

Expediente: 5528/24

Carátula: PASQUINI TERAN SOFIA MARIA C/ PILIPONSKY SEBASTIAN Y OTROS S/ PROCESOS DE CONSUMO

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

Tipo Actuación: INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD

Fecha Depósito: 06/06/2025 - 00:00

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

27299972254 - PASQUINI TERAN, SOFIA MARIA-ACTOR/A

20285311145 - PILIPONSKY, SEBASTIAN-DEMANDADO/A

20285311145 - LEVIN, PABLO ANDRES-DEMANDADO/A

90000000000 - FIDEICOMISO VITALLIA - TORRE SALUD, -DEMANDADO/A

90000000000 - MERCADO, MARIA DE LOS ANGELES-DEMANDADO/A

90000000000 - VALORIA SOCIEDAD ANONIMA, -DEMANDADO/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

Juzgado Civil y Comercial Común X° Nominación

ACTUACIONES N°: 5528/24



H102315541885

San Miguel de Tucumán, 5 de junio de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “PASQUINI TERAN SOFIA MARIA c/ PILIPONSKY SEBASTIAN Y OTROS s/ PROCESOS DE CONSUMO” (Expte. n° 5528/24 – Ingreso: 04/10/2024), y;

### CONSIDERANDO:

1. Que vienen los presentes autos a despacho para resolver el recurso de revocatoria interpuesto por la parte demandada, Sebastián Piliponsky, el 14 de abril de 2025. Interpone recurso de revocatoria —al ser su primera presentación— contra el proveído de fecha 28 de marzo del 2025, en su punto I° y II°, en cuanto se confiere al presente juicio el trámite sumario previsto para procesos de consumo y otorga el beneficio de gratuidad.

Refiere que el objetivo del presente recurso es solicitar que —por contrario imperio— se deje sin efecto lo allí ordenado, disponiéndose en sustitutiva, en base a los fundamentos que seguidamente expone, el otorgamiento del trámite de juicio ordinario, todo ello, con expresa imposición de costas al actor.

Expresa que el decreto cuestionado, dictado al amparo de los artículos 480 y 481 del CPCCT, ha otorgado a la presente causa el trámite especial reservado para los procesos de consumo. No obstante, sostiene que dicha calificación resulta improcedente, toda vez que la controversia en análisis no configura una relación de consumo, sino que se inscribe en el marco de un contrato de permuta celebrado en el contexto de un fideicomiso inmobiliario al costo, el cual presenta características técnicas, jurídicas y económicas propias, y se encuentra regido por los artículos 1666

a 1707 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Detalla que, la actora pretende encuadrar la relación jurídica entablada con el Fideicomiso Vittalia Torre Salud, su fiduciaria y los codemandados, dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor (Ley 24.240), solicitando la aplicación del proceso de consumo con sus consecuencias procesales y sustanciales.

Aduce que la actora actuó como fideicomitente permutaria, como inversora calificada, con conocimiento del negocio, participando activamente del desarrollo inmobiliario, con conocimiento técnico. Además, señala que, tal como lo reconoce la propia actora, se obligó a entregar un determinado volumen de hormigón como aporte específico a cambio de una unidad funcional construida en un edificio destinado a consultorios médicos, y que fue concebida arquitectónica y específicamente para esa finalidad. Que tal finalidad —profesional— aleja cualquier presunción de destino habitacional o particular protegido por la Ley N° 24.240.

Estipula que la calificación de “consumidor” y, por ende, sus consecuencias procesales, no pueden imponerse mecánicamente cuando se trata de relaciones complejas como los fideicomisos inmobiliarios, ya que, en este caso, la actora no suscribió un contrato con una empresa desarrolladora bajo el modelo clásico de consumo, sino que participó en un desarrollo fiduciario con aportes en especie, actuación conjunta y conocimiento del negocio inmobiliario.

Concluye que, en dicha relación, no existe subordinación jurídica ni asimetría estructural, sino una relación contractual entre partes pares, informadas y con conocimiento técnicos, que asumieron riesgos y beneficios propios de la ejecución del objeto fiduciario. Asimismo, reitera que los efectos típicos del fideicomiso incluyen, además de la traslación fiduciaria del dominio, la creación de un patrimonio separado y la sujeción del fiduciario a un deber de administración diligente y rendición de cuentas conforme lo pactado y la ley, es decir, que su naturaleza jurídica difiere de la compraventa o locación de obra tradicionales porque aquí la adquisición de las unidades no proviene de una compraventa directa sino del cumplimiento de la finalidad fiduciaria.

2. Del planteo de revocatoria formulado se dio traslado a las partes, y con fecha 29 de abril de 2024 se incorporó la contestación de la actora. En su presentación, sostiene que la eventual “ordinarización” del proceso no resulta incompatible con su carácter de relación de consumo. En efecto, cita el artículo 53 de la Ley 24.240, que establece que regirán las normas del "proceso de conocimiento más abreviado (...) a menos que, a pedido de parte, el juez por resolución fundada y con base en la complejidad de la pretensión considere necesario un trámite de conocimiento más adecuado".

En tal sentido, señala que en el planteo de revocatoria no se ha alegado la existencia de una complejidad que justifique modificar la vía procesal adoptada. Por ello, solicita el rechazo de la pretensión, salvo que el tribunal considere procedente aplicar un trámite más adecuado, conforme lo previsto en el citado artículo 53.

No obstante, indica que, de la lectura del recurso interpuesto, no se desprende que la pretensión principal de la parte demandada sea la “ordinarización” del proceso, sino que lo que cuestiona es la calificación como consumidora. A partir de dicha negativa, considera que no corresponde aplicar al presente caso el trámite previsto para las acciones de consumo ni otorgar los beneficios que ello implica, conforme al artículo 53 de la Ley 24.240.

A raíz de ello, expresa la actora que, en dicha situación, el contrato fue celebrado entre un profesional del rubro inmobiliario y una persona que adquirió un inmueble en pozo con el objetivo de destinarlo a su uso personal y al de su grupo familiar. Agrega que se acreditará que su esposo

ejerce la profesión de médico, por lo que no existe vínculo alguno con actividades comerciales o empresariales. En consecuencia, sostiene que reviste la calidad de consumidora en los términos de la Ley de Defensa del Consumidor, ya que la adquisición del bien no tuvo como finalidad integrarlo a un proceso de producción, transformación, intermediación o comercialización de bienes o servicios.

Manifiesta que el contrato celebrado fue, en esencia, una compraventa de un inmueble en pozo, y que su configuración como permuta tuvo como única finalidad permitir la actualización del precio. Reitera que su esposo y sus dos hijos ejercen la profesión de médicos, circunstancia que tuvo en cuenta al momento de la adquisición. En consecuencia, sostiene que la compra se realizó en beneficio de su grupo familiar. Que aún en el supuesto de que se hubiese adquirido con fines de inversión o renta, aclara que no lo hizo en calidad de profesional del rubro, sino como inversora o ahorrista no profesional, por lo que —al tratarse de una operación para su beneficio final— mantiene su carácter de consumidora conforme a la Ley de Defensa del Consumidor.

Concluye refutando el argumento de la parte demandada, en cuanto sostiene que la actora se habría adherido voluntariamente a un fideicomiso y no celebrado una compraventa bajo un sistema de consumo masivo. Reconoce que la adhesión fue voluntaria, pero —precisamente— señala que dicha voluntariedad se dio en un contexto en el que no contaba con la posibilidad real de negociar o modificar las cláusulas contractuales. En ese sentido, argumenta que se trató de un modelo contractual pre-redactado por quien desarrolla el negocio, al cual la parte débil —el consumidor— solo podía adherir en su totalidad o, en su defecto, abstenerse de contratar. Por tanto, sostiene que la relación jurídica debe analizarse desde la óptica de una relación de consumo, dada la falta de poder de negociación y la estructura propia de los contratos por adhesión.

3. El 14 de mayo del 2025 encontrándose los autos a despacho para resolver el recurso de revocatoria interpuesto por la parte demandada, de manera previa, se ordenó correr vista al Agente Fiscal que por turno corresponda, a fin de que emita dictamen sobre la cuestión planteada.

En dicho contexto, el 26 de mayo del 2025 se agrega el dictamen de la Fiscalía Civil de la 1ª Nominación, quien concluye que no corresponde aplicar a dicho juicio las disposiciones de la Ley de Defensa al Consumidor (LDC). Detalla que, los extremos planteados en autos permiten concluir que el inmueble objeto de autos fue adquirido por la actora con fines comerciales o para aplicarlo a un circuito productivo o al ejercicio de la profesión de médico de su esposo.

A grandes rasgos, menciona que, la nota típica para subsumir los vínculos en el plexo normativo protectorio del consumidor es, el destino de los bienes o servicios (es decir, como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social). Que, en dicho marco, luego de sopesar las constancias de autos y la prueba instrumental acompañada por las partes al inicio de las actuaciones, concluye que, el inmueble adquirido por la parte actora será utilizado para realizar operaciones comerciales, de comercialización o para el ejercicio de la profesión de su esposo. Finaliza citando doctrina y jurisprudencia que considera aplicable al caso.

**4. Hechos y pretensión principal.** De los términos de la demanda interpuesta por la actora, surge que promueve acción de consumo contra Sebastián Piliponsky, Pablo Andrés Levín, Valoria S.A. —en su carácter de fiduciario del “Fideicomiso Vittalia-Torre Salud”— y Mónica de los Ángeles Mercado, en su calidad de “fiduciaria”, con el objeto de que se los condene a restituir el valor equivalente, al momento de la restitución, de 208,09 metros cúbicos de hormigón H21, conforme el precio informado por la Revista Vivienda vigente, con más los intereses correspondientes, así como también en concepto de daño moral y daño punitivo. Ello, en virtud de que la actora sostiene que no le fueron entregados los 226,72 metros cuadrados abonados, recibiendo en realidad una superficie de 185,7066 m2, según sus afirmaciones.

Refiere que decidió adquirir un inmueble a la empresa LINK inversiones, en un edificio dedicado a profesionales de la salud, atento a que su marido es médico de profesión. Que, para ello, hizo una serie de pagos previos y luego firmó un boleto de permuta el 26 de diciembre de 2016, entre su parte y la Sra. María de los Ángeles Mercado como fiduciaria del fideicomiso mencionado. En virtud del mismo, indica que, el fideicomiso se obligó a transferir la propiedad de media planta de consultorios médicos en el cuarto piso, y su parte se obligaba a través de la cláusula V, a pagar 34 cuotas, representando cada cuota el valor de 27.86 metros cúbicos de hormigón, y que dicho contrato menciona que el comité de fiduciantes, compuestos por los Sres. Piliponsky y Levín, titulares de Link Inversiones, suscriben el boleto de permuta, luego aparece la empresa “Azlepi SRL” que sería la encargada de la construcción.

**5. Análisis de la procedencia del recurso interpuesto.** Con el fin de analizar y resolver el asunto sometido a consideración, preliminarmente resulta oportuno referirme, a lo estipulado a través del artículo 53 (1er párrafo) de la Ley de Defensa del Consumidor: *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, a menos que a pedido de parte el Juez por resolución fundada y basado en la complejidad de la pretensión, considere necesario un trámite de conocimiento más adecuado.*

Por su parte, nuestro Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (CPCCT) en el artículo 480, refiere que, el proceso de consumo se tramitará por las reglas del proceso sumario, según las particularidades establecidas en los artículos subsiguientes.

En este sentido, el procedimiento sumario previsto para las acciones de consumo constituye una consecuencia lógica del derecho de los consumidores y usuarios a gozar de procedimientos eficaces para la resolución de conflictos, consagrado en el art. 42 de la CN. Esta norma constitucional no sólo reconoce a los derechos de los usuarios y consumidores como derechos fundamentales dentro del ordenamiento jurídico argentino, sino que también imponen al legislador y al Poder Judicial el deber de adoptar las medidas necesarias para garantizar la tutela judicial efectiva y diferenciada de la que gozan los consumidores por revestir el carácter de parte débil de la relación jurídica de consumo.

La naturaleza de los derechos en conflicto imponían celeridad y oportunidad de las respuestas; y a efectos de satisfacer el mandato constitucional impartido en el art. 42, tercer párrafo de la Constitución Nacional, el legislador diseñó un proceso que permitiera el debate y contradicción pero con sujeción al trámite más abreviado en cada jurisdicción (Sahían José H.; Dimensión constitucional de la tutela de los derechos de los consumidores, pág. 219 y sgtes.).

Ahora bien, la parte demandada solicita la ordinarización del proceso, lo cual se encuentra previsto en el artículo 53, párrafo primero, de la ley mencionada. Dicho artículo permite dicha solicitud —a instancia de parte— cuando, debido a la complejidad de la pretensión, se estime necesario un trámite de conocimiento más adecuado.

a) Entre los argumentos esgrimidos por el recurrente para considerar que en el caso de autos no corresponde aplicar el proceso sumario, se encuentra en que la relación jurídica de base que motiva la controversia judicial —a su criterio— no configura una relación de consumo, sino que enmarca en un contrato de fideicomiso con características técnicas, jurídicas y económicas propias, regido en los artículos 1666 a 1707 del CCCN. Además, califica a la actora como fideicomitente-permutaria, con conocimiento del negocio y desarrollo inmobiliario. Hace especial hincapié, en el hecho de que, el caso de autos, no se trata de un contrato con una empresa desarrolladora bajo el modelo clásico de consumo, sino que, se trata de un desarrollo fiduciario con aportes en especie y conocimiento del negocio inmobiliario, no existiendo asimetría que amerite la aplicación del régimen protectorio de los

consumidores.

En este contexto, tengo en cuenta lo dispuesto en el artículo 1666 del CCCN que, estipula que el contrato de fideicomiso ordinario o común, es un acuerdo por el cual uno o varios fiduciantes se obligan a transmitir la propiedad fiduciaria de bienes al fiduciario para que éste la ejerza a favor de uno o varios beneficiarios y, a su finalización, entregue los bienes existentes a uno o varios fideicomisarios. Precisamente el fideicomiso denominado inmobiliario, es aquel constituido con la finalidad de llevar adelante un desarrollo inmobiliario.

El fideicomiso utilizado para canalizar un desarrollo inmobiliario en el que los fiduciantes —generalmente adherentes— efectúan aportes —usualmente dinerarios— para financiar la construcción recibe distintas designaciones según las morfologías que adopte: "desde el pozo", "al costo" o "a precio fijo". Concretamente esa designación diversa viene determinada por la existencia de algunos mecanismos previstos contractualmente para mantener la correlación entre la variación de costos de las obras y los aportes ("desde el pozo" o "al costo") o, por el contrario, el establecimiento de aportes de monto fijo ("a precio fijo"). (Aicega, María Valentina, "Configuraciones usuales en los fideicomisos inmobiliarios destinados a consumidores", TR LALEY AR/DOC/2719/2023 - II).

Se ha sostenido tanto en nuestra doctrina como en la jurisprudencia que, cuando el desarrollo inmobiliario por su naturaleza o su destino es susceptible de ser adquirido para destino final, en beneficio propio o del grupo familiar o social (arts. 1º, ley 24.240 y 1092, Cód. Civ. y Com.), será posible considerar que nos encontramos frente a fideicomisos inmobiliarios susceptibles de adquisición por consumidores. En rigor, en materia de fideicomiso inmobiliario, la configuración del carácter de consumidor se puede presentar en las relaciones internas entre las distintas posiciones jurídicas o, bien, en las relaciones externas que establezca el fiduciario con terceros —adquirentes de inmuebles— como titular fiduciario de los bienes fideicomitidos. (Cf. CN Fed. Contencioso administrativo, sala II, "Banco Hipotecario SA c. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires", 14/06/2005, SJA del 03/05/2006; JA 2006-II-342; TR LALEY 35002028; CNCiv., sala H, "Baredes, Guido M. c. Torres de Libertador 8000 SA y otro", 19/10/2006, TR LALEY AR/JUR/16231/2006; CCiv. Com. y Cont. Adm., Río Cuarto, 1ª Nom., "Milloch, Hugo Jorge c. Seidl, Lilia Alfonsina Viviana y otros s/ ordinario", 22/12/2016, TR LALEY AR/JUR/102881/2016; CApel. Comodoro Rivadavia, sala B, "C., Ch. R. y otra c. A. J. A. M. y S. y otras s/ daños y perjuicios", 02/09/2015, LLPatagonia del 17/02/2016, p. 76; TR LALEY AR/JUR/47816/2015; C6ªCiv. y Com., Córdoba, "Ahumada, Mariela Florencia c. Oliver Group SA y otro s/ordinario - otros - recurso de apelación", 14/04/2016, TR LALEY AR/JUR/16938/2016.).

Es decir, para calificar el contrato de fideicomiso como de consumo corresponderá observar las distintas posiciones jurídicas y cuál es la relación entre los distintos participantes del mismo. Sin embargo, puede suceder —y es lo habitual— que el contrato de fideicomiso tenga pluralidad de fiduciantes, beneficiarios o fideicomisarios, y que existan algunas relaciones jurídicas de consumo y otras que no lo sean. En tal sentido, corresponde remarcar que resulta plenamente posible una integración normativa entre las normas que regulan el contrato de fideicomiso y las que regulan el contrato de consumo en el CCCN, conjuntamente con las normas protectorias consagradas en la LDC.

Nuestra Cámara Civil y Comercial Común en su Sala 1, ha detallado que el fideicomiso inmobiliario es una especie del género negocio fiduciario, que suele utilizarse como soporte jurídico o "vehículo" para la ejecución de emprendimientos inmobiliarios, mayormente destinados a viviendas en propiedad horizontal, condominios, barrios cerrados, clubes de campos, clubes náuticos, parques industriales, complejos turísticos u otros emprendimientos semejantes. En el mismo, quien ingresa -

"adquirente"- suele hacerlo como destinatario final -ya sea personalmente o con su grupo familiar o afectivo- o también como inversor o ahorrista no profesional. Su aporte usualmente financia el costo de la superficie y de la construcción con más la retribución o ganancia para quien emprende, organiza, promueve o desarrolla -comúnmente denominado "emprendedor", "organizador", "promotor" o "desarrollador" del negocio. (cfr. CCC Santa Fe, Sala 1; 14/06/2021; Rubinzal Online; RC J 4107/21). Como ya se dijo, nos encontramos frente a una relación de consumo y, por lo tanto, amparada por el estatuto protectorio del consumidor. (CCCC, Sala 1, Sentencia 20/12/2024 - Nro. Expte: 2716/19 - Nro. Sent: 795).

En función de lo expuesto, el argumento esgrimido por la parte demandada —según el cual la relación jurídica de autos no se encuadraría en una relación de consumo, sino que correspondería a un contrato con características técnicas, jurídicas y económicas propias del fideicomiso— resulta endeble. Ello así, toda vez que, como ha sido señalado, tanto la doctrina como la jurisprudencia nacionales han sido claras y reiteradas al afirmar que el encuadre de una situación jurídica bajo una determinada figura legal no excluye, por sí mismo, la posibilidad de que las relaciones derivadas de dicho contrato constituyan una relación de consumo. Los contratos de consumo tienen un carácter transversal, en la medida en que los principios protectores del derecho del consumidor pueden aplicarse a distintos tipos contractuales, con independencia de su naturaleza jurídica formal.

b) Ahora bien, en nuestro ordenamiento jurídico —al igual que la generalidad de la restante legislación latinoamericana— se alude al consumidor como destinatario final de bienes (definición finalista positiva) y así se diferencia de aquellas legislaciones que estructuran su concepto sobre la base de la actuación no profesional (definición finalista negativa) (cfr. Aicega, Ma. Valentina en: Alterini - Aicega (dirs.) *Derecho de consumo inmobiliario*, La Ley, Buenos Aires, Año 2021, Tomo I, pág. 36). A partir de lo expuesto, y con el objetivo de evaluar si la actora reviste el carácter de —presunta— consumidora, y por lo tanto resulta merecedora del trámite o proceso sumario previsto en el digesto procesal, así como del beneficio de gratuidad establecido en el artículo 53 de la Ley de Defensa del Consumidor, corresponde determinar, -al menos *prima facie* y en este estadio incipiente del proceso-, si, en el caso de autos, ha actuado como destinataria final, ya sea en beneficio propio, de su grupo familiar o social (conforme al artículo 1 de la LDC).

En ese punto, la parte demandada cuestiona la procedencia del trámite sumario conferido al presente proceso, argumentando que, según afirma —y sin que ello haya sido controvertido por la actora—, el inmueble fue adquirido con la finalidad de destinarlo al ejercicio de la profesión médica por parte del esposo de la actora, es decir, para su utilización como consultorio.

En este sentido cabe precisar que el derecho del consumidor parte del concepto de "consumidor final", entendido como aquella persona que adquiere bienes o servicios sin la intención de obtener una ganancia mediante su posterior enajenación, ni de incorporarlos a un proceso de producción, transformación o comercialización de bienes o servicios destinados al mercado. En este orden de ideas, cabe decir que el eventual uso del inmueble para una actividad profesional ejercida de manera individual no desvirtúa, por sí solo, la condición de consumidora, especialmente cuando el ejercicio de una actividad profesional no denota necesariamente una finalidad comercial o empresarial en los términos exigidos por la normativa de defensa del consumidor.

Sobre esta cuestión, se ha sostenido que “ha de tenerse en cuenta que el art. 2° de la ley 26.361 suprimió la exigencia que contenía -con discutible técnica legislativa- el precepto de idéntica numeración de la ley 24.240, concerniente a la exclusión de la noción de consumidor a quienes consumían bienes y servicios para integrarlos a procesos productivos. La significación de esta modificación legislativa es de suma trascendencia pues cabe estimar que la norma amplió, de esta manera, el concepto del sujeto merecedor de la tutela legal. En esa línea argumental se sostuvo que

la desaparición de ese texto del artículo 2°, y por consiguiente de su decreto reglamentario, nos lleva a interpretar el espíritu del legislador por contraposición, entendiendo que la derogación citada implica un cambio de concepto de manera tal que aquellos que adquieran un bien o servicio en su carácter de comerciantes o empresarios, quedarán igualmente protegidos por esta ley siempre que el bien o servicio no sea incorporado de manera directa en la cadena de producción. De tal manera, las personas jurídicas y los comerciantes ven ahora ampliado el campo de supuestos en el que podrán revestir el carácter de consumidores y en consecuencia, bregar por la protección de la ley (Alvarez Larrondo, Federico M., “El impacto procesal y de fondo de la nueva ley 26.361 en el Derecho del Consumo”, en Sup. Esp. Reforma de la ley de defensa del consumidor, La Ley 01.01.08, p. 25, y sus citas).

Se ha mencionado que, concretamente, lo que tipifica a la noción de consumidor es la “adquisición” (consumidor directo) y la “utilización” (consumidor indirecto) como “destinatario final para beneficio propio o de su grupo familiar o social”. En consecuencia, el destino final implica no adquirir un bien para otorgarle valor o utilizarlo como medio para incorporar valor a algo. (Alterini, Jorge H. (dir); Código Civil y Comercial: Tratado Exegético, 3ra. ed., tomo V. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2019. Libro digital. Comentario al artículo 1092, "3. El consumidor")".

Nuestra doctrina al evaluar determinadas condiciones que deben revestir en ciertas situaciones las personas jurídicas, para ver si son regidas por la tutela consumeril, ha mencionado que: *La especialización técnica de la persona jurídica no permite excluirla del carácter de consumidora y/o usuaria pues, la profesionalidad del proveedor y el desconocimiento de quien adquiere un bien o servicio se configura según el área del mercado y la función en la que actúa en el caso concreto. No cabe duda que la relación de debilidad estructural de la persona jurídica también se puede configurar de igual modo que en el caso de las personas humanas con respecto a otras personas jurídicas, por ejemplo, empresas multinacionales o que ejercen monopolio en el mercado.* (Francisco Junyent Bas, María Constanza Garzino y Santiago Rodríguez Junyent, Cuestiones claves de derecho del consumidor, pág. 52).

Desde esta óptica, a su vez, la parte actora afirma encontrarse en una posición de vulnerabilidad frente a la demandada, al no haber intervenido en la negociación y redacción del contrato celebrado y desconocer su contenido, en tanto dicho acuerdo excede el ámbito de sus conocimientos técnicos.

En este orden de ideas, Lorenzetti sostiene, aún desde una postura finalista clásica "positiva", que tampoco hará falta necesariamente que el consumidor acredite en un caso concreto su carácter de destinatario final sino que, precisamente en virtud del principio de las cargas probatorias dinámicas, será el proveedor el que deberá aportar elementos que permitan advertir que el sujeto que pide la tutela de la LDC está excluido de ella, demostrando, por ejemplo, que el bien o servicio adquirido está integrado a una actividad comercial o empresarial (Cfr. Chamatropulos, Demetrio Alejandro - Estatuto Del Consumidor, La Ley, Tomo I, pág. 91). De todas maneras, cabe resaltar que el criterio aquí propuesto no es pacífico en nuestra doctrina y jurisprudencia.

En este sentido, como ya se ha señalado, la demandada sostiene que la actora adquirió el inmueble con la finalidad de destinarlo a consultorio médico para su grupo familiar, hecho que no ha sido expresamente negado por la actora. Ambas partes coinciden en que el edificio objeto del fideicomiso está destinado a profesionales de la salud, circunstancia que también se desprende del contrato de permuta, en el cual se establece como destino de la unidad funcional el uso como consultorio médico.

Sin embargo, el destino actual del inmueble —presuntamente entregado hace unos tres años— no ha sido acreditado por ninguna de las partes, lo que deja un vacío probatorio relevante en este estadio procesal. Si bien, se podría sostener que, el inmueble fue adquirido para ser utilizado como consultorio médico por el esposo y/o los hijos de la actora, lo cierto es que no existe prueba fehaciente sobre su uso actual, ni sobre su incorporación o no a una cadena de producción o

comercialización.

Tal como lo ha sostenido autorizada doctrina, criterio que comparto, en caso de duda sobre si una persona es consumidor o no, debe estarse a favor de la inclusión del sujeto dentro del Estatuto. (Cfr. VÁZQUEZ FERREYRA, ROBERTO A. - ROMERA, OSCAR E., Protección y defensa del consumidor, Depalma, Buenos Aires, 1994, p. 6; MOEREMANS, DANIEL E., "Contrato de obra y de servicios en el Código Civil y Comercial", Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular, 2015 (abril), p. 94; y SHINA, FERNANDO E., Ley de Defensa del Consumidor comentada, cit. p. 102.). Ello se desprende a su vez del criterio de interpretación y aplicación de las normas y principios de defensa del consumidor en el sentido más favorable al consumidor y que emana del art. 3 de la LDC y art. 1094 del CCCN.

En consecuencia, y considerando que en el proveído cuestionado se concedió el trámite sumario y el beneficio de gratuidad, -conforme al art. 53 de la Ley N° 24.240 y con los alcances del art. 481 del CPCCT-, en atención a los términos de la pretensión, no luce prudente en este estadio procesal, excluir a la actora del estatuto protectorio de los consumidores. Máxime cuando no se ha acreditado fehacientemente el destino actual del inmueble, la existencia o no de debilidad estructural de la actora, ni su conocimiento técnico respecto del contrato celebrado, entre otras cuestiones.

Cabe precisar que lo aquí resuelto es sin perjuicio del encuadre jurídico a realizarse en oportunidad de dictarse sentencia definitiva, en donde se podrá efectuar un análisis completo de las pruebas producidas en un proceso de conocimiento como lo es el proceso sumario, lo que determinará si corresponde o no la aplicación definitiva del régimen protectorio de los consumidores a esta causa.

En virtud de lo expuesto, y sin perjuicio de lo manifestado por el Agente Fiscal, y en función del estado incipiente del proceso, no se hará lugar —por el momento— al recurso interpuesto. Ello, sin perjuicio de que, en el devenir del proceso, se incorporen elementos de prueba que permitan descartar la aplicabilidad del régimen tuitivo previsto en la Ley N° 24.240 respecto de la parte actora.

**6. Recurso de apelación.** En lo que respecta al recurso de apelación interpuesto en subsidio, cabe señalar que la providencia cuestionada no causa un gravamen irreparable ni vulnera el derecho de defensa del recurrente. Ello así, por cuanto dicha decisión se ha fundado únicamente en los términos de la pretensión al momento de la interposición de la demanda y en la falta de acreditación de ciertos extremos fácticos, y se ha limitado a otorgar al presente proceso el trámite sumario y el beneficio de gratuidad previsto en el artículo 53 de la Ley de Defensa del Consumidor. Todo ello, sin perjuicio de lo que oportunamente se resuelva en la sentencia definitiva.

Asimismo, cabe resaltar que el trámite del proceso sumario, por tratarse de un proceso de conocimiento en el cual no existen limitaciones probatorias, no se observa ninguna restricción al derecho de defensa de la parte demandada que pueda constituir gravamen irreparable a los fines de justificar la procedencia del recurso de apelación interpuesto en subsidio.

En consecuencia, se rechazará el recurso de apelación interpuesto en subsidio.

**7. Costas.** En relación a las costas y en virtud del principio objetivo de la derrota se imponen a la parte demandada vencida (art. 61 CPCCT).

Por ello,

**RESUELVO:**

**I.- RECHAZAR** el recurso de revocatoria interpuesto contra la providencia del 28 de marzo del 2025, la que se mantiene firme en todas sus partes, en virtud de los fundamentos expuestos.



**II.- RECHAZAR** al recurso de apelación interpuesto en subsidio, en función de lo considerado.

**III.- COSTAS** a la demandada vencida (art. 61 CPCCT).

**HAGASE SABER.**

LMRN-

**DR. SANTIAGO JOSÉ PERAL**

**JUEZ**

**JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN X NOM.**

**Actuación firmada en fecha 05/06/2025**

Certificado digital:  
CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

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