

Expediente: **427/21**

Carátula: **CAMPILLO JOSE HUGO Y OTROS C/ RODRIGUEZ VAQUERO LUIS EMILIO Y OTRO S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **18/03/2025 - 04:47**

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

90000000000 - *BULACIO, MARIO ROLANDO-ACTOR*

90000000000 - *FERNANDEZ, ELSA DOLORES-ACTOR*

90000000000 - *SANCHIS, JORGE GUSTAVO-ACTOR*

23282228289 - *LEFEBVRE, MARIA GRACIELA-ACTOR*

23202193579 - *RODRIGUEZ VAQUERO, LUIS EMILIO-DEMANDADO*

20288833355 - *GARLATI BERTOLDI, FLAVIO IVAN-PERITO*

23282228289 - *CAMPILLO, JOSE HUGO-ACTOR*

23202193579 - *FIDEICOMISO AIRES DEL ACONQUIKA, -DEMANDADO*

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 427/21



H20901745968

**JUICIO: CAMPILLO JOSE HUGO Y OTROS c/ RODRIGUEZ VAQUERO LUIS EMILIO Y OTRO S/ CONTRATO ORDINARIO. EXPTE. N°: 427/21.-**

Juzg Civil Comercial Comun III° Nom.  
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

REGISTRADO

AÑO 2025

**CONCEPCION, 17 de marzo de 2025.-**

Para dictar sentencia de fondo en los presentes autos y.-

### AUTOS Y VISTOS

**1).-** En fecha 12/06/2023 se apersona el Sr. Campillo José Hugo, DNI N° 12.675.464, Bulacio Mario Rolando, DNI N° 14.465.546, Fernández Elsa Dolores, DNI N° 11.007.152, Sanchis Jorge Gustavo, DNI N° 12.674.070 y Lefebre Maria Graciela, DNI N° 32.235.178 e inician la presente acción de consumo en contra del fideicomiso **Aires del Aconquija**, CUIT N° 30-71459277-3 y **Juan Emilio Rodríguez Vaquero**, en el carácter de Fiduciario del mencionado Fideicomiso, con el fin de que se los condene a dar cumplimiento con las obligaciones a su cargo procediendo a entregar la correspondiente escritura pública traslativa de dominio a los actores y pagar los daños y perjuicios y el daño punitivo ocasionado por el incumplimiento y violación a las disposiciones de la ley 24.240.-

Manifiestan que adquirieron los inmuebles comercializados por la demandada: el Sr. Campillo, por boleto de compraventa de fecha 15/10/2014 – Lote N° 2 y 3 de la manzana B y el Lote 4 de la Manzana A; el Sr. Bulacio, mediante boleto de compraventa de fecha 18/10/2014 – Lote N° 10 y 11 de la manzana L; la Sra. Lefebre mediante boleto de compraventa de fecha 19/07/2017, Lote N° 8 de la Manzana E; la Sra. Fernández mediante boleto de compraventa de fecha 21/10/2019– Lote N° 1 de la manzana E y el Sr. Sanchis mediante boleto de compraventa de fecha 14/08/2020 – Lote N° 5 de la manzana S, todos ellos pertenecientes a una mayor extensión de propiedad de Fideicomiso Aires del Aconquija. Los inmuebles se encuentran ubicados en la Ciudad de Concepción, Dpto

Chicligasta, identificado con el padrón N° 254.973 – matrícula y nro. de orden 29.089/10853, Circunscripción I, Sección C, Manzana 61, Parcela 89C (12).

Dice que los mencionados instrumentos poseen idénticas cláusulas, cuya celebración consistía solamente en la aceptación y firma de los contratantes a las condiciones predispuestas por la demandada y sin margen de negociación, siendo claramente un contrato de adhesión en los términos del art. 984 del CCCN.

Que, de la cláusula cuarta, surge que la demandada se obligaba a realizar la entrega de la escritura traslativa de dominio en el plazo de un año de presentados los requisitos de aprobación de los planos de mensura por los organismos estatales correspondiente, sin fijarse un término para aquel cumplimiento. Aclara, que, si la accionada no cumple en momento alguno con los requisitos, el plano no será aprobado y por ende las escrituras de dominio jamás serán confeccionadas.

Cita jurisprudencia en cuanto a las cláusulas abusivas y expresa que el plazo razonable para cumplimentar con los requisitos y obtener la aprobación de los planos a los fines de otorgar la escritura traslativa de dominio han transcurrido con creces, motivo por el cual, iniciamos el presente proceso.

En el proceso de mediación, las accionadas formalizó una propuesta y en miras a conseguir la solución del conflicto se finalizó con acuerdo. En el mencionado acuerdo la accionada se comprometía a que hasta el 30/11/2022 realizaría la entrega de las escrituras de dominio, a tales fines daría cumplimiento y cada una de las cláusulas contractuales y abonando los actores los gastos que demanden la escrituración.

Dice que en caso de que no se verifique la entrega de las escrituras traslativas de dominio en el plazo convenido, cualquiera sea la causa, hasta la fecha mencionada (30/11/2022), los accionados se comprometen a solventar el 50% de todos los gastos que demanden la confección traslativa de dominio, si el incumplimiento continuase hasta el día 31/12/2022 y en caso de que no se verifique el cumplimiento de la efectiva entrega de las escrituras hasta el 28/02/2023, las accionadas asumirán a su entero cargo el pago total de los gastos que demanden la escrituración de los inmuebles adquiridos por los accionantes.

También aclara que en el referido convenio que igualmente se acompaña con la demanda, se acordó que, vencido el plazo antes mencionado, los signantes se encuentran con la facultad para reclamar judicialmente la reparación de los daños que genere el incumplimiento de las obligaciones asumidas.

Advierte que las demandadas comercializan (actualmente continúan con las ventas de inmuebles) con el lema "*Barrio privado Aires del Aconquija*", afirmando que los inmuebles se entregan con escritura, alumbrado público, calles asfalto, agua corriente, cloacas y energía eléctrica, pese a lo cual las obras de agua y cloacas continúan sin ser terminadas y las escrituras sin entregarse.

Indica que los demandados no realizaron siquiera las gestiones administrativas, ni las obras civiles mínimas para habilitar el barrio, esta parte desconoce si se realizó la donación al municipio de los terreros correspondientes a las calles, si se obtuvo el final de obras de servicios de energía eléctrica ni el servicio de provisión de aguas y cloacas.

Actualmente habita en el barrio solo la Sra. Lefebre, quien no puede obtener los mínimos servicios públicos como consecuencia de que el urbanizador no realizó las obras para que la municipalidad de Concepción, como la empresa provisoria de agua (SAT) y la distribuidora de energía eléctrica pueda brindar sus servicios, por tal motivo no les presta el servicio de recolección de residuos domiciliarios, por ejemplo.

Señala que claramente habiendo requerido mediante intercambios postales a las accionadas que dieran cumplimiento con su obligación, consistente en la escrituración de las unidades adquiridas por los actores, no obtuvieron una respuesta favorable.

Los actores reclaman el cumplimiento contractual, es decir, se le ordene a las accionadas a dar cumplimiento con las obligaciones asumidas en el contrato y en el convenio de mediación, procediendo a efectuar todos los actos necesarios para la confección y entrega de las escrituras correspondiente.

El art. 52 Bis de la Ley 24240 establece que el juez podrá imponer multas civiles (daño punitivo), independientemente de otros rubros indemnizatorios, por ello reclaman la suma de \$17.000.000 en concepto de daños y perjuicios a favor de cada uno de los accionantes. Con la siguiente distinción:

En concepto de daño emergente, reclama la suma de \$7.500.000 para cada uno de los actores

Por daño moral, reclaman \$2.500.000 en razón de haber incumplido con lo dispuesto por el art. 19 de la ley 24240. Cita jurisprudencia al respecto.

Y también reclama daño punitivo, ya que en autos resulta evidente la manifiesta y grave indiferencia hacia nuestra parte con lo que actuaron las demandadas, quien incumplieron con las obligaciones asumidas mediante el contrato suscripto con los actores. Reclama la suma de \$ 7.000.000 para cada uno de los accionantes.

Ofrece prueba instrumental: Contrato de Compraventa suscripto por los demandados y los accionantes: Sr. José Hugo Campillo de fecha 15/10/2014, Lote N° 2 y 3 de la Manzana "B" y el Lote 4 de la manzana "A"; Sr. Mario Rolando Bulacio por boleto de fecha 18/10/2014, lote 10 y 11 de la manzana "L"; Sra. Maria Graciela Lefebre de fecha 19/07/2017, lote N° 8 de la Manzana "E": Sra. Elsa Dolores Fernández de fecha 21/10/2019 lote N° 1 de la Manzana "E" y Jorge Gustavo Sanchis de fecha 14/08/20250, Lote N° 5 de la Manzana "A".

Acompaña CD N° +3482821-9 de fecha 02/09/2021; +3482839-4 de fecha 13/09/2021, +3482844-9 de fecha 17/09/2021. +3222413-6 de fecha 17/09/2021 y Acta de cierre de proceso de mediación.

Ofrece prueba confesional, solicitando que se cite a absolver posiciones al Sr. Luis Emilio Rodríguez Vaquero y solicita prueba informativa. Por ultimo solicita pericial psicológica.

**2)** Corrido el traslado de ley y al ser un proceso sumario, en fecha 25/10/2023 se llevó a cabo la primera audiencia, en la cual, la parte actora, ratifica en todos sus términos la demanda y solicita se tenga en cuenta la tasa de inflación.

Asimismo, en dicho acto, el Dr. Rodríguez Vaquero contesta demanda: reconoce toda la documentación presentada por la parte actora, excepto las imágenes de manómetros de presión y una planilla que no sabe a qué corresponde ni a qué está vinculada, a su vez manifiesta que las cartas documentos del correo ANDREANI no fueron recepcionada en su domicilio ya que está mal consignado.

Manifiesta que el relato de los hechos es correcto. A su vez relata que el sector del loteo (etapa 1) donde se encuentran los actores tienen terminadas las tareas de ingeniería, instalaciones de agua y de luz, y tendidos necesarios que se comprometió a realizar. Está en los contratos y no se reclamó eso en la demanda, sino respecto de la escrituración. Se niega rotundamente que las obras mencionadas no se hayan realizado, como así también las gestiones administrativas. El barrio hoy tiene todos los servicios por lo que aclara que no existe tal incumplimiento.

Reconoce como cierto y real el incumplimiento del convenio, que suponía la realización de todas las tareas administrativas para que cada lote tenga un padrón y eso posibilite la escrituración. Manifiesta que se realizaron las gestiones necesarias de modo que, la demora en las obras de infraestructura de la etapa 2 no demore los trámites de escrituración de la etapa 1. Informa que cuando iniciaron los trámites para obtener los padrones les requirieron certificados de no inundabilidad, los cuales no eran requeridos previamente, en el momento en que se inició y fue aprobado el loteo. Por ello no se pudo cumplir en el término oportuno y había sanciones específicas previstas que su parte asume y tendrá que asumir. Su parte reconoce el incumplimiento, pero manifiesta que se están realizando las gestiones para obtener la escrituración y lo acredita mediante documentación correspondiente...

Considera no pertinente el reclamo de daños emergentes por cada uno de los actores. Si bien no lograron cumplir con el contrato, la parte que representa no actuó de forma displicente con los actores y está trabajando en la situación.

Manifiesta que no es un óbice no tener escritura para construir y de hecho una de las actoras, la Sra. Lefebre vive ahí.

Respecto de las costas incurridas por parte de los actores al tener que afrontar un proceso judicial, manifiesta que el costo judicial lo pagan las costas y la necesidad de iniciar un juicio tiene su

consecuencia en las costas, no existe la justificación de la reparación de daños. El daño emergente sería el hecho de haber contratado un abogado para poder litigar y eso se carga en las costas. Aquello no conformaría justificativo para un reclamo de 7 millones y medio por cada actor con la actualización mencionada por el Dr. Gómez. Considera que no corresponde el daño emergente ya que no hay ninguna prueba cierta, concreta y efectiva que legitime el reclamo de daño emergente en este proceso, por lo que solicita su rechazo.

Respecto del daño moral la parte no puede rechazar la existencia del daño en sí mismo ya que no cuenta con los elementos probatorios y por lo tanto la parte actora deberá probar que efectivamente han experimentado una alteración de su situación espiritual. Considera que la única persona que podría reclamar daño moral es la actora que reside en el lugar (la Sra. Lefebvre), y que deberá probarlo en la etapa procesal correspondiente. Lo único que la parte (demandada) hace es una negativa técnica.

Respecto del daño punitivo, la parte se presentó, firmó un acuerdo, no se desentendió, está trabajando conforme se acreditará, se hará cargo de las consecuencias, por lo que considera que el daño punitivo no corresponde en la forma en que se solicita.

Respecto del beneficio de gratuidad solicitado no tiene nada para decir. Solicita que se rechacen los rubros indemnizatorios conforme fueron propuestos, al igual que la demanda respecto de estos rubros.

Como pruebas ofrece: Prueba Documental: para acreditar las gestiones en Dirección Provincial del Agua, Recursos Hídricos, Intendencia y Dirección Provincial de Catastro (3 notas remitidas con sus números de expedientes) que demuestran los trámites que está llevando a cabo la parte para llevar adelante la terminación de trámites administrativos. A su vez adjunta plano de mensura elaborado para la obtención de los padrones; Prueba Informativa: en caso de desconocimiento de documentación. Solicita se libre oficio a la Municipalidad de Concepción a efectos de que sirva informar existencia del expediente 17016-S de fecha 13/09/2023; Solicita se libre oficio a la Dirección Provincial del Agua a los fines de que sirva remitir copias del expediente 2023020718 padrón 254973; Y se libre oficio a la Dirección de Recursos Hídricos a los fines de que sirva remitir toda la documentación relacionada al expediente 656/332R2023 vinculada a la autorización y obtención del certificado de no inundabilidad; Prueba Informativa: solicita se libre oficio a empresa EYPO a efectos de que sirva informar todas las tareas de tendido de electricidad llevadas a cabo en el emprendimiento objeto de esta litis, indicando cuales tareas faltarían y donde o en qué sector. Así mismo informen si respecto del sector 1 (ubicado entre la Ruta 365 y la acequia de riego) faltan realizar tareas. Solicita se libre oficio a la empresa RONDEAU SRL a efectos de que se sirva informar lo mismo que se solicita a la empresa EYPO, pero respecto del tendido de agua y cloacas, reconsolidación de caminaria y cordones cunetas; Prueba Testimonial: Solicita se cite a declarar al Ingeniero agrónomo ARMANDO SENEN SOTILLO, DNI N°16.175.593 con domicilio en calle San Martin 2169 de la Ciudad de Concepción. A los efectos de responder el interrogatorio propuesto.

**3)** Producidas las pruebas, en fecha 26/02/2024 se lleva a cabo la segunda audiencia, en la cual no habiendo podido conciliar y se produce la testimonial ofrecida por el demandado N° 4, que en definitiva no se puede producir atento que el testigo no se hizo presente.

En el mismo acto, se realiza el informe de prueba y se ordena que se practique planilla fiscal. Seguidamente pasen los autos a despacho para resolver.

**4)** Por decreto de fecha 11/06/2024, atento a las constancias de autos, corresponde PREVIO A RESOLVER, córrase vista al Sr. Fiscal Civil conforme lo establecido en el art. 484 del CPCCT y art. 52 Ley 24.240. Asimismo, en fecha 11/09/2024 este juzgador dispuso que Previo a resolver, se Librara Oficio a la Dirección de Catastro a los fines de que informe cual es el tramite actual del expediente N° 20718/2023 y si ya ha culminado el trámite de registración que refiere el informe recepcionado por ante este juzgado en fecha 03/11/2023, el cual se adjuntara al oficio y a la Municipalidad de la Ciudad de Concepción, para que proceda a remitir copias digitalizadas del expediente N° 50.903 - "S" - 2013; 11961 - "S" 2014; 17016 "s" 13/09/2023 referidos al padrón N° 254.973 - matricula y numero de orden 29.089/10853 - circunscripción I, sección C, Manzana 61, Parcela 89c (12). Asimismo, para que informe si se encuentra aprobado el "Loteo Aires del Aconquija" ubicado sobre Ruta N° 365 km 4 de la Ciudad de Concepción, Dpto Chicligasta.

## CONSIDERANDO

**1)-** El presente proceso, es iniciado por los actores ante el incumplimiento contractual de las accionadas en autos. Todo ello, en torno a la compra de un inmueble con la obligación de escriturar por parte de los demandados.

Corresponde aclarar que la parte actora ha solicitado en su escrito de demanda, que el presente proceso se riga por las normas de la Ley 242240, la cual no ha sido objeto de cuestionamiento por parte de los demandados, razón por la cual este juzgador nada tiene para decir al respecto.

Ahora bien, de las constancias de autos surge que los actores han celebrado un boleto de compraventa con los demandados en autos, con el fin de adquirir un inmueble (lote) perteneciente al "Loteo Aire del Aconquija" ubicado en la Ciudad de Concepción, Dpto de Chichigasta, Sobre Ruta Provincial 65.

El Sr. Sanchis Jorge, adquirió un lote identificado con el N° 5 de la Manzana "A", que mide 300 metros cuadrados (boleto de compraventa de fecha 14/08/2020)

El Sr. José Hugo Campillo, adquirió un lote identificado con el N° 2 y 3 de la Manzana "B" y el Lote N° 4 de la Manzana "A" (compraventa de fecha 15/10/2014).

La Sra., Elsa Dolores Fernández, adquirió un lote identificado como lote N° 1 de la Manzana "E" (boleto de compraventa de fecha 21/10/2019).

La Sra. Maria Graciela Lefebre adquirió un lote identificado con el N° 8 de la Manzana "E" (mediante Boleto de Compraventa de fecha 19/07/2017).

El Sr. Mario Rolando Bulacio adquirió un lote identificado con el N° 10 y 11 de la Manzana "L" (boleto de compraventa de fecha 18/10/2014).

Todos los lotes pertenecen a un lote de mayor extensión identificado con el padrón N° 254.973 – Matricula y N° de orden: 29.089/10.853 – Circunscripción I – Sección C – Manzana 61, Parcela 89C (12).

En la cláusula Cuarta de los mencionados boletos refiere que "La escritura traslativa de dominio se otorgara dentro del plazo de un año de aprobado el plano de división respectivo, ante el Escribano Pablo Colombres, siendo los gastos y honorarios que ello demande a cargo de los compradores.

Asimismo, la cláusula siguiente (Quinta) establece que el vendedor se obliga a realizar y concluir todas las diligencias que fueran menester, ante las autoridades competentes, tanto en relación a las obras necesarias para el predio como también incluyendo la presentación de la documentación necesaria, con la finalidad de poder lograr la aprobación del plano de división respectivo y formalizar la escritura traslativa de dominio.

**2)** De las pruebas producidas, surge que en fecha 03/11/2023 se recepciono informe de la Dirección general de Catastro, del cual surge que por el expediente N° 20718/2023 de fecha 14/09/2023 se inició solicitud de Plano de Mensura sobre el Padrón N° 254.973, el cual se encuentra en trámite de registración.

En fecha 06/11/2023 se recepciono la contestación del oficio remitido a la SAT, el cual informa que el Loteo Aires del Aconquija ubicado en Ruta provincial 365 – Km 4 de la Ciudad de Concepción, cuenta con Factibilidad N° 3720 y 3721 – Resolución N° 805/16 de fecha 28/12/2016, cuenta con proyecto aprobado, con Actas de inicio y final de obra.

En fecha 13/11/2023 informa EDET, por medio de su jefe comercial Claudio Dante Aguilar, que en fecha 21/02/2019 se firmó el "Acta de Transferencia" mediante la cual la firma Fideicomiso Aires del Aconquija transfirió a EDET S.A, la obra de infraestructura eléctrica correspondiente a la etapa 1 que comprende las 8 manzanas ubicadas entre Ruta provincial N° 65 y el canal de Riego del Ingenio la Corona.

Asimismo, en fecha 17/11/2023 la Municipalidad de la Ciudad de Concepción informa que se presentó documentación técnica Clase de Obra: Anteproyecto de Urbanización y Parcelamiento, Planos: Amanzanamiento y Curvas de Nivel; Planos: Anteproyecto de Urbanización y Parcelamiento. Dicha documentación ingreso bajo el expediente N° 80.903 – "S" – 2.013 y 11.961 – "S" – 2.014, la cual fue visada por dicha Dirección (Dirección catastro). También indica que ingreso documentación técnica Plano de Mensura N° 47/2023 mediante el expediente municipal N° 17.016 –

“S”- 13/09/2023, Padrón Provincial N° 254.973, Circunscripción 1, Sección C, Manzana/Lamina 61, Parcela 80G12. Y que a la fecha (17/11/2023) no se registra ingreso de documentación técnica para aprobación de plano de lotes.

En fecha 14/02/2024 se recepción el informe remitido por RONDEAU SRL - Empresa Constructora -, la cual comunica el avance de las tareas de tendido de aguas, cloacas y reconsolidación de caminaria y cordones cuneta, llevadas a cabo en el emprendimiento objeto de litis. Aclara que el loteo se divide en dos etapas. *La primera etapa*: ubicada entre ruta 365 y la acequia de riego, se ha cumplido en su totalidad con la instalación de la base distribuidora de calle (ripio), con todas las instalaciones inherentes para la distribución de agua, de cloacas, y con el cordón cuneta. En consecuencia, se ejecutó en un 100% con todas las tareas respecto del sector 1. *La segunda etapa* ubicada entre la acequia de riego y el final de la fracción del terreno, se encuentran abiertas todas las calles se avanzó con el cordón cuneta en un 95%, las cloacas están instaladas hasta un 60 y un 70% y el tendido de agua se ejecutó en un 40%. –

En fecha 15/02/2024 EYPO SRL informa que dicha empresa llevo a cabo las tareas de tendido de electricidad en el emprendimiento objeto de litis. En la *primera etapa* se encuentra en servicio las redes eléctricas de media tensión, subestación transformadora, red eléctrica de baja tensión y red de alumbrado público; en la *segunda etapa* se encuentra realizada las redes eléctricas de media tensión, subestación transformadora y red eléctrica de baja tensión. Se pidió la inspección de EDET S.A, su traspaso, el cual se encuentra pendiente y en la *tercera etapa* se debe solicitar la factibilidad a la empresa antes mencionada para su realización.

Ahora bien, como media previa este juzgador ha solicitado a la Dirección de Catastro nuevo informe, el cual ha sido contestado en fecha 25/09/2024. Informa que, según sus archivos, ha culminado lo tramitado por Expediente N° 20718/S-2023 con la registración del Plano de Mensura N° 89793/2024. Fecha de Presentación: 14/09/2023, Archivado el 07/06/2024. A nombre de RODRIGUEZ VAQUERO, LUIS EMILIO Fiduciario del Fideicomiso Aires del Aconquija. Involucra al Padrón N° 254.973. Profesional actuante: Ing. Civil SOTILLO, ARMANDO SENEN.

Asimismo, la Municipalidad de la Ciudad de Concepción, en fecha 14/10/2024 informa a este juzgado que el emprendimiento Aires del Aconquija cuenta con la Factibilidad Municipal Aprobada, Factibilidad de ERSEPT, que engloba SAT y EDET y Anteproyecto de loteo visado por la municipalidad de concepción.

En este sentido, como lo manifestá Pizarro – Vallespinos en su Tratado de Responsabilidad Civil, Tomo I, Pag. 84/85, “cuando la obligación incumplida proviene de fuente contractual, el régimen normativo puede presentar algunas particularidades que deben ser calibradas por el operador jurídico. Las mismas se asientan en que es preciso distinguir la relación contractual de las obligaciones que de él emergen individualmente consideradas. Si la obligación de fuente contractual se incumple, lógicamente también opera un incumplimiento contractual. Sin embargo, la reacción del ordenamiento jurídico, puede variar sensiblemente atendiendo al impacto que dicho incumplimiento obligacional produce en la relación contractual íntegramente considerada. En tal caso, hay que ponderar el incumplimiento de la obligación, atendiendo no solo a ella, aisladamente considerada, sino fundamentalmente a los efectos que aquel produce sobre toda la relación contractual. ”

Asimismo, hay incumplimiento de obligaciones contractuales que impactan de modo tan grave en la ecuación negocial que habilita a la otra parte a solicitar la resolución por incumplimiento, que en el CCCN se hace referencia a ello bajo la denominadas “incumplimiento esencial en atención a la finalidad del contrato” (art. 1084). Sin embargo, no se da en autos que los actores soliciten la resolución contractual, sin perjuicio de que exigen que los accionados entreguen la escritura traslativa de dominio de los inmuebles objeto de litis.

No obstante ello, atento al plazo fijado en los boletos de compraventa celebrados entre los actores y la demandada, más aun, en virtud del acuerdo de mediación celebrado en fecha 21/12/2021 en donde la accionada se compromete a entregar la escritura traslativa de dominio hasta el 30/11/2022, sin que hasta la fecha haya dado cumplimiento con ello, por ello, resulta claro el incumplimiento contractual por parte de Fideicomiso Aires del Aconquija y del Sr. Juan Emilio Rodríguez Vaquero, en el carácter de Fiduciario del mencionado Fideicomiso.

Por lo expuesto, y resultando acreditado el incumplimiento de la obligación que recae sobre los demandados – clausula cuarta -, es que resulta ajustado a derecho ordenar a las accionadas para que en el plazo de 60 días proceda a entregar las escrituras traslativas de dominio a los actores,

soportando la totalidad de los gastos de la escrituración, conforme lo acordado en acta de mediación de fecha 28/12/2021 y en fecha de audiencia de fecha 26/10/2023, bajo apercibimiento de aplicar una multa diaria de \$50.000 a favor de los actores mientras dura el incumplimiento.

**3)** En cuanto a lo reclamado por la parte actora, y con ello me refiero a los rubros, procederé analizar uno por uno.

**3.1)** Los actores solicitan en concepto de daño emergente la suma de \$7.500.000 para cada uno de ellos, en razón de que se ven privados de la posibilidad de construir una vivienda, toda vez que no cuenta con la escritura, a excepción de una de la actora, la Sra. Lefebre, quien no tuvo alternativa de realizar una construcción que le permita habitar con sus hijos. En tanto el resto de los actores, la falta de escritura les ocasiono un gran perjuicio y el impedimento de construir o comercializar los inmuebles adquiridos.

Ahora bien, el daño emergente se refiere a las pérdidas económicas directas que sufre una persona como resultado de un incumplimiento contractual o de un hecho ilícito. Bajo esta premisa, lo alegado por los actores en cuanto la escritura le impedía no construir su vivienda, resulta sin sustento alguno, en virtud de lo dicho por el propio abogado de los actores, en cuanto a que la Sra. Lefebre construyo su vivienda y reside allí. Mismo criterio resulta aplicable a lo alegado por los actores por cuanto manifiestan "impedimento de comercializar el inmueble", que, legalmente debería hacerse con escritura en mano, pero en la práctica vemos muchas veces, que los inmuebles se venden por medio de boleto de compraventa y dado los costos de la escrituración, años posterior realizan la "prescripción adquisitiva". Por lo que, debo reconocer que no tener escritura genera la imposibilidad de vender un bien.

Por lo expuesto, no habiendo los actores acreditado las perdidas económicas que dicen haber sufrido, entiendo que el rubro daño emergente no debe prosperar.

**3.2)** En cuanto al daño moral, reclaman la suma de \$2.500.000 y resaltan que los demandados comercializan mediante un contrato predeterminado, percibiendo los montos correspondientes y el mismo contrato incluye una cláusula que establecía la entrega de las escrituras traslativas de dominio, las que se realizarían al año de la presentación de los requisitos para la aprobación del loteo, sin embargo, la mora en el cumplimiento de los requisitos no le es atribuible. Indica que la accionada incumplió los preceptos del art. 19 de la Ley 24240, al no formalizar los actos administrativos necesarios para la aprobación de los planos y posterior confección y rubrica de las escrituras.

Claramente el incumplimiento por parte de las accionadas, genera la falta de perfeccionamiento en el dominio sobre los bienes adquiridos por los actores, debieron ocasionar razonablemente daño no patrimonial, alteración espiritual -para peor- susceptible de ser compensado económicamente. El solo hecho de que las demandadas se hayan comprometido con fecha cierta entregar las escrituras, sin poder hasta la fecha cumplimentado con ello, genera la reparación del daño.

Conforme señala Jorge Mario Galdós: "Inicialmente se sostuvo que su procedencia -del daño moral- en el ámbito contractual era más bien restrictiva, pero luego se la generalizó en los incumplimientos de los contratos de consumo y en los contratos no paritarios" (Cfr. Jorge Mario Galdós en comentario al artículo 1741 del Código Civil y Comercial de la Nación, comentado, y dirigido por Ricardo Luis Lorenzetti, tomo VIII, edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, año 2015, p. 499). Asimismo, es menester destacar que, en materia de daños, el Código Civil y Comercial incorporó varias modificaciones dentro de las cuales cabe señalar la unificación de la responsabilidad civil contractual y extracontractual (art. 1716 CCC), la extensión del resarcimiento que, en ambos casos comprende las consecuencias inmediatas y mediatas previsibles (art. 1726) suprimiéndose las "casuales" y extendiendo la responsabilidad contractual a las consecuencias previstas por las partes (art. 1728). También, en cuanto a lo que aquí interesa, se establecieron sólo dos especies de daños resarcibles: patrimonial y no patrimonial (art. 1737); éste último sustituye al denominado daño moral. El art. 1741 lo denomina "indemnización de las consecuencias no patrimoniales". Ahora bien, como consecuencia de la unificación de ambas clases de responsabilidad, ya no resulta necesario analizar si el daño moral "es" o "puede ser" resarcible en el ámbito contractual (discusión de larga data en nuestro derecho) y por tanto si resulta o no comprendido dentro de los daños y perjuicios que puede reclamar el consumidor, aunque, en rigor, la tendencia de la jurisprudencia ya había sido la tesis amplia del resarcimiento del daño moral contractual en la defensa del consumidor."(Excma. Cámara Civil y Comercial - Concepción - Sala Única, Sent: 65 Fecha 05/04/2017).

Por ello, en virtud de la angustia por lo que han atravesado los actores, considero que el rubro daño moral debe prosperar por la suma de \$1.000.000 para cada uno de los actores.

**3.3) Daño punitivo.** Al respecto los actores reclaman la suma de \$7.000.000.

En este contexto debo decir, Los “daños punitivos” son derecho positivo en nuestro país (art. 52 bis -LDC), por lo que no caben dudas de que el juez debe aplicarlos cuando encuentren cumplidos sus requisitos de procedencia. En efecto, el texto del artículo 52 bis de la Ley N° 24.240 “exige de los jueces una interpretación virtuosa que les permita salvar la laguna técnica de la ley. En este sentido, el 'podrá' empleado en el artículo lo convierte en una norma de tipo abierto que, por tal circunstancia, autoriza al juez a integrarla con los presupuestos mínimos que hacen a la figura jurídica en cuestión. Con esto se quiere significar que no basta con el mero incumplimiento legal o contractual para que sean aplicables los daños punitivos o multa civil por actos desaprensivos, sino que se requiere además la concurrencia de otros requisitos objetivos y subjetivos. Desde el punto de vista objetivo, para la aplicación de la multa civil prevista por el art. 52 bis no basta un simple daño, sino que debe tratarse de un daño -o su posibilidad- que por su gravedad, trascendencia social o repercusión institucional exija una sanción ejemplar. Desde el punto de vista subjetivo, la conducta del proveedor debe ser gravemente indignante, recalcitrante, desaprensiva o antisocial. Para la concepción dominante en el derecho angloamericano, no cualquier acto ilícito puede generar la aplicación de punitive damages, sino que se requiere una particular subjetividad en la conducta del dañador que va más allá de la mera negligencia”. En la misma lógica, la Corte Suprema de Justicia de la Provincia oportunamente sostuvo que “el daño punitivo ha sido definido como aquellos otorgados... para castigar al demandado por una conducta particularmente grave, y para desalentar esa conducta en el futuro. También se los define como '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, afirmándose también que “Si bien la norma sólo exige el incumplimiento por parte del proveedor de sus obligaciones legales o contractuales para con el consumidor, existe consenso dominante en el derecho comparado en el sentido de que las indemnizaciones o daños punitivos sólo 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.

Por ello, considero que las conductas de las accionadas no revisten de tal gravedad (dolo o culpa grave), más aun, cuando del informe remitido por Mesa de Entrada Civil del Centro Judicial Concepción en fecha 31/10/2023 data que no existen procesos en donde las accionadas actúan en el carácter mencionado, con la salvedad del presente proceso, por lo que, reflexiono que el daño punitivo no debe prosperar.

**4) INTERESES:** el daño moral antes acogido, deberá actualizarse desde la fecha fijada en el acuerdo de mediación (28/02/2023) hasta su efectivo pago, conforme tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

**5)** En cuanto a las costas, dado el resulta arribado, considero ajustado a derecho imponerlas a la vencida (art. 60,61 Procesal).

**6)** En cuanto a la regulación de honorarios, a los fines de dictar una regulación ajustada a derecho, considero necesario reservar dicho pronunciamiento hasta que la presente sentencia quede firme.

#### **RESUELVO:**

**1) HACER LUGAR** a la acción promovida los actores en autos, en contra de FIDEICOMISO AIRES DEL ACONQUIJA Y JUAN EMILIO RODRIGUEZ VAQUERO, conforme lo considerado. En consecuencia, condenar a estos últimos a dar estricto cumplimiento con la Cláusula Cuarta de los contratos de compraventa – Entrega de Escritura Traslativa de Domino –, en el plazo de 60 días, conforme lo ordenado no tan solo en contrato de compraventa, sino tambien acta de Mediación de fecha 28/12/2021, Primera Audiencia (26/10/2023), bajo apercibimiento de aplicar una multa diaria de \$50.000 a favor de los actores mientras dure el incumplimiento.

**2)** Asimismo, **CONDENO** a las accionadas a abonar en forma solidaria y concurrente, la suma total de **\$ 1.000.000 (PESOS UN MILLON)** para cada uno de los actores, en concepto de daño moral,

todo ello con más los intereses en la forma considerada y el termino de diez días de notificada la presente resolución.

**3) NO HACER LUGAR** al daño emergente y al daño punitivo, conforme lo considerado en el punto 3.1) y 3.3) de la presente.

**4) COSTAS**, a las vencidas.

**5) RESERVAR** pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad, conforme lo considerado en el punto 6).

**6) COPIESE, REGISTRESE Y NOTIFIQUESE** a las partes y profesionales actuantes por cédula y al MINISTERIO FISCAL con la remisión de los presentes-

**HÁGASE SABER**

Actuación firmada en fecha 17/03/2025

Certificado digital:

CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

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