtraciones (que generaron cortes en la pintura), detalles en las terminaciones de las paredes y una mesada fisurada.

La reparación insumió una suma total, entre pintura, materiales y mano de obra, de pesos trescientos quince mil seiscientos nueve con 76/100 (\$ 315.609,76), conforme surge de los comprobantes respectivos que aquí se acompañan.

Suma cuya incidencia final, lógicamente, a efectos de obtener una reparación realmente plena (art. 1737 del CCyCN), debe soportar la demandada.

### **VIII.3. Daño moral**

Sabido es que el daño moral es aquel que afecta los sentimientos en cuanto al dolor que experimenta la víctima como consecuencia de un agravio (cfr. CNCom. Sala E “Alucen, Marcelo c/ Segurado, Eduardo s/ sumario”, del 16.02.96).

Configura una lesión a las afecciones legítimas, implicando un agravio a los derechos esenciales de la persona -derecho de la personalidad o personalísimos- (cfr.

“Código Civil, comentado y anotado”, Santos Cifuentes -dir-; Ed. La Ley, 2005. T. I, pág. 802).

Puede conceptualizarse como una modificación disvaliosa del espíritu derivado de una lesión a un interés extrapatrimonial.

Importa *“una minoración en la subjetividad de la persona, derivada de la lesión a un interés no patrimonial o, con mayor precisión, una modificación disvaliosa del espíritu, en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, consecuencia de una lesión a un interés no patrimonial, que habrá de traducirse en un modo de estar diferente de aquel al que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de este y anímicamente perjudicial”* (Pizarro, Daño Moral, p. 47).

Frente a este supuesto, la indemnización tiene como finalidad la satisfacción de la víctima por el victimario, a través de una prestación de índole patrimonial que se le impone a este último a favor de aquella, aunque el rol de tal indemnización no es estrictamente resarcitorio, sino que es satisfactorio.

En esa instancia juega la prudente discrecionalidad del juzgador, que si bien encuentra obstáculos en la valuación, como también ocurre con ciertos daños de índole material, debe llevarla a cabo analizando las circunstancias fácticas que enmarcan el hecho dañoso o el incumpliendo contractual, así como las consecuencias de tipo individual o social que originaron.

Al respecto, también es cierto, el perjuicio moral debe ser probado.

Sin embargo, dicha prueba no resulta necesaria cuando, como en el caso que nos ocupa, la existencia del daño y sus consecuencias surgen “in re ipsa”.

En efecto, la frustrada construcción de mi vivienda familiar, me ocasionó una razonable afectación en mis intereses extrapatrimoniales, sumiéndome en un estado de impotencia que afectó mi tranquilidad anímica y estabilidad emocional.

Por ello se ha sostenido que, para que resulte procedente, no se requiere la producción de prueba directa, sino que el daño moral puede tenerse por comprobado ante la razonable presunción de que el hecho que motiva el juicio haya generado un padecimiento espiritual susceptible de justificar la indemnización reclamada (cfr. Llambías, Jorge J., “Tratado de Derecho Civil”, t. I, p. 331; CNCom, Sala A,

“Gonzalez, Sandra c/ Transportes Metropolitanos Gral. Roca s/ ordinario”, del 19.05.08; íd., en “Picada, Gustavo Alberto c/ Transportes Metropolitanos Gral. San Martín S.A. s/ ordinario”, del 10.07.07, entre otros).

Ese temperamento se encuentra hoy expresamente admitido en el art. 1744 del nuevo CCyCN que, al regular la prueba del daño, admite que éste se tenga por acreditado cuando surja notorio de los propios hechos.

Ello sucede en el caso, dado que, por su propia naturaleza, los hechos vividos ante el incumplimiento denunciado autorizan a presumir que éste generó en mi persona el daño que me ocupa (CNCom, "Fuks Julio Sergio y otros c/ Madero Catering S.A. y otro s/ ordinario", 27/10/15; “Pérez Gustavo Adrián c/ Banco Comafi S.A. Fiduciario Financiero s/ ordinario” 25/3/2013; “Body, Osvaldo Pedro c/ Metropolitan Life Seguros de Vida S.A. s/ Ordinario”, 25/10/2012).

El incumplimiento de la demandada no solo me afectó ante la expectativa cierta de perder un valor que para mí era económicamente muy importante (toda una vida de esfuerzo y ahorros), sino que ese padecimiento fue seguido de la incertidumbre propia de todo juicio, al que hoy tengo que someterme frente a la reticencia de la demandada a hacer frente a la indemnización reclamada así como cesar en su constante y virulento hostigamiento personal, económico y fiscal.

Frustración e incertidumbre producidas en el marco de un comportamiento de la demandada que cabe suponer idóneo para generar impotencia y desazón, máxime en atención a las particularidades que presenta la cuestión.

Nótese que ese comportamiento no sólo tuvo eficacia para frustrar la feliz expectativa implícita en la construcción de la vivienda familiar, sino que, además, me obligó a soportar todo lo contrario de aquello que había querido, con el consiguiente agobio que esa situación cotidiana me causa.

Es decir: tras haber transitado los inconvenientes e incomodidades propias de toda obra, sumado a un monumental esfuerzo patrimonial, no solo no se alcanzó el fin que había justificado mi decisión de transitar ese camino, sino que, como ya dije, me ocurrió todo lo contrario, encontrándome con que, pese a haber acudido a estos efectos a una empresa que se promocionaba a sí misma resaltando la importancia de la estética

y la corrección y seriedad en las obras de esta especie, debí soportar una construcción menguada en cantidad de metros, más el intento de la demandada de pretender hacer valer metros semicubiertos por metros cubiertos, desatando una furia irracional, con ataques de todo tipo, como respuesta a un simple reclamo patrimonial (pequeño por cierto para la demandada), que entonces entendí y al día de hoy entiendo legítimo.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto y aplicando al supuesto de autos la postura doctrinaria que en la actualidad prevalece, debe tenerse por cierto que el hecho indicador está suficientemente acreditado, cual es el incumplimiento contractual en que incurrió la demandada, el que me ha generado grandes angustias y padecimientos que superan las meras molestias e incomodidades propias de la vida cotidiana y que merecen una condigna reparación.

En dichos términos, entiendo razonable solicitar por el concepto en examen, la cantidad de pesos un millón cuatrocientos mil (\$ 1.400.000).

#### **VIII.4. Nulidad de la factura fiscal**

El conflicto desatado entre las partes referido al faltante en los metros cubiertos construidos en menos, tuvo como remate, casi tragicómico, una virulenta reacción de la empresa constructora, constituida por la insólita emisión de una factura tipo “B” N° 63 por supuestos “*Certificados de obra*” (sic) que resulta totalmente irreal, sin ningún tipo de detalle, por una inconmensurable suma sin ningún otro rubro, que alcanza la friolera de pesos treinta millones trescientos treinta y siete mil cuatrocientos ochenta y siete con 70/100 (\$ 30.337.487,70).

Para que Usía se forme una idea cabal: se trata de una suma equivalente a ciento ocho mil dólares (usd. 108.000) tipo de cambio oficial.

Todo ello cuando en rigor de verdad solo existía un saldo pendiente de dos mil setecientos sesenta y cinco dólares con 20/100 (usd. 2.765,20), que podrían haber sido hoy cancelados por mi parte solamente mediante un pago de pesos setecientos setenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta (\$ 774.480).

Ya explicamos que, en realidad, la factura no guarda ninguna relación con la operación que vinculó a las partes, sino que el objetivo de la empresa constructora,

claramente espurio, no era otro que acarrearle con ello un grave menoscabo de tipo fiscal (exclusión de mi condición de monotributista).

En efecto, atento la expresa previsión del art. 9 de la Ley N° 26.565, el sideral monto facturado provocará, en la próxima recategorización fiscal (julio/2023), que AFIP me excluya automáticamente de mi condición de monotributista (por superar la suma total de \$ 7.996.484,12 equivalente a los ingresos brutos anuales máximos correspondientes a la categoría “H” que es la última o superior para quienes prestan servicios), pasando entonces a revistar en condición de Responsable Inscripto (esto es, abonando impuesto a las ganancias e IVA).

En ese marco, dicha factura maliciosamente emitida por la demandada contra mi persona, totalmente irreal, no ajustada a la contratación efectuada, por una suma que no se adeuda en modo alguno a la citada empresa y generada con el indisimulado propósito de ocasionarme un grave menoscabo fiscal, resulta insanablemente nula y sin efecto alguno, por carecer de causa legítima (art. 281 CCyCN) y resultar irreal su objeto (art. 279 CCyCN).

*“El monto de las facturas remite al valor de las prestaciones -o precio- pactado en los contratos, por cuanto aquellos actos no pueden considerarse independientes y al margen de la primigenia relación contractual consumada pues, en rigor, vinieron a darle ejecución”* (Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires; Expte. N° 7375/10 “SULIMP S.A. c/ GCBA y otros s/ cobro de pesos s/ recurso de apelación ordinario concedido”; sentencia del 22.6.2011; Id SAIJ: FA11380382).

El otorgamiento de un acto jurídico, tiene como finalidad la producción de determinados efectos esperados, que es lo que se denomina eficacia del acto.

Ahora bien, para acto jurídico logre cumplir con los efectos esperados, deberá previamente configurarse como tal, por lo cual deberán existir en él, los elementos estructurales (que son aquellos elementos esenciales) del acto, sujeto, objeto, causa y forma.

Y esa presencia de los elementos estructurales da como conclusión un acto perfecto, respecto del cual no deberán existir vicios que los afecten (principio de validez), lo que da nacimiento a la teoría de la invalidez (NIETO BLANC, Ernesto E.,

“Nulidad en los Actos Jurídicos”, Estudios complementarios, 2da edición actualizada y ampliada, Ad Hoc, Bs. As. 2005, p. 35).

Así entonces, la existencia de vicios enquistados en alguno de los elementos del acto jurídico determina su nulidad o invalidez.

La nulidad es una categoría de ineficacia originaria o congénita, ya que el acto nace con un vicio (que puede ser estructural o de la voluntad), y la no producción de efectos derivará en definitiva en ese vicio que provocará la nulidad del acto.

El ordenamiento jurídico constituye un sistema (art. 2 CCyCN) y como tal debe interpretarse coherentemente, es así que en materia de responsabilidad civil, se ha introducido también un cambio paradigmático al establecer la función preventiva (art. 1708 CCyCN) y el deber que tiene toda persona en cuanto de ella dependa de evitar causar un daño no justificado, de adoptar de buena fe y conforme a las circunstancias, las medidas razonables para evitar que se produzca un daño o disminuir su magnitud o no agravar el daño si ya se produjo (art. 1710 CCyCN), lo que tiene plena implicancia en materia de nulidades, ya que uno de los efectos de la nulidad, es la posible acción de daños y perjuicios (art. 391 CCyCN).

Este rol preventivo de la nulidad juega un papel disuasivo en la voluntad de las partes, a efectos de que no incurran en conductas o actos cuya nulidad podría ser luego invocada, extremo éste que la demandada obvió de manera grosera.

Reitero, con apoyo en nuestro deber de denunciar a Usía todo el marco fáctico, que la demandada ha emitido también una nota de crédito por el mismo importe que el de la factura tipo “B” N° 63, pero cuyas constancias no nos constan, ya que se ha negado la empresa a hacerme entrega o siquiera exhibirme tanto la nota de crédito como la nueva factura tipo “B” N° 64.

Sin conocer el tenor de dichos instrumentos, no podemos saber si la empresa ha buscado anular la improcedente factura tipo “B” N° 63, que había usado para tratar de obligarme a que desistiera de todo reclamo y terminara abonando montos superiores a los realmente adeudados, o por el contrario qué otro objetivo estaría persiguiendo.

Ello torna imperioso que sea Usía quien desarticule esta grosera y perjudicial intentona de la demandada, anulando expresamente dicha factura tipo “B” N° 63 y así se le informe al organismo fiscal, lo que así dejo pedido.

Asimismo, esa incertidumbre me obliga a actuar en forma preventiva, ante el grave perjuicio fiscal que podrían acarrearle dichos comprobantes, cuyo alcance es hoy desconocido para mi parte.

#### **VIII.5. Honorarios profesionales por trámite municipal**

Conforme expresamos párrafos atrás, el conflicto con la demandada INICIO involucró también a la arquitecta María Consuelo YÁÑEZ, no solo por su negativa a finalizar el trámite municipal y presentar la totalidad de los planos necesarios, sino también porque dicha profesional, designada por la misma empresa constructora, me exigió pagos siderales en concepto de honorarios y tasas que, tal y como hemos ya advertido, se encontraban incluidos en el presupuesto total acordado.

La arquitecta YÁÑEZ no contrató ningún servicio con mi parte, sino que hizo su trabajo como parte de la empresa de su padre, con quien, en última instancia, debería ajustar cuentas en caso que entendiera que existe alguna parte de su servicio que no ha sido cobrado o que no fue inicialmente presupuestado.

Como consecuencia de su negativa para suscribir la documentación necesaria a efectos de finalizar el trámite municipal correspondiente al final de obra, debí recurrir a los servicios de otro profesional de la arquitectura, a quien designé en su lugar para concluir dicho expediente ante el Municipio de Luján de Cuyo.

Así, contraté al arquitecto Cristian LUJAN WILLIAMS (Mat. 3099) a quien aboné una suma de pesos trescientos noventa y siete mil (\$ 397.000) para finalizar el expediente municipal, más la suma de pesos doscientos dieciocho mil ochocientos cincuenta y seis con 63/100 (\$ 218.856,63) por gastos que demandó el cambio de profesional.

Suma cuya incidencia final, también, a efectos de obtener una reparación plena (art. 1737 del CCyCN), debe soportar la demandada.

### **VIII.6. Daño punitivo**

Con relación al resarcimiento solicitado con base en lo dispuesto por el art. 52 bis de la LDC -incorporado por el art. 25 de la Ley N° 26.361-, se ha dicho que la finalidad perseguida con este tipo de instituto debe apuntar a sancionar al causante de un daño inadmisibles con eventual proyección social y hacer desaparecer los beneficios injustamente obtenidos a través de esa actividad dañosa, con una clara finalidad ejemplificadora y disuasoria respecto de su reiteración (cfr. CNCom. Sala A, “Razzini, Diego c/ Ford Argentina S.A. s/ Ordinario”, del 20.12.11).

Se ha definido al daño punitivo como las “*sumas de dinero que los tribunales mandan a pagar a la víctima de ciertos ilícitos, que se suman a las indemnizaciones por daños realmente experimentados por el damnificado, que están destinados a punir graves inconductas del demandado y a prevenir hechos similares en el futuro*” (Pizarro, Ramón D., “Derecho de Daños”, 2° parte, La Roca Buenos Aires, 1993, pág. 291 y ss.).

El artículo 52 bis de la LDC -incorporado por ley N° 26.361- establece que “*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*” (sic).

Estas indemnizaciones o daños punitivos proceden en supuestos de particular gravedad, calificados por el dolo o la culpa grave del sancionado o por la obtención de enriquecimientos indebidos derivados del ilícito o, en casos excepcionales, por un abuso de posición de poder, particularmente cuando ella evidencia menosprecio grave por derechos individuales o de incidencia colectiva (Stiglitz, Rubén S. y Pizarro, Ramón D., “Reformas a la ley de defensa del consumidor”, LL 2009-B, 949).

Nuestra jurisprudencia nacional considera, en forma prácticamente unánime, que “*para la configuración del daño punitivo debe concurrir un elemento subjetivo agravado en la conducta del proveedor de bienes o servicios, que se traduce en culpa grave o dolo, negligencia grosera, actitud temeraria o notorio menosprecio por los*

*derechos ajenos, así como un elemento objetivo consistente en un daño que por su gravedad, trascendencia social o repercusión institucional demande la imposición de una sanción ejemplar*” (v. CNCom. Sala A, “Emacny S.A. s/ ordinario” S. 9/11/2010, elDial.com AA6880; idem Sala F, “R.S.A. c/ Compañía Financiera Argentina S.A.” S. 10-5-2012, elDial.com AA769F y “Murana c/ Peugeot Citroen Argentina S.A.” S. 5-6-2012, elDial.com AA792B; idem Sala D, “E.N. c/ Galeno S.A.” 28-6-2012 elDial.com AA7AC3; idem Sala C, “P.G.M. c/ Nación Seguros de Vida S.A.” S. 11-7-2013, elDial.com AA8856; CNCiv.Sala H, “San Miguel c/ Telecentro S.A.” S. 10-12-2012, elDial.com AA7CC9; CNCiv. y Com. Fed. Sala I, “L.M. c/ Edesur S.A.” S. 15-7-2014, elDial.com AA8A08; TSJ Córdoba, “Teijeiro c/ Cervecería y Maltería Quilmes S.A.” S. 15-4-2014, elDial.com AA8934; Cám. Sexta Civ. y Com. Córdoba, “R.S. c/ Amx Argentina S.A.” S. 26-3-2015, elDial.com AA8EA7; Cám. Civ. y Com. Rosario, “Rodríguez c/ AFA” S. 9-4-2013, elDial.com AA80D2; Cám. Civ. y Com. Azul, “Rossi c/ Whirlpool Arg. S.A.” S. 11-6-2013, elDial.com AA805D, entre otros).

Esta idea se acompaña con la función económica que también se le ha asignado al instituto, funcionando como un elemento disuasivo para que el proveedor de un producto o servicio no continúe, mantenga o repita conductas similares a las que motivaron la multa, destruyendo la denominada “ecuación perversa” conforme la cual al empresario le resulta menos costoso dañar y reparar en el caso individual antes que prevenir y evitar en la generalidad de los casos (confr. Irigoyen Testa, Matías, “¿Cuándo el juez puede y cuándo debe condenar por daños punitivos?”. RCyS 2009-X, 16; Cám.Ap.Civ.Com. de Rosario, Sala IV, “Vázquez Ferreyra, Roberto c. Claro AMX Argentina y otro s/ daños y perjuicios”, del 07/08/2012).

Así, el instituto bajo estudio es conocido como “exemplary damages”, “non compensatory damages”, “aggravated damages”, “penal damages”, “aggravated damages”, es una figura aplicada desde hace varios años en el derecho anglosajón, y existen desde mediados del siglo XVIII casos judiciales que merecían especial censura. Por ello, las cortes inglesas posibilitaron la aplicación de penas privadas a estos supuestos en los cuales además de la reparación del daño causado (compensatory

damages) se buscó reprobar especialmente la conducta del agente dañador en virtud de su gravedad.

En esta línea, Aída Kemelmajer de Carlucci expresaba que la idea implícita en esta herramienta sancionatoria está en que el resarcimiento del perjuicio no silencia las repercusiones de iniquidad y de inseguridad que acarrear algunos hechos antisociales e irritantes, cuyos autores lucran a costa de la desgracia humana: la reparación integral deja entonces insoluta la lesión al sentido de justicia (KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, ¿Conviene la introducción de los llamados daños punitivos en el derecho argentino?, Anales de la Academia Nacional de Derecho, 1993, N° 31, p. 71).

En igual sentido, Zavala de González y González Zavala expresaron que era necesaria la recepción normativa de la institución, pues, en muchos casos, la equidad y la seguridad no se satisfacen con el sólo resarcimiento del daño, y por ende, se precisa una reacción más vigorosa ante conductas nocivas que lastiman el sentimiento de justicia (ZAVALA DE GONZALEZ Matilde-GONZALEZ ZAVALA Rodolfo Martín, Indemnización punitivo, Foro de Córdoba N° 38, 1997, p. 74).

De tal forma, el derecho de consumo abrevia también en las bases del sistema preventivo y sancionatorio, ya que el esquema del consumidor no constituye una nueva rama del derecho sino una nueva forma de leerlo.

Así, el legislador al reformular el plexo consumeril con motivo de la sanción de la ley N° 26.361 trajo consigo varios cambios en relación a cuestiones esenciales en la defensa de los derechos de consumidores y usuarios y muy especialmente, introdujo por primera vez en el derecho patrio el denominado “daño punitivo”.

Desde esta perspectiva, explica Zavala de González que el objetivo principal de cualquier sistema de reacción contra perjuicios injustos es impedir que ocurran. Por eso, la prevención constituye función insoslayable de la responsabilidad por daños (ZAVALA DE GONZALEZ, Matilde, Función preventiva de daños, LA LEY, 03/10/2011, 1, p. 1).

En esta inteligencia, la autora citada explica que el principio de reparación plena o integral no cubre todos los daños y todas las consecuencias, y de allí, que la exigencia ética y jurídica de “no dañar” requiere ante todo impedir daños injustos, al

margen de reparar los causados, de manera tal que las infracciones serias de prevención son pasibles de sanciones privadas contra el dañador que deberían satisfacer una función disuasoria.

La jurista citada entiende entonces que en esta línea se articula el artículo 52 bis de la LDC, asumiendo que el derecho de daños debe satisfacer no sólo intereses privados de las víctimas, sino también aplicar sanciones económicas disuasorias de actividades injustamente perjudiciales, preservando un derecho genérico a no ser víctima.

Por su parte, las conclusiones de la Comisión N° 10 de las XVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, realizadas en Santa Fe, en 1999, expresaron por unanimidad que *“el actual sistema normativo en materia de penas privadas es insuficiente y requiere de una pronta respuesta legislativa que las recepte con mayor amplitud”* (sic), y recomendaron la implementación de multas civiles, con carácter de penas privadas legales, para sancionar graves inconductas mediante la imposición al responsable de una suma de dinero.

Aquí se encuentra el origen y fundamento del llamado “daño punitivo”.

En definitiva, este daño punitivo constituye la prestación dineraria o de otra naturaleza que el tribunal jurisdiccional o arbitral ordena pagar a la víctima de un acto o hecho antijurídico teniendo como base elementos tales como los beneficios obtenidos por el dañador, el dolo, lo repugnante de la conducta, y otras circunstancias de la conducta, valoradas en el caso concreto, cuya finalidad es sancionatoria y preventiva (MOLINA SANDOVAL Carlos A, Derecho de Consumo, Advocatus, Córdoba, 2008, p. 70).

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 (ALVAREZ LARRONDO, Federico, Un nuevo avance en materia de daños punitivos, Revista de derecho comercial, del consumidor y de la empresa, Año 2, N° 3, junio de 2011, p. 115).

En particular, se 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 accesoria, 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 (IRIGOYEN TESTA, Matías, ¿Cuándo el juez puede y cuándo debe condenar por daños punitivos?, XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, t. 5, Córdoba, 2009, p. 111).

En esta inteligencia, Molina Sandoval se preocupa por señalar la finalidad sancionatoria que se sustenta en la lesión al interés comunitario ante la cual el derecho debe presentar su desaprobación contundente, y que, en su opinión, tiene un valor ético jurídico, pues implica una diatriba del plexo normativo a una conducta ínsitamente disvaliosa (MOLINA SANDOVAL, C., ob. cit., p. 75).

Asimismo, el autor citado señala que la “dinámica centrífuga de las punitivas” procura impactar en el espectro de las conductas de los integrantes de la comunidad y, de este modo, prevenir su realización para casos análogos, pues el dañador no podrá prever “esta cuenta” en tanto no es contablemente previsible.

En una palabra, el daño punitivo tiene su particularidad en que el mal debiera ser equivalente a la mejora indeseablemente lograda por el responsable, articulando de este modo una relación entre el daño causado, la conducta reprochable y la sanción aplicable (MOLINA SANDOVAL, C., ob. cit., p. 76).

En otros términos, a mayor nivel de precaución deseable socialmente, mayor será la responsabilidad compensatoria, y existirá una falta de disuasión que permite advertir el doble sustento del daño punitivo en su perfil preventivo y sancionatorio.

Sobre la base de lo expuesto, sin desconocer la implicancia gravosa que en lo personal ha tenido el incumplimiento de la demandada y cuya mensura adecuada ha de quedar enmarcada en el justiprecio del pedido resarcitorio incoado, entendemos que la inobservancia de las obligaciones asumidas por la firma accionada ha desbordado la idea de un ilícito culpable, mereciendo una sanción punitiva como la aquí pedida.

Para ello hacemos pie en el irracional ataque seguido contra mi persona por la demandada, a partir de lo que entendimos es un legítimo reclamo, de menor cuantía para la contraria, que incluyó amenazas de pedidos de quiebra e insolvencia, una nota con el propósito de amedrentar a la compradora que se había interesado en una posible operación de venta de la casa que, con el metraje final, ya no me servía para mi propósito familiar, con sugestivas frases como que “*quien avisa no traiciona*” (sic).

Todo ello sumado a la negativa de la arquitecta María Consuelo YÁÑEZ, a finalizar el trámite municipal y presentar la totalidad de los planos necesarios, quien además pasó a exigirme también pagos siderales en concepto de honorarios y tasas que, conforme ha sido ya advertido, se encontraban incluidos en el presupuesto total, obligándome a tener que recurrir (y pagar nuevamente) a otro profesional.

Culminando todo con una insólita y malintencionada factura, que no que resulta ajustada a la contratación efectuada, por una suma que no se adeuda en modo alguno a la citada empresa y generada con el indisimulado propósito de ocasionarme un grave menoscabo fiscal (exclusión de la categoría monotributista en la que revisto ante AFIP), negándose la empresa constructora a exhibirme dicho comprobante a efectos de conocer su alcance y la situación fiscal a la que me enfrento.

Así las cosas, es mi parecer que el incumplimiento verificado en autos, no es un incumplimiento más, sino que, por las consecuencias que él habría de aparejar, desató la comisión de una grave conducta, susceptible de encuadrar dentro de la fisonomía que requieren los actos susceptibles de ser sancionados por vía del llamado “daño punitivo”.

Particular gravedad que, entendemos, se presenta notoriamente grosera en este caso, sin perjuicio de lo cual, también es cierto, este aspecto no debe ir en desmedro de la otra función que también cumple el instituto, esto es, la de desalentar a los proveedores a incurrir en conductas disvaliosas que, como la que se verificó en esta oportunidad, sean de por sí susceptibles de incidir en la calidad de vida de los consumidores, o en su integridad y dignidad.

La condena “extra” que su aplicación habilita no sólo persigue resarcir a la víctima sino también sancionar al responsable, quitándole a estas conductas todo

resabio de rédito económico, y generando un efecto ejemplarizador que prevenga su reiteración (CNCom., Sala D, “Castañón Alfredo José c/ Caja de Seguros SA s/ ordinario” del 9/4/12).

Por lo expuesto, entiendo razonable solicitar por el concepto en examen, la cantidad de pesos dos millones ochocientos mil (\$ 2.800.000).

### **IX. RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DE LA ARQUITECTA**

Esta demanda también se extiende solidariamente en contra de la arquitecta María Consuelo YÁÑEZ (Mat. 3696), aunque solo respecto del rubro referido a la restitución de la suma que, como consecuencia de su negativa para suscribir la documentación necesaria a efectos de finalizar el trámite municipal correspondiente al final de obra, debió ser abonada en concepto de honorarios a otro profesional de la arquitectura, designado en su lugar para concluir dicho expediente ante el Municipio de Luján de Cuyo, así como los gastos derivados de esa designación del nuevo profesional para dicho trámite.

Tal y como hemos advertido, la arquitecta YÁÑEZ (hija del señor Agustín YÁÑEZ, titular de la firma INICIO) fue la profesional provista por la propia empresa constructora, para cumplir con el proyecto de arquitectura, la confección de los planos y el correspondiente trámite del expediente municipal, cuyos honorarios por toda esa gestión, según el presupuesto oportunamente acordado, se encontraban incluidos en el precio total del contrato de construcción.

Como se infiere del citado contexto, siendo que mi parte no contrató ningún servicio con la citada arquitecta, sino que ésta hizo su trabajo como parte de la empresa constructora, la vinculación entre ambos prestadores de un mismo servicio, en forma conjunta, debe tenerse por acreditada.

La intervención de la arquitecta YÁÑEZ no fue sino por indicación de la propia empresa constructora, para prestar un servicio cuya retribución se incluyó en el precio total de la operación, sin que mi parte haya jamás abonado monto alguno a la citada arquitecta ni por confección de planos, ni por trámites municipales ni por gasto alguno.

Mi vinculación no fue nunca con la arquitecta, sin que ésta jamás me haya reclamado en tal sentido (lo cual es obvio, ya que su remuneración le era abonada por la empresa constructora a la cual en realidad prestaba su servicio).

La arquitecta YÁÑEZ prestaba sus servicios a INICIO, empresa que era la que abonaba su remuneración.

Razón por la cual ella no puede pretender ser tratada como un sujeto totalmente ajeno a la contratación o bien deberá traer al juicio los elementos que le permitan acreditar tal ajenidad (art. 53 LDC).

Sobre su parte pesaba la carga de tramitar y concluir el expediente municipal, cuya injustificada negativa me obligó a buscar un profesional sustituto.

De allí que, en lo que respecta a los costos que de ello se derivaron, claramente la condena debe ser extendida a la arquitecta YÁÑEZ en los términos del art. 40 de la LDC, norma que busca responsabilizar a todos aquellos que han creado, cuanto menos, la apariencia jurídica de su intervención en la prestación del servicio o la venta de una cosa (Lorenzetti Ricardo, "Consumidores", Rubinzal Culzoni, 2009, p. 536 y ss.).

Frente al consumidor, entonces, no importa determinar quién fue efectivamente el verdadero autor del daño: los partícipes en la cadena de circulación de los bienes o prestación de los servicios son solidariamente responsables frente a él por el solo hecho de haber tenido esa intervención, sabiendo o debiendo saber que en algún eslabón podía producirse una actuación generadora de perjuicios (CNCom, "Martínez Juana Elvira c/ Banco Comafi Fiduciario Financiera y otro s/ Ordinario", del 13.5.14).

De tal modo, siendo además que esa obligación de responder no es de origen contractual sino legal, forzoso es concluir que el hecho de que la arquitecta YÁÑEZ no haya sido parte en el contrato que dio origen a este juicio, es aspecto irrelevante a estos efectos, más allá de que ella sí haya sido la autora material de la negativa para suscribir la documentación necesaria a efectos de finalizar el trámite municipal.

Sin perjuicio de que, como ya hemos advertido también, tiene la arquitecta todo el derecho de promover, en caso de que INICIO no le haya abonada la remuneración pactada con dicha empresa, las acciones de repetición que el mismo art. 40 de la LDC citada contempla, pero no a repeler una pretensión que, fundada en su responsabilidad

objetiva, prescinde de la necesidad de acreditar todo factor de atribución (CNCom, "Martínez Juana Elvira c/ Banco Comafi Fiduciario Financiera y otro s/ Ordinario", del 13.5.14).

## **X. SOLICITA MEDIDA PREVENTIVA**

### **X.1. Objeto**

Conforme lo autorizan los artículos 1710 y ccs. del CCyCN y, análogamente, el art. 45 de la LDC, a efectos de evitar los graves perjuicios económicos y fiscales que supone para mi parte la emisión por INICIO de la factura tipo "B" N° 63 por supuestos "*Certificados de obra*" (sic), la que resulta totalmente irreal, no ajustada a la contratación efectuada, por una suma que no se adeuda en modo alguno a la citada empresa y generada con el indisimulado propósito de producirme un grave menoscabo fiscal (exclusión de la categoría monotributista en la que revisto actualmente ante AFIP), así como el hecho de quedar expuesto a una posible acción de cobro (más allá, reitero, de su final improcedencia) por parte de la arquitecta María Consuelo YÁÑEZ, referida a supuestos honorarios profesionales por su gestión (lo que así ha amenazado), solicito se dicte una medida preventiva, hasta tanto se resuelva definitivamente la presente causa, por la que se disponga que:

(i) la AFIP-DGI no pueda tener en cuenta y como válida la factura tipo "B" N° 63 emitida por la firma INICIO, a efectos de la expresa previsión del art. 9 de la Ley N° 26.565 y de cara a la próxima recategorización fiscal (julio/2023), evitando toda posible exclusión y/o variación en mi condición actual de monotributista;

(ii) que la demandada, INICIO, se abstenga de iniciar cualquier reclamo, del tipo que fuere, con apoyo en la factura tipo "B" N° 63, la que resulta totalmente irreal, no ajustada a la contratación efectuada y por sumas que no se adeudan en modo alguno a la citada empresa, absteniéndose especialmente de demandar medidas cautelares de cualquier tipo y/o de agresión patrimonial en resguardo de ese pretendido crédito; y

(iii) que la demandada, arquitecta María Consuelo YÁÑEZ, se abstenga de iniciar contra esta parte cualquier reclamo, del tipo que fuere, con apoyo en los supuestos honorarios devengados por su actuación profesional en el marco de la

relación mantenida con la firma INICIO respecto del contrato de obra objeto de autos, absteniéndose de demandar judicialmente su cobro y/o cualquier medida cautelar en resguardo de ese pretendido crédito.

## **X.2. Procedencia**

Hoy en día las medidas preventivas ya no deberían ser algo novedoso, en parte porque fueron incorporadas expresamente al CCyCN (arts. 1710 y siguientes) para una indeterminada cantidad de casos en los que sea necesario prevenir la generación o agravación del daño (sea en el marco de una relación de consumo o fuera de ella).

*“El acogimiento de la prevención como función de la responsabilidad civil y de la acción preventiva en el CCyCN, viene a reforzar dos principios centrales del derecho protectorio del consumidor: la prevención en materia de daños y la tutela judicial efectiva”* (Alejandro Alvaro Alonso Perez Hazaña; “La protección preventiva de los consumidores”; publicado en la Revista de Derecho del Consumo, Fidas, año 1 numero 1, 2016, p. 171 a 193).

La efectividad de los instrumentos procesales de protección del consumidor siempre han sido un eje del sistema (arts. 42 y 43 CN, 38 Const. Prov., punto 32 de las Directrices de las Naciones Unidas para la protección del consumidor, arts. 53 LDC y art. 23 de la Ley 13.133).

La existencia de medidas preventivas (judiciales o administrativas), facilita también el logro de la tutela judicial efectiva (art. 25 del Pacto de Costa Rica y art. 15 Const.; PEYRANO, Jorge W., «Importancia de la consolidación del concepto de la tutela judicial efectiva en el ámbito del juicio civil y análisis de su contenido», en Revista del Colegio de Magistrados y Funcionarios del Poder Judicial de la Provincia de Santa Fe, año 2012, p. 218), y sirve de garantía al derecho a no sufrir daños y a la protección de los intereses económicos de los consumidores (arts. 19 y 42 CN).

Lo mismo sucede con la prevención del daño.

El artículo 42 de la Constitución Nacional establece que los consumidores y usuarios tienen derecho a la “(...) **protección** de su salud, seguridad e intereses económicos; a una información adecuada y veraz; a la libertad de elección, y a

condiciones de trato equitativo y digno (...)", *agregando que las autoridades "(...) **proveerán** a la protección de esos derechos"* (sic).

Este deber de proveer es esencial a la hora de dictar medidas que protejan ante del daño.

Por su parte la LDC en el art. 52 establece que los consumidores podrán "(...) *iniciar acciones judiciales **cuando sus intereses resulten afectados o amenazados***" (sic).

La acción preventiva es definida por Peyrano como aquella que "(...) *persigue evitar el acaecimiento, repetición, agravación o persistencia de daños, patrimoniales o morales, potencialmente posibles, conforme al orden normal y corriente de las cosas a partir de una situación fáctica existente; existiere o no algún vínculo jurídico preexistente con el legitimado pasivo de ella. De tener éxito, se traducirá, por lo general, en una orden de hacer o de no hacer que busque revertir o modificar la situación fáctica que genere el riesgo de daño (o de persistencia o repetición) que justifica su promoción*" (Peyrano, Jorge W., "La jurisdicción preventiva", LA LEY 01/07/2013, 01/07/2013, 1 - LA LEY2013-D, 1326).

En pocas palabras, son órdenes dadas al proveedor que viola las regulaciones de la LDC de hacer, cesar, dar o abstenerse, con la finalidad de evitar la repetición, agravamiento o acaecimiento de un daño al o a los consumidores.

Medidas como las solicitadas, necesarias por la urgencia, quedan comprendidas por el principio cardinal del derecho procesal actual, y vértice de la escala valorativa constitucional, por tratarse de vías aptas durante el trámite del juicio, para asegurar el adecuado servicio de justicia y evitar el riesgo de una sentencia favorable, pero ineficaz por tardía.

Se ha advertido sobre la primacía que merecen los derechos fundamentales, y la necesidad de garantizarlos a través de la adecuación de la normativa que los afecte, o las vías expeditivas que se avengan con la urgencia que conlleva este tipo de pretensiones, evitando que el rigor de las formas pueda conducir a la frustración de derechos que cuentan con especial resguardo constitucional.

Lo expuesto, no hace más que demostrar la flexibilización del principio de legalidad de las formas que caracterizó al proceso civil clásico, para dar paso al principio de adecuación de las formas, que en nuestro tiempo permite al Poder Judicial buscar los caminos que posibiliten garantizar la eficacia de los derechos, y evitar que estos sean vulnerados (CS, 18/09/2007, “Defensor del Pueblo de la Nación c. Estado Nacional y otra”, LL, 2007-F, 111, Fallos: 330:4134).

### **X.3. Verosimilitud en el derecho**

En materia de medidas preventivas este requisito tiene similares rasgos al que se exige respecto de las medidas cautelares propiamente dichas.

En efecto, en el caso de las medidas preventivas se requiere es la existencia de una acción u omisión antijurídica, así como la posibilidad de ocurrencia del daño, su agravamiento o continuidad.

Conforme lo previsto por el art. 1711 del CCyCN, esta antijuridicidad tiene sus particularidades, ya que el citado cuerpo normativo en principio considera antijurídico todo obrar que cause un daño, motivo que lleva a que para esta figura tal concepto sea limitado.

El Código Comentado de Rivera (T IV p. 923) aclara que “*esa antijuridicidad no tiene que ser formal, sino comprensiva del ordenamiento jurídico todo. Es decir, que allí donde exista un deber de actuación, impuesto por la ley, reglamento, tratado internacional o por una tendencia jurisprudencial, se podrá plantear la acción preventiva*” (sic).

En el caso que nos ocupa, el *fumus bonis iuris* o humo de buen derecho respecto de lo sostenido por mi parte se deriva tanto de los argumentos ya expuestos como de una interpretación integradora de las normas citadas en la presente acción.

Destacando en este punto que el requisito de la verosimilitud del derecho, conforme lo tiene reiteradamente expuesto la Corte Suprema de Justicia de la Nación, “*no consiste en un análisis de certeza sobre la existencia del derecho pretendido, ni un juicio de verdad, sino que se trata de advertir lo verosímil e hipotético*” (CSJN, 22/12/92, I.90.XXIV. Originario: “Iribarren, Casiano Rafael c/ Santa Fe, Provincia de

s/acción declarativa”, E.D. 154-190, consid. 4º); de modo tal que “...*la apreciación del derecho invocado por la parte actora, no impone efectuar, en principio, un análisis jurídico riguroso, sino que basta con que aquél tenga apariencia de verdadero*” (CNFed. Cont. Adm., sala II, 16/8/93, *in re* “Marchiano, Domingo Alberto Incidente c/ Ferrocarriles Metropolitanos S.A. s/juicio de conocimiento”).

Desde ya que este análisis de verosimilitud no implica para Usía ningún prejuzgamiento sobre el fondo del asunto, sino que configura “*el ineludible estudio de las normas involucradas en la causa*” (Cfr. CNFed. Cont. Adm., Sala IV, 9/10/92, *in re* “Asociación de Reproductores Arg. de Cine Video Pub. c/ Telefó S.A. s/ juicio de conocimiento”, consid VI).

En sentido coincidente se ha dicho que “*la verosimilitud del derecho en cuya virtud se procede, como requisito de la procedencia de la medida impetrada, no significa la existencia de tal prerrogativa en cuyo caso no sería necesario un adelanto provisional de la actuación de la ley, sino la consagración lisa y llana del derecho en cuestión; se trata de generar una apariencia de certeza o un grado de credibilidad suficiente en el derecho invocado, circunstancia a apreciar con la superficialidad atinente a la materia caucional*” (CNCiv. sala D, febrero 26-985, “Camurri, Carlos G. c/Santa Cruz de Camurri, Teresa A.”; La Ley 1985-C, 398).

En el contexto expuesto, entendemos que la pretensión objeto de la acción que origina estos obrados, se apoya sobre presupuestos “prima facie” verosímiles, para cuya valoración, como advertíamos párrafos atrás, no es necesario un examen de certeza del derecho invocado, ni siquiera un profundo esfuerzo interpretativo, sino que basta entonces con esta suficiente apariencia de verosimilitud en el planteo que hemos traído a conocimiento de Usía.

#### **X.4. Peligro en la demora**

Nuevamente, el requisito del acápite es similar entre ambos tipos de medidas, encontrándose la diferencia en que el peligro en las medidas cautelares apunta a la posibilidad de generarse una dificultad o imposibilidad en la eficacia de la sentencia

final, mientras que en las medidas preventivas el peligro es la ocurrencia de un hecho dañoso, su continuidad o agravamiento.

Si existe una causalidad adecuada entre la acción u omisión antijurídica que un proveedor ha llevado a cabo y la ocurrencia posible de un daño, es lógico suponer su ocurrencia futura, deviniendo necesario el dictado de la orden preventiva.

*“No es menester certeza del daño que amenaza, sino seria probabilidad o previsibilidad objetiva”* (Matilde Zavala de González; La tutela inhibitoria contra daños; Responsabilidad Civil y Seguros, Edit. La Ley 1999, 1).

Otro factor a tomar en cuenta es que a mayor el grado de daño posible, menor peso tendrá la duda sobre su ocurrencia.

En un caso como el aquí en estudio, dada la gravedad posible del daño que ha de ocasionarme la factura tipo “B” N° 63 emitida por la firma INICIO, a efectos de la expresa previsión del art. 9 de la Ley N° 26.565 y de cara a la próxima recategorización fiscal (julio/2023), que podría motivar la exclusión de mi actual condición fiscal como monotributista, sumado al hecho de quedar expuesto a graves consecuencias ante el inicio de acciones de cobro por dicha factura o por los pretendidos honorarios de la arquitecta María Consuelo YÁÑEZ (más allá, nuevamente, de su improcedencia), son suficientes y alcanzan para acreditar este extremo y el dictado de orden de cese.

#### **X.5. La caución**

Este requisito no tiene lugar en las medidas preventivas en protección de los consumidores por aplicación directa del beneficio de justicia gratuita (art. 53 LDC).

#### **X.6. Menor restricción posible**

Solicitamos a este Excmo. Tribunal, apelando siempre al mejor criterio de Usía, que en caso de despacho favorable de la medida peticionada, aplique el principio de la menor restricción posible, con el objetivo de que cualquier limitación que se disponga, sea la menos gravosa, sin que ello implique que dicha medida no deba ser efectiva para eliminar el riesgo del daño.

En definitiva, hemos entendido que la medida solicitada constituye el medio más eficaz para obtener la protección necesaria.

Sin perjuicio de lo cual estaremos al mejor criterio de este Excmo. Tribunal en caso de entender necesario modificar la medida que en definitiva se despache, siempre buscando medios menos restrictivos para el proveedor, pero igualmente eficaces.

#### **X.7. Se omite traslado previo**

Por último, atento la real urgencia para el dictado de la medida preventiva que ha sido solicitada, sumada al hecho de que no existe norma procesal que imponga la necesidad de traslado al demandado para el dictado de la orden preventiva, solicito se despache la medida sin previo traslado a la contraria (art. 46 CPCCyT).

Todo ello, además, con apoyo en la conveniencia de evitar que las demandadas afectadas por la medida, se adelanten para evitar sus consecuencias.

Ello así, dejo pedido que, previo despacho de la medida preventiva, la misma sea notificada a las demandadas en forma concomitante con el traslado de la demanda.

### **XI. PRUEBAS**

Ofrezco como prueba de lo afirmado por mi parte, las que se detallan en el presente acápite.

#### **X.1. Instrumental**

##### **ANEXO I**

**X.1.(i).** Contrato de locación de obra y anexos.

**X.1.(ii).** Certificados de obra.

**X.1.(iii).** Resumen de pagos y saldo a marzo/2023.

##### **ANEXO II**

**X.1.(iv).** Constancia monotributo.

**X.1.(v).** Factura tipo “B” N° 63 emitida por INICIO.

**X.1.(vi).** Nota sin firma con el fin de amedrentar a la compradora que se había interesado en una posible operación de venta de la casa.

### **ANEXO III**

**X.1.(vii).** Factura tipo “C” N° 31 emitida por el arquitecto Cristian LUJAN WILLIAMS (nuevo arquitecto designado para finalizar el trámite municipal) así como los comprobantes de los gastos municipales de rigor.

### **ANEXO IV**

**X.1.(viii).** Acta constatación de defectos constructivos.

**X.1.(ix).** Presupuesto reparación de defectos constructivos y materiales.

**X.1.(x).** Factura por pintura para reparación de defectos constructivos.

### **ANEXO V**

**X.1.(xi).** Plano arquitectura.

### **X.2. Informativa**

Mediante oficio a librarse en la forma de estilo a la Inmobiliaria Balaguer con domicilio en calle Ruta Panamericana s/n, Edificio Ceibo, of. 211, Chacras Park, Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza, a fin de que, por intermedio de quien corresponda, proceda a informar a este Excmo. Tribunal el valor de venta aproximado por metro cuadrado cubierto construido, de un inmueble (vivienda familiar) ubicado dentro del Barrio Alto Terrada, Carrodilla, Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza.

### **X.3. Testimonial**

**X.3.(i).** De la señora María José GUARDAMAGNA, DNI N° 26.366.924, con domicilio real en calle José N. Lencinas 72, Ciudad, Provincia de Mendoza.

**X.3.(ii).** Del señor Javier ROMAN, DNI N° 30.796.998, con domicilio real en calle Capitán Giachino s/n, Manzana D, Casa 12, B° Los Pinos, Jesús Nazareno, Guaymallén, Provincia de Mendoza.

**X.3.(iii).** Del señor Cristian LUJAN WILLIAMS, DNI N° 25.984.879, con domicilio real en calle Eusebio Blanco 344, Ciudad, Provincia de Mendoza.

Los testigos serán libremente interrogados en la audiencia a celebrarse en autos.

### **X.4. Pericia en ingeniería civil**

A rendirse por un perito Ingeniero Civil que, designado en la forma de estilo, deberá dictaminar sobre los siguientes puntos: **(i)** Metros cuadrados cubiertos finales construidos en la vivienda familiar de mi propiedad sito en el Barrio Alto Terrada, Manzana A, Lote 3, Carrodilla, Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza; **(ii)** Metros cuadrados semicubiertos finales construidos en dicha vivienda; **(iii)** Valor de venta aproximado por metro cuadrado cubierto de dicha vivienda familiar.

#### **X.5. Pericia psicológica**

A rendirse por un perito Psicólogo que, designado en la forma de estilo, deberá dictaminar sobre los siguientes puntos: **(i)** Diagnóstico, estado actual, evolución y pronóstico de los padecimientos o menoscabos psicológicos que sufre el actor como consecuencia de los hechos objeto de autos; **(ii)** Deberá informar cómo afecta al actor, en su vida cotidiana y de relación, dicho padecimiento psicológico, en la realización de tareas laborales, actividades recreacionales, actividades familiares y similares; **(iii)** Cualquier otro dato que pueda ser de interés para la causa.

#### **X.6. Pericia contable**

A rendirse por un perito Contador que, designado en la forma de estilo, deberá dictaminar sobre los siguientes puntos: **(i)** Si la demandada INICIO lleva sus libros societarios en legal forma; **(ii)** Actividad principal de la firma INICIO; **(iii)** Detalle de los pagos recibidos del actor con relación a la construcción (contrato de obra) de la vivienda familiar sita en el Barrio Alto Terrada, Manzana A, Lote 3, Carrodilla, Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza; **(iv)** Informe bajo qué metodología la demandada INICIO contabilizó los ingresos provenientes de los pagos que periódicamente le efectuaba el actor con relación a la construcción de la citada vivienda; **(v)** Indique si es habitual en INICIO esta metodología de registración contable y facturación a sus clientes, concretamente si una vez finalizada la obra emite al comitente una factura general por “Certificados de obra”; **(vi)** En caso afirmativo, determine la metodología conforme la cual INICIO estima el monto total a facturar y precise a qué clientes se ha

facturado bajo esta metodología; **(vii)** Cualquier otro dato que pueda ser de interés para la causa.

### **XI. DERECHO**

Fundo la pretensión de mi parte en las disposiciones que han sido citadas a lo largo del presente libelo, así como en las demás normas, jurisprudencia y doctrina que el elevado criterio de este Usía sabrá suplir.

### **XII. RESERVA DE CASO FEDERAL**

Por estricto imperativo procesal, hago expresa reserva de interponer los Recursos Extraordinarios previstos por los arts. 14, 15 y concordantes de la Ley N° 48 (Caso Federal), para el supuesto en que se violen normas constitucionales que afecten los derechos de mi parte.

Concretamente, se invocan el derecho a la propiedad consagrado por el art. 17 de nuestra Carta Magna y el derecho a la defensa en juicio que reconoce el art. 18 de dicho cuerpo normativo.

En los capítulos anteriores se han postulado claramente las soluciones jurídicas aconsejadas por el derecho en vigor, fundando el derecho que legitima a esta parte también en el sistema de derechos fundamentales consagrado en la Constitución Federal.

Motivo por el cual se lleva a cabo, por imperativo de rito, la reserva de las cuestiones constitucionales involucradas.

### **XIII. PETITUM**

En virtud de lo expuesto a Usía pido:

**XIII.1.** Me tenga por presentado, domiciliado y parte en el carácter expresado.

**XIII.2.** Tenga por interpuesta formal demanda de consumo y dé a la misma el trámite de ley, con citación y emplazamiento para comparecer a estar a derecho.

**XIII.3.** Tenga presente las razones expuestas.

**XIII.4.** Despache la medida preventiva solicitada, en los términos que han sido expuestos en el acápite pertinente.

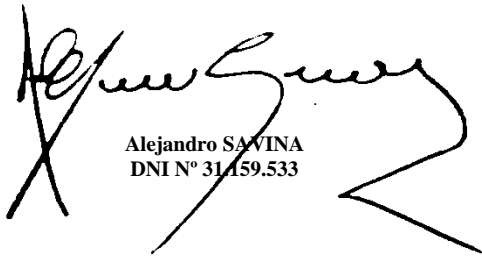
**XIII.5.** Tenga presente la prueba ofrecida para su oportunidad.

**XIII.6.** Tenga presente la reserva de caso federal planteada.

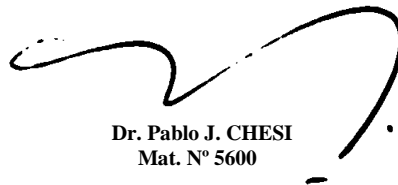
**XIII.7.** Al resolver, haga lugar a la demanda, condenando a las demandadas, con el alcance peticionado en los acápites pertinentes.

**XIII.8.** Pido costas.

**Provea Usía de conformidad por SER JUSTICIA.-**



Alejandro SAVINA  
DNI N° 31.159.533



Dr. Pablo J. CHESI  
Mat. N° 5600