

Expediente: 942/17  
Carátula: ORDOÑEZ CARLOS DANIEL Y OTROS C/ MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. Y OTROS S/ SUMARISIMO (RESIDUAL)

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2  
Tipo Actuación: FONDO CON FD  
Fecha Depósito: 18/02/2025 - 00:00

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

900000000000 - VIDES, LUIS SEBASTIAN-ACTOR/A  
900000000000 - RAYA, JOSE LUIS-ACTOR/A  
900000000000 - OROSCO, LEOPOLDO FRANCISCO-ACTOR/A  
900000000000 - DIAZ, MARIANA LEONOR-ACTOR/A  
900000000000 - MEDINA, REGINA GABRIELA-ACTOR/A  
900000000000 - D` ANTUENE, RUBEN SALVADOR-ACTOR/A  
900000000000 - VERGARA GIULIANO, MONICA NOELIA-ACTOR/A  
900000000000 - TORTOLA, MONICA NOELIA-ACTOR/A  
900000000000 - SENA, MARIA LAURA DEL CARMEN-ACTOR/A  
900000000000 - GALINDEZ, GASTON-ACTOR/A  
900000000000 - LOPEZ, ANA PAULA-ACTOR/A  
900000000000 - QUIROGA, PABLO ADRIAN-ACTOR/A  
900000000000 - BALBI, MARIO RICARDO-ACTOR/A  
900000000000 - LECHESSE, MARIA PAULINA-ACTOR/A  
900000000000 - PARADA PAREJAS, RONALD-DEMANDADO/A  
900000000000 - VARELA OTTONELLO, PEDRO ALBERTO-DEMANDADO/A  
900000000000 - TOSCANO, JOSE FELIX-DEMANDADO/A  
900000000000 - GRIET, RAUL FERNANDO-DEMANDADO/A  
900000000000 - DECIMA, JULIO CESAR DANTE-DEMANDADO/A  
900000000000 - VILLAGRAN, LUIS EUGENIO-DEMANDADO/A  
900000000000 - ROMERO, GONZALO JAVIER-DEMANDADO/A  
900000000000 - PEREA, JUAN CARLOS-DEMANDADO/A  
900000000000 - SALIM, ROBERTO BERNARDO-DEMANDADO/A  
900000000000 - ROMERO DE ESCALADA, FACUNDO-DEMANDADO/A  
23284769309 - AYOZA, MARIA LAURA-ACTOR/A  
900000000000 - CASANOVA, DIEGO ENRIQUE-DEMANDADO/A  
900000000000 - ROMERO DE ESCALADA, GONZALO-DEMANDADO/A  
20259239509 - ORDOÑEZ, CARLOS DANIEL-APODERADO/A COMUN DE LA PARTE ACTOR/A  
20172685405 - MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A., -DEMANDADO/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 942/17



H102325366541

San Miguel de Tucumán, 17 de febrero de 2025.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “ORDOÑEZ CARLOS DANIEL Y OTROS c/ MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. Y OTROS s/ SUMARISIMO (RESIDUAL)” (Expte. n° 942/17 – Ingreso: 19/04/2017), de los que

## RESULTA:

**1. Demanda:** En fecha 20/10/2017 se presentan los Sres. Carlos Daniel Ordoñez, DNI N° 23.931.520; María Laura Ayosa, DNI N° 28.546.199; Luis Sebastián Vides, DNI N° 24.803.525; José Luis Raya, DNI N° 25.862.177; Leopoldo Francisco Orosco, DNI N° 29.377.077; Mariana Leonor Díaz, DNI N° 31.254.625; Regina Gabriela Medina, DNI N° 32.201.443; Rubén Salvador D' Antuene, DNI N° 28.687.740; Mónica Noelia Vergara Giuliano, DNI N° 31.644.086; María Laura Tortora, DNI N° 29.527.748, quien concurre por sí y en nombre y representación de Nenmbrini Liliana Inés, DNI N° 10.125.192; María Laura del Carmen Sena, DNI N° 26.408.569; Gastón Galindez, DNI N° 26.783.103; Ana Paula López, DNI N° 26.898.681; Pablo Adrián Quiroga, DNI N° 27.945.367; Mario Ricardo Balbi, DNI N° 32.201.710; María Paulina Leccese Terraf, DNI N° 29.786.498, todos con el patrocinio letrado del Dr. Agustín José Peña y del Dr. Alvaro Eugenio Contreras, y -en su carácter de propietarios- inician acción de consumo y daños y perjuicios por incumplimiento contractual en contra de MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. (CUIT N° 30-70809161-4), en su condición de FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO ALTOS DE TAFÍ (CUIT N° 30-71096439-0) y DESARROLLADOR del emprendimiento inmobiliario denominado comercialmente como LOMA LINDA COUNTRY CLUB, con domicilio en Pasaje Raúl Galán 4352, de ésta ciudad.

Designan como apoderado común al Sr. Carlos Daniel Ordoñez, DNI N° 23.931.520.

Manifiestan que la presente acción de consumo tiene por objeto: a) Compeler a la Sociedad Fiduciaria, Mercadeo Marketing Financiero S.A., a la culminación de las obras de infraestructura comprometidas y acordadas en el desarrollo inmobiliario; b) Reclamar el pago de la suma de \$4.425.673 (pesos cuatro millones cuatrocientos veinticinco mil seiscientos setenta y tres), en concepto de indemnización por los daños y perjuicios hasta aquí sufridos como consecuencia del incumplimiento, resultante de la pérdida patrimonial del daño moral y del daño punitivo.

Relatan que el proyecto inmobiliario conocido en la sociedad, como consecuencia de las propagandas generadas por los inversores/desarrolladores, como Loma Linda Country Club, fue originado en torno a un contrato de fideicomiso inmobiliario de administración y garantía.

Sostienen que este contrato, firmado el 07/11/2017 y denominado "FIDEICOMISO ALTOS DE TAFÍ", se celebró entre el grupo de inversores con el objeto de desarrollar un proyecto inmobiliario sobre dos inmuebles situados en localidad de Tafí Viejo, localidad de Nueva Esperanza, cuya superficie supera las 64 hectáreas.

Que las partes que suscribieron el acuerdo y que por sus intereses económicos revisten el carácter de inversores, comerciantes y desarrolladores del proyecto inmobiliario en crisis son: como FIDUCIANTES, BENEFICIARIOS Y FIDEICOMISARIOS, con participación dominial: 1. Ronald Parada Parejas -12.36%-; 2. Pedro Alberto Varela Ottonello -9,27%-; 3. Raúl Fernando Griet -9,27%-; 4. José Félix Toscano -9,27%-; 5. Diego Enrique Casanova -9,27%-; 6. Julio César Dante Decima -9,27%-; 7. Luis Eugenio Villagrán -9,27%-; 8. Gonzalo Javier Romero Monte -8.81%-; 9. Juan Carlos Perea -7.73%-; Roberto Bernardo Salim -6.18%-; 10. Roberto Bernardo Salim -6,18%-; 11. Gonzalo Romero de Escalada -4.65%- y 12. Facundo Romero de Escalada -4.65%-; y como FIDUCIARIA la demandada en autos, MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A., sociedad que tenía entre su Directorio como presidente al Sr. Luis Eugenio Villagrán, Fiduciante del acuerdo.

Afirman que la sociedad fiduciaria, se encuentra inscripta en el Registro Público de Tucumán, bajo el N° 03 de fs. 138/142- Tomo I del Protocolo de Contratos Sociales -Año 2003- y cuyos directores desde su constitución a la fecha y responsables por la mala administración de los bienes fideicomitidos en virtud de los artículos 59, 268, 274, 276, 279 y correspondientes de la Ley General de Sociedades son: LUIS EUGENIO VILLAGRÁN desde el 14/12/2009 hasta el 09/11/2012 y JUAN CARRIZO desde el 09/11/2012.

Que entre los bienes fideicomitidos están los dos inmuebles situados en Tafí Viejo, localidad de Nueva Esperanza, uno de una superficie de 57 y  $\frac{1}{2}$  (4.636,08 m<sup>2</sup>) hectáreas (Plano de mensura n° 17.141/90 - Expte n° 13.350-DC-90) y el otro de 7 hectáreas y  $\frac{1}{4}$  (2.494,92 m<sup>2</sup>), adquirido en comisión por Gonzalo Romero Monte a los Sres. Oscar Hugo Sabate y otros (escritura 660, del 29/10/2007, MATRÍCULA T-1724 y T-2601), sobre los cuales se desarrolló el proyecto que, a pesar de haber transcurrido con creces el tiempo convenido para su culminación, hoy se encuentra visiblemente inconcluso y en un estado total de abandono por parte de los responsables del mismo.

Explican que dichos inmuebles fueron transferidos por los Fiduciantes al Fiduciario el 30/11/2007, mediante escritura N° 774 pasada por ante el Escribano Público Pablo Colombres, aclarando que al día de la fecha y como prueba contundente del incumplimiento que denuncian, el titular dominial de los espacios comunes del loteo sigue siendo el FIDUCIARIO, MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A., y no la persona jurídica Consorcio de Propietarios la cual no fue constituida por el Fiduciario, como único responsable y administrador de los bienes fideicomitidos según lo establece la cláusula Tercera apartado I.

Indican que justamente el objeto del fideicomiso, que debía ser concretado por la Sociedad Fiduciaria cuestionada, era el de administrar los inmuebles indicados, y demás bienes que integran el patrimonio fiduciario y ejecutar y dirigir el proyecto inmobiliario que hoy se encuentra groseramente inconcluso.

Señalan que con el contrato de fideicomiso, las partes decidieron conformar un Comité de fiduciantes, cuerpo legal que debía resolver todas las cuestiones que superaran la competencia de la fiduciaria y dar seguridad y transparencia a un proyecto inmobiliario destinado a terceras personas ajenas a las partes firmantes del contrato; disposiciones que debían quedar asentadas en un libro de actas habilitado al efecto. Para integrar dicho cuerpo fueron elegidos los fiduciantes: 1. Juan Carlos Perea; 2. Roberto Bernardo Salim; 3. Pedro Alberto Varela Ottonello; 4. Gonzalo Javier Romero (como Fiduciario de Idea Fideicomiso de Administración), presidente del Consejo de Fiduciantes, destacando justamente la creación de este Comité de Fiduciantes, porque de ella dependía la constitución del Consorcio de Persona Jurídica.

En relación al incumplimiento contractual que alegan, manifiestan que MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A., como fiduciaria del contrato de fideicomiso denominado “Fideicomiso Altos de Tafí”, no sólo debía administrar los bienes fideicomitidos, sino también y dada la naturaleza del negocio (desarrollo inmobiliario), le correspondía la administración de los recursos obtenidos en concepto de expensas ordinarias y extraordinarias, hasta el traspaso de esta administración a los adquirentes de unidades funcionales nucleados en torno a una persona jurídica distinta creada por la misma Fiduciaria.

Que en virtud de la cláusula tercera: Ejecución del objeto, una de las pautas de su ejecución, a cargo de la fiduciaria, era “....terminar dentro de los treinta días de suscripto el presente contrato, la definición del proyecto inmobiliario, con detalle pormenorizado de las etapas a cumplir, cronograma de inversión, evaluación de distintas formas de financiación, nómina de las posibles empresas prestadoras de los distintos servicios y tareas a realizar, definición del encuadre jurídico del emprendimiento y del consorcio de propietarios y la elaboración de un proyecto de reglamento de edificación, administración y funcionamiento en base al cual deberán efectuarse las ventas o preventas de lotes, revistiendo este último ítem carácter primordial a los fines de dar claridad, transparencia y seguridad al proyecto en general; indicando a continuación la misma cláusula que “una vez cumplida por parte de la fiduciaria la obligación antes descripta, deberá someter a consideración del Comité de Fiduciantes cada uno de los puntos desarrollados, a cuyo fin deberá reunirse con sus miembros, debatiendo en conjunto con amplias facultades para realizar todas las

modificaciones y agregados que de común acuerdo establezcan”.

Aseveran que para cumplir esta preceptiva y aunque vencido el plazo indicado en la cláusula, desde la firma del contrato hasta el 01/08/15, la sociedad fiduciaria podía optar para la administración del proyecto inmobiliario entre varios tipos de personas jurídicas reconocidas por el ordenamiento legal (Ej. Asociación Civil bajo forma de Sociedad Anónima, Asociación Civil, Sociedad Civil); pero al no haber optado, y por ende, al no haber constituido persona jurídica alguna, a tal fin, con la entrada en vigencia de la ley 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación) y en virtud del art. 2075 y correspondientes de dicho cuerpo legal; la Sociedad Fiduciaria sólo podía y puede, constituir un Consorcio Persona Jurídica, extremo que tampoco fue acatado por la demandada, incumpliendo dicha preceptiva y tampoco asumió la administración, situación que puso a los adquirentes de unidades funcionales en un estado de acefalía en cuanto a la administración de los recursos obtenidos en concepto de expensas. Es decir, la fiduciaria no sólo incumplió con la constitución de la persona jurídica que debía encargarse de la administración del Country, sino que tampoco se ocupó de esa administración en forma personal y/u otorgando poder a un tercero para que la administre.

No obstante manifiestan que esta situación de abandono que atentó en un todo contra los fines expuestos en la cláusula citada “...dar claridad, transparencia y seguridad al proyecto en general”, generó la intromisión de una persona jurídica, que aprovechándose de esta situación, fue constituida por sólo cuatro de los doce fiduciantes originantes del proyecto denominada “CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB SOCIEDAD CIVIL”, que no cumple de ninguna manera con las pautas legales que esta cuestión de ORDEN PÚBLICO, advirtiendo que ésta sociedad no es parte y nunca lo fue del contrato de fideicomiso originante del proyecto, como así tampoco es titular de los espacios comunes que “supuestamente administra” y que hoy pertenecen a la Sociedad Fiduciaria.

Que la única coincidencia de la misma con las partes firmantes de dicho contrato es que la Sociedad Civil fue constituida con cuatro (4) de los doce (12) fiduciantes y que entre su denominación está la palabra “Loma Linda”, coincidencias que de ninguna manera la legitima para administrar los recursos obtenidos en concepto de expensas, máxime cuando la decisión de los doce fiduciantes fue justamente conceder dicha facultad a la fiduciaria, ad-referéndum del Comité de Fiduciantes.

Por otro lado esgrimen, que no es materia de discusión jurídica de hoy, en virtud del art. 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación, que la fiduciaria MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A, como desarrolladora y titular de los espacios comunes del emprendimiento, es la que debe procurar la constitución de la persona jurídica Consorcio, integrada por todos los adquirentes de unidades funcionales del proyecto, y hasta tanto ello ocurra es la misma sociedad Fiduciaria la que tiene la obligación de administrar los recursos obtenidos en concepto de expensas hasta concretar su traspaso al consorcio.

Destacan que justamente es esa inacción de la FIDUCIARIA la que llevó a que la administración del Country esté dominada por una sociedad que: -no es fiduciaria del Contrato de fideicomiso originante del conjunto inmobiliario y tampoco es fiduciante beneficiaria y/o fideicomisaria de dicho contrato;-que jamás recibió poder alguno por parte de la fiduciaria con la intervención del Comité de Fiduciantes para administrar los recursos obtenidos en concepto de expensas; -que no está integrada por los adquirentes comunes de unidades funcionales del conjunto inmobiliario; -que no es titular de los espacios comunes del desarrollo, los cuales hoy son de titularidad de la fiduciaria; -que jamás podrá participar de la adecuación del conjunto inmobiliario conforme lo dispone el art. 2075 y correspondientes del CCCN, por no ser parte originante, desarrolladora ni adquirente de unidad funcional del Desarrollo Urbanístico.; -que fue constituida como entidad por cuatro de los doce fiduciantes, sin que al día de la fecha haya integrado persona alguna como socio.

Sostienen que el incumplimiento contractual referido evidencia que la responsabilidad por los daños generados en el proyecto por la falta de administración de los recursos obtenidos en concepto de expensas y/o la constitución de una persona jurídica para la administración del mismo, lo que se agrava ante la intromisión de una Sociedad Civil externa: entidad que se atribuyó inaudita parte la administración del barrio sin haber sido legitimada para tal fin, armando artilugios jurídicos para engañar y distraer la atención de los más débiles, por lo que como consecuencia de ello deberá afrontar la FIDUCIARIA no sólo los daños y perjuicios generados por acefalía y/o ilegitimidad de la administración, sino que también, como corolario de ello, deberá afrontar toda deuda que la falta de administración y/o la deficiente e ilegal administración, haya generado en contra de la comunidad de adquirentes de unidades funcionales que conforman el conjunto inmobiliario.

Ahora en relación a las obras de infraestructura, expresan que desde que adquirieron las unidades funcionales que forman parte del proyecto, existen innumerables incumplimientos, por lo que las ilusiones de quienes formaban parte del mismo se fueron diluyendo ante la falta de respuesta y evasión de soluciones por parte de quienes fueron y son verdaderamente responsables de la culminación de la infraestructura del proyecto y la entrega definitiva de los servicios básicos.

Añaden que a esta realidad se sumó la intempestiva e ilegítima aparición del Sr. Gonzalo Romero Monte, quien invocando ser presidente de la Sociedad Civil referida, y con la complicidad de algunos inversores, se atribuyó inaudita parte la administración de los recursos que hoy debieran ser del consorcio de propietarios, para malversarlos en la conclusión de algunas de las obras de infraestructura y evidentemente también en beneficio de algunos inversores.

En efecto pese a las reiteradas peticiones efectuadas para lograr un acuerdo justo con la desarrolladora, cansados de las promesas inconclusas, y advertidos de la falta de legitimación de la Sociedad Civil presidida por Gonzalo Romero Monte, mediante cartas documentos intimaron a la Sociedad Anónima Fiduciaria a constituir el consorcio y culminar las obras de infraestructura, negando en el mismo acto la legitimación de esta Sociedad Civil.

Refieren además que el desarrollo inmobiliario, es una calamidad jurídica, estructural, económica y funcional que es de público conocimiento, que ellos adquirieron sus lotes de buena fe para la construcción de la vivienda de su grupo familiar y se empezaron a percibir los incumplimientos que hoy se encuentran visiblemente manifiestos, los cuales detallan: -Provisión del Servicio de Agua Potable (cfr. fuera pactado en la cláusula del boleto de compraventa adjunto al ANEXO II de adquisición de la unidad con el “Fideicomiso Altos de Tafi”; el que no cuenta con certificado de factibilidad de agua potable y desagües cloacales emitidos por el ERSEPT; -Provisión de Energía Eléctrica, cuya infraestructura es ejecutada en etapas y aún no fue concluída; - Abandono de las partes comunes por parte de la desarrolladora, entre ellas el Club House (Cláusula Primera del contrato), pasto sin cortar y baños sin sus sanitarios.

Resaltan que ellos adquirieron el inmueble a los efectos de aprovecharlo con su grupo familiar y que la operación que realizaron encuadraría en una relación de consumo en los términos de la ley 24.240.

Finalmente en cuanto a los daños reclaman que sean indemnizados por: a. disminución de valor venal de los terrenos por la suma de \$2.157.115 (pesos dos millones ciento cincuenta y siete mil ciento quince), suma que incluye los lotes pertenecientes a los actores; b. daño moral por la suma total de \$1.190.000 (pesos un millón ciento noventa mil) y c. daño punitivo por la suma de \$1.078.558 (pesos un millón setenta y ocho mil quinientos cincuenta y ocho).

Por último hacen reserva del caso federal, ofrecen prueba y solicitan se haga lugar a la demanda con imposición de costas.

## 2. Traslado de la demanda

-En la audiencia llevada a cabo el día 02/05/2018, se apersona el letrado Patricio Eduardo Balardini en calidad de apoderado de “Mercadeo Marketing Financiero S.A.” y de “Mercadeo Marketing Financiero S.A.”, como administrador del Fideicomiso Altos de Tafi, y contesta demanda en éste acto, rechazando la misma, negando todos y cada uno de los hechos y derechos que invocan los actores en su escrito de demanda.

Sobre su versión de los hechos manifiesta que de los boletos de compraventa que acompañan los actores, surge a todas luces evidente que los adquirentes (con las compras efectuadas), adquieren la calidad de socios del “Consortio de Propietarios de Loma Linda Country Club Sociedad Civil” y en tal sentido se obligan a respetar fielmente las cláusulas del Estatuto Social, del Reglamento Interno, del Reglamento de Edificación, Urbanización y de Convivencia, como así también toda disposición del Administrador de la Sociedad.

Señala que los actores pretenden la constitución de un nuevo Consortio bajo la modalidad prevista en el art. 2075 del CCyCN, cuando por las escrituras y/o boletos individuales se sometieron a las disposiciones de la Sociedad Civil “Consortio de Propietarios de Loma Linda”, constituida mediante Escritura Pública n° 247 de fecha 18/11/2010 pasada por ante el Escribano Horacio Esteban Terán, destacando que esta sociedad civil fue constituida con anterioridad a la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, por lo que entiende que, lo que corresponde es “adecuar” conforme el art. 2075 del CCyCN a la sociedad civil vigente, la cual no es otra que el consorcio preindicado.

Indica que la administración de la Sociedad Civil (Consortio), los primeros 10 años, está en manos de los Socios Fundadores (actualmente es la persona de Gonzalo Javier Romero en su carácter de Presidente de la SC).

Alega que, quien debe solicitar la adecuación a la nueva figura determinada por el art. 2075 del CCyCN es el Consortio constituido mediante Escritura Pública n° 247 de fecha 18/11/2010 pasada por ante Escribano Horacio Esteban Terán y los vecinos en forma individual (incluso su mandante por los lotes que tiene) tendrán que aportar para solventar los gastos que tal “adecuación” demande en proporción a los metros cuadrados que tengan. No obstante ello, las calles, entrada, espacios verdes y comunes, club house, están en condiciones de ser transferidos a la Sociedad Civil actual o a la misma adecuada, pero, reitera, cuando la sociedad civil como administradora del consorcio cuente con los fondos para afrontar los gastos necesarios para que pueda ejecutarse tal adecuación y transferencia.

Asimismo manifiesta que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, en su artículo 2075 dispone que “...los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulen este derecho real”, pero para ello no fija ni determina ningún plazo.

Destaca que es intención de su mandante como propietario de lotes pagar el proporcional que corresponda para adecuar la sociedad civil existente a la normativa del art. 2075 del CCyCN, sabiendo que no es tarea fácil, pero tampoco pretender, como hacen los actores, negar la existencia de la Sociedad Civil constituida mediante escritura pública n° 247 de fecha 18/11/2010 pasada por ante Escribano Horacio Esteban Terán, no resiste menor análisis e implica ir contra la doctrina de los actos propios.

Sostiene que los actores que ahora hablan de falta de legitimación, pagaron expensas a la Sociedad Civil, ésta tiene empleados registrados, recolectaba residuos, tiene un CUIT ante la AFIP, por lo que

mal pueden ahora decir que no existía cuando consintieron la misma al suscribir cada boleto de compra y cada escritura de transferencia de lotes a su favor y cuando pagaban a la misma las correspondientes expensas, por lo que mal pueden decir los actores que el Consorcio constituido en el año 2010 no existe o es ilegítimo cuando en fecha 26/03/2010, el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la 3° Nominación dictó sentencia en el juicio caratulado: “Consorcio de Propietarios de Loma linda Country Club SC c/ Mesón Carlos Germán y Otra s/ Cobro Ejecutivo de Expensas” (expte n° 6679/16), en el cual se señala que: “...las partes se sometieron a las normas o reglas fijadas en el reglamento de copropiedad en donde se detalla la composición, facultades y deberes del consorcio de propietarios” Al hacer mérito del instrumento obrante en autos, que se acompañó junto con el escrito de inicio, surge que su contenido fácilmente se puede equiparar al de un reglamento de copropiedad en los términos que establece el art. 2056 del código de fondo. El demandado aceptó el reglamento de copropiedad y con ello la creación del Consorcio, que existe en los hechos, más allá de la figura jurídica que le pueda caber”...

Concluye que no se puede borrar con el codo lo escrito con la mano, los actores son parte integrante del Consorcio de Propietarios de Loma linda Country Club SC, suscribieron su adhesión a los reglamentos, construyeron sus casas cumpliendo los mismos, pagaron expensas y ahora niegan su existencia.

Por otra parte asevera que el supuesto abandono del Club House, de los espacios verdes, de la cerca perimetral, de espacios comunes, no es responsabilidad de su mandante, sino del Consorcio constituido en 2010, para lo cual los vecinos deben abonar expensas y que en relación a las obras comprometidas de los boletos de compraventa surge que, el Fideicomiso vendedor y los compradores entienden que es un proyecto importante y que puede haber cambios en el mismo que a criterio del Fideicomiso vendedor sean beneficiosos para el desarrollo del Country.

Que más allá de ello, el Club House, las canchas de tenis, las calles, la red eléctrica, las canchas de fútbol, etc., son obras ya ejecutadas y entregadas al Consorcio, los lotes para el centro comercial y colegios están disponibles para el Consorcio.

Que en relación a la etapa IV que comprende la Manzana Z, la obra eléctrica está terminada, se adjunta a todo evento mail recibido de la firma Edet S.A. de fecha 19/01/2018 en la cual se comunica que deberán concurrir los propietarios de la etapa IV a fin de realizar la gestión de solicitud de Servicio correspondiente y que se prevé la energización entre los días miércoles 24 y viernes 26 del corriente (mes de enero de 2018).

Finalmente afirma que es absolutamente fundamental que los actores paguen las expensas que determina el consorcio, toda vez que si ello no ocurre no se puede mantener el Country y que si hay desvalorización en el valor venal es pura, exclusiva y excluyentemente responsabilidad de los actores que por sí y ante sí decidieron no pagar expensas, lo que repercute claramente en el mantenimiento del Country, si el Consorcio no recauda no se puede mantener y la recaudación depende de los actores que adhirieron al Consorcio, lo reconocieron expresamente, se obligaron a pagar las expensas para su manutención, comenzaron a pagar las mismas y luego sin razón alguna decidieron dejar de pagarlas, generando esa actitud para con el lugar que eligieron vivir, el cual es imposible mantener solo con el pago de expensas de los vecinos que sí eligieron pagar.

También hace reserva del caso federal, ofrece prueba y solicita se rechace la demanda con costas.

### **3. Trámite procesal de la causa**

En el acto de audiencia de fecha 02/05/2018, se procedió a la apertura a pruebas por el término de 15 días.

Celebrado el Acto de la Primera Audiencia y no habiendo llegado a una conciliación se determinan los hechos conducentes sobre los que no hay conformidad y versará la prueba.

Por la parte Actora:

A1) Prueba instrumental: Téngase presente; A2) Prueba Informativa: Admitida. Solicita se libren los oficios detallados en el escrito de ofrecimiento N° 2; A3) Prueba de Inspección ocular: Admitida, fijándose el día 22/05/2018 a hs. 11:00 para la realización de la misma por intermedio de Juez de Paz de Tafí Viejo; A4) Prueba Pericial de Tasación: Admitida, se procede a consignar fecha para el día 09/05/2018 para el sorteo de un perito tasador; A5) y A6) Prueba confesional: Admitida, se fija fecha para el día 12/06/2018 a hs. 09:00 y hs. 10:00 para que comparezcan para absolver posiciones el Presidente de Mercadeo Marketing Financiero S.A. y el Sr. José Luis Carrizo DNI N° 16.132.449.

Por la parte Demandada:

D1) Prueba Instrumental: Admitida. Téngase presente; D2) Prueba Informativa: Admitida, solicita se libren los oficios detallados en los puntos b), c), d) y f) del escrito de contestación de demanda de fecha 02/05/2018.

Con posterioridad y encontrándose las pruebas ofrecidas y producidas, practicada la correspondiente Planilla Fiscal en fecha 13/02/2019, la parte actora es eximida de reponer la misma, por habersele concedido el beneficio de la justicia gratuita (cfr. art. 53 de la Ley 24.240) y se dispone remitir los antecedentes de la demandada a la Dirección General de Rentas para la confección del cargo tributario. Habiendo tomado intervención la Sra. Agente Fiscal de la II° Nominación (21/08/2019), quedaron los presentes autos para dictar sentencia en fecha 27/08/2019, y;

#### **CONSIDERANDO:**

**1. Cuestión preliminar.** Antes de entrar a analizar las pretensiones de las partes, valoración de prueba, responsabilidad, debo aclarar, que los magistrados deberán redactar las resoluciones en términos claros y comprensibles para el justiciable, prescindiendo de formulaciones y citas dogmáticas. Este deber de utilizar un lenguaje claro e inteligible para el ciudadano usuario del servicio de justicia, es una manifestación del principio de flexibilización de las formas.

Es por ello, que en lo posible, el suscripto utilizará un lenguaje que pueda ser entendido por las partes y no sólo por sus abogados. Intentaré, en la medida que sea posible, brindar conceptos simples y comprensibles para todos, sin dejar de lado el rigor técnico que debe tener toda resolución judicial (art. 3, Código Civil y Comercial de la Nación).

Digo esto, pues algunos conceptos del mundo del derecho pueden ser algo abstractos y puramente técnicos. Si bien ello no releva al juez de su deber de intentar facilitar la comprensión del debate a las partes, algunos pasajes de esta resolución (sentencia) pueden generar alguna complicación o esfuerzo interpretativo mayor que otros.

Con esta finalidad, es decir, la de emplear un lenguaje claro y comprensible para el ciudadano, principal destinatario del servicio de justicia, me encomiendo al análisis del expediente, solicitando la colaboración de los otros auxiliares de la justicia -en este caso, me refiero a los abogados de las partes- para que se comprometan a completar el entendimiento de los fundamentos de la sentencia, en aquellas cuestiones más técnicas y jurídicas.

**2. Las pretensiones. Los hechos.** Los actores inician acción en contra de la demandada reclamando el cumplimiento del contrato de consumo de compraventa inmobiliaria celebrado con ésta, a fin de que

se la condene: a) a la culminación de las obras de infraestructura comprometidas y acordadas en el desarrollo inmobiliario; b) a afectar el conjunto inmobiliario a la ley de propiedad horizontal, conforme lo establece la legislación de fondo y c) al pago de la suma de \$4.425.673 (pesos cuatro millones cuatrocientos veinticinco mil seiscientos setenta y tres), en concepto de indemnización por los daños y perjuicios hasta aquí sufridos como consecuencia del incumplimiento, resultante de la pérdida patrimonial del daño moral y del daño punitivo.

Por su parte, la demandada niega la aplicabilidad de la Ley de Defensa del Consumidor; a la vez que repele demanda por no considerarse incurso en responsabilidad. Si bien reconoce el compromiso asumido por la Sociedad Civil administradora del Consorcio de Propietarios de transferir los espacios comunes (cf. artículo sexto de la escritura n° 247 de fecha 18/11/10), afirma que de los propios términos del contrato se desprende que ello se llevaría a cabo oportunamente, no pudiendo exceder el plazo de diez años por el cual los socios se hicieron reserva (como es natural y usual en este tipo de proyectos de gran envergadura) de administrar el consorcio; y que si bien las calles, entradas, clubhouse están en condiciones de ser transferidas a la sociedad civil -como administradora del consorcio-, ello depende de que ella así lo solicite y cuente con los fondos para afrontar dichos gastos. En relación a la constitución de un nuevo consorcio y la transferencia de partes proporcionales solicitadas por los actores, sostiene que el art. 2075 CCCN no fija ni determina ningún plazo para ello, además de ser una exigencia de cumplimiento imposible.

Hechos controvertidos sobre los que deberá versar la prueba, a lo que me referiré en lo que sigue, para finalmente determinar si surgen acreditados los presupuestos fácticos y jurídicos necesarios para la procedencia de la acción intentada.

**3. Encuadre jurídico. Conjuntos inmobiliarios.** Tal y como surge del escrito de inicio, el objeto de esta acción quedó circunscripto a la adecuación del conjunto inmobiliario preexistente a las previsiones normativas que regulan ese derecho real (cf. art. 2075, último párrafo, CCCN), y con ello, la transferencia a favor de los actores de las propiedades comunes del emprendimiento urbanístico en la proporción que corresponda al inmueble/lote de terreno adquirido por su parte.

El Libro Cuarto del Código Civil y Comercial (Ley N° 26.994) dedicado a la regulación de los Derechos Reales, regula en su Título VI los denominados "Conjuntos Inmobiliarios" (arts. 2073 al 2086). No crea un derecho real nuevo, autónomo, sino que adapta el de propiedad horizontal "a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial" conforme expresa el art. 2075 CCCN

Doctrinariamente los conjuntos inmobiliarios pueden ser definidos como "el derecho real que se ejerce por la posesión sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un inmueble, de conformidad con lo que establece la normativa que los regula y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible se trata de un supuesto de propiedad horizontal especial que recae sobre un inmueble construido, en construcción o a construirse en un terreno que tiene partes comunes y propias" (cf. Malizia, Roberto, Cita: RC D 1292/2015).

Para identificar sus elementos comunes que definen sus cualidades se debe recurrir a lo que establece el art. 2074 CCCN (a las que me remito).

Por su parte, el art. 2075 CCCN, último párrafo, dispone que: "Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este

derecho real". Texto legal que implica una aplicación retroactiva del nuevo CCCN a conjuntos inmobiliarios preexistentes, pero sin fijar plazo ni sanción en caso de incumplimiento.

En tanto que la adecuación se debe estructurar siguiendo los pasos previstos en el segundo párrafo de esta misma norma, de manera que, en primer término, corresponderá someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V del Libro Cuarto para, luego, establecer las modificaciones del Título VI a los fines de conformar un derecho de propiedad horizontal especial; careciendo -no obstante- de precisiones sobre el procedimiento que se debe emplear.

No soslayo que existen diversas opiniones doctrinarias relativas a la necesidad de adecuación que establece el tercer párrafo del art. 2075 CCCN (cf. Nissen, Ricardo A., "La situación jurídica de los "clubes de campo" luego de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación. Punto final para las asociaciones bajo forma de sociedad", ED 263-960, Alterini, Jorge H., "Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios", LL 2016-D, Cita Online: AR/DOC/1050/2016, Mariani de Vidal, M.-Abella, A., "Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes", LL 2015-B, 869, Cita Online: AR/DOC/677/2015, entre otros). Es que, tratándose de situaciones jurídicas consolidadas que razonablemente debieron generar derechos (tanto para el conjunto inmobiliario como para sus integrantes), muchos autores consideran que los mismos no podrían ser modificados -ni se podría obligar a sustituirlos por otros- aun cuando se entienda que el régimen de los derechos reales es de orden público (cf. art. 1884 CCCN), postulando el carácter voluntario de la adecuación al régimen.

**4. Relación de Consumo.** Conforme se adelantara, la parte demandada niega que resulte aplicable al caso la Ley de Defensa al Consumidor (Ley n° 24.240), por inexistencia de una relación de consumo.

Así las cosas, considero que el vínculo jurídico entre los actores y el demandado debe calificarse en los términos de una relación de consumo, reconociendo como causa fuente las distintas escrituras acompañadas y mencionadas detalladamente en el escrito de demanda, por las que los actores adquieren a título oneroso un lote de terreno ubicado en el Country denominado "Loma Linda Country Club", emprendimiento urbanístico cuyo desarrollo, ejecución y comercialización se encuentra a cargo de la accionada en su papel de administradora Fiduciaria del Fideicomiso Inmobiliario de Administración y Garantía denominado "Altos de Tafi" (cf. contrato de fideicomiso), siendo que, a su vez, fue designada para actuar como administradora del country en cuestión por la Sociedad Civil denominada "Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club Sociedad Civil" (cf. poder especial de administración de fecha 21/08/12, fs 11).

Particularmente, sobre el individuo que forma parte de una relación de consumo consistente en un negocio jurídico cuyo objeto versa sobre bienes inmuebles, la doctrina acuñó para su caracterización el concepto de consumidor inmobiliario estableciendo que "si bien no existe actualmente en nuestro derecho una regulación específica en materia de consumo inmobiliario, los principios y normas vigentes en la materia resultan suficientes, a través de su debida interpretación y aplicación, como mecanismo de tutela, especialmente a través del reconocimiento expreso de la relación de consumo en el Código Civil y Comercial" (QUAGLIA Marcelo C., La relación de consumo en el marco de mercado inmobiliario: algunas pautas de tutela, L.L., Cita On line: AR/DOC/689/2017).

Además, se ha señalado que "el artículo 7° del CCCN dispone que las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución "con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo", las que son a contrario sensu aplicables a las relaciones de consumo. Prima facie y conforme encuadre normativo dado, aun si se considerara que

estamos ante normas de carácter supletorio -cuestión que descartamos-, las normas de PHE son más favorables al consumidor, por cuanto se trata de un estatuto legal conocido, diagramado por la misma ley, que ha pasado el filtro de la legalidad, extremo que no necesariamente cumplen todos los reglamentos que perfilan los distintos Conjuntos Inmobiliarios. Es decir que además de tratarse de normas de orden público, se trata de un estatuto legal que -en abstracto- se preconstituye como más favorable al consumidor en materia de relaciones de consumo, como lo son la gran mayoría de las propiedades de los Conjuntos Inmobiliarios" (cf. Linares de Urrutigoity, Martha, "Acerca de la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes", Tomo 2018 2 Derechos Reales II, Revista de Derecho Privado y Comunitario, Cita: RC D 1289/2018).

Ante este escenario, corresponde ponderar la relación jurídica entre las partes conforme el conjunto de principios y normas que conforman el microsistema protectorio de los derechos del consumidor, cuya piedra angular se sustenta en el mandato constitucional contenido en el art. 42, continuando su regulación en las disposiciones de la Ley 24.240 y el CCCN.

**5. Legitimación procesal.** Previo adentrarme a la cuestión de fondo, corresponde me refiera a la legitimación de los actores para entablar la presente acción en forma individual a la Sociedad Civil a la que pertenecen como socios.

Al respecto tengo que, la legitimación activa consiste en la cualidad que tiene una persona para reclamar un derecho respecto de otra, y en el caso particular, la expectativa cierta que confiere el CCCN a los titulares de derechos en conjuntos inmobiliarios de obtener un derecho real de propiedad horizontal especial sobre la cosa. Sentado ello y ante el vacío legislativo al respecto, se entiende que son legitimados activos para petitionar la adecuación prevista en el art. 2075 CCCN todos aquellos sujetos que acrediten la titularidad de un derecho real o personal -o una combinación de ambos- susceptible de ser encuadrado en el concepto de conjuntos inmobiliarios del art. 2073 y ss. del CCCN.

De constancias de autos se desprende que el Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club fue constituido bajo la figura de una sociedad civil, conforme escritura n° 247 de fecha 18/11/10 pasada por ante el escribano Horacio Terán (fs. 12/15), designándose administrador al socio fundador CPN Gonzalo Javier Romero por el término de diez años. Asimismo, por escritura n° 170 del 29/08/12 pasada por ante el mismo escribano, dicho administrador otorgó poder especial de administración del consorcio a favor de Mercadeo Marketing Financiero S.A.

Por su parte, los actores han acompañado copias simples de las escrituras públicas n° 245 de fecha 14/03/2014, pasada por ante la escribana Beatriz Lucrecia Tula; n° 11 de fecha 08/02/2013, pasada por ante el escribano Carlos María Terán; n° 317 de fecha 31/10/2013, pasada por ante el escribano Horacio Esteban Terán (h); n° 263 de fecha 16/09/2013, pasada por ante el escribano Horacio Esteban Terán (h), n° 177 de fecha 15/04/2015, pasada por ante la escribana Gabriela Olmos de Folquer; n° 307 de fecha 23/10/2013, pasada ante el escribano Horacio Esteban Terán (h); n° 600 de fecha 28/10/2014 pasada ante la escribana Silvia Marcela Olmos; n° 73 de fecha 19/0/2015, pasada ante el escribano Fabián Navarro Zavalía; n° 359 de fecha 13/08/2014, pasada ante la escribana Gabriela Olmos de Folquer; n° 293 de fecha 10/10/2013, pasada por ante el escribano Horacio Esteban Terán (h), n° 286 de fecha 21/12/2012, pasada ante el escribano Carlos María Terán y n° 386 de fecha 07/11/2014, pasada ante el escribano José Manuel Terán, de las que se desprenden sus derechos de propiedad respecto de un lote de terreno integrante del conjunto inmobiliario denominado "Loma Linda Country Club", así como su calidad de socios del "Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club Sociedad Civil", cuyo estatuto social aceptan y se comprometen a respetar. Instrumentos de los cuales prima facie se advierte la existencia de un interés legítimo de su parte para demandar la culminación de las obras de infraestructura

comprometidas y acordadas en el desarrollo inmobiliario y reclamar los daños y perjuicios hasta aquí sufridos como consecuencia del incumplimiento, resultante de la pérdida patrimonial del daño moral y del daño punitivo.

No obstante ello, conforme estatuto social de la sociedad civil que integran (cf. escritura n° 247 del 18/11/10), a los efectos de estar legitimados es necesario contar con la mayoría absoluta de los copropietarios/socios del conjunto inmobiliario (cf. Título V de la escritura n° 247 del 18/11/2010); mayoría no acreditada en autos, lo que obsta a conferirles legitimación activa en forma individual, tal como se presentaran.

Asimismo, no alegaron ni acreditaron en autos el agotamiento de los medios legales y estatutarios disponibles (cf. pautas del derecho societario) para el tratamiento de la cuestión objeto de autos, ni que tales gestiones hayan sido -al menos- intentadas/iniciadas con anterioridad o bien que hayan tenido un resultado infructuoso y/o negativo, como así tampoco solicitaron -ya en esta instancia- la convocatoria de una asamblea judicial con los restantes propietarios del conjunto inmobiliario (cf. procedimiento que habilita el art. 2063 CCCN, a cuya aplicación remite el art. 2075 segundo párrafo).

Frente a tales circunstancias, estimo que los titulares de los lotes del conjunto inmobiliario, sin contar con la mayoría necesaria de los restantes copropietarios/socios, carecen de legitimidad para accionar en su propio nombre pretensiones que le corresponden a la sociedad, en el caso su adecuación al régimen de propiedad horizontal especial prevista en el art. 2075 CCCN. Frente a ello se presenta un supuesto de falta de legitimación derivada de la inhabilidad de los reclamantes de asumir individualmente esa calidad en relación a la materia concreta del conflicto, pues éstos pueden actuar en su calidad de socios -acreditando la decisión asamblearia asumida por la mayoría necesaria de los integrantes de la sociedad- pero no por derecho propio y de modo individual como lo pretenden. Siendo de destacar que resultaría asimismo necesario -en su caso- que los trámites -administrativos, notariales y registrales- subsiguientes y pertinentes en orden a lograr tal adecuación (que implicará la disolución de la sociedad y adjudicación del patrimonio societario conforme a las pautas del derecho societario correspondiente, la deliberación de las normas del reglamento de copropiedad que ha de gobernarlos en el futuro, las escrituras públicas respectivas y su inscripción, confección de planos entre otros) sean llevados a cabo en forma conjunta por todos los copropietarios que tengan derecho sobre el complejo urbanístico reunidos en asamblea (cf. características organizativas originarias), debiendo incluso contar con los recursos económicos para afrontar los gastos que razonablemente ello implicará (cf. trámites referenciados ut supra); todo lo cual, reitero, debe ser previamente decidido en el ámbito y por los canales pertinentes que hacen al gobierno de la sociedad que integran, al encontrarse involucrados derechos e intereses que exceden los propios de los aquí actores y ameritan una deliberación y decisión de los socios convocados en asamblea.

En consecuencia y siguiendo la doctrina que postula el carácter voluntario de la adecuación (cf. encuadre normativo dado y autor citado), no surgiendo acreditado el agotamiento de las instancias societarias previas para el tratamiento de la cuestión traída a análisis y/o la imposibilidad de su convocatoria y/o la resistencia/negativa injustificada de parte de la demandada y/o de alguno/s de los copropietarios/socios, lo que -en su caso- habilitaría ocurrir a la órbita judicial buscando la declaración de voluntad faltante o su remedio procesal (cf. Causse, Jorge Raul, ob. cit., pág. 49/54), corresponde declarar la falta de legitimación por parte de los actores para entablar la presente acción, debiendo los actores recurrir o poner en marcha los canales societarios adecuados a fin de obtener la declaración de voluntad -cf. mayorías necesarias pertinentes- de los restantes socios titulares de derechos en el conjunto inmobiliario (cf. estatuto social aprobado en escritura n° 247 del 18/11/10, en cc. art. 2060 CCCN), como condición previa a la que se haya supeditada la

intervención jurisdiccional para solicitar lo aquí pretendido.

Sobre esta cuestión ya se expidió la Cámara del fuero en los autos caratulados “ALVAREZ RICO CAROLINA Y OTRO C/ MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. Y OTRO S/ SUMARÍSIMO” EXPTE N° 2981/14, diciendo que: “De allí que los actores, aunque tengan interés legítimo en que tales cuestiones se concreten -como socios de la sociedad- carezcan individualmente de legitimación para ejercer tal pretensión a título personal, tal como lo analiza el a quo, tratándose además de cuestiones complejas que requieren los consensos necesarios. En esa línea se ha dicho que: “Cuando la urbanización se encuentra organizada bajo la forma de una entidad jurídica, ésta ejerce la titularidad de los espacios comunes y, por ende tiene la obligación de mantener esos sectores con la correspondiente autorización para cobrar por dicho servicio un abono mensual por expensas y, en su caso, cuotas sociales. Los estatutos de la persona de existencia ideal determinan para los socios el conjunto de normas a las que se encuentran sometidos como a la ley misma, en tanto importan el ordenamiento constitutivo de la entidad, fijan las reglas que la rigen, su posición jurídica y la de sus socios.” (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E 26/02/2021 Asociación Civil Club Jardín Náutico Escobar c. B., D. A. s/ Cobro de sumas de dinero La Ley Online TR LALEY AR/JUR/998/2021).

A mayor abundamiento, no está de más recordar que: “La legitimación de las partes es una cuestión que interesa al orden público y puede ser abordada aún de oficio por los jueces, y en cualquier instancia, ya que constituye uno de los pilares básicos del proceso; la legitimación de las partes no se encuentra alcanzada por la preclusión puede ser tratada de oficio” (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mercedes, Sala II, 18/12/2009, “Erich, María F. y otro v. Erlich, Ricardo H.”, APBA 2010-8-884, 45001152). Ciertamente el órgano jurisdiccional debe examinar la legitimación para obrar de los sujetos intervinientes en el proceso, e incluso pronunciarse de oficio acerca de su ausencia, aunque no fuera denunciada como excepción previa ni como defensa de fondo, lo que, en modo alguno, vulnera el principio de congruencia, puesto que constituye una cuestión de derecho. La Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires, adoptando este criterio, ha dicho que “No se lesiona el principio de congruencia al abordar de oficio la legitimación, desde que ésta constituye un requisito esencial de la acción” (Ac. 82123, sent. del 14/04/2004, Sumario Juba B23395). Tanto los sujetos activos como los pasivos intervinientes en determinado proceso, deben ser los habilitados legalmente para hacerlo, en mérito a la materia cierta sobre la que verse eventualmente la pretensión esgrimida. En otras palabras, “es preciso, que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada), sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad. Estas últimas son las 'justas partes', o las 'partes legítimas', y la aptitud jurídica que permite caracterizarlas mediante esos términos se denomina legitimación para obrar o legitimación procesal” (Palacio, Lino Enrique, “Derecho Procesal Civil”, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1979, t. I, p. 405). Como piedra de toque para fundar la procedencia del análisis ex officio de la legitimación para obrar, merece transcribirse parte de un voto vertido por Kemelmajer de Carlucci, en donde expuso, respecto del estudio de legitimación, que: “a) Rige la norma del iura novit curia (Satta, Salvatore, Derecho Procesal Civil, trad. de Santiago Sentis Melendo, Ejea, Buenos Aires, 1972, t. III, p. 374; Fairén Guillén, Víctor, Estudios de Derecho Procesal, Madrid, 1965, p. 229; Chiovenda, José, Instituciones de Derecho Procesal Civil, trad. de Gómez, Madrid, 1936; Arazí, Roland, La excepción de falta de legitimación para obrar, La Ley, 1985-A, 960). b) La calidad o legitimación para obrar es un requisito esencial del derecho de acción (o de la pretensión); una condición de admisibilidad intrínseca de la acción o pretensión; en la terminología procesal de algunos autores, un presupuesto procesal. Consecuentemente, se entra en el juzgamiento del mérito, o de lo pretendido sólo después de acreditarse las 'justas partes' o las 'partes legítimas' (Códigos procesales en lo civil y comercial de la provincia de Buenos Aires y de la Nación, comentados y anotados, t. IV-B, Platense-Perrot, Buenos Aires, 1990, p. 221; Quinteto de Prieto,

Lalegitimación en la causa, Revista de Estudios Procesales, N° 36, p. 74). c) El juez puede advertir esa falta de legitimación manifiesta antes de correr traslado de la demanda, pudiendo entonces repeler in limine la demanda ya que por ello hace innecesaria la tramitación del proceso. Se trata de un presupuesto de improponibilidad subjetiva de la demanda que autoriza tal actitud. Con mayor razón, entonces, puede hacerlo al momento de la sentencia (Arazi, Roland, op. cit., La Ley, 1985-A, 960 y en Enciclopedia Jurídica Omeba, apén. V, p. 346)" (SC Mendoza, sala I, 18/12/91, La Ley, 1992-C, 201; conf. también CNCiv., sala A, 12/12/84, La Ley, 1985-A, 571). Corroborando lo dicho esta Corte Local ha explicado que: "la legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda de tal suerte que para que el juez se encuentre en condiciones de examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo del asunto, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad; estas últimas son las 'justas partes' o las 'partes legítimas' (cf. Palacio, Lino E.: 'Derecho Procesal Civil', T I, pág. 405). En esa línea, precedentes de esta Corte afirmaron que es necesario que los sujetos no sólo tengan capacidad para ser partes sino que se encuentren legitimadas procesalmente, vale decir que tengan legitimación para obrar. Se define la legitimación procesal 'como aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para entender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual el proceso versa' (cfr. Palacio, Lino E., ob. cit., T I, pág. 406). Y con relación a la cuestión sobre si la existencia de falta de legitimación procesal puede ser declarada de oficio por el juez, citando al Dr. Arazi (cfr. Roland Arazi, Roland: 'La Legitimación', Homenaje al profesor Lino Enrique Palacio, Coordinador Augusto M. Morello, pág. 33) se sostuvo que la calidad o legitimación para obrar es un requisito que el magistrado debe examinar previamente a la 'entrada en la pura sustancia del asunto', según la expresión de Fairén Guillén. El demandado puede oponer la excepción de falta de legitimación que, en el caso de ser manifiesta, se resolverá con carácter previo. No opuesta la excepción, igualmente el juez tiene que examinar de oficio el tema, porque se trata de una típica cuestión de derecho (Fairén Guillén, Víctor: 'Estudios de Derecho Procesal', Madrid 1955, pág. 299; Chiovenda, José: 'Institutos de Derecho Procesal Civil', Trad. Gómez Orbaneja, T I, Madrid 1936, pág. 82) que debe resolverse por la aplicación del principio iura novit curia, que no encuentra óbice en aquél otro según el cual la jurisdicción del órgano ad quem se abre en función del alcance de la apelación. Así, dentro del régimen procesal, la falta de legitimación para obrar puede ser opuesta como defensa o bien ser declarada de oficio por los jueces, pues éstos no pueden dejar de aplicar el derecho' (cfr. CSJT: sentencias N° 794, del 13/10/1997; N° 953, del 06/12/1999; N° 399, del 28/5/2001; N° 528, del 11/7/2003; entre otras)" (Cfr. CSJTuc., Sentencia N° 1477 del 28/09/2017, "Jalil Salomón Fernando y Otros vs. Provincia de Tucumán s/Daños y perjuicios").

Así la pauta a tener en cuenta para determinar la referida legitimación es la coincidencia que debe darse entre quienes pretenden y contradicen -actores y demandados- y quienes son efectivamente sujetos activos y pasivos-titulares- de la relación jurídica sustancial controvertida y traída a sede judicial (conf. Palacio, Lino Enrique, "Derecho Procesal Civil", Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1979, t. I, ps. 406/7 y nota 68 citando a Calamandrei); "(siendo posible que) el juez, en la sentencia definitiva, declare la inexistencia de legitimación para obrar, aun en el caso de que el demandado no haya opuesto, al contestar la demanda, la llamada defensa de falta de acción" (Palacio, op. cit., t. I, p. 411; cfr. Cuiñas Rodríguez, Manuel, "Pretensión Procesal, Legitimación, Lesión al Crédito, Acción de Simulación y Acción Revocatoria", La Ley 1996-E, 312). Cabe añadir que establecer la legitimación de las partes -incluyendo en tal concepto la debida integración del proceso- constituye un presupuesto lógico previo a considerar el mérito de otras excepciones o defensas (conf. Llambías, J.J. "Tratado de derecho civil - Parte General", t. II, nro. 2100, pág. 672, ed. 1973), en tanto precisamente la condición de parte en el proceso deriva de la titularidad activa o pasiva de la

relación jurídica sustancial controvertida (Palacio, L. "Manual de Derecho Procesal Civil", t. I, 1,2.A, pág. 121, ed. 1977). De tal manera se justifica la precedencia lógica de examinar la existencia de uno de los requisitos intrínsecos de admisibilidad de la pretensión antes de hacerlo respecto de ciertas defensas (conf. CNFed.Civ.Com. Sala 2, 2/10/74, "Galera Segura R. c/Banade s/restitución) o cuestiones sustanciales; lo cual no acontece en la especie. (CSJT, "Toledo José Ignacio vs. Construcciones San Ignacio S.A.C.F.I.A. y otros s/ Nulidad", Nro. Expte: 3081/06, Nro. Sent: 213, Fecha Sentencia: 06/05/2020).

En razón de lo expuesto, teniendo en cuenta los términos de la pretensión ejercida en la especie y que los actores carecen de legitimación para reclamar la culminación de las obras de infraestructura y daños y perjuicios, corresponde declarar de oficio la falta de legitimación activa de los Sres. Carlos Daniel Ordoñez, María Laura Ayosa, Luis Sebastián Vides, José Luis Raya, Leopoldo Francisco Orosco, Mariana Leonor Díaz, Regina Gabriela Medina; Rubén Salvador D' Antuene; Mónica Noelia Vergara Giuliano, María Laura Tortora; María Laura del Carmen Sena, Gastón Galindez; Ana Paula López; Pablo Adrián Quiroga, Mario Ricardo Balbi; María Paulina Leccese Terraf, y, por ende, rechazar la demanda por ellos incoada en contra de MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A..

**6. Costas.** Advirtiéndolo que los actores tuvieron razón probable para litigar contando con interés legítimo, lo que incluso se pone de resalto con el compromiso asumido -en el marco de contestación de la demanda- por la propia demandada, en cuanto manifiesta entre otras cuestiones que "es su intención como propietario de lotes pagar el proporcional que corresponde para adecuar la sociedad civil existente a la normativa del art. 2075 del CCyCN", considero razonable y equitativo imponerlas por el orden causado (cf. art. 105 inc. 1 CPCCT).

Por ello;

## **RESUELVO**

**1. DECLARAR DE OFICIO LA FALTA DE LEGITIMACIÓN** de los actores en la presente causa, por lo considerado. En consecuencia, **ABSOLVER a MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A.** (CUIT N° 30-70809161-4) de la demanda entablada en su contra.

**2. COSTAS** conforme lo considerado.

**3. HONORARIOS** en su oportunidad.

**HÁGASE SABER.**<sup>FGP</sup>

**Pedro Esteban Yane Mana**

**Juez Civil y Comercial Común I° Nominación**

**Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial Nro. 2**

Actuación firmada en fecha 17/02/2025

Certificado digital:

CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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