

Expediente: 3638/18

Carátula: **SIRIANI ELINA DEL VALLE Y OTROS C/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS S/ SUMARIO (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **01/10/2025 - 00:00**

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

90000000000 - JIMENEZ ALEGRE, MARIA INES-DEMANDADO/A

27235188541 - FERNANDEZ, GRISELDA NOELIA-ACTOR/A

27235188541 - SIRIANI, ELINA DEL VALLE-ACTOR/A

27235188541 - TAPIA RODRIGUEZ, ROSANA SOLEDAD-ACTOR/A

27235188541 - GUTIERREZ COLOMBRES, BENJAMIN-BAJA - NO VINCULADO

27235188541 - BUSTOS, ANDRES MAURICIO-BAJA - NO VINCULADO

27235188541 - SALVUCCI, MARIA LAURA-BAJA - NO VINCULADO

27235188541 - PEREYRA, MARIA VALERIA-ACTOR/A

90000000000 - CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L., -DEMANDADO/A

90000000000 - DE LA CRUZ GRANDI, MIGUEL ADOLFO-DEMANDADO/A

28

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la XVIa Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 3638/18



H102345737736

Autos: SIRIANI ELINA DEL VALLE Y OTROS c/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS s/ SUMARIO (RESIDUAL)

Expte: 3638/18. Fecha Inicio: 01/11/2018.

San Miguel de Tucumán, 30 de septiembre de 2025.

Y VISTOS: los autos "SIRIANI ELINA DEL VALLE Y OTROS c/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS s/ SUMARIO (RESIDUAL)", que vienen a despacho para resolver, de los que

RESULTA:

1. En fs. 5/17 se presentan los Sres. SIRIANI ELINA DEL VALLE (DNI 25.922.938), SALVUCCI MARIA LAURA (DNI 27.960.803), FERNANDEZ GRISELDA NOELIA (DNI 27.651.303), TAPIA RODRIGUEZ ROSANA SOLEDAD (DNI 27.900.5887), BRUCHMANN NORA EDITH (DNI 16.007.901), PEREYRA MARIA VALERIA (DNI 23.927.031), BUSTOS ANDRES MAURICIO (DNI 25.735.971) y GUTIERREZ COLOMBRES BENJAMIN (DNI 23.116.364), con su letrada apoderada

Budeguer Adriana Celina, e inician demanda de consumo en contra de CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. (CUIL 30-53470786-6), MIGUEL ADOLFO DE LA CRUZ GRANDI (DNI 17.458.928) y ALEGRE MARIA INES (DNI 21.631.535), cuya pretensión persigue la condena de los accionados por daños y perjuicios en la suma total de \$18.708.216, en concepto de daños extrapatrimoniales, punitivo, pérdidas pecuniarias derivados del incumplimiento de las entregas de unidades de viviendas del fideicomiso de calle Entre Ríos 640.

Al narrar los hechos, refiere que la Sra. SIRIANI ELINA DEL VALLE, con el fin de adquirir una vivienda propia celebró con el codemandado, Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, quien actuaba en representación de Cesar Grandi Empresa Constructora SRL, como socio gerente, el 09/11/2011, un contrato de cesión de derechos sobre la unidad de vivienda ubicada en el edificio de calle Entre Ríos 640, piso 6, depto. B, con una superficie total de 72.88 m2. Manifiesta que en dicho carácter entregó como pago total y cancelatorio el importe de \$145.760,00 y que luego de ello no adeuda ningún importe por el valor contractual estipulado, según consta en los recibos que fueron entregados por la empresa. Añade que pese a los pedidos de facturas por los importes pagados, estos jamás fueron entregados ni tampoco el departamento, y destaca que la construcción del edificio se encuentra en situación de abandono sin que exista personal trabajando en él o indicios de avances de obra. Dice que fueron incalculables las llamadas telefónicas y visitas a la empresa demandada solicitando respuesta al reclamo por la Sra. Siriani, por lo que decidió formalizar sus reclamos a través de Cartas Documento dirigidas a los demandados para obtener respuestas sobre los avances de obra y plazos de entrega de las unidades, pero sin éxito en dicha gestión.

Al describir la situación de la Sra. BRUCHMANN NORA EDITH, expresa que es otra persona damnificada por el demandado, Miguel de la Cruz Grandi, ya que celebró un contrato de compraventa fechado el 21/04/2011, en donde adquiere una unidad de vivienda unifamiliar a modo de inversión en el Edificio objeto de litis, ubicado en piso 1, Dpto A, con una superficie de 48,11 m2, y cuyas obligaciones fueron canceladas por un porte de \$192.440. Manifiesta que en este caso también se recurrió a intimar el cumplimiento por cartas documento sin recibir respuestas por los demandados.

Narra, respecto a la actora SALVUCCI MARIA LAURA que celebró un contrato de compraventa con los demandados en fecha 07/10/2011 con el fin de adquirir una unidad de vivienda ubicada en el piso 2, depto. H, de este mismo edificio, y que este tenía una superficie de 40.54 m2, por el valor de \$162.180,00. Dice que en este caso, su mandante interrumpió los pagos en el año 2017 a raíz de los escándalos suscitados por las numerosas causas por incumplimientos denunciadas contra Grandi Empresa Constructora S.R.L., y del precio convenido, canceló en fecha 16/10/2017 la suma de \$161.680, según el estado de cuenta emitido por la empresa demandada.

Sobre el Sr. GUTIERREZ COLOMBRES BENJAMIN, manifiesta que este celebró un contrato de compraventa con los demandados en fecha 20/10/2011, adquiriendo una unidad de vivienda ubicada en el piso 8, depto. F, de una superficie de 40,54 m2, y por un valor de \$166.480,00.

Continúa narrando la situación de la Sra. TAPIA RODRIGUEZ ROSANA SOLEDAD, al decir que ella suscribió un contrato de compraventa en fecha 23/07/2011, con el objeto de adquirir una unidad de vivienda ubicada en el piso 12, depto. A, de una superficie de 48,11 m2, y por un valor de \$192.432,00, suma que fue recibida por los accionados a entera satisfacción entregando recibo cancelatorio de fecha 13/10/2016.

En cuanto a la situación de la Sra. PEREYRA MARIA VALERIA, expresa que celebró un contrato de cesión de fecha 25/01/2013, en donde adquiere una unidad ubicada en el piso 10, depto. F, de una superficie de 29,45 m2, y por un valor de \$141.440,00. Agrega que su mandante abonó la suma de

\$16.800 iniciales, sirviendo el contrato como recibo y carta de pago, y luego abonó 49 de las 60 cuotas comprometidas, por lo que la última fecha de pago según resumen de cuenta emitido por la empresa demandada fue el día 28/02/2018 por un importe total de \$138.420 cancelados.

Prosigue con su mandante, la Sra. FERNANDEZ GRISELDA NOELIA, al señalar que suscribió un contrato de compraventa en fecha 23/08/2011 con el fin de adquirir una unidad de vivienda ubicada en el piso 5, depto. B, compuesta de una superficie de 72,88 m2, y abonando una suma total de \$291.530.

Afirma que de la documentación acompañada, existieron insistentes reclamos por cartas documento remitidas desde el 2015 a la accionada sin obtener una respuesta satisfactoria sobre la entrega de las unidades por la actora Fernandez Griselda, y que existió un compromiso por escrito de la accionada a entregar la unidad de vivienda en el año 2017, lo que nunca ocurrió.

Finalmente, reseña la situación del Sr. BUSTOS MAURICIO, al indicar que suscribió un contrato de cesión el 03/11/2011, en donde adquiriría una unidad de vivienda ubicada en el piso 11, depto. A, de una superficie total de 48,11 m2 y por el valor de \$192.488. Dice que entregó al momento de suscribir el contrato, la suma de \$20.000, y el saldo fue pactado en 72 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de \$1.979,00. Sobre esto último, abonó 42 cuotas de las cuales a partir de la cuota Nro. 30, el importe fue incrementándose y variando mes a mes, llegando a pagar como máximo, cuotas de \$4.330 mensuales.

Señala que todos los damnificados enviaron cartas documentos en reclamo de los incumplimientos manifestados por parte de los responsables sin obtener respuestas favorables al respecto.

Entonces, requiere una reparación por daños y perjuicios en base al daño directo, y fundado en pérdidas pecuniarias en la suma total, es decir, por todos los actores de \$15.590.180; requiere también daño extrapatrimonial por el monto total de \$1.559.018; y finalmente, solicita la aplicación de la multa civil por la suma de \$1.559.018. Sobre los intereses, requiere que se otorguen intereses a tasa activa del BCRA en sus operaciones de descuentos de documentos a fin de que no se diluya el monto ni convenga a la parte demandada alargar el juicio a fin de licuar el importe.

Acompaña como prueba documental, los contratos celebrados entre las partes, recibos cancelatorios de pago emitidos por la accionada, informes internos de pagos de cuotas contractuales, informes de dominio inmobiliario, poder general para juicios, fotografías del inmueble del edificio de calle Entre Ríos Nro. 640. Ofrece absolución de posiciones de la accionada, inspección ocular del inmueble, denuncia documental en poder de la demandada, prueba de reconocimiento de firmas e informativa.

2. Por decreto del 10/08/2020 se le imprime a la causa el trámite SUMARIO, ordenando en consecuencia, se cite a los accionados para que e apersonen a esta a derecho en la causa y se corra traslado de la demanda a fin de que la contesten dentro del término de seis días.

3. En fecha 05/04/2021 se presenta la letrada Isas Margarita María en representación de la accionada Cesar Grandi Empresa Constructora SRL y contesta demanda en contra de su mandante.

Reconoce en su postulado la suscripción del contrato de fideicomiso adjuntado en autos y los celebrados entre la empresa Grandi y las actora, a los que denomina "contrato base". Niega que las actoras hayan dado cumplimiento con sus obligaciones previstas para dicho contrato, ya que en varios casos se realizaron pagos parciales y niega que les asista el derecho que invocan, y los rubros que reclaman.

Considera que los contratos de fideicomiso y los de base fueron celebrados antes de la entrada en vigencia del nuevo CCyC, y por lo tanto la normativa aplicable es el antiguo Código Civil y la Ley de Fideicomisos, en conjunción con la Ley de Defensa del Consumidor.

En cuanto a las actoras, BRUCHMAN, Nora Edith, FERNÁNDEZ, Griselda Noelia y SIRIANI, Elina: afirma que para cumplir con la obra se pactó el pago de cuotas equivalentes a una determinada cantidad mensual de materiales de construcción: bolsas de cemento Portland común Loma negra de 50 kg y barras de hierro torsionado de 8 mm, o bien su equivalente en dinero en efectivo mencionando el precio de la cuota al momento de la suscripción, que debían entregarse o pagarse dentro de los primeros quince días de cada mes. Lo que se determina es la cantidad de bolsas y barras que se deben mensualmente, no el precio en sí. Aduce que los pagos de las actoras fueron parciales, y que no llegaron a cumplir lo convenido.

Sobre la documentación, refiere que los comprobantes de pagos adjuntados en la demanda y el resumen de cuenta del 05/10/2016 de Bruchman, surge que los pagos mensuales eran una suma de dinero igual o prácticamente igual todos los meses durante varios años, aun cuando en el contrato se fijó el modo de actualizar las cuotas. Añade que el sistema que se utiliza por la empresa es la determinación del precio del departamento y, con la entrega del anticipo, el de la cuota. Dice que a la fecha de suscripción del contrato se calcula a cuánto equivale la mitad del precio del departamento en bolsas de arena y la mitad en barras, el pago del anticipo se calcula de la misma manera y el valor de la cuota se fija en la cantidad de barras y bolsas restantes para cubrir las del valor del departamento. Añade que el pago de cada cuota se divide en mitades, y a su vez, en el valor del departamento. Entonces el pago de cada cuota se divide en mitades, y eso se divide en el valor de la bolsa y de la barra actualizado a la fecha de pago que sirve para cancelar el saldo de bolsas y barras que el comprador debe. Manifiesta que no hace falta ser experto para saber qué pagar la misma cuota durante años es irrisorio en Argentina donde la tasa de inflación ronda el 50% anual.

En cuanto al deber de información, indica que en el contrato se estableció el modo de calcular cada cuota, sin perjuicio de todas las especificaciones que se hicieron de forma verbal. Agrega que la información brindada en el contrato es precisa, absolutamente clara y suficiente, y que el monto mensual era fácilmente determinable, y sin embargo, la actora realizó pagos parciales sin llegar a cubrir lo convenido, apenas superando el precio establecido inicialmente sin realizar actualización alguna.

Respecto a la actora, SALVUCCI, María Laura, afirma que su situación es distinta, porque dejó de pagar, y se hizo una reconvenición donde nuevamente se pactó la manera de actualizar la cuota, que es el precio de la bolsa de arena y la barra de hierro, y sin embargo, pagó la misma suma de dinero durante cada cuota. Añade que es imposible para cualquier empresa constructora llevar a cabo una obra en dichas condiciones, por lo que reitera los argumentos propuestos en párrafos anteriores de su postulado.

En referencia a la situación de la Sra. TAPIA RODRÍGUEZ, Rosana Soledad, dice que el contrato prevé que el precio de la unidad es de \$192.432 y que con la firma del mismo, pagó en dicho acto \$30.000, quedando el remanente financiado en 72 cuotas. Niega que haya pagado las cuotas por lo que solo correspondería la restitución del monto.

Finalmente, respecto a los actores COLOMBRES GUTIERREZ, Benjamín y BUSTOS Mauricio, afirma que luego de diversas conversaciones con la letrada de los actores y al no haberse llevado a cabo la mediación por la situación de pandemia, más la imposibilidad de su mandante en cumplir con las obligaciones pactadas, se les ofrece a los actores la entrega de lotes en el Barrio Altos de

Timbó, a 11km de la plaza independencia, en el plazo de un año desde la aceptación de la propuesta y suscripción del correspondiente acuerdo, los lotes que corresponden al terreno de la Manzana G, lote 2 de 360 m² (para el Sr. Colombres) y un terreno correspondiente a la Manzana A, lote 27 de 431 m² (para el Sr. Bustos). Asimismo deja constancia que la medida del lote puede variar en un 5% cuando se hagan las mensuras finales, sin derecho de ninguna de las partes de reclamar por esa diferencia. Agrega que la entrega de los lotes compensaría cualquier obligación que surge de sus contratos bases y no quedarían saldos por reclamar; y que el barrio cuenta con luz y agua de obra, encontrándose en construcción la portería. También deja constancia que si algunas de las actoras estuviese interesada en lotes de dicho barrio, es factible realizar un acuerdo.

4. Por presentación de la demandada de fecha 02/12/2021, se denuncian tres acuerdos suscriptos entre los actores COLOMBRES GUTIERREZ, BUSTOS, SALVUCCI, por un lado, y Cesar Grandi Empresa Constructora SRL, por otro.

Sobre Colombres Gutiérrez y Bustos, manifiesta que acordaron con la empresa MCG Building SRL la entrega de lotes en un barrio privado a construirse en el Timbó y determinaron que el precio pagado por las unidades a Cesar Grandi Empresa Constructora SRL se traslada al precio de esas unidades en el Timbó.

En cuanto a la actora Salvucci, Cesar Grandi Empresa Constructora presta conformidad y la fiduciaria del fideicomiso Solano Vera le entregó un lote en un barrio privado en el Manantial y, de la misma manera, el precio que había abonado por la unidad de calle Entre Rios 640 a Cesar Grandi Empresa Constructora SRL fue trasladado al precio del lote.

En dichos actos, tanto Cesar Grandi Empresa Constructora SRL y MCG Building SRL, representada por María Paula Macchi, expresaron plena conformidad con las tres operaciones.

Ante esta situación, solicita de común acuerdo que se suspendan los plazos únicamente para el trámite entre los tres actores Salvucci, Colombres Gutiérrez y Bustos, y su mandante, y que los plazos se mantengan abiertos para los demás actores.

Por proveído del 21/12/2021 se suspenden los plazos en relación a los coautores, Benjamín Colombres Gutiérrez, Bustos Mauricio y Salvucci María Laura, a partir del cargo del presente escrito (02/12/2021). Asimismo se dispone que a fin de continuar el proceso con el resto de los actores, se debe concluir el trámite de la homologación de los convenios de los coautores mencionados.

Por sentencia Nro. 832 de fecha 28/11/2022, se resolvió: "I.- Siendo que la obligación que dió origina la acción promovida por María Laura Salvucci, Andrés Mauricio Bustos y Benjamín Gutiérrez Colombres se ha extinguido por novación, y no existiendo en pugna derechos que involucren el interés público, es que entiendo que se torna ABSTRACTO un pronunciamiento en relación a la acción promovida por Salvucci, Bustos y Gutiérrez Colombres, en los presentes autos. Lo que así se declara. Ocurran las partes por la homologación de convenio y eventual ejecución, por la vía y forma que corresponda, por lo considerado. [...]"

5. El 03/03/2023 se presenta a despacho informe actuarial manifestando que, conforme surge del sistema informático SAE, en los autos caratulados "SUAREZ ROMERO ANGEL RUBEN Y OTROS c. CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS s/ SUMARISIMO (RESIDUAL). - LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR - DAÑOS Y PERJUICIOS - Expte. n°: 3169/18 los que tramitan ante este Juzgado y Secretaría, en fecha 19/12/22 se apersonó el Dr. Daniel Edgardo Moeremans en representación de la la Sra. María Inés Jiménez Alegre, DNI 21.631.535, quien denunció que el domicilio real de la Sra. Alegre se encuentra sito en Yerba buena Golf Country Club,

conforme poder otorgado en fecha 16 de mayo de 2016.- Secretaría, 03 de marzo de 2023.

Atento a ello se provee tener presente el informe actuarial que antecede, y previo a lo peticionado por la actora, a fin de evitar futuras nulidades, notifíquese a la codemandada Jimenez Alegre Ma. Inés en el domicilio sito en Yerba Buena Golf Country Club, la providencia de fecha 19/08/2020 (traslado de demanda). Y en su punto 3, atento a las constancias de autos y en especial a la sentencia de fecha 28/11/22, se remitan los autos a Mesa de Entrada Civil a fin de proceder a la recaratulación de estos actuados debiendo suprimirse del rubro actor a los coautores Benjamín Colombres Gutiérrez, Mauricio Buscos y María Laura Salvucci.

6. En proveído del 16/06/2023, se dispone que habiéndose sustanciado el proceso bajo Proceso Sumario (CPCC, Ley 6176), continúe el trámite del juicio con el citado proceso. También se hace saber al presentante que si bien la apertura a prueba se trata de una nueva etapa procesal, atento a que la presente causa no puede adaptarse a las reglas del “proceso sumario” contemplado en el nuevo código procesal, y conforme al principio de preclusión procesal, la etapa de apertura a prueba se regirá por las reglas de la legislación anterior (Ley 6176).

Se ordena en esta providencia la apertura a prueba convocando a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de prueba para el día 09/10/2023 la que se realizará por sistema de videoconferencia, a través de la plataforma Zoom

En fecha 09/10/2023 se celebra la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas prevista para los autos del rubro, y se procede a su realización a través del sistema de videoconferencia.

Se abre una instancia de diálogo a los fines de lograr la conciliación de las pretensiones deducidas en autos y oídas las partes, ante la posibilidad de acuerdo en cuanto a dos de las actoras, se dispone pasar la presente audiencia a un cuarto intermedio, en el cual se reanudará a petición de parte, una vez resueltos los acuerdos que las partes acompañaran. Con ello se da por finalizado el presente acto.

Por presentación del 27/11/2023 de la parte actora, se manifiesta que conforme lo acordado en Audiencia del 09/10/2023, presentan contrato de cesión entre las partes BRUCHMANN Nora y Miguel de la Cruz Grandi en donde compensan los derecho reclamados, la actora Bruchmann quedaría desvinculada del presente reclamo. Asimismo, cumplido lo solicitado, requiere se fije nueva fecha de audiencia para continuar con la acción respecto a los litigantes que no arribaron a un acuerdo.

El 14/12/2023 se provee la presentación de la letrada teniendo presente el contrato de cesión entre la actora Bruchmann y el demandado. Se tiene por desvinculada de la presente acción y por el desistimiento de la acción que acompaña, se pasa a resolver haciéndose constar en el sistema. En el mismo proveído se convoca nuevamente a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de prueba para el día 18/06/2024 a realizarse por sistema de videoconferencia a través de la plataforma Zoom.

El 14/02/2024 se dicta sentencia de desistimiento respecto a la Sra. Bruchmann Nora Edith (sentencia Nro. 62, 14/02/2024) cuya parte resolutive dispone: “I. TENER POR DESISTIDO del proceso a la actora NORA EDITH BRUCHMANN. [...]”

7. El 14/06/2024 se presenta informe actuarial a despacho informando que atento a las constancias de autos, no se acompañó la movilidad pertinente a los fines de notificar la audiencia de fecha 16/06/2024 a la demandada JIMENEZ ALEGRE María Inés, conforme lo ordenado por decreto del

14/12/2024. Se provee en consecuencia en la misma actuación, la suspensión de la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas fijada para el día 18/06/2024.

8. En fecha 25/06/2024 se decreta que, atento a que la primera audiencia no se celebró en virtud de que las partes estaban próximas a llegar a un acuerdo y teniendo en cuenta el desistimiento de una de las actoras, continuando el juicio los restantes accionantes, se remiten los presentes autos a Mesa de Entradas Civil a fin de que dé cumplimiento con lo ordenado mediante Acordada de la Excma. Corte Suprema de Justicia número 245/24 y proceda a la asignación de la causa al Juez que por turno corresponda.

El 28/06/2024 se da cumplimiento con lo ordenado mediante proveído de fecha 25/06/2024 y se remiten los autos conforme Acordada 245/24 al Juzgado Civil y Comercial Común de la XVIa Nominación.

Por proveído del 12/09/2024 se dispone que en atención a que los presentes autos fueron remitidos por Mesa de Entradas Civil en fecha 28/06/24, sin que se le diera el correspondiente trámite, previamente téngase por recibidos los autos de Mesa de Entrada Civil. Asimismo, se hace conocer a las partes que, en virtud del punto V de la acordada 245/24, el Dr. Daniel Lorenzo Iglesias entenderá en la presente causa.

En decreto del 18/09/2024 se dispone que en atención a las constancias de autos, y especialmente al acta de audiencia de fecha 09/10/2023 se convoca nuevamente a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de prueba para el día 20/11/2024, la que se realizará por sistema de videoconferencia a través de la plataforma Zoom.

9. El 20/11/2024 se celebra la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas convocada por sistema de videoconferencia a través de la aplicación Zoom. Se encuentran presentes las partes con excepción de la demandada María Inés Jiménez Alegre a pesar de estar correctamente notificada.

También consta que el Magistrado ordenó que la etapa de conciliación no se encuentre grabada. Una vez abierto el acto se invita a las partes a deliberar a fin de llegar a un acuerdo conciliatorio total o parcial de modo de encontrar una forma de solución del conflicto, y ante la imposibilidad de conciliar, se da continuidad al acto.

Se hace conocer a las partes que a partir de este momento se tendrá en cuenta el nuevo código procesal, por lo que al tratarse de un juicio sumario, no habrá etapa de alegatos.

Acto seguido, se ordena la apertura a prueba de la causa, por lo que se analizan y proveen las pruebas ofrecidas por las partes, formándose los siguientes cuadernos de prueba:

9.1. Actoras

* A1 - Instrumental / Informativa: admitidas.

* A2 - Inspección ocular: admitida.

* A3 - Exhibición de documentación: admitida.

9.2. Demandadas

* D1 - Instrumental / Informativa: admitida.

Los comparecientes quedan notificados del proveído de pruebas. Asimismo, y en virtud de no existir pruebas testimoniales y/o confesionales a producir, no se fija fecha de Audiencia de Vista de Causa. Las partes son informadas que la fecha límite para la producción de todas las pruebas ofrecidas es el 14/02/2025 para todos los cuadernos de prueba hasta ese día.

Se deja constancia que al manifestar las letradas un arreglo privado de las actrices Fernández Griselda Noelia y Pereyra María Valeria, las mismas se comprometen a presentar la documentación y/o presentación de desistimiento para dejar asentado el mismo en el sistema SAE.

10. En fecha 06/02/2025 la letrada Margarita María Isas, renuncia a la representación ejercida en autos, por lo que pide se tenga presente y se notifique a sus mandantes en calle San Juan 242 PB. La presentación es proveída en fecha 07/02/2025, en donde se dispone que atentos la renuncia formulada por la letrada al mandato otorgado por Cesar Grandi Empresa Constructora SRL y Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, en los términos de lo normado por el art. 16, inc. 2 del CPCCT, se notifique a los mismos en sus domicilios reales a fin de que dentro del término de cinco días, comparezcan por sí o por intermedio de apoderado hábil, bajo apercibimiento de rebeldía.

Asimismo en esta providencia se hace saber a la letrada que deberá continuar ejerciendo la representación hasta que haya vencido el plazo fijado para que sus poderdantes lo reemplacen o comparezcan por sí. Se suspenden los plazos en los cuadernos de pruebas en trámite, hasta el vencimiento del plazo aquí dispuesto.

Por proveído del 18/02/2025 se tiene por notificados espontáneamente a los demandados por sí y en representación de la firma César Grandi Empresa Constructora S.R.L., de la providencia de fecha 07/02/2025.

Mediante decreto del 27/02/2025 y en virtud de lo previsto en los arts. 267 y 268 CPCCT, al no haberse apersonado los demandados Cesar Grandi Constructora S.R.L. y Miguel Adolfo de la Cruz Grandi y sin necesidad de una declaración judicial, se los tiene por rebeldes en el proceso, debiéndose notificar la sentencia en sus domicilios reales.

11. En fecha 21/03/2025 se reabren los términos del proceso que fueron suspendidos por decreto de fecha 10/10/2023 de manera expresa, sin haber sido reabierto a la fecha.

En misma fecha se presenta a despacho el informe actuarial indicando que el término probatorio comenzó el 21/11/2024, día posterior a la celebración de la Primera Audiencia de Oralidad, y se hace constar que:

11.1. La actora. Presentó tres cuadernos de prueba:

* A1 - Instrumental / Informativa: admitida / producida.

* A2 - Inspección ocular: producida.

* A3 - Exhibición de documentación: no producida.

11.2. La demandada. Cesar Grandi Empresa constructora S.R.L. present´po un cuaderno probatorio:

* D1 - Instrumental / Informativa: admitida / parcialmente producida.

Se provee en consecuencia tener presente el informe actuarial que antecede y se agreguen las pruebas producidas. Asimismo, se ordena correr vista a la Fiscalía Civil de la 2da Nominación a fin de que tome intervención en los términos del art. 52 Ley Nro. 24.240.

12. En fecha 30/04/2025 se presenta el dictamen fiscal, por lo que se ordena practicar planilla fiscal (proveído del 06/05/2025). Se practica la planilla fiscal en fecha 14/05/2025 y por decreto del 21/05/2025 se la exime de su pago a la actora en virtud de lo normado por lo normado en el art. 481 CPCCT.

El 05/06/2025 se decreta que en razón de que los montos a tributar en concepto de planilla fiscal por el accionado Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., no revisten interés fiscal, y lo dispuesto por el art. 336 CTP, pasen los autos a despacho para dictar sentencia de fondo.

CONSIDERANDO:

1. Cuestión controvertida.

Antes de proceder al análisis de lo que se discute en este proceso, no está de más recordar que existen actores que fueron desinteresados y por lo tanto, separados de este juicio. Este es el caso de los Sres. SALVUCCI María Laura (DNI 27.960.803), BUSTOS Andrés Mauricio (DNI 25.735.971) y GUTIÉRREZ COLOMBRES Benjamin (DNI 23.116.364), para quienes se declaró abstracto un futuro pronunciamiento como esta sentencia, declaración que fue a través de la sentencia Nro. 832 del 28/11/2022; y luego el caso de la Sra. BRUCHMANN Nora Edith (DNI 16.007.901) que por sentencia Nro. 62 del 14/02/2024, se tuvo por desistido su reclamo y por lo tanto, desvinculada también de este proceso.

Entonces, y para brindar un desarrollo prolijo de las pretensiones que no arribaron a un acuerdo durante la tramitación de este proceso, se atenderán sólo aquellas situaciones expuestas de la Sras. SIRIANI Elina del Valle (DNI 25.922.938), FERNÁNDEZ GRISELDA NOELIA (DNI 27.651.303), TAPIA RODRIGUEZ ROSANA SOLEDAD (DNI 27.900.588), y PEREYRA María Valeria (DNI 23.927.031).

Así las cosas, corresponde brindar un análisis a cada contrato en particular, pues pese a que se tratan del mismo edificio, cada uno de estos convenios representa cláusulas particulares que no son homogéneas sino respecto al mismo bien inmueble a someter bajo el régimen de propiedad horizontal.

En el caso de la Sra. Siriani, su letrada manifiesta que, respecto a la primera, ésta celebró con el demandado un contrato de cesión de derechos sobre una unidad de vivienda ubicada en el edificio de calle Entre Rios 640, piso 6, depto. B, de una superficie de 72.88m², en donde entregó en carácter de pago total y cancelatorio el importe de \$145.760,00 y sin adeudar importe alguno por el valor contractual estipulado. Destaca por otro lado los insistentes pedidos de facturas por los importes pagados que jamás habrían sido entregados y el estado de la construcción. Agrega que realizó incalculables llamadas telefónicas y visitas a la empresa demandada, en donde solicitó respuestas a su reclamo, y que tomó la decisión de formalizar sus reclamos mediante el envío de Cartas Documentos a los demandados a fin de obtener una réplica favorable sobre los avances de la obra, y los plazos de entregas de la unidades, pero sin éxito tampoco.

Sobre la Sra. Fernandez, expone que suscribió un contrato de compraventa el 23/08/2011 también con el fin de adquirir una vivienda en el piso 5, dpto B, y de una superficie de 72,88 m², en donde abonó una suma total y cancelatoria de \$291.530. Expresa que en este caso realizó insistentes reclamos por Carta Documento desde el año 2015 a la accionada, sin obtener respuesta favorable sobre la entrega de la unidad adquirida por ella, y también denuncia la existencia de un compromiso escrito por parte de la accionada a entregar la unidad de vivienda en el año 2017, que también habría sido incumplido.

La demandada, en su contestación y sobre estas actoras, desarrolla que lo previsto en los contratos, y dice que se pactó el precio de cuotas equivalentes a una determinada cantidad mensual de materiales de construcción (v.gr. bolsas de cemento, portland común, y barras de hierro torsionado de 8mm, o su equivalente en dinero en efectivo), y dicho precio fue mencionado al momento de la suscripción, en donde debían entregarse o pagarse dentro de los quince días de cada mes, pero lo que determina es la cantidad de bolsas y barras que se deben mensualmente, y no el precio en sí. Luego, señala que el precio no se actualizó. Explica que de los comprobantes acompañados por las actoras, surge que los pagos mensuales eran una suma de dinero igual o prácticamente igual todos los meses durante varios años, y aún cuando en el contrato se fijó claramente el modo de actualizar las cuotas. Agrega que en el sistema utilizado por la empresa, se determina el precio del departamento y con la entrega del anticipo, el de la cuota. Dice que a la fecha de suscribir el contrato, se calcula a cuánto equivale la mitad del precio del departamento en bolsas de arena y la mitad en barras, y el pago del anticipo se calcula de la misma manera, por lo que el valor de la cuota se fija en la cantidad de barras y bolsas restantes para cubrir las del valor del departamento. Prosigue y refiere que el pago de cada cuota se divide en mitades, y eso se divide en el valor de la bolsa y de la barra actualizado a la fecha de pago que servirá para cancelar el saldo de bolsas y barras que el comprador debe.

Sobre el deber de información, explica que en el contrato se estableció exactamente el modo de calcular cada cuota, y sin perjuicio de las especificaciones que se hicieron de forma verbal. Añade que la información brindada en el contrato es precisa, clara y suficiente, y que el monto mensual era fácilmente determinable, pero la actora realizó pagos parciales sin llegar a cubrir lo convenido, y apenas superando el precio establecido inicialmente sin actualización.

En cuanto a la Sra. Tapia Rodríguez, su letrada apoderada manifiesta que suscribió un contrato de compraventa en fecha 23/07/2011 también con el objeto de adquirir una unidad de vivienda, ubicada en el piso 12, Dpto A, de una superficie de 48,11m², y por un valor de \$192.432,00, suma que fue recibida por los accionados a entera satisfacción, y que según sus dichos cuenta con un recibo cancelatorio de fecha 13/10/2016.

La demandada en su conteste respecto a la Sra. Tapia Rodríguez, manifestó que el precio de la unidad fue de \$192.432 y que con la firma del mismo, se abonó la suma de \$30.000, por lo que quedó un remanente financiado en 72 cuotas, luego niega que se hayan abonado las cuotas, por lo que solo corresponde la restitución del monto.

Finalmente, la apoderada de las actoras indica que la Sra. Pereyra María Valeria celebró un contrato de cesión en fecha 25/01/2013, en donde adquiriría por dicho medio, una unidad ubicada en el piso 10, dpto. F, de una superficie de 29,45m², por un valor de \$141.440,00. Afirma que su mandante abonó la suma de \$46.800 iniciales, sirviendo el contrato de formal recibo y carta de pago, y luego abonó 49 de las 60 cuotas comprometidas, cuya última fecha de pago consta en el resumen de cuenta emitido por la empresa demandada, el día 28/02/2018 por un importe de \$138.420 cancelados.

La demandada sobre la situación de la Sra. Pereyra no se expidió.

Signadas las posiciones de cada una de las partes que se encuentran en este litigio, corresponde proceder a establecer el marco normativo aplicable y luego, analizar el incumplimiento contractual invocado por la parte actora.

2. Marco normativo aplicable.

En vigencia del nuevo texto, corresponde su aplicación, con la excepción prevista en el mismo artículo 7 in fine en su tercer párrafo. Por los hechos alegados por la parte actora y la naturaleza del vínculo que detentan las partes, no cabe duda de que nos encontramos frente a una relación de consumo en los términos del art. 3 de la ley 24.240, por tratarse las actoras de personas humanas que adquieren o utilizan, en forma onerosa, bienes o servicios como destinatarias finales (art. 1°). Esto resulta así con independencia del ropaje utilizado para la realización del negocio jurídico, toda vez que la calificación de relación de consumo está dada por la finalidad.

Sin importar si la calificación jurídica del acuerdo se trate de una compraventa de inmueble o de la utilización de la figura de la cesión de la posición contractual de beneficiario del fideicomiso con respecto a una unidad habitacional en el edificio a construir, el negocio no deja de cumplir los requisitos para verse comprendida por el régimen tuitivo. Calificada doctrina ha sostenido al respecto que “[e]l fideicomiso aplicado en la construcción y en la actividad inmobiliaria presenta la particularidad de su carácter multiforme y variado en estructura y contenido. Sin embargo, dicho carácter abierto del fideicomiso no impide reconocer que en algunas situaciones quien forma parte de un contrato de fideicomiso merece la tutela que brinda el estatuto de defensa del consumidor” (Stiglitz, Gabriel y Hernández, Carlos A. –Directores-. Tratado de derecho del consumidor. T II, Cap. XIV.1 -Ariel C. Ariza-, Pag. 494/495. La Ley, 2015).

Es por ello que se ha de resolver el presente litigio bajo el amparo de los principios que surgen del Art. 42 de la Constitución Nacional y de todo el sistema protectorio del consumidor que surge de la ley 24.240 (y sus modificaciones), que desde ya implica un modo de regulación del vínculo jurídico de intercambio de bienes y servicios en donde el sujeto que requiere principal resguardo es el más débil de la relación. Esto supone tomar una porción del clásico régimen obligacional en donde rige la paridad en el poder de decisión y actuación para someterla a una serie de reglas diferentes, e imponer ciertos límites a la autonomía privada. Este estatuto configura un sistema normativo especial respecto del régimen general del derecho común (cfr. Christian Alberto Cao y Gonzalo Gamarra. “La relación de consumo en el Código Civil y Comercial de la Nación”. Publicado en: RCCyC 2015 -noviembre- Cita Online: AR/DOC/3885/2015).

Subsidiariamente, también se tendrán en cuenta los principios y la regulación general de los contratos del derecho común, así como la del fideicomiso en particular. En ese sentido, cabe recordar lo normado por el Art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, vigente desde agosto de 2015, y el Art. 3 del Código Civil hoy derogado, con respecto a la aplicación del derecho vigente a los hechos y actos jurídicos existentes. De una lectura armónica de los mismos surge que las leyes han de aplicarse a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, salvo expresa disposición en contrario. Por lo que frente al reclamo por el incumplimiento contractual de una relación establecida antes de la entrada le son aplicables a los contratos en curso de ejecución, dejando a salvo las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.

3. Incumplimiento contractual.

Como ya se adelantó, el análisis de este juicio debe fraccionarse entendiendo cada una de las situaciones contractuales de las actoras, por lo que por orden metodológico, el análisis será enfocado en cada instrumento que vincula a cada actor para con la demandada.

3.1. Análisis de los vínculos contractuales.

* Sras. Siriani Elina del Valle y Fernández Griselda Noelia.

El contrato de la Sra. Siriani obra en el expediente digitalizado, agregado al sistema SAE en fechas 04/08/2021, particularmente es el segundo cuerpo de este expediente en el que se agregaron los instrumentos relacionados a la relación jurídica de la Sra. Siriani con los demandados, y es en fs. 228 a 231vta.

En particular, corresponde transcribir la segunda cláusula, pues la primera es de determinación de los derechos objeto de dicho convenio, los cuales hacen referencia a los que se corresponden al contrato de Fideicomiso Edificio Entre Ríos 640. La segunda cláusula expresa:

“SEGUNDA: La parte Cedente Cede a la parte Cesionaria, con destino a Vivienda Unifamiliar, UNA (1) unidad a construirse en el referido inmueble, ubicadas en: Piso 6º, Departamento ‘B’. Dicha unidad consta de: Estar comedor con balcón, cocina, 2 dormitorios, baños completo; con una superficie Propia de 60,05mts2 y Superficies comunes de uso común de 12, 83mts2 siendo la **Superficie Total de 72,88**.

La compradora adquiere estas unidades descriptas en carácter de Propietario único.

Los planos de las distintas unidades se adjunta y suscribe formando parte del presente boleto. [...]”

En la cláusula tercera de este instrumento, se establece lo siguiente:

“**TERCERA: CONDICIONES DE LA VENTA:** A) **PRECIO:** El precio del presente se establece en la suma TOTAL fija e inamovible de **\$145.760,00 (PESOS CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA)**.

B) **FINANCIACIÓN:** La parte **COMPRADORA** se obliga a abonar el precio establecido de la siguiente forma:

* En este mismo acto entrega la suma de \$36.500,00 (pesos treinta y seis mil quinientos), sirviendo el presente de Recibo válido y suficiente.

* 10 cuotas semestrales de \$2.500,00 (pesos dos mil quinientos), a partir del mes de Junio del 2012.

* El saldo en 60 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de \$1.404,00 (Pesos un mil cuatrocientos cuatro), con vencimientos los días 15 de cada mes, a partir del día 15 de Diciembre del 2011.-

* El mencionado saldo y las cuotas refuerzo tendrán una actualización que se hará efectiva contra entrega de cada una de las cuotas entre el día de la fecha y el momento del saldo efectivo de la misma, y tendrá como referencia el costo de:

- una barra de hierro Ø de 8 mm que ofrece en plaza una empresa reconocida en el medio como EMI.

- Una Bolsa de Cemento Pórtland común, marca Loma Negra que ofrece en plaza una empresa reconocida en el medio como Expreso San José .

- La actualización se realizará sobre el valor original de la cuota. Y la incidencia de cada uno de los materiales será en un 50% cada uno.-

C) **MORA:** La mora en el pago de las cuotas pactadas se producirá por el solo vencimiento, sin necesidad de interpretación alguna, y:Devengará un interés punitivo diario del 0,07% sobre la cuota actualizada desde la fecha de la mora hasta el efectivo pago.-

* La falta de pago de tres cuotas dará derecho a la vendedora, previa intimación por 10 días corridos, a declarar rescindido el contrato, en cuyo caso la compradora sólo tendrá derecho a la restitución de lo pagado, a valores históricos y previo una quita del 30% en concepto de indemnización, gastos y cargos administrativos.

* Si la rescisión, en las condiciones establecidas en el punto precedente, se produjere luego de la entrega a la adquirente de la unidad objeto de este contrato, se reducirá del monto abonado, además del porcentual establecido en punto precedente, un 305 más del valor de una cuota mensual por cada mes de ocupación desde que la tuviere recibida y hasta la efectiva restitución a la vendedora, en compensación por el uso de la cosa, esto sin perjuicio del derecho de la vendedora a demandar por daños emergentes en caso de que la unidad se restituyera condiciones que excedan el deterioro normal por el uso.-" (sic)

Ahora bien, corresponde volcar la atención al vínculo de la Sra. Fernández Griselda Noelia, el contrato se encuentra agregado en fs. 291 a 294 (segundo cuerpo, expte. digitalizado y agregado en fecha 04/08/2021) cuya cláusula segunda establece lo siguiente:

"SEGUNDA: La parte vendedora vende a la parte compradora, con destino a Vivienda Unifamiliar, UNA (1) unidad a construirse en el referido inmueble, ubicadas en **Piso 5° Departamento 'B'**. Dicha unidad consta de: Estar comedor con balcón,, cocina, 2 dormitorios, baño compolto; con una superficie Propia de 60.05 mts2 y Superficies comunes de uso común de 12.83 mts2. siendo la **Superficie Total de 72.88 m2.**

La compradora adquiere estas unidades descriptas en carácter de Propietario único.

Los planos de las distintas unidades se adjunta y suscribe formando parte del presente boleto. [...]" (sic)

En la cláusula tercera, al igual que el instrumento de la Sra. Siriani, se expresan las condiciones de venta en los siguientes términos:

"TERCERA: CONDICIONES DE LA VENTA: A) PRECIO: El precio del presente se establece en la suma TOTAL fija e inamovible de **\$291.530 (PESOS DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA).**

B) FINANCIACIÓN: La parte COMPRADORA se obliga a abonar el precio establecido de la siguiente forma:

* En este mismo acto entrega la suma de \$90.000 (pesos noventa mil), sirviendo el presente de Recibo válido y suficiente.

* El saldo en 70 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de \$2.879.- (Pesos dos mil ochocientos setenta y nueve), con vencimiento los días 15 de cada mes, a partir del día 15 de septiembre de 2011.-

* El mencionado saldo y las cuotas refuerzo tendrán una actualización que se hará efectiva contra entrega de cada una de las cuotas entre el día de la fecha y el momento del saldo efectivo de la misma y tendrá como referencia el costo de:

- una barra de hierro Ø de 8 mm que ofrece en plaza una empresa reconocida en el medio como EMI.

- Una Bolsa de Cemento Pórtland común, marca Loma Negra que ofrece en plaza una empresa reconocida en el medio como Expreso San José.

- La actualización se realizará sobre el valor original de la cuota. Y la incidencia de cada uno de los materiales será en un 50% cada uno.-

C) MORA: La mora en el pago de las cuotas pactadas se producirá por el solo vencimiento, sin necesidad de interpelación alguna, y: Devengará un interés punitivo diario del 0,07% sobre la cuota actualizada desde la fecha de la mora hasta el efectivo pago.-

* La falta de pago de tres cuotas dará derecho a la vendedora, previa intimación por 10 días corridos, a declarar rescindido el contrato, en cuyo caso la compradora solo tendrá derecho a la restitución de lo pagado a valores históricos y previo una quita del 30% en concepto de indemnización, gastos y cargos administrativos.-

* Si al rescisión, en las condiciones establecidas en el punto precedente se produjere luego de la entrega a la adquirente de la unidad objeto de este contrato, se reducirá del monto abonado, además del porcentual establecido en punto precedente, un 30% más del valor de una cuota mensual por cada mes de ocupación desde que la tuviere recibida y hasta la efectiva restitución a la vendedora, en compensación por el uso de la cosa, esto sin perjuicio del derecho de la vendedora a demandar por daños emergentes en el caso de que la unidad se restituyera con daños que excedan el deterioro normal por el uso.- ” (sic)

Ahora bien, consta en fs. 238 a 288, recibos de pago que no se corresponden al monto pactado, es decir, \$1.404,00, pues de los períodos del 16/01/2012, o sea luego de la fecha fijada en que se cobraría dicho monto que antecede, existen erogaciones realizadas en concepto de cuotas que en su mayoría, se mantiene en \$2.808, con ciertas variaciones. Sin perjuicio de esto último, no se encuentra acreditado en autos las variaciones alegadas por la demandada. Por otro lado, recuérdese que el artículo 899 CCyC establece presunciones iuris tantum, relacionadas al pago. Así, en sus incisos a) y c) reza que si se otorga un recibo por saldo, quedan canceladas todas las deudas correspondientes a la obligación por la cual fue otorgado; y, si se extiende recibo por el pago de la prestación principal, sin los accesorios del crédito, y sin que se haga reserva, estos quedan extinguidos.

De la lectura de los recibos acompañados, no consta la variación de actualización expresada en el contrato de cesión, por lo que la defensa irrogada por la demandada no resulta atendible

Se verifica la misma situación en el caso de la Sra. Fernández, respecto a la Sra. Siriani, pues del resumen de cuentas acompañado, surge que existen variaciones en las cuotas. Asimismo, tampoco consta en la documentación acompañada que exista información relacionada a la incidencia de los métodos de actualización en momentos determinados de la vigencia del contrato, circunstancia que debía ser acreditado por la demandada.

Por otro lado, nuevamente el argumento relacionado a la actualización de los montos tampoco es atendible, pues es la accionada quien recibe los pagos en concepto de cancelación de cuotas, por el carácter profesional que los accionados mantenían en el rubro, debiendo -otra vez- informar cómo la actualización incide al momento de realizar el pago de la cuota correspondiente.

Entonces, no se verifica un incumplimiento que pudiera serles imputable a las actoras, en base a la defensa y argumentos planteados por la demandada.

* Sra. Tapia Rodríguez, Rosana Soledad.

La apoderada de la parte actora, al describir la situación de la Sra. Tapia Rodríguez, Rosana Soledad, expresa que suscribió un contrato de compraventa el 23/07/2011, con el objeto de adquirir una unidad de vivienda ubicada en el piso 12 Depto. A, de una superficie de 48,11 m²; y por un valor de \$192.432, suma que fue recepcionada por los demandados a entera satisfacción y contra entrega de recibo cancelatorio del 13/10/2016.

La accionada, en su conteste y respecto a la Sra. Tapia Rodríguez, coincide en el monto al decir que el precio de la unidad era de \$192.432, pagándose en dicho acto la suma de \$30.000, y quedando un remanente de 72 cuotas, pero niega que estas se hayan abonado por lo que solo corresponde,

según sus dichos, la restitución de dicho monto.

Empero, de la documental acompañada, y particularmente en fs. 219 del expediente digitalizado, se encuentra agregada una constancia de cancelación de cuotas que reza en su contenido, lo siguiente:

“Por la presente dejamos constancia que la Sra. Tapia Rodríguez Rosana Soledad, argentina, D.N.I. N° 27.900.587, con domicilio en Av. Soldati N°198, 3° 'B', de esta Ciudad; al día de la fecha ha pagado las cuotas comprometidas en el contrato, si haber abonado la totalidad de las actualizaciones de acuerdo a los aumentos sufridos en el hierro y cemento oportunamente.

El departamento se describe a continuación:

'Fideicomiso Edificio Entre Ríos 640'

Una unidad ubicada en el piso 12°, departamento 'A', cuya unidad posee una superficie total de 48,11 m2”
(sic)

De esta instrumental surge que la actora sí abonó, la suma comprometida, empero que no fue afectada las actualizaciones según lo pactado en el contrato, que en mérito a la brevedad, sigue el mismo formato antes detallado en los casos de la Sra. Siriani y Fernández (Cfr. contrato de la Sra. Tapia Rodríguez en fs. 215/218). No obstante, sí debemos tomar en consideración nuevamente, al igual que en el caso de las actoras antes analizado, que las actualizaciones es una carga de quien lleva la administración del desarrollo, por lo cual, no resulta imputable a las actoras si estas no fueron efectivamente realizadas, o comunicadas según el caso, dejando la debida constancia de los montos en que se debía actualizar oportunamente, de conformidad a los parámetros consignados en el contrato. Ello, por supuesto, sin perjuicio de que la defensa en este caso era respecto a pagos parciales y no sobre la actualización.

Entonces, la defensa formulada por la demandada no resulta atendible en autos.

* Sra. Pereyra, María Belén.

En cuanto a la Sra. Pereyra María Valeria, su apoderada señala que celebró un contrato de cesión el 25/01/2013, en donde adquirió una unidad ubicada en el piso 10, Dpto. F, con una superficie de 29.45m2, y por un valor de \$141.440, en el cual, abonó la suma de \$46.800 iniciales, en donde se tomó el contrato como formal recibo y carta de pago, y luego se abonó 49 de 60 cuotas comprometidas. Dice que la última fecha de pago según el resumen de cuenta emitido por la empresa demandada, fue el día 28/02/2018 por un importe total de \$138.420, cancelados. Sin embargo, cuando contesta demanda la accionada no se expidió sobre la situación de la actora en ningún aspecto, por lo que corresponde dar por consentidas las afirmaciones de esta última. Más cuando su versión se encuentra respaldada por los comprobantes de pago de fs. 318 a 357 en autos. Por lo tanto, y sin perjuicio de que no se efectuó una defensa válida respecto a este tópico, corresponde tener por acreditado el crédito.

3.2. Análisis de la conducta de las partes demandadas.

Es necesario analizar la conducta de los demandados con respecto a los compromisos contractuales asumidos. Es claro que las actoras cumplieron con las obligaciones a su cargo, que consistían en el pago de las cuotas que formaban parte de la financiación pactada.

Es cierto que del texto del acuerdo no surge una fecha cierta para el cumplimiento de las obligaciones del desarrollador, pero no lo es menos que existen una serie de pautas que permiten inferir su mora.

Así, por ejemplo, la cláusula séptima del contrato de las Sras. Tapia Rodríguez (fs. 215 a 218) y Siriani (fs. 228 a 231) expresan que, en cuanto al plazo de escrituración:

“SÉPTIMA: ESCRITURACIÓN: La unidad objeto del presente deberá escriturarse a favor de la compradora, libre de toda clase de gravámenes y deudas. Dicha escritura será otorgada por ante el escribano que designe el Comprador, dentro del plazo de 60 (sesenta) días contados a partir de la aprobación de la P.H. por la Municipalidad de San Miguel de Tucumán. Para el caso que el comprador, al momento de escriturar, no tuviere cancelado el valor total de la unidad adquirida, deberá constituir hipoteca en primer grado a favor de la Vendedora por un monto suficiente para garantizar el saldo del precio y los costos y costas en caso de procederse a la ejecución de la garantía real respectiva. Igualmente, en este supuesto, el comprador deberá contratar un seguro de vida por el monto adeudado, designando a la acreedora hipotecaria (vendedora) como beneficiario del mismo, el que deberá mantener al día y acreditar su cumplimiento en forma conjunta con el pago de cada cuota. Se prevé como Fecha de Entrega de la Unidad 36 meses con una variación de 6 meses por imprevistos o razones de fuerza mayor, a partir de la aprobación de los planos por parte de la municipalidad de San Miguel de Tucumán.- ” (sic)

Mientras que en el caso de la Sra. Fernández, su contrato lo expresa en los siguientes términos, pero en el mismo sentido, por cuanto formula un plazo indeterminado:

“SEPTIMA: ESCRITURACIÓN: La unidad objeto del presente deberá escriturarse a favor de la compradora, libre de toda clase de gravámenes y deudas. Dicha escritura será otorgada por ante el escribano que designe el Comprador. Dentro del plazo de 60 (sesenta) días contados a partir de la aprobación de la P.H. por la Municipalidad de San Miguel de Tucumán. Para el caso que el comprador, al momento de escriturar, no tuviere cancelado el valor total de la unidad adquirida, deberá constituir hipoteca en primer grado a favor de la Vendedora por un monto suficiente para garantizar el saldo del precio y los costos y costas en caso de procederse a la ejecución de la garantía real respectiva. Igualmente, en el supuesto, el comprador deberá contratar un seguro de vida por el monto adeudado, designando a la acreedora hipotecaria (vendedora) como beneficiario del mismo, el que deberá mantener al día y acreditar su cumplimiento” (sic)

Finalmente, y respecto a la Sra. Pereyra, pero con una distinta formulación de la cláusula tercera, relacionado a las condiciones de venta, y manteniendo la formulación antes citada en el contrato de la Sra. Fernández en términos prácticamente iguales, la cláusula tercera reza en un apartado, lo siguiente:

“ENTREGA: Se conviene un plazo de entrega para la unidad habitacional objeto del presente contrato de 36 meses con una variación de más 6 meses por razones de fuerza mayor, a partir de la firma de la presente, pudiendo la empresa por razones fundadas prolongar dicho plazo, pero teniendo siempre como fecha límite para la entrega el pago de la última cuota por parte de la CESIONARIA. Con relación al plazo de entrega de las unidades descritas, en virtud de la aplicación de la normativa de la Dirección de catastro, que obliga a los emprendimientos de departamentos en altura a presentar y diligenciar la aprobación de los Plazos de Obra, como paso previo para el otorgamiento del permiso correspondiente para las conexiones de gas natural y energía eléctrica por parte de Gasnor y EDET respectivamente, y estando condicionados estos tiempos por las disponibilidades de las empresas prestatarias de los servicios y fundamentalmente por una lenta y burocrática tramitación en el organismo municipal citado, la colocación de los correspondientes medidores de gas natural y energía eléctrica se diferirá de la entrega física real de la unidad, en un plazo no mensurable con precisión. No obstante, en este lapso, se podrá contar con la provisión de energía eléctrica desde el medidor de obra y de gas envasado desde cilindros que se dispondrán en gabinetes previstos para los medidores de gas natural. La Cesionaria declara que acepta expresamente esta forma provisoria de contar con los servicios antes mencionados y que los consumos que se registren serán prorrateados entre los departamentos habitados y de ninguna manera podrá reclamarle al Cedente por la razón citada como incumplimiento del presente contrato” (sic)

Ahora bien, consta en el cuaderno A2, la inspección ocular agregada en fecha 13/12/2024. En esta inspección ocular realizada consta que la construcción se compone de una “estructura de hormigón de PB y 6 pisos, en columna y base sin paredes”, también, que “se encuentra en aparente estado de abandono, en su perímetro se observa maleza [...] hasta una altura de 3 mts aproximadamente. El lugar se encuentra cerrado [...], no se observan elementos de acopio de construcción en la vereda (ripió, arena, etc), no se observa personal trabajando, ni ruidos de maquinarias, no cuenta con luz de obra [...]. En el tiempo que lleva en el lugar, ninguna persona llegó, entró o salió del lugar. [...]”

De esto debe seguirse que resulta cierto que en el texto de los acuerdos, no surge una fecha cierta para el cumplimiento de las obligaciones del desarrollador, sin embargo, no es menos cierto que existen una serie de pautas que permiten inferir su mora. De ese modo, la cláusula relacionada a la escrituración de las actoras, más la particularidad de la cláusula de entrega del bien en el caso de la Sra. Pereyra, implican condiciones que recaen en cabeza del desarrollador del emprendimiento, circunstancia que no puede ser atribuible a las actoras quienes cumplieron sus obligaciones dentro de los términos pactados para la escrituración, pues se tratan de contratos que fueron celebrados en 2011 aproximadamente.

Entonces, debe entenderse que la fecha límite se encuentra dada por el cumplimiento total de las obligaciones a cargo de las adquirentes en cuanto al pago del precio financiado, es decir operando al momento de abonar la última cuota. En el caso de la Sra. Tapia Rodríguez, a partir del **13/10/2016** según la constancia de cancelación agregada en fs. 225.

En el caso de la Sra. Siriani, al momento de la cancelación total de sus obligaciones, según consta en el recibo Nro. 0002-00038031 (Cfr. fs. 235), el cual se encuentra fechado el **12/01/2017**, pese a que sus obligaciones relacionados a el plan de financiamiento habría finalizado el 15/11/2016.

La Sra. Fernández, habría abonado la última cuota en el mes de septiembre de 2016, según consta en el detalle de la financiación extendido por la empresa demandada en fs. 297. Sin embargo, consta que realizó pagos posteriores, en donde habría cancelado finalmente sus obligaciones en el mes de **julio de 2017**.

Distinto es el caso de la Sra. Pereyra, pues recuérdese que la accionada no ha hecho mención a su situación particular en su conteste, por lo que de tomarse la cláusula que refiere a la entrega del inmueble, y sin que se hayan invocado prórrogas por fuerza mayor, el término a partir del otorgamiento del instrumento que fue el 25/02/2013, de 36 meses, diferiría el plazo de vencimiento para las obligaciones a cargo de la accionada, para el 25/01/2016, y aún con el plazo extraordinario por fuerza mayor, el 25/07/2016. No obstante, y debe tomarse los dichos por la actora en donde afirma que se abonaron 49 cuotas de 60. Entonces la fecha máxima de mora según la letra de tal cláusula, sería en el mes de **enero de 2019**, en donde la accionada tendría que haber tenido a disposición la unidad.

Bajo tales parámetros, no existen dudas respecto la mora de la empresa demandada, sobre sus obligaciones exigibles. Entonces, el incumplimiento contractual se ha configurado en los términos del art. 1084 y 1088 CCCN y 10 bis de la ley 24.240, toda vez que de las constancias de autos, en especial de la inspección ocular antes mencionada, es palpable que el edificio no se encuentra siquiera en condiciones de habitabilidad, bajo un estado de prehorizontalidad y más cuando la medida de inspección ocular fue fijada según consta en la misma presentación, el 22/11/2024, es decir, más de cinco años de la fecha más próxima en que debería haber realizado la entrega, tomando como parámetro el caso de la Sra. Pereyra por supuesto, pues si se tomaran los términos de las demás actoras en autos, el plazo sería mayor.

Por estas razones, ha de entenderse que la Sra. Jiménez Alegre, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Inmobiliario de calle Entre Ríos 640, incumplió con sus deberes contractuales para con las actrices consumidoras. Y esto obedece a su carácter de titular del inmueble en donde se debía construir el edificio, circunstancia que se encuentra directamente relacionado con las adquirentes beneficiarias de las unidades del fideicomiso que administra y cuyos bienes es titular fiduciaria (Cfr. fs. 130).

Bajo tales parámetros, corresponde declarar resueltos los vínculos contractuales hasta aquí analizados, naciendo en consecuencia la obligación de restituir lo percibido y reparar los daños ocasionados.

Cabe destacar sobre el punto que las consecuencias del incumplimiento declarado se extienden además a Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., en su calidad de empresa constructora a cargo de la obra y encargada del cobro de las cuotas pactadas, en virtud de la solidaridad impuesta en toda la cadena de comercialización del bien por el artículo 40 de la Ley 24.240, piedra angular del régimen tuitivo de consumidores y usuarios. No debe olvidarse que frente al consumidor han de responder todos aquellos que puedan reputarse como proveedores, independientemente del ropaje utilizado para el negocio jurídico concreto. En autos, el carácter de adquirente de unidades proyectadas en el edificio configura un caso claro de destinatario final de las actrices contratantes. En esa línea se ha dicho que la noción de consumidor es un concepto ajeno a todo riesgo: el consumidor no asume riesgos, ya que no invierte ni especula; el consumidor consume. Es el destinatario final de los bienes y servicios, figura que se condice con la de beneficiario del fideicomiso, o mucho más aún con la de fideicomisario, que es justamente el “destinatario final de los bienes fideicomitados”, pero nunca con la de fiduciante, con la que nada tiene que ver (conf. Manfredi Leonardo Nahuel, “Fideicomiso inmobiliario constituido en fraude a los consumidores”. Cita: RC D 284/2014).

César Grandi Empresa Constructora S.R.L. forma parte de la cadena de proveedores en la construcción y entrega de las unidades pactadas, además de encargarse del cobro de las cuotas de las beneficiarias, por lo que debe responder.

Ahora bien, con respecto a Miguel de la Cruz Grandi, las actrices lo demandan en calidad de socio gerente de Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., como fiduciante del fideicomiso en el edificio en cuestión y como responsable de la construcción del edificio de calle Entre Ríos 640, al tiempo que consideran que es personalmente responsable por existir una confusión de roles y superposición de intereses en la utilización abusiva de la figura del fideicomiso.

Con respecto a su rol como socio gerente de la empresa, el demandado referido intervino en nombre y representación de la sociedad y en principio no puede ser personalmente responsable de las consecuencias dañosas del incumplimiento, salvo que concurra alguna de las causales de extensión de responsabilidad previstas en el derecho societario. Sin embargo, estos extremos no fueron alegados ni probados por las actrices, por lo que un pronunciamiento en contrario atentaría contra los principios de bilateralidad y contradicción, que garantizan la oportunidad de defenderse en juicio.

En consecuencia, no existen elementos de juicio suficientes para considerar que los presupuestos legales se encuentran cumplidos, por lo que se considera que no puede prescindirse, en el caso particular, del ropaje legal de la sociedad.

Tampoco explicaron las accionantes de qué manera la calidad de fiduciante que denuncian, con respecto al contrato del fideicomiso que vende las unidades, tendría relación con el incumplimiento contractual. Recuérdese que el fiduciante es quien aporta los bienes al patrimonio de afectación,

quedando a cargo desde ese momento del fiduciario (quién -Jimenez Alegre- en el caso particular, sí es responsable).

En definitiva, del cuadro probatorio surge la actuación de Miguel de la Cruz Grandi en la celebración del contrato base del negocio y la percepción de, al menos, el anticipo, pero ningún elemento lleva a concluir que lo hizo por fuera de calidad de socio gerente de la firma Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. o de apoderado de la fiduciaria, Sra. Jimenez Alegre. En consecuencia, ha de entenderse que la demanda debe rechazarse respecto a Miguel de la Cruz Grandi.

4. Rubros indemnizatorios.

*** Daño patrimonial.**

Establecidos los fundamentos de la obligación de responder de la parte demandada, corresponde abordar los reclamos pecuniarios contenidos en la demanda. Las actoras dejan claro que les fue ofrecido, luego de reiterados reclamos, la devolución de lo pagado a valores históricos y en largas cuotas, lo que consideran que se trataría de un arreglo desproporcionado, injusto y desventajoso para sus intereses, toda vez que el valor actual de los inmuebles de las características contratadas serían muy superiores, todo ello por el grado de depreciación de los dineros entregados en su momento.

En este punto, ha de entenderse que lo contratado por las actoras eran departamentos con destino a vivienda propia, y de eso se les privó ante el incumplimiento. El artículo 1740 compele a resarcir plenamente las consecuencias dañosas de un ilícito, y por ese principio toma fuerza la tesis de la parte actora en cuanto a que lo debido no es la restitución de las sumas abonadas a valores históricos sino el valor equivalente a departamentos de similares características a las contratadas, cuyo valor ha sido estimado en la demanda.

Se tiene presente que las Sras. Siriani, Fernández y Tapia Rodríguez, han cumplido con la totalidad de sus obligaciones en el sentido de haber abonado lo comprometido en autos (fs. 225, 235 y 297), mientras que la Sra. Pereyra cesó en sus pagos comprometidos, pero no obstante, llegó a abonar hasta la cuota 49 de las 60 comprometidas, circunstancia no controvertida por las accionadas en autos, por lo que sus obligaciones fueron cumplidas en poco más de un 80% de lo comprometido.

Por otro lado, si bien no existe una prueba específica destinada a lograr una valuación actualizada de los inmuebles que las actoras adquirieron en expectativa, ha de considerarse que los montos propuestos en la demanda no resultan exorbitantes. Ello teniendo presente la situación actual del mercado inmobiliario, y el silencio de los demandados, basado en la experiencia común (art. 33 CPCCT, Ley 6176; actual art. 127 CPCCT, Ley 9531).

Por ello, se estima justo, prudente y ajustado a derecho que debe resarcirse a la Sra. Siriani, Elina del valle, con el monto de \$2.842.320 por lo abonado por la unidad de 72,88 M2, comprometida y nunca entregada; a la Sra. Tapia Rodríguez Rosana, la suma de \$1.876.290, por unidad de 48,11 M2; a la Sra. Pereyra María Belén, la suma de \$1.114.550, por la unidad de 29,45 M2; finalmente, a la Sra. Fernández Griselda Noelia, la suma de \$2.842.320 por la unidad de 72,88 M2. A todas estas sumas deberán añadirse intereses calculados con tasa activa del Banco de la Nación Argentina desde las fechas en que operó el incumplimiento por parte de la accionada en cada situación particular, es decir, desde la fecha 12/01/2017 en el caso de la Sra. Siriani; 13/10/2016 en el caso de la Sra. Tapia Rodríguez; 01/07/2017 en el caso de la Sra. Fernández; y 01/01/2019 para el caso de la Sra. Pereyra, y serán calculados hasta su efectivo pago en cada caso en particular.

*** Daño extrapatrimonial.**

Con respecto al daño moral, ha de observarse que el mismo se trata de un rubro de naturaleza resarcitoria que tiene por objeto el menoscabo o lesión de carácter espiritual padecido por el damnificado, siendo su naturaleza extrapatrimonial. Asimismo y como ya se dijo, el vínculo de las partes está dado por una relación de consumo, por lo que es aplicable al caso todo el sistema protectorio que implica el derecho del consumidor.

En ese sentido, junto con un importante sector de la doctrina, debemos señalar que el consumidor no concurre al mercado con una posición especulativa ni con ánimo de lucro, con la postura de quien supone posible el incumplimiento pero decide correr el riesgo. No se trata de un profesional; lo hace con la expectativa de satisfacer una necesidad, la mayoría de las veces impulsado por las prácticas de comercialización del proveedor y la confianza que generan. Por ello, en materia consumeril, estos padecimientos morales son tan comunes. Se comprende de ese modo que no solo se considere el incumplimiento en sí mismo, sino también la afectación de otros deberes accesorios que impone el microsistema, como supuestos de responsabilidad de atribución objetiva: la ausencia o defectos en la información (art. 4 LDC), el trato digno, las prácticas abusivas (art. 8 bis LDC), la vulneración de la legítima expectativa creada (art. 7, 8 y 19 LDC), la mala fe en la etapa previa a la celebración del contrato (art. 37 LDC) (conf. Müller, Germán Esteban -Coordinador-. Cuestiones de Derecho del Consumidor II. Bibliotex, 2018. Págs. 238/239).

Gherzi tiene dicho que “el daño moral es, en términos generales, aquella especie de agravio implicado con la violación de alguno de los derechos personalísimos, o sea de esos derechos subjetivos que protegen como bien jurídico las ‘facultades’ o ‘presupuestos’ de la personalidad: la paz, la tranquilidad de espíritu, la vida íntima o el derecho de privacidad (art. 1071 bis, CC), la libertad individual, la integridad física, etc., todo lo cual puede resumirse conceptualmente como la seguridad personal; y el honor, la honra, los sagrados afectos, etc., o sea, en una palabra, lo que se conoce como afecciones legítimas. En esta línea, cabe señalar que la orientación de aceptar la existencia de los daños en base a presunciones hominis, que operan en defecto de prueba directa, resulta ser la dominante” (Gherzi, Carlos Alberto. Las relaciones en el derecho del consumo especialmente la responsabilidad y el daño moral. Publicado en LLC 2013 –marzo-, 133. Cita Online: AR/DOC/1005/2013)

Delimitado sus alcances, corresponde determinar si de las constancias de autos surge acreditado el acaecimiento de un daño moral resarcible en virtud del incumplimiento por parte de la parte demandada, ya tratado. La Excma. Cámara Civil y Comercial Común, Sala I ha expresado que "la omisión en producir la prueba pericial ofrecida por la actora no impide el progreso de este rubro indemnizatorio, si la lesión a sus sentimientos puede extraerse del cuadro probatorio reunido" Dres: David - Ávila (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 1. Sentencia N° 305. Fecha: 08/08/2018). A mayor abundamiento sobre el particular, la Sala II del Tribunal de Alzada tiene dicho lo siguiente: “La experiencia común nos dice que golpea profundamente en el ánimo del consumidor el ocultamiento de la información, las permanentes excusas y la falta de asunción de una conducta responsable, como si se desconociera la situación que sufría el cliente, implica una conducta reprochable que debe ser sancionada con la consiguiente reparación del daño moral” Dres: Leone Cervera - Moisés (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 2. Sentencia N° 419. Fecha 28/09/2015).

Debe tenerse en cuenta que cuando el consumidor se presenta al mercado en una posición de desventaja estructural con respecto a su contraparte, debido a que no conoce ni puede conocer todas las vicisitudes negociales y de producción de los bienes y servicios que adquiere, se lo sitúa ante la disyuntiva de confiar en que los proveedores cumplirán acabadamente con sus compromisos o privarse de la satisfacción que los bienes o servicios ofrecidos le supondría. La protección de esa confianza y la generación de expectativas que supone, forman parte del sistema tuitivo que lo abraza en sus relaciones de consumo. Así, se ha dicho que el interés afectado no será solo

patrimonial pues hay mucho más en juego que el valor de la prestación en sí misma. De hecho, la expectativa misma es un interés no patrimonial (Conf. Müller, Germán Esteban -Coordinador-, op. cit., págs. 242/243).

En el caso de autos, las situaciones tratadas en el rubro que antecede difieren, pues aquí estas se convierten en análogas y comunes, pues se encuentra constatado que todas ellas, utilizaron importantes suma de dinero para lograr acceder a un departamento con destino a vivienda. Entonces, nos encontramos frente a una operación de alta significación simbólica y patrimonial, lo que supone un esfuerzo económico importante que implica privaciones de otros bienes o servicios posibles. La ausencia de toda posibilidad de cumplimiento en un plazo razonable, habida cuenta que el proyecto inmobiliario apenas tiene estructuras y no evidencia ningún avance desde hace años, también implica una frustración de las legítimas expectativas, desde el punto de vista de la normativa consumeril. Esto permite inferir con bastante claridad los padecimientos, angustias, frustraciones e impotencia sufridos por las actoras, por lo que el rubro en análisis se torna procedente.

En cuanto al monto del resarcimiento, el artículo 1741 del Código Civil y Comercial, que a los efectos recepta la tendencia de la doctrina y jurisprudencia en los últimos años, al tratar la indemnización de las consecuencias no patrimoniales establece que el quantum debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas. Esto es la recepción de una larga elaboración tanto doctrinaria como jurisprudencial como respuesta al problema de la cuantificación de este tipo de rubros. En este punto es pertinente recordar lo expresado por Zavala González al decir que "Si bien los daños morales son inconmensurables (aunque no necesariamente imborrables, graves, traumáticos), pueden y deben lograrse consensos sobre los montos indemnizatorios (...) Lo que hay que medir en números no es el daño sino las satisfacciones que puede lograr cada indemnización" (cfr. Rodolfo Zavala González, "Satisfacciones sustitutivas y compensatorias", L.L. RCCyC, 38, noviembre 2016, Cita Online: AR/DOC/3436/2016). Recuérdese que, en materia de cuantificación del daño, el nuevo régimen del Código Civil y Comercial es de aplicación inmediata.

También es de destacar que la cuantificación propuesta por la parte actora obedece a la realidad económica de los tiempos de la demanda y que el daño extrapatrimonial se estima no a valores históricos sino en tiempos de la sentencia. Considerando asimismo que los daños extrapatrimoniales son deudas de valor (art. 772 CCCN) y como tal, si su estimación siguiendo la reglas del artículo 1741 del Código Civil y Comercial da como resultado un monto superior al valor histórico plasmado en la demanda, no se afecta el principio de congruencia, a diferencia de lo que ocurriría con los rubros como el daño emergente. En ese sentido, y a mayor abundamiento, es pertinente citar a la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, Sala IIª, que en similares circunstancia ha considerado que: "...la cuantificación en la sentencia a valores actuales refleja la realidad económica circundante, máxime si la demanda tiene más de diez años. En tal sentido no podría cobijar legal ritualista una estimación dineraria efectuada bajo otra realidad económica si de las circunstancias acreditadas de la causa, confrontadas con la situación sobrevenida, se puede inferir claramente, con resguardo del derecho de defensa, los montos reales y actuales del resarcimiento de los daños" (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, sala II. "Mastrángelo, Yanina María c. Bauer, Roberto Juan y Ot. s/ Daños y Perjuicios y acumuladas". Sentencia de fecha 02/06/2020. Cita Online: AR/JUR/18812/2020).

Así, las cosas, una satisfacción sustitutiva adecuada a los padecimientos de las actoras debe ser de un monto suficiente que pueda contener los sufrimientos a raíz de sus frustraciones subjetivas derivado de las contrataciones que realizaron con las accionadas, asimismo debiera comprender aquella frustración derivada de la expectativa de obtener un bien que resiste la depreciación de la

moneda nacional por los embates de los efectos inflacionarios por los que nuestro país atravesó, y profundizado ello por la pandemia del año 2020. A mayor abundamiento, consta en autos los recurrentes reclamos por parte de las actoras por Carta Documento en busca de respuestas (fs. 220/221, 226/227, 298/300, 309/311), y además la distancia temporal entre el momento en que la obra debería haber estado concluída y su confornte con las cláusulas que disponen más condiciones respecto a las entregas, rozando la delgada línea de lo abusivo. Por todas estas razones, se considera hacer lugar al rubro peticionado, y cuantificarlo en la suma individual por cada actora de \$5.000.000, es decir, un monto total de **\$20.000.000**. Suma a la que deberán añadirse intereses calculados a tasa activa del Banco de la Nación Argentina, una vez firme este pronunciamiento y hasta su efectivo pago.

*** Multa Civil (daños punitivos).**

Las actoras afirman que en el caso que nos convoca, existe una considerable gravedad, puesto que todas las violaciones legales que fueron descritas en su postulado de demanda, son generadoras de daño punitivo, según lo considera la doctrina nacional y la jurisprudencia extranjera especializada.

Dice que un departamento destinado a vivienda unifamiliar no sea entregado en tiempo y forma, el total desinterés de los demandados en no brindar solución alguna tanto en la instancia administrativa como en la mediación prejudicial obligatoria y la falta de respuesta a las cartas documento remitidas, constituyen todas conductas que por encerrar una gravedad sistémica o por ser dolosas o demostrativas de una fuerte desconsideración de los derechos del consumidor, merecen la aplicación de una multa civil.

Aseveran que esta actitud es sumamente reveladora de una intención gravemente culposa que demuestra total desinterés por la suerte del cliente y en franca violación a sus derechos, por lo que también se hace merecedora del mayor reproche.

Afirman que la conducta de la demandada no ha dejado de mostrar un marcado desinterés por la suerte de todos los problemas y malestares nacidos como consecuencia de un accionar gravemente culposo de la demandada, como lo es la falta de la unidad de vivienda.

Luego de citar jurisprudencia en apoyo a sus afirmaciones, cuantifican el rubro en \$284.232 (Sra. Siriani), \$187.628 (Sra. Tapia Rodríguez), \$111.455 (Sra. Pereyra Valeria), y \$284.232 (Sra. Fernández Griselda), lo que da una suma total de \$867.547.

En lo tocante al rubro de daños punitivos, la Ley 24.240, modificada por Ley 26.361, establece en el art. 52 bis que al proveedor que no cumpla sus obligaciones legales o contractuales, a instancia del damnificado, el juez podrá aplicarle 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. El instituto fue concebido no para compensar el daño efectivamente sufrido, sino como sanción impuesta por la norma en virtud del despliegue de determinada conducta, es decir, con una finalidad ya no compensatoria sino punitiva. Su función es doble: por un lado sancionatoria y por otro disuasiva, cobrando sentido en casos de conducta desaprensiva especialmente graves.

Pizarro sostiene que los daños punitivos son 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 Daniel. Daño moral. Hammurabi, 2000, p. 374). Se ha dicho que sus presupuestos de aplicación son dos: uno objetivo, la existencia -o posibilidad- de un daño grave, de trascendencia social o de repercusión institucional

que exija una sanción ejemplar; otro subjetivo, una conducta gravemente desaprensiva, indignante, recalcitrante o antisocial (conf. Moisés, Benjamín, “Los ‘daños punitivos’ en la Ley de Defensa del Consumidor”, en Müller Germán Esteban -Coordinador-, Cuestiones de Derecho del Consumidor. Bibliotex, 2015).

En autos, la faz objetiva se produce por un daño generado a raíz de un cumplimiento grave y esencial, antes analizado. Su configuración esta dada por la magnitud y el costo del bien objetivo, sumado a las expectativas y esfuerzos económicos que supone su adquisición, la profesionalidad y especificidad de la actividad realizada por el desarrollador y la administradora del fideicomiso inmobiliario. Asimismo, existe una trascendencia social dada también por este incumplimiento en donde un importante desarrollador inmobiliario de la plaza, vende múltiples unidades en cada proyecto por medio de fideicomisos inmobiliarios, lo que deriva en la posibilidad de convertirse en un problema social de magnitud cuya consecuencia es la frustración del acceso a la vivienda por medio de financiación de muchos consumidores potenciales. Por lo que el presupuesto, debe darse por acreditado.

Sobre el presupuesto subjetivo, no resulta menor el análisis de las constancias de autos, pues, pese a que se encuentra agregado al expediente digital un gran número de causas en donde el proveedor se encuentra demandado junto con la administradora de este fideicomiso, no es menos cierto que el análisis debe ceñirse a la conducta que derive del incumplimiento denunciado por la parte actora en autos. En el caso que nos ocupa consta que los accionados mantuvieron una conducta conciliadora en pos de brindar una solución, ya en instancia judicial respecto a los actores, en donde si bien no se llegó a conciliar en su totalidad a esta última parte, sí se llegaron a un acuerdo de por lo menos la mitad de ellos. Tampoco es menos importante que en este proceso se encontraron formulados ocho situaciones contractuales distintas, las que fueron saneadas por acuerdos extrajudiciales y canalizados a través de sentencias que analizaron dichos convenios con estas partes (sentencias Nros. 62 del 14/02/2024 [Sra. Bruchmann], y 832 del 28/11/2022 [Sra. Salvucci, y Sres. Bustos y Gutiérrez Colombres]). Asimismo, habría existido intención de continuar con esta conducta según consta en la primera audiencia, pero sin éxito, pues no se presentó el acuerdo denunciado en audiencia, respecto a dos de las cuatro actoras que quedaron en el carácter de parte en este litigio.

No debe perderse de vista, tampoco, que la naturaleza jurídica de los daños punitivos es equiparada a la de una multa civil, y su doble finalidad debe mantenerse equilibrada, pues no integra parte de los rubros peticionados por el consumidor, más allá de que su finalidad punitiva, pudiera confundir tales aspectos. Así si no concurre esta doble finalidad, es decir, la de poder sancionar en razón de disuadir futuras conductas, no puede nunca ser procedente la multa civil, pues, afirmar lo contrario implicaría sancionar por sancionar, dejando de lado aquella finalidad disuasiva de quien se condena con esta multa. Entonces, deben encontrarse acreditadas estas causas, más allá de la conducta del proveedor.

La sanción punitiva, debe tener un significado relacionado, pues como se dijo anteriormente, la mera sanción alegando un reproche ni siquiera forzado debido a la flexibilidad que brinda el marco normativo del régimen consumeril atento a la vulnerabilidad de los agentes que intenta proteger, puede ser severamente cuestionada si se atiende prudencialmente al equilibrio que debe haber entre sanción, su fundamento y dentro de estos últimos, los antecedentes. Se dijo con anterioridad que no existe un presupuesto subjetivo atendible para que proceda la sanción. Sin embargo, también se omite brindar razones respecto a la falta de razonabilidad que existe en la consecuencia, pese a que ésta, bajo este criterio no resulte procedente.

Así, este cuestionamiento puede surgir del hecho relacionado a la utilidad de la sanción, vinculado al efecto disuasivo que se busca de la multa civil, y luego, de intentar desentrañar cuando ocurre dicho

efecto. Y es que más allá de que la prevención buscada por parte del régimen consumeril tiende a que no se repitan estas conductas, también deriva de las eventuales posibilidades de actuación que tuviera el agente a sancionar, para lograr dicho efecto. Entonces, y atento a las circunstancias de público conocimiento de Grandi de la Cruz y Alegre, no caben dudas que estas posibilidades de actuación se encuentran limitadas, pues su credibilidad dentro del mercado inmobiliario y/o desarrollador se encuentran afectadas por la proliferación de causas judiciales que se encuentran iniciadas y -también- concluidas en contra de estos mismos individuos.

Sí, no se deja de lado la importancia de conjugar ambas finalidades, pues sí se fundara únicamente bajo la interpretación utilitarista la justificación de la imposición de esta clase de multas, también se estaría rozando lo arbitrario. Por ello mismo, se tiene presente la conducta llevada a cabo por la parte demandada en autos tendiente a intentar sanear sus incumplimientos, sin éxito respecto a las actoras de autos, pero con éxito respecto a quienes fueron desinteresados durante el transcurso de este juicio, según las sentencias antes mencionadas en párrafos anteriores.

Por estas razones, no resulta justificable la imposición de la multa civil consagrada en el régimen consumeril (art. 52 bis), a los demandados, por lo que se rechaza la sanción peticionada.

5. Costas y honorarios.

5.1. Costas. Con respecto a las costas, las mismas se imponen a los demandados: César Grandi Empresa Constructora S.R.L. y a la fiduciaria del Fideicomiso en virtud del principio objetivo de la derrota. (art. 105 C.P.C.C.T.), excepto con respecto al demandado Miguel de la Cruz Grandi, que se imponen por el orden causado, por entender que existían motivos razonables para litigar en su contra.

5.2. Honorarios. En relación a los honorarios, los mismos serán regulados oportunamente.

Por ello;

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda de daños y perjuicios por incumplimiento contractual incoada por SIRIANI ELINA DEL VALLE (DNI 25.922.938), FERNANDEZ GRISELDA NOELIA (DNI 27.651.303), TAPIA RODRIGUEZ ROSANA SOLEDAD (DNI 27.900.587) y PEREYRA MARIA VALERIA (DNI 23.927.031) en contra de CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. (CUIT 30-53470786-6) y ALEGRE MARIA INÉS (DNI 21.631.535). En consecuencia, **CONDENAR** a los demandados: **1.** Abonar en concepto de daño patrimonial, a la Sra. **SIRIANI ELINA DEL VALLE (DNI 22.922.938)**, la suma de \$ 2.842.320 por lo abonado por la unidad de 72,88 M2; la Sra. **FERNANDEZ GRISELDA NOELIA (DNI 27.651.303)** la suma de \$2.842.320, por la unidad comprometida de 72,88 M2; la Sra. **TAPIA RODRIGUEZ ROSANA SOLEDAD (DNI 27.900.587)** la suma de \$1.876.290, por la unidad comprometida de 48,11 M2 y la Sra. **PEREYRA MARIA VALERIA (DNI 23.927.031)**, la suma de \$1.114.550, por la unidad comprometida de 29,45 M2. A todas estas sumas deberán añadirse intereses calculados con tasa activa del Banco de la Nación Argentina desde las fechas en que operaron los incumplimientos por la parte accionada en cada situación particular, es decir desde las fechas 12/01/2017 (Sra. SIRIANI), 13/10/2016 (Sra. TAPIA RODRIGUEZ), 01/07/2017 (Sra. FERNANDEZ) y 01/01/2019 (Sra. PEREYRA). **2.** Abonar en concepto de daño extrapatrimonial a las actoras, la suma de **\$5.000.000** a cada una de ellas, es decir, un monto total de \$20.000.000. Suma a la que deberán añadirse intereses calculados a tasa activa del Banco de la Nación Argentina, una vez firme este pronunciamiento y hasta su efectivo

pago. La imposición de la multa civil por daños punitivos, se rechaza por lo considerado.

II.- RECHAZAR la demanda incoada en contra de GRANDIDE LA CRUZ MIGUEL ADOLFO (DNI 17.458.928), por lo considerado.

III.- COSTAS, conforme lo considerado.

IV.- RESERVAR el pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.LEAP

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

-Juez Civil y Comercial Común de la XVIa Nom.-

Actuación firmada en fecha 30/09/2025

Certificado digital:
CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

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