

Expediente: **3980/20**

Carátula: **CONTRERAS MARIA DEL ROSARIO C/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS S/  
CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VIII**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **31/03/2023 - 00:00**

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

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

90000000000 - **JIMENEZ ALEGRE, MARIA INES-DEMANDADO/A**

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

27343276155 - **CONTRERAS, MARIA DEL ROSARIO-ACTOR/A**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 3980/20



H102084346069

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 10/12/2020

SENTENCIA N°: ..... - AÑO: .....

JUICIO: “CONTRERAS MARIA DEL ROSARIO c/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS s/ CONTRATOS (ORDINARIO) - Expte. n° 3980/20”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 30 de marzo de 2023.-

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver en autos del epígrafe, y

### **RESULTA:**

Que, se presenta la Sra. María del Rosario Contreras, DNI N°11.087.783, con el patrocinio de la Dra. Paula Uslenghi Murga, e inicia la presente acción de cumplimiento de contrato, daños y perjuicios en contra de: 1. la Sra. Jimenez Alegre María Inés DNI N°21.631.535, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Inmobiliario Edificio Entre Ríos N°640; 2. del Sr. Miguel De la Cruz Grandi DNI N° 17.458.928, por ser el arquitecto del edificio, gerente de la empresa constructora y obligado a finalizar el fideicomiso conforme surge del convenio; y 3. de la razón social Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. CUIT N°30-53470786-6, a fin de que se los condene a los accionados a:

1. Cumplir con el contrato de fideicomiso de administración “Fideicomiso Inmobiliario Edificio Entre Ríos 640”, y hacer entrega del dominio pleno y la correspondiente escritura del inmueble que corresponde a un departamento ubicado en calle Entre Ríos N°640 de San Miguel de Tucumán, en el piso 2° departamento “B”, con estar/comedor, con balcón, dos dormitorios, baño completo, con una superficie propia de 57,68 mts cuadrados, superficie semicubierta de 2,37 mts cuadrados, y superficie comunes de uso común de 12,83 mts cuadrados, y con una superficie total de 72,88 mts

cuadrados.

2. De no ser posible la entrega efectiva del inmueble a la fecha del dictado de sentencia, solicita se condene a la entrega de una suma de dinero (ya sea en pesos o en dólares estadounidenses) necesaria para que pueda adquirir en plaza un departamento de similares características al adquirido a las demandadas, (conforme ubicación, superficie, calidades constructivas), todo ello conforme a los valores de mercado de dicho producto.

3. indemnización por daños y perjuicios en la suma de \$684.000 en concepto de daño moral y privación de uso.

Relata que, el 09/12/2015, firmó un contrato de cesión de derechos fiduciarios con la empresa demandada en autos, y que, en virtud del mismo, la empresa le transmitió los derechos fiduciarios que tenía con el Fideicomiso Inmobiliario Edificio Entre Ríos 640, instrumentado por escritura pública N°141 de fecha 04/11/2010, aceptando en consecuencia el carácter de beneficiaria de dicho fideicomiso inmobiliario.

Manifiesta que, al haberse celebrado la cesión de derechos sobre la unidad funcional del fideicomiso, se imputó, en el mismo acto de la firma del instrumento, la suma de \$165.362 (Pesos Ciento Sesenta y Cinco Mil Trescientos Sesenta y Dos) que ya había abonado a la cesionaria en concepto de pago de otra unidad funcional, correspondiente al edificio de Calle Bolívar N°958, el cual no se había entregado conforme lo convenido.

Relata que, el 05/07/2012, compró a la empresa demandada un departamento a construirse en la calle Bolívar N°958, y que por esta unidad abonó la suma de \$59.500 en concepto de reserva de compra, más 34 cuotas de \$3.114, dando un total de \$165.362 y que, en virtud del incumplimiento en la entrega de dicho departamento, acordaron sustituir el mismo por una unidad funcional del edificio calle Entre Ríos N°640, imputando al mismo el dinero abonado por la actora.

Manifiesta que, posteriormente, abonó la suma de \$100.405 en 12 cuotas, hasta que, en enero del 2016, advirtió que la obra del edificio de calle Entre Ríos 640 estaba en un estado de abandono y sin ningún avance.

Reclama los siguientes rubros:

1. Privación de Uso: reclama por este rubro la suma de \$484.000 (Pesos Cuatrocientos Ochenta y Cuatro Mil)

2. Daño Moral: reclama por este rubro la suma de \$200.000 (Pesos Doscientos Mil).

Corrido el traslado de ley, y pese a encontrarse debidamente notificados los demandados, tanto la Sra. Jimenez Alegre María Inés, el Sr. Miguel De la Cruz Grandi y la empresa Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., los mismos no contestan demanda ni se apersonan en el presente juicio, por lo que, por decreto de fecha 23/11/2021, se los declaró rebeldes.

En fecha 19/10/2022, se celebró la primera audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, en el marco del proceso de la oralidad civil.

La parte actora ofrece la siguiente prueba: 1. Documental, 2. Informativa, 3. Inspección Ocular, 4. Pericial Psicológica, 5. Pericial Tasación.

En fecha 10/03/2023, se celebra la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva, conforme el Proceso de oralidad civil, en la cual sólo se presentó la parte actora, no así los demandados, pese a encontrarse debidamente notificados de la misma; en dicha

audiencia se dió por concluido el trámite de esta primera instancia, se dispuso practicar planilla fiscal por Secretaría, remitir los autos a dictamen de la Sra. Agente Fiscal, y el llamado de autos para sentencia, comunicándose a las partes que la misma sería dictada el día de la fecha.

En fecha 13/03/2023, se practica planilla fiscal.

En fecha 21/03/2023, dictamina la Sra. Agente Fiscal de la 1a. Nominación, entendiéndose que corresponde hacer lugar a la pretensión de la actora.

Quedan así, los presentes autos en condiciones de resolver.

## **CONSIDERANDO:**

### **I.- DEMANDA INCONTESTADA:**

Como primer punto, hay que establecer que, pese a encontrarse debidamente notificados, conforme cédulas de fecha 1/10/2021 y 05/10/2021, los aquí demandados en autos, que son la Sra. Jimenez Alegre María Inés, el Sr. Miguel De la Cruz Grandi y la empresa Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., no contestaron demanda ni se apersonaron en los presentes autos, operando la declaración de rebeldía para los mismos, conforme decreto de fecha 23/11/2021.

La contestación de la demanda importa el ejercicio del derecho de defensa en juicio por el emplazado (art. 18, C.Nac.). Guarda similitud y un estrecho paralelismo con la demanda, se trata de un acto procesal portador de la petición del accionado de obtener el rechazo de la pretensión, con la consiguiente declaración de derecho a su favor.

Ante la falta de controversia por parte de los demandados, respecto de los hechos y documentación aportada, se considera que existe una presunción favorable a la parte actora (Art. 435 del CPCyCT, Ley N°9531, ex art. 293). La falta de negativa expresa en la contestación de la demanda, y la consiguiente aceptación tácita de la verdad de los hechos relatados por la actora, y autenticidad de la documentación que adjuntara, no resulta impedimento para que los accionados produzcan las pruebas pertinentes para invalidar la presunción iuris tantum en su contra.

Ya nuestra doctrina observa que “la actitud evasiva o la falta de contestación a la demanda sólo configura una presunción simple o judicial, cuya existencia queda librada, en definitiva, a la apreciación que el juez realice en cada caso sobre la base de la conducta observada por las partes en el transcurso del proceso y de los elementos de convicción que éste ofrezca” (Manual de Derecho Procesal – Lino E. Palacio – pag. 382).

En igual sentido, nuestra Jurisprudencia es contundente al mencionar: “la incontestación de la acción sólo constituye una presunción iuris tantum, por lo que corresponde a la actora demostrar el fundamento de su pretensión mediante la producción de elementos que justifiquen su petición, tales como hechos idóneos de convicción ratificatorios de sus asertos” (Colombo, código I, p. 365)” (Autos: ROVONI INDUSTRIA COMERCIAL SRL C/ BAGDADI Y SAFDIE SA. - Ref. Norm.: C.C.: 919 - Mag.: JARAZO VEIRAS - BARRANCOS Y VEDIA - VIALE – 28/05/1982).

### **II.- MARCO NORMATIVO:**

De los hechos descriptos por la parte actora en su escrito de demanda, como así también de la instrumental adjuntada en autos, surge que la relación entre las partes existió y que la misma debe ser caracterizada como una relación de consumo, por tratarse la actora de una persona que adquiere o utiliza, en forma onerosa, bienes o servicios como destinataria final (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. La utilización de la figura de adhesión a un contrato de fideicomiso en la doble posición contractual de fiduciante y beneficiario con respecto a una unidad habitacional en el edificio a construir, no deja de cumplir los requisitos para verse comprendida por el régimen tuitivo.

La Doctrina ha sostenido que “el 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-, Pág. 494/495. La Ley, 2015).

En autos la actora adquiere la calidad de Beneficiaria Clase “A”, conforme surge del contrato de cesión celebrado en fecha 09/12/2015, mientras que la Sra. Jimenez Alegre María Inés es demandada en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Inmobiliario Edificio Entre Ríos N°640, el Sr. Miguel De la Cruz Grandi por ser el arquitecto del edificio, gerente de la empresa constructora y obligado a finalizar el fideicomiso conforme surge del convenio, y la razón social Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. en su carácter de fiduciante Inversor I y Beneficiario clase “A”. De una lectura del contrato de fideicomiso inmobiliario “Entre Ríos 640” (adjuntado en la presentación digital de fecha 24/11/2022 que adjunta Escritura N° 141 de fecha 04/11/2010) surge que, el mismo es celebrado entre el Sr. Claudio Adolfo Graña en su carácter de fiduciante propietario, la empresa Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., representada por el Sr. Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, en su carácter de Fiduciante inversor, y la Sra. María Inés Jiménez Alegre en su carácter de fiduciaria del mismo.

En aquellos supuestos en que un fiduciario de un fideicomiso inmobiliario ofrezca al público consumidor unidades a construir y quien adquiera dichas unidades lo haga como destinatario final adquiriéndolo en beneficio propio, estaremos ante una relación de consumo, a la que le resultan aplicables las normas que regulan el fideicomiso en el Código Civil y Comercial Común de manera integrada con las normas protectorias de los consumidores y usuarios, consagradas en la Constitución Nacional y en la Ley de Defensa del Consumidor (Ley N°24.240).

Comparto, y hago propio, lo señalado por la Sra. Agente Fiscal en su dictamen, al afirmar: “IV. Preliminarmente, cabe mencionar que el vínculo entre la actora y los demandados debe calificarse en los términos de una relación de consumo. Esto así, dado que la accionante y los accionados son respectivamente consumidor y proveedores, cuyo vínculo reconoce como causa fuente los contratos de cesión celebrados entre ambos. Lo analizado no deja lugar a dudas, si se tiene en cuenta que la actora adquirió a título oneroso un bien inmueble destinado a uso familiar y el demandado es una reconocida persona jurídica que desarrolla profesionalmente y con habitualidad actividades de comercialización en la Provincia (cfr. art. 1, 2 y 3 Ley 24.240 y art. 1092 del Cód. Civil y Com.). Que “particularmente sobre el individuo que forma parte de una relación de consumo, consistente en un negocio jurídico cuyo objeto versa sobre bienes inmueble, 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” (CSJT, Sentencia N° 1297 de fecha 07/08/2019)”.

Definida la aplicación del Estatuto del Consumidor a relaciones como las invocadas en el presente juicio, cabe señalar que tal normativa no es un conglomerado de normas excepcionales, aplicables a determinadas circunstancias especiales, sino un microsistema a través del cual se concreta el

Principio Protectorio contenido en el artículo 42 de la Constitución Nacional. Esto nos lleva a reconocer, en cabeza de la actora, una serie de derechos y prioridades derivados de la normativa contenida en la Ley de Protección del Consumidor.

Entre los más trascendentes podemos señalar el Deber de Información de la empresa demandada y su representante, cuya finalidad exige poner al alcance del consumidor toda la información que pueda tener aptitud sobre su decisión de aceptar el producto o servicio ofrecido, obligaciones de las partes, plazos de cumplimiento, causales de rescisión, requisitos de cumplimiento, etc.; vinculada al artículo 1198 del Código Civil (y hoy a los artículos 9, 961, 991 y 1061 del Código Civil y Comercial), podríamos decir que tal deber de información debe observarse con buena fe, lo que implica que el empresario emisor de la información debe hacerlo en forma tal que el destinatario consumidor pueda comprender con claridad, plenitud y eficacia el mensaje que recibe (arts. 4 LDC y 1100 del Código Civil y Comercial).

Otra norma interesante es el artículo 3° de la Ley N° 24.240, la que, respondiendo al Principio Protectorio contenido en el artículo 42 de la Constitución Nacional, establece que este estatuto del consumidor se integra con las normas generales y especiales aplicables a las relaciones de consumo, particularmente con las de Defensa de la Competencia y Lealtad Comercial, así como que en caso de duda sobre la interpretación de los principios que establece la ley, debe prevalecer la más favorable al consumidor. En base a tal norma se puede afirmar la existencia de un estatuto del consumidor integrado por normas y principios del derecho patrimonial aplicables a una relación de consumo, en el marco del artículo 1° de la Ley N° 24.240, aún cuando el proveedor, por su actividad, esté comprendido en otra normativa especial.

A estos principios de aplicación e interpretación de normas y cláusulas contractuales en el sentido más favorable al consumidor, se suma lo dispuesto en el Artículo 8° bis de la Ley N° 24.240: “Trato digno. Prácticas abusivas. Los proveedores deberán garantizar condiciones de atención y trato digno y equitativo a los consumidores y usuarios. Deberán abstenerse de desplegar conductas que coloquen a los consumidores en situaciones vergonzantes, vejatorias o intimidatorias. No podrán ejercer sobre los consumidores extranjeros diferenciación alguna sobre precios, calidades técnicas o comerciales o cualquier otro aspecto relevante sobre los bienes y servicios que comercialice. Cualquier excepción a lo señalado deberá ser autorizada por la autoridad de aplicación en razones de interés general debidamente fundadas. Tales conductas, además de las sanciones previstas en la presente ley, podrán ser pasibles de la multa civil establecida en el artículo 52 bis de la presente norma, sin perjuicio de otros resarcimientos que correspondieren al consumidor, siendo ambas penalidades extensivas solidariamente a quien actuare en nombre del proveedor”.

Al respecto, en decisión que comparto, refiriéndose a la Ley N° 24.240, la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común del Centro Judicial de la Capital, en los autos caratulados “ESTRADA TERESA DEL VALLE C/ NACION SEGUROS S/ ESPECIALES (RESIDUAL) (CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y DAÑOS Y PERJUICIOS)” - Expte. n° 4169/15 (Sentencia de fecha 16/05/2017): “no cabe soslayar que, tratándose de una ley de orden público (conf. art. 65), corresponde a los jueces aplicarla aún cuando las partes no la hayan invocado (Picasso, Sebastián-Vázquez Ferreyra, Roberto, Ley de Defensa del Consumidor Comentada y Anotada, T. I, pág. 501; Farina, Juan M., Defensa del Consumidor. Comentario exegético de la Ley N° 24.240, pág. Rusconi, Dante D. (Coord.), Manual de Derecho del Consumidor, pág. 629), dado que las soluciones allí establecidas procuran dar contenido sustancial al mandato protectorio impartido desde la Constitución Nacional (art. 42) respecto de quienes, por su vulnerabilidad estructural, requieren una tutela diferenciada (Cf. Lorenzetti, Ricardo Luis, Consumidores, pág. 24 y ss.). Se ha dicho que “el juez de este tiempo está convocado a contribuir con la efectivización de los derechos de los más débiles ante el incontenible avance de las asimetrías sociales y económicas”

(Alferillo, Pascual E., "La función del juez en la aplicación de la ley de defensa del consumidor", en LA LEY 2009-D, 967). (CSJTuc., Amaya, Mariana Delicia c. Galicia Seguros S.A. s/ daños y perjuicios", 30/05/2014, La Ley Online: AR/JUR/27270/2014). Desde otro enfoque, cabe recordar que el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994, en adelante CCyC), establece como regla que "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. 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.". En consecuencia, y por aplicación de la prescripción de cita, de apreciarse una nueva regla más favorable al consumidor, ella resultará de aplicación inmediata a las consecuencias o los efectos de los contratos celebrados antes del 01/08/2015, conforme el juego armónico de los arts. 7 y 1095 CCyC".

Desde esta perspectiva, corresponde entrar a analizar la cuestión planteada en el presente caso, pues estamos frente a una pretensión de que se ordene a la parte demandada cumplir con lo pactado mediante el contrato celebrado, es decir a la entrega de la unidad funcional adquirida mediante el contrato de cesión de derechos fiduciarios celebrado en fecha 09/12/2015, y para el caso de que esta pretensión sea de imposible cumplimiento, se condene a las mismas a entregar a la actora una suma de dinero equivalente que le permita adquirir la momento del dictado de la presente sentencia un inmueble con las mismas características al adquirido a las demandadas cuya entrega se reclama; y a su vez, se reclama también la correspondiente indemnización por daños y perjuicios, todo esto a consecuencia de un total incumplimiento contractual, respecto del cual la constructora demandada, Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L y la Fiduciaria, no se presentaron a contestar demanda, implicando como ya fue manifestado en párrafos anteriores un reconocimiento de los hechos, el derecho y la documental en la que se basa la demanda presentada por la Sra. Contreras.

Teniendo en cuenta entonces la legislación aplicable, la cuestión será analizada a la luz del principio protectorio y de las "cargas probatorias dinámicas", que cobran plena vigencia.

Dicho encuadre conlleva -entre otros efectos- la aplicación del principio protectorio, la interpretación más favorable al consumidor, la obligación del proveedor de suministrar información cierta, clara y detallada de todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios comercializados, las condiciones de comercialización, la prohibición de publicidad falsa o que induzca a error al consumidor y la obligación de otorgar trato digno y equitativo a los consumidores, con abstención de conductas que los coloquen en situaciones vergonzantes, intimidatorias o vejatorias, todo ello conforme lo dispuesto por los arts. 3, 8 y 37 de la Ley N°24.240, y los arts. 1094 y 1095 del CCyCN.

Subsidiariamente, también he de tener en cuenta los principios y la regulación general de los contratos del derecho común, así como la del contrato de fideicomiso en particular. Atento a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial cabe precisar su aplicación al caso en estudio a tenor de lo dispuesto en el art. 7. En base al mismo su aplicación es inmediata para las relaciones y situaciones jurídicas futuras; como también para las no agotadas al momento de su entrada en vigencia (1/8/2015), respecto a los tramos de su desarrollo no cumplidos, como a las consecuencias no agotadas, de relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley. Quedan fuera de su aplicación aquellas situaciones y relaciones que fueran consumidas antes de su entrada en vigencia.

Ahora bien, el contrato de cesión celebrado por las partes, el cual en la presente acción se demanda el incumplimiento del mismo es de fecha 09/12/2015, es decir con posterioridad a la entrada en vigencia del Nuevo Código Civil y Comercial Común, por lo que en la presente estaremos a las normas que se encuentran en dicho cuerpo normativo.

### **III.- ANÁLISIS PROBATORIO:**

El instrumento base de la presente relación entre las partes, está dado por el contrato de cesión celebrado entre Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. En su carácter de cedente y la Sra. Contreras María del Rosario, actora en autos, en su carácter de cesionaria.

Advierto que, de una lectura del contrato de cesión presentado en autos, en especial cláusula primera, se establece que la constitución del fideicomiso Edificio Entre Ríos 640, se hizo mediante la escritura pública N°21104/11/2010 en fecha 28/07/2008; sin embargo, teniendo a la vista la escritura por medio de la cual se constituyó dicho fideicomiso, presentada en autos en fecha 24/11/2022, el mismo fue creado mediante escritura de fecha 04/11/2010, número de escritura 141.

Ahora bien, se advierte que existe coincidencia entre lo manifestado en el contrato de cesión como de lo que se desprende de la escritura N° 141 de constitución del fideicomiso Entre Ríos 640, inclusive la identificación catastral del inmueble siendo el Padrón N°: 11.371, Matrícula Registral: S-16966.

De dicho contrato surge que el Fideicomiso Inmobiliario denominado "Fideicomiso Edificio Entre Ríos 640", tiene por objeto la construcción de un edificio de propiedad horizontal con destino de vivienda unifamiliar y/o apto profesionales, en la propiedad de Calle Entre Ríos N°640 de esta ciudad.

La parte vendedora, es decir la empresa demandada en autos, vende a la compradora, la parte actora, Sra. Contreras, con destino a la vivienda unifamiliar, una unidad a construirse en el inmueble ubicado en calle Entre Ríos N°640 ubicada en el piso 2°, departamento "B", la cual consta de: Estar-Comedor, con balcón, cocina, baño completo, 2 dormitorios, con una superficie propia de 57,68 mts cuadrados, superficie semicubierta de 2,37 y superficies comunes de uso común de 12,83 mts cuadrados, siendo entonces la superficie total de 72,88 metros cuadrados.

En dicho contrato de cesión se pacta, como cláusula tercera, las condiciones de la venta, entre las cuales se establecieron que la Cesionaria, es decir la actora en autos debía pagar la suma de \$165.362, suma que fue abonada a la cedente, (empresa demandada) con pagos imputados a otras unidades, que era el piso 9 departamento "A" del edificio de la Calle Bolívar N°958; a su vez, se estableció que a dicha suma se le adicionarían la dación en pago de 7.760 bolsas de cemento portland de 50kg y 9520 barras de hierro torsionado de 20mm equivalentes al monto de \$669.040,00, materiales que la actora cesionaria se compromete a entregar mediante 80 entregas parciales, las cuales convienen serán mensuales, iguales y consecutivas de 97 bolsas de cemento de 50 kg y 119 barras de hierro torsionado de 20mm, equivalentes al monto de \$8.363,00. Conforme la cláusula tercera, en lo que respecta a la entrega de la unidad habitacional, se conviene la entrega, en un plazo de 36 meses, con una variación de más 6 meses por razones de fuerza mayor, a partir de la fecha 09/12/2015.

Tal como surge de lo expuesto, nos encontramos frente a un fideicomiso cuyo objeto es inmobiliario; es decir es un negocio jurídico en el cual el fiduciante transmite la propiedad fiduciaria de bienes al fiduciario constituyéndose un patrimonio separado afectado a la ejecución del negocio inmobiliario y distinto del patrimonio general y personal de aquél, quien lo administra para que se ejecute el emprendimiento según lo establecido en el contrato y en el anteproyecto constructivo en beneficio

del beneficiario o fideicomisario; esto es, aquellos sujetos que reciben los beneficios de la propiedad fiduciaria o los destinatarios finales de los bienes fideicomitidos.

En la presentación digital de fecha 19/05/2021, se acompañan cartas documento que remite la Sra. Contreras, en fecha 19/11/2020, a: 1. Miguel de la Cruz Grandi, 2. María Inés Jimenez Alegre, y, 3. Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., por medio de la cual, cada uno es intimado a rendir cuentas por la administración de los fondos del fideicomiso, a gestionar la culminación de las obras y del edificio ubicado en calle Entre Ríos N°640; todo ello en virtud de lo acordado en la cláusula tercera del contrato de cesión celebrado, el cual no se encuentra cumplido.

En consecuencia, no caben dudas de que, en el caso de autos, se verifica un incumpliendo contractual por parte de las demandadas. Se advierte que la fiduciaria incumplió con su obligación principal o de gestión, en especial con la administración de los bienes fideicomitidos, los cuales debían ser invertidos con exclusividad para la ejecución del fideicomiso; prueba de todo ello es que el edificio nunca fue construido.

Existe un evidente incumplimiento contractual respecto de las principales obligaciones que recaen en cabeza de la parte demandada, sobre todo la entrega en tiempo y forma de la unidad adquirida mediante el contrato de cesión de fecha 09/12/2015.

Conforme la cláusula Décimo Cuarta, el fideicomiso se extinguirá conforme el apartado a) por el cumplimiento del plazo establecido en la cláusula quinta; dicha cláusula sostiene que el plazo de duración del fideicomiso se fija en 10 años a contar de la fecha de la celebración del presente contrato el que se estima tiempo suficiente para el cumplimiento de su objeto.

En consecuencia, no caben dudas de que en el caso de autos, se verifica un incumpliendo contractual por parte de las demandadas. Se advierte que la fiduciaria incumplió con su obligación principal o de gestión, en especial con la administración de los bienes fideicomitidos, los cuales debían ser invertidos con exclusividad para la ejecución del fideicomiso, prueba de todo ello es que el edificio nunca fue construido.

El incumplimiento por parte de las demandas surge acreditado también de la inspección ocular producida en el cuaderno de pruebas A2 en fecha 21/12/2022, por medio de la cual el Oficial de Justicia informa que observa una obra en construcción en altura; un esqueleto en torre construida en columnas de cementos y hierro en 6 pisos sin paredes ni ladrillos; observa maleza y plantas y manifiesta que no se observa movimientos, ni obreros, ni ruidos atinentes a que estén trabajando. Se adjunta fotografía de la fachada.

En definitiva, y como consecuencia de lo señalado, el incumplimiento contractual se ha configurado en los términos de los arts. 1084 y 1088 CCyCN) y art. 10 bis de la ley 24.240, como así también se encuentra incumplido lo que establece el art. 6 de la Ley N°24.441, toda vez que, de las constancias de autos, en especial de la inspección ocular de fecha 21/12/2022 (A2) se desprende que el edificio no fue terminado, luego de 13 años de celebrado el contrato de fideicomiso y de 8 años desde que la parte actora celebró el contrato de cesión. Es más, si bien puede decirse que su obra se encuentra iniciada, podemos sostener que la misma se encuentra paralizada, lo que se desprende de la inspección ocular producida, y fotografía adjunta, ya que la misma solo cuenta con un esqueleto de torre en altura de cemento y hierro; es decir una obra lejos en el tiempo de finalizarse.

La responsabilidad por el daño causado a la parte actora, lo cual está probado en autos, y como consecuencia de un grave y definitivo incumplimiento contractual, se reputa tanto a la empresa demandada en autos, Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., a la Sra. Jimenez Alegre María Inés y al Sr. Miguel De la Cruz Grandi.

Como bien lo señala el dictamen de la Sra. Agente Fiscal: “A su vez, conviene mencionar que el contrato de cesión celebrado entre la usuaria y la empresa constructora Grandi, y el Fideicomiso inmobiliario del cual la codemandada María Inés Jiménez Alegre era fiduciaria, resultan contratos conexos, por lo que en virtud del principio de solidaridad que emana de la LDC (Art. 40), es atendible que la consumidora los haya demandado conjuntamente, pues cada uno, en su marco de actuación individual, se encuentra vinculado al mismo servicio. En efecto, la responsabilidad solidaria para los proveedores que conforman la cadena de prestación del servicio, constituye un principio en materia de relaciones de consumo, “sin perjuicio de las acciones de repetición que correspondan y solo se liberará total o parcialmente quien demuestre que la causa del daño le ha sido ajena. Se abandona así el régimen de la responsabilidad por culpa, ya que este resulta inadecuado y desprotege a la víctima al recaer sobre ella la carga de la prueba y adopta un criterio de responsabilidad objetiva, siguiendo de ese modo los postulados del nuevo derecho en materia de daños que, con una concepción más solidarista, se centra en la comprobación de la existencia de un daño efectivamente sufrido por sobre la valoración de la conducta del autor. Así se consagra la responsabilidad objetiva y solidaria de toda la cadena de comercialización, estableciendo como única causal para eximirse, la prueba de que la causa del daño le ha sido ajena” (SCJ, Mendoza; 10/12/2019; “Tomas, Martín Alberto vs. Peugeot Citroen Argentina S.A. s. Daños y perjuicios - Recurso extraordinario provincial”; RC J 2285/20). Dicho esto, se advierte que en el caso particular se han producido numerosas violaciones a los derechos que le correspondía a la actora en su carácter de consumidora, tantos aquellos previstos legalmente como los derivados de las obligaciones asumidas por las partes en los contratos suscriptos. Así, conviene iniciar el presente análisis mencionando que, según surge de las constancias de autos, la actora adquirió un inmueble en lo que suponía sería un edificio de departamentos a fin de constituir en el mismo su vivienda. En este marco fáctico es que, ante la demora en la entrega de la unidad de acuerdo al plazo de 36 meses estipulado en el contrato suscripto, decidió intimar a los demandados a fin de exigir el cumplimiento de sus obligaciones, no obteniendo respuesta alguna por parte de los mismos. Esta actitud desaprensiva por parte de los accionados continua hasta la actualidad, lo que queda evidenciado con prístina claridad en estos autos, toda vez que ni siquiera se han presentado a contestar demandada, en una manifiesta violación al deber de colaboración y buena fe procesal que rige en este tipo de procesos. Tan solo esto, conlleva la violación de tres obligaciones fundamentales impuestas a los proveedores dentro del 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 Cód. Civil y Com. de la Nación; siendo los mismos: i) El deber de información, ii) el deber de trato digno, y iii) el deber de colaboración procesal. Respecto del deber de información, consagrado en el Art. 4 de la Ley 24.240, los accionados incurrieron en una conducta anacrónica, incumpliendo el estándar empresarial esperable de toda empresa seria que precie de tal. Esto, en razón de las sucesivas y reiteradas conductas en orden a la violación de este deber, al omitir brindar información relevante y adecuada. Los accionados no solo se han limitado a guardar silencio ante los continuos reclamos de la consumidora en búsqueda de respuestas a sus incumplimientos, sino que una vez entablada la demandada que dio inicio a este proceso no dignaron siquiera en contestar la misma, perpetuando así el halo de oscuridad e incertidumbre en que se ha visto envuelto la usuaria desde que suscribió el contrato que la vinculó con los accionados. Sumado a ello, al analizar la documentación base del presente proceso, se advierte que en la especie no solo se produjo una violación al deber genérico de información, sino que el Art. 1, incisos b y c, del Decreto 1798/1994, se ocuparon de regular un deber específico de información en cabeza de los comercializadores de inmuebles. Dichas normas establecen la obligación en el caso de la comercialización de inmuebles nuevos destinados a vivienda, de facilitar al comprador documentación completa, suscripta por el vendedor, en la que se defina en planta a escala la distribución de los distintos ambientes de la vivienda y de todas las

instalaciones, y sus detalles, y las características de los materiales empleados; extremos que no acontecieron en la especie. Así, la doctrina ha dejado asentado que la inobservancia de dicho deber puede ser especialmente objeto de sanciones por incumplimiento a la Ley de Defensa del Consumidor (Chamatrópulos, Demetrio A., "Estatuto del Consumidor Comentado", T. 1, La Ley, Buenos Aires, p. 362), entre lo que cabría anotar a los daños punitivos, puesto que constituye una especie del deber de información agravado, el cual nace de la necesidad de evitar daños en casos como el de marras, donde incluso se puede ver afectado el derecho al acceso a la vivienda por parte de la actora. Este complejo derecho de los consumidores a la información "reviste naturaleza 'de derecho fundamental' en Argentina; y se conecta cercanamente con otros derechos fundamentales de los consumidores, en este caso con la libertad de elección; alcanzando un plano no solo constitucional, sino convencional, que se yuxtapone con ciertos derechos humanos (Sahián, José H., "Dimensión constitucional y convencional del derecho a la información de los consumidores y usuarios", Estudios de Derecho Público, UCSE, Santiago, 2019, pp. 359, 360 y 409); de ahí el imperativo jurisdiccional de no subestimar los reales alcances del deber de información que pesaba sobre una empresa del posicionamiento comercial de (la demandada)" (CSJT, Sentencia N° 434 de fecha 15/05/2021)".

Por las consideraciones vertidas, compartiendo y haciendo propios los fundamentos dados en el dictamen fiscal, considero acreditada la responsabilidad civil, concurrente y solidaria, de las personas demandadas: Sra. Jimenez Alegre María Inés - DNI N°21.631.535, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Inmobiliario Edificio Entre Ríos N°640; del Sr. Miguel De la Cruz Grandi DNI N° 17.458.928, por ser el arquitecto del edificio, gerente de la empresa constructora y obligado a finalizar el fideicomiso conforme surge del convenio; y 3. de la razón social Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. CUIT N°30-53470786-6; todos por los daños y perjuicios que el incumplimiento contractual referenciado ha causado en la persona y bienes de la actora.

#### **IV.- RUBROS INDEMNIZATORIOS:**

Establecida la responsabilidad civil de los accionados, corresponde entrar a considerar la procedencia y cuantía de los rubros reclamados.

##### **1.- Daño Emergente:**

Corresponde, en virtud del principio *lura Novit Curia*, y de las facultades que me otorga el art. 125 de nuestro actual digesto procesal Ley N°9.531, encuadrar lo aquí peticionado por la parte actora en la indemnización por daño emergente en lo que respecta a que se condene a las demandadas a: 1. cumplir con el contrato de fideicomiso de administración "Fideicomiso Inmobiliario Edificio Entre Ríos 640", y hacer entrega del dominio pleno y la correspondiente escritura del inmueble que corresponde a un departamento ubicado en calle Entre Ríos N°640 de San Miguel de Tucumán, en el piso 2° departamento "B", con estar/comedor, con balcón, dos dormitorios, baño completo, con una superficie propia de 57,68 mts cuadrados, superficie semicubierta de 2,37 y superficie comunes de uso común de 12,83, y con una superficie total de 72,88 mts cuadrados. y 2. De no ser posible la entrega efectiva del inmueble a la fecha del dictado de sentencia, solicita se condene a la entrega de una suma de dinero (ya sea en pesos o en dólares estadounidenses) necesaria para que pueda adquirir en plaza un departamento de similares características al adquirido a las demandadas, (conforme ubicación, superficie, calidades constructivas) todo ello conforme a los valores de mercado de dicho producto.

Entiendo que, respecto al cumplimiento del contrato de fideicomiso, de la inspección ocular celebrada en autos, como así también de lo informado por Catastro y Edificación de la Municipalidad de S.M. de Tucumán, adjuntado en fecha 30/10/2022, resulta probado que la obra se encuentra iniciada pero con un avance mínimo, por lo que considero de imposible cumplimiento dicha

pretensión. Máxime si se tiene en cuenta también los numerosos conflictos judiciales que se iniciaran contra los demandados (ver informe de Mesa de Entradas Capital presentado el 03/11/2022), y la circunstancia de que se encuentra vencido el plazo de duración del fideicomiso.

Ahora, respecto a que se condene a la entrega de una suma de dinero (ya sea en pesos o en dólares estadounidenses) necesaria para que pueda adquirir en plaza un departamento de similares características al adquirido a las demandadas, es indispensable, a los fines de determinar y cuantificar el valor que se otorga como indemnización, hablar sobre el principio general de reparación integral del daño en el marco de responsabilidad civil y la operatividad del mismo. Tengamos en cuenta que el sistema de Derecho de Daños en nuestra legislación, la Reparación Integral del Daño o Reparación Plena en responsabilidad civil, comprende una visión jurídica y humanitaria, abarcando ambas. No queda duda alguna que la parte actora cumplió, de modo íntegro y satisfactorio, las obligaciones de pago a su cargo; y, pese a ello, no recibió la contraprestación debida.

Hay que establecer que en el presente caso, teniendo en cuenta que el actor es acreedor de una unidad y que, ante el incumplimiento del fiduciario, vio vulnerado sus derechos y expectativas de recibir lo convenido, en tiempo y forma, anticipo que tales daños resultan acreditados en autos. Sumado a que no obtuvo explicación o respuesta alguna por parte de los responsables de la obra, en este caso los demandados, en especial la sociedad Cesar Grandi Empresa Constructora SRL, Miguel Adolfo de la Cruz Grandi y la Sra. Jimenez Alegre María Inés.

Hay que advertir, en este tipo de acciones, la importancia que tiene la erogación que implica para el consumidor la adquisición de un inmueble con destino de vivienda -negocio jurídico que compromete no solo el acceso a una vivienda digna, sino también la posibilidad de desarrollar su vida personal y familiar- situación que agrava el incumplimiento por parte de las accionadas, y el marcado desinterés por los derechos e intereses del consumidor, que evidencia su conducta. Es importante destacar que, el amparo a los consumidores y usuarios, no debe limitarse a cuestiones económicas, sino que las trasciende, tutelando la dignidad de la persona, su proyecto de vida, su integridad.

El principio al que referimos marca los estándares de los montos indemnizatorios y el resarcimiento en general. En particular, el art. 1740 del nuevo Código define: "Reparación plena. La reparación del daño debe ser plena. Consiste en la restitución de la situación del damnificado al estado anterior al hecho dañoso, sea por el pago en dinero o en especie. La víctima puede optar por el reintegro específico, excepto que sea parcial o totalmente imposible, excesivamente oneroso o abusivo, en cuyo caso se debe fijar en dinero. En el caso de daños derivados de la lesión al honor, la intimidad o la identidad personal, el juez puede, a pedido de parte, ordenar la publicación de la sentencia, o de sus partes pertinentes, a costa del responsable".

A su vez, conforme lo establece el artículo 722 de Nuestro CCyCN, : "Si la deuda consiste en cierto valor, el monto resultante debe referirse al valor real al momento que corresponda tomar en cuenta para la evaluación de la deuda. Puede ser expresada en una moneda sin curso legal que sea usada habitualmente en el tráfico. Una vez que el valor es cuantificado en dinero se aplican las disposiciones de esta Sección."

Por su parte, citando a LORENZETTI vemos como la reparación plena, íntegra e integral sostiene que debe indemnizar todo el daño causado. Pero esto no significa la totalidad del daño material y moral, sino que se refiere a todo el daño jurídico. Indicando que el daño jurídico reconoce como límite la relación de causalidad adecuada y la intensidad del interés tutelado. (Ver LORENZETTI, Código Civil y Comercial, T. VIII, p. 493).

Resulta importante destacar el concepto clásico de reparación integral citando a BOFFI BOGGERO “el principio de la reparación integral que gobierna, entre otros, a la responsabilidad aquiliana, exige que se coloque a los damnificados en las mismas condiciones en que habrían estado de no haberse producido el hecho ilícito.” (Comp. CORDOBERA, Lidia G, “Responsabilidad Civil”)

Desde el punto de vista de LOPEZ HERRERA la distinción entre reparación integral y reparación plena obedece a que ciertos autores como ALTERINI, que indicaban el primer término tenían una finalidad inalcanzable porque era irrealizable borrar todo el daño. Al referirse al término integral quería decir que todo el daño se desvanecerá y esto era una ficción jurídica. Es por ello que era mejor decir reparación plena, que desde el principio admite que pueden quedar daños sin indemnizar. (Cfr. LÓPEZ HERRERA, Edgardo, “Daño resarcible”, en RIVERA, Julio C. - MEDINA, Graciela (Directores) - ESPER, Mariano (Coord.), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T. IV, La Ley, Buenos Aires, 2015, p. 1072.)

En el pensamiento que enseña CALVO COSTA, el concepto de reparación integral ha nacido de la mano de un moderno derecho de daños que se centra en la protección a la víctima, remarcando la necesidad de reparar al damnificado todo el daño injustamente sufrido y en la restitución de su estado al momento previo de la ocurrencia del menoscabo. Por otro lado, el término de reparación plena tiene que ver con la existencia de una suerte de regla que impone el pago de la plenitud de la indemnización que el ordenamiento jurídico manda pagar. (Ver CALVO COSTA, Carlos A., “Derechos Personales” en BUERES, J. Alberto (Dir.), Código Civil y Comercial de la Nación comentado, T. IV, Hammurabi, Buenos Aires, 2014, p. 472. ).

Los límites al principio de reparación plena que enseña LORENZETTI, refiere a limitación cuantitativas que establecen topes y se encuentran establecidos en el propio Código por razones de equidad, por daño involuntario, en estado de necesidad, o de fuente convencional. Estas se interpretarán como no escritas cuando vulneran bienes indisponibles o la especial tutela de la persona humana.(Cfr. LORENZETTI, Código Civil y Comercial, T. VIII, p. 496.). En el presente caso, influye de manera radical la función que tenemos los Jueces a la hora de establecer las condenas indemnizatorias en materia de daños y perjuicios, en este nuevo marco normativo, en especial el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Tucumán Ley N°9531 y el Código Civil y Comercial de la Nación.

A los fines de determinar el monto indemnizatorio del presente punto, es importante establecer que, del dictamen presentado en autos por la Sra. Beatriz Méndez, Martillera Pública Nacional Perito Tasadora en autos, se advierte que, conforme la memoria descriptiva del inmueble adquirido por la actora conforme surge del contrato de cesión, el valor del mercado del mismo al momento de efectuarse dicha pericia (27/02/2023) es de \$15.981.199,28 (Pesos Quince Millones Novecientos Ochenta y Un Mil Ciento Noventa y Nueve con 28/100).

Es por ello que, acreditado el incumplimiento por parte de las demandadas, como así también el daño ocasionado a la parte actora, es que corresponde hacer lugar al presente rubro por la suma de \$15.981.199,28 (Pesos Quince Millones Novecientos Ochenta y Un Mil Ciento Noventa y Nueve con 28/100), a la fecha del dictamen pericial citado. A dicha suma se adicionarán intereses a calcular: a) aplicando una tasa del 8% anual (tasa pura), desde el 04/11/2020 (fecha estimada de entrega de la unidad funcional) hasta el 27/02/2023 (fecha del dictamen pericial) b) desde el 28/02/2023 hasta su total y efectivo pago, en base a la aplicación de la tasa de interés activa del Banco Nación Argentina.

## **2.- Privación de Uso:**

Reclama por este rubro la suma de \$484.000 (Pesos Cuatrocientos Ochenta y Cuatro Mil). Considera que, a dicho monto, se deberá adicionar la suma de \$18.000, por cada mes durante todo

el tiempo que dure la tramitación del proceso y hasta la efectiva entrega de la unidad o del monto actualizado del precio de un departamento de las características del comprado.

El criterio según el cual la privación de uso indemnizable, y que comparto, es sostenido por nuestra jurisprudencia: "Corresponde desestimar los agravios referidos a la afirmación sentencial que la privación de uso de un bien basta para acreditar el daño dado que la misma se encuentra ajustada a derecho en tanto la calificada doctrina invocada y el fallo plenario citado (cfr. CNCiv, en pleno, Civit, Juan vs. Progress SA y otro, del 22/2/1990, JA, 1990-III-49 y LL, 1990-B-474), sirven de basamento a la procedencia de aquel resarcimiento (CSJTuc., "Nadra de Rossini, Julia vs. Peralta de Canavoso, Benita E. s/ Resolución de contrato", sentencia N° 56 del 25/02/1999; sentencia N° 706, 20/8/2010 "Neme, Yolanda Margarita vs. Renault Tucumán S.A. s/ Resolución de contrato y daños y perjuicios"). Lo considerado por la sentencia en crisis en orden a la reparación del daño derivado de la privación de uso encuentra sustento asimismo en lo resuelto por este Tribunal respecto a la privación de uso de un automotor y que resulta aplicable en la especie, en cuanto a que "la privación del uso de un bien tiene como contrapartida la indemnización necesaria para mantener o restituir la situación de la víctima precedente al hecho (art. 1083 CC), lo que se traduce en los gastos que implica un uso similar o equivalente al que se tendría de no estar privado del bien (CSJTuc, sentencia 366, 26/5/2010, "Usandivaras Grammatico Ana María vs. Noacam S.A. s/ Daños y perjuicios"), en este caso, al que habría tenido el damnificado si hubiera dispuesto de la vivienda prometida en el contrato cuya entrega se vio frustrada por culpa de la demandada. La sola privación del uso de cualquier cosa que debía estar en el patrimonio, le ocasiona a su titular un daño económico, a veces positivo, por los desembolsos que debe efectuar para reemplazar el objeto (cfr. Moisset de Espanés, "Privación del uso de un automóvil", LA LEY, 1984-C, 51 y ss.). Expone la Dra. Zavala de González que el enfoque correcto para determinar la existencia de esa pérdida efectiva debe examinar cuál era el derecho con que contaba la víctima, y del que fue privada a raíz del suceso, sin interesar qué proceder ha desplegado ella antes de ser indemnizada: lo relevante es cuál actuación podría haber desenvuelto de haber sido resarcida oportunamente (Zavala de González, Matilde, en "Resarcimiento de daños vol. 1, Daños a los automotores", Ed. Hammurabi SRL, edición 1989, Bs. As. p. 119). El daño por privación de uso de un bien (daño emergente) no nace en todos los casos de la realidad de los gastos, pero sí de la necesidad de realizarlos para mantener una situación igual a la que se gozaba antes del suceso. Hay un interés menoscabado, de incuestionable proyección económica: en el caso, el uso de la vivienda, que forzosamente se compensa con el valor del alquiler que la reemplaza. La pérdida temporaria de un interés de significación patrimonial conlleva una repercusión lesiva emplazable en el daño emergente (sin perjuicio de la posible producción de un lucro cesante o de daño moral). El damnificado tiene un derecho de alquilar otro bien, y el correlativo derecho a ser indemnizado por dicho motivo. Las dificultades personales del damnificado para enmendar por sí mismo la lesión sufrida no pueden excluir ni influir en el alcance de la responsabilidad del obligado. Sobre todo, dado que aquellas eventualidades están causadas por una situación de mora de la otra parte en el cumplimiento de su obligación. Dentro de este concepto que encuadra el perjuicio referido como daño emergente, se superan los inconvenientes prácticos para establecer el monto resarcitorio (sin perjuicio de los matices o problemas accesorios). En efecto, la apreciación estimativa se simplifica cuando se indemniza el valor necesario para suplantar el bien, cuyo parámetro económico no es sino el costo que implica alquilar una vivienda. Ese costo es un dato objetivo y reconocible con notoria certeza, debiendo dejarse de lado el hecho de que no se hayan practicado o probado los gastos, pues lo decisivo es la conducta que el afectado tenía derecho a llevar a cabo de haberse entregado el bien en tiempo oportuno. El criterio mayoritario estima que la privación de uso configura por sí sola un daño indemnizable, y que la privación del uso basta para demostrar el daño. Por ello, la indisponibilidad es indicativo suficiente de la necesidad de reemplazarlo, salvo demostración en contrario que debe suministrar el demandado. No cabe identificar en todos los casos la privación de

uso con un daño efectivo, ya que cabe la eventualidad -excepcional- de que la inactividad del automotor no ocasione un perjuicio. Este margen de posible no configuración del daño, a pesar de una lesión aparente desde un punto de vista material, no debe ser ignorado, en tanto y en cuanto el resarcimiento descarta los daños hipotéticos o conjeturales, y se asienta en un contexto de realidad. Debe considerarse que el uso y goce de un bien patrimonial, y sobre todo cuando éste ostenta significación económica, posee un contenido pecuniario intrínseco, al margen de las utilidades de esa índole que pueda suministrar. Ese valor económico de uso, cualesquiera sean las ventajas indirectas que reporte (productivas o inmateriales), es claramente aprehensible y cuantificable en el mercado a la hora de la necesidad de reemplazarlo. Dado que el obligado se encuentra constreñido a colocar al damnificado en situación económica equivalente a aquélla en que se encontraría de no haber sucedido el hecho (art. 1083 CC), es evidente que los gastos del reemplazo de la vivienda (alquiler de otra) integran el contenido del deber resarcitorio. Ello implica admitir la realidad del daño que importa per se la indisponibilidad del bien, salvo demostración de la inexistencia de un interés jurídico de uso, o de que este interés pudo ser satisfecho sin desmedro alguno. La prueba de lo excepcional debe correr a cargo de quien así lo esgrime. Por consiguiente, no es menester ningún esfuerzo probatorio adicional por parte del actor, debiendo concederse la indemnización pertinente a partir de aquella sola situación de hecho.” (DRES.: ESTOFAN – GANDUR – POSSE. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Civil y Penal GHIANO RAUL MARIA Vs. ALZOGARAY JOSÉ MANUEL Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - Nro. Sent: 477 - Fecha Sentencia 07/07/2011 - Registros: 00029276-03 y 04).

El presente rubro, resultará procedente desde la fecha en la que se estimará en autos que debió haberse entregado el inmueble; respecto a este punto hay que establecer que conforme el contrato de cesión celebrado entre las partes, se convenía una entrega del inmueble en un plazo de 36 meses con una variación de 6 meses más (es decir 3 años y medio), por razones de fuerza mayor, a partir de la firma del presente, es decir a contar desde el 09/12/2015; por lo tanto se tendrá como fecha estimativa en la que se tendría que haber dado cumplimiento con el contrato el día 09/06/2019.

De acuerdo a lo manifestado por la perito en su dictamen, la Sra. Beatriz Méndez, Martillera Pública Nacional Perito Tasadora en autos, se advierte que el valor locativo mensual de un departamento con las características de la unidad que le corresponde a la actora es de \$59.929.50 (Pesos Cincuenta y Nueve Mil Novecientos Veintinueve con 50/100); dicho monto respecto al valor referencial en cuanto al precio de un alquiler mensual de un inmueble tipo, se tendrá por válido a los efectos del presente cálculo indemnizatorio.

Es por ello que se establece la siguiente fórmula, de acuerdo a los parámetros recientemente mencionados, para obtener el monto indemnizatorio: el valor locativo mensual es de \$59.929,50 (Pesos Cincuenta y Nueve Mil Novecientos Veintinueve con 50/100) y, teniendo en cuenta la fecha estimada de entrega del inmueble (09/06/2019), hasta la presente transcurrieron 45 meses durante los cuales la parte actora no pudo hacer uso y goce de la unidad que pretendió adquirir, viéndose privada de percibir la renta por el alquiler del inmueble adquirido o, en su caso, debiendo abonar un valor locativo en sustitución. Así, el importe total por el que procede este rubro indemnizatorio asciende a la suma \$2.696.827,50 (Pesos Dos Millones Setecientos Noventa y Seis Mil Ochocientos Veintisiete con 50/100), a la fecha de la pericia de Tasación. A dicha suma se deberán adicionar intereses a calcular: a) aplicando una tasa del 8% anual (tasa pura), desde el 09/06/2019 (fecha estimada de entrega de la unidad funcional) hasta el 27/02/2023 (fecha del dictamen pericial); b) desde el 28/02/2023 hasta su total y efectivo pago, en base a la aplicación de la tasa de interés activa del Banco Nación Argentina.

### **3.- Daño Moral:**

Reclama por este rubro la suma de \$200.000 (Pesos Doscientos Mil).

En relación a la indemnización por daño moral la Sala I de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común del Centro Judicial de la Capital, en los autos caratulados "SASSI COLOMBRES FRANCISCO FERNANDO Vs. CLARO (AMX ARGENTINA S.A. - EXCTIMOVIL S.A. ) S/ SUMARISIMO (RESIDUAL)", ha señalado que: "El daño moral por incumplimiento contractual existe cuando se lesionan derechos de las personas que son extraños a valores económicos y su reparación tiene un carácter resarcitorio (y no sancionatorio o ejemplar, como es el caso del daño punitivo), en tanto lo que se trata de lograr a través de la indemnización es una compensación que, en alguna medida, morigere los efectos del agravio moral sufrido, en este caso por haber sido tratado el consumidor de un modo desconsiderado por la empresa demandada que presume ser líder en la plaza local, posición empresaria que colocaba en cabeza de sus operadores el deber de extremar el cuidado en la atención de sus clientes, por así imponerlo no sólo por el carácter profesional de su actividad (arg. Art. 902 C. Civil), sino también por la exigencia de prestar sus servicios sin afectar en modo alguno la paz espiritual del usuario, respetando condiciones, modalidades, reservas y demás circunstancias conforme a las cuales hayan sido ofrecidos, publicitados o convenidos los servicios de telefonía celular. Ricardo Lorenzetti, efectúa en ob. "Consumidores" (p. 580, 2° ed. actualizada, Ed. Rubinzal-Culzoni) la cita siguiente: "En otra ocasión se ha dicho que "corresponde confirmar la sentencia que condenó a la empresa de telefonía celular a resarcir el daño moral debido al mal trato de que fuera objeto un cliente por parte de un empleado de la firma toda vez que la transgresión a título de culpa de las obligaciones de buen trato impuestas por el art. 9° del Reglamento General de Clientes de los Servicios de Comunicaciones Móviles queda captado en la previsión genérica del artículo 1066 del Código Civil, ensamblado de tal modo el régimen de la ley 24.240 con las normas generales que rigen la responsabilidad civil." (CCCom. de Córdoba, 29-3-2005, "Cuello, Fernando J. c/ Telecom Personal SA", L.L. C. 2005 (julio) p. 649)". DRES.: AVILA - IBAÑEZ.

En base a criterios que comparto, se ha resuelto: "En relación al acogimiento del rubro daño moral, el Juez de grado dijo lo siguiente: "El daño moral resulta procedente, ya que las particularidades del caso revelan que el actor recibió un trato indigno por parte del proveedor al no dar respuesta de manera oportuna a sus reclamos y quejas, sin proporcionar información acerca de la solicitud de servicio lo cual ocasionó incomodidades, angustias y ansiedades, con los naturales padecimientos que todo ello trae aparejado al verse obligado a peregrinar en forma administrativa en búsqueda de la satisfacción de su derecho Concluyo que el Juez de grado encuadró legalmente el caso de modo correcto y, por ende, el presupuesto de hecho en el que fundamentó la condena, esto es, el trato indigno al consumidor por haberse negado ilegalmente la empresa a realizar la conexión del servicio de energía eléctrica en el predio, reiteradamente peticionado aquél, importó un modo de obrar desconsiderado al damnificado." (DRES.: AVILA – DAVID - CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 - DEMETRIO JUAN RANDOLFO Vs. EDET S.A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - Nro. Sent: 1 - Fecha Sentencia: 02/02/2018 - Registro: 00051229-02); "Se suele sostener que el daño moral sólo se configura excepcionalmente en materia contractual, dado que lo generalmente afectado suelen ser intereses patrimoniales y consecuentemente se exige una prueba categórica del perjuicio no resultando suficiente las molestias menores derivadas del incumplimiento y también con mayor rigor aún que medie dolo en la conducta del deudor. Pensamos que este paradigma de pensamiento cede frente a los lineamientos de la Ley de Defensa del Consumidor. En este orden, hemos dicho y advertido que la tendencia de la jurisprudencia actual es la tesis amplia del resarcimiento del daño moral contractual en la defensa del consumidor que tiene raigambre constitucional." (DRES.: BEJAS – ACOSTA - CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 - PALISA LUIS OMAR Vs. CAJA DE SEGUROS S.A. S/ COBRO DE PESOS - Nro. Sent: 646 - Fecha Sentencia: 07/12/2017 - Registro: 00051149-03); "Daño Moral: En lo que respecta a este ítem, se

debe tener en consideración que estamos ante una acción derivada de una relación de consumo en la cual es el consumidor -parte débil de la contratación- quien efectúa el reclamo.- Al respecto se ha señalado que, como rubro de la cuenta indemnizatoria, es indudable que el daño moral forma parte del derecho del consumidor a ser resarcido conforme al principio de reparación integral, ya que, una vez más, el régimen de responsabilidad civil se ve enriquecido en este caso por las normas propias del microsistema, con la finalidad de colocar al consumidor en una mejor posición que la que tendría a través de los preceptos del derecho común. Por esta razón es que el estatuto consumerista proveerá una serie de supuestos en que la prueba de dicho ítem se verá facilitada (cfr. Javier H. Wajtraub, "Justicia del Consumidor", pág. 111, Ed. Rubinzal Culzoni, Sta. Fe, 2014). Nuestra Carta Magna (art. 42 C.N) establece que los consumidores deben recibir un "trato equitativo y digno", refiriéndose a un aspecto social o externo, es decir al honor y el respeto que se le debe a la persona. Conceptos éstos, cuya lesión claramente llevan al dolor, la angustia, la aflicción y los padecimientos provocados a la víctima por el evento dañoso. En otras palabras, la privación o disminución de aquellos bienes que tienen un valor incuestionable en la vida del hombre que son la paz, la tranquilidad del espíritu, la libertad individual y la integridad individual que constituyen sus más gratos afectos (cf. Lowenrosen, Flavio, "La dignidad, derecho constitucional de los usuarios y consumidores", *elDial.com* – DC5F8).- El daño moral consiste "no sólo en el dolor, padecimiento o sufrimiento espiritual del individuo", sino también en la "privación de momentos de satisfacción y felicidad en la vida del damnificado -víctima o reclamante- y que en definitiva influyen negativamente en la calidad de vida de las personas" (Highton, Elena I. – Gregorio, Carlos G. – Álvarez, Gladys S. "Cuantificación de Daños Personales. Publicidad de los precedentes y posibilidad de generar un baremo flexible a los fines de facilitar decisiones homogéneas y equilibradas", *Revista de Derecho Privado y Comunitario* 21, *Derecho y Economía*, pág.127).- Para determinar su existencia y su entidad, es esencial tener en cuenta que en el derecho del consumo el incumplimiento siempre genera daño moral porque es un hecho notorio en cuanto a que lesiona los sentimientos y afectos del consumidor o usuario que ha aportado sus horas de trabajo (como unidad productiva) para alcanzar la tasa de satisfacción por el acceso a bienes y servicios y la confianza depositada en las empresas proveedoras, generando la frustración del fin de consumo o ser usuario, por lo cual el daño moral no necesita prueba de su existencia, sí de su intensidad (cfr. Ghersi, Carlos Alberto, "Las relaciones en el derecho del consumo especialmente la responsabilidad y el daño moral", *LLC* 2013 (marzo), 133, AR/DOC/1005/2013 fuente: la ley online). 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. En efecto, así lo entiende la doctrina calificada para quien la imposibilidad de usar un automotor, genera una presunción sobre la efectividad de éste, representado por los gastos que ha debido efectuar el usuario para recurrir a medios de traslación sustitutivos (cfr. Carlos Alberto Ghersi, op. cit.)." (DRES.: MOVSOVICH - COSSIO. CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 3 - FRIAS SILVA PATRICIO SEVERO Vs. AMX ARGENTINA S.A. (CLARO) S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - Nro. Sent: 365 - Fecha Sentencia: 23/10/2017 - Registro: 00050765-01).

De las circunstancias expuestas en esta causa, es evidente que el actor tuvo que atravesar diversas situaciones que, evidentemente, le causaron afecciones espirituales y morales, frente a la incomprensible e injustificada actitud asumida por la sociedad demandada. El solo hecho de tener que haber recurrido a un proceso judicial, justifica el padecimiento de afecciones morales y espirituales.

Ello porque el daño moral debe ser conceptualizado como una afectación disvaliosa del espíritu de la persona, no sólo vinculado al dolor o sufrimiento, sino también a todo derecho personalísimo, principalmente su integridad personal, salud psicofísica, afecciones espirituales e interferencia en su proyecto de vida (art. 1738 del Código Civil y Comercial); y la reparación de los daños debe ser

plena (art. 1083 Código Civil, coincidente con el art. 1740 del Código Civil y Comercial).

A los largo de las consideraciones vertidas precedentemente ha quedado en evidencia que la actora ha visto frustrado el sueño de una casa propia, con gran afectación a un proyecto de vida personal y familiar, totalmente trastocado por el incumplimiento en el que incurrieran las demandadas; incumplimiento que se encuentra demostrado atento a que la parte demandada no ha iniciado la construcción del edificio objeto del fideicomiso.

El actor debió recorrer un largo camino de reclamos y frustraciones, frente a los cuáles la demandada ha evidenciado una actitud totalmente indiferente y desaprensiva. El art. 1741, último párrafo, del CCyC, establece la siguiente pauta: “El monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas”.

En este aspecto, también comparto y hago propios los argumentos que señala el dictamen fiscal: “Siguiendo esta línea de razonamiento, debe recordarse el estrecho vínculo en que se encuentran el deber de información y el derecho al trato digno (Art. 8 bis de la LDC). Es que, el respeto a la dignidad de los consumidores conlleva que los proveedores se abstengan de desplegar conductas que coloquen a estos en situaciones vergonzantes, vejatorias o intimidatorias; no siendo posible desconocer que la ausencia de información, más aún en contratos de esta envergadura y en los que está en juego la vivienda del consumir, constituye una de las situaciones más agraviantes en que puede ser colocada una persona. De este modo, los largos peregrinajes en las oficinas de los proveedores, en los pasillos oficina administrativos e incluso de estos tribunales, las esperas y los cuantiosos gastos a los que se ven sometidos en búsqueda de las respuestas que les corresponden en virtud de los derechos que expresamente les ha reconocido la constitución (Art. 42 CN), se erigen en una de las más odiosas formas de violación al trato digno de los usuarios, puesto que implican el desgaste de uno de los recursos más escasos y valiosos con el que cuentan las personas, su tiempo. En cuanto al deber de colaboración (Art. 53 de la LDC), sabido es que el mismo en estos casos los principios procesales sufren significativas mutaciones derivándose en general una pronunciada atenuación o flexibilización del principio dispositivo y, en paralelo, el reforzamiento de los deberes de cooperación y buena fe a cargo de las partes, condiciones necesarias para el dictado de una sentencia justa sustentada en la realidad litigiosa, en el marco de una justicia de resultados (...)” (cfr. Wajtraub, Javier H., “Régimen Jurídico del Consumidor Comentado”, Buenos Aires, 2017, Rubinzal-Culzoni, p. 323). Consecuentemente, pesaba sobre la empresa la obligación de colaborar en el esclarecimiento de la verdad material; entre otros deberes, aportando todos los elementos que tenía en su poder para desestimar que nos encontramos en presencia de una relación de consumo, nada de lo cual se verifica en este juicio (Cf. CCDL, Sala II; Sentencia N° 240 de fecha 13/10/2021). Sobre la base de las consideraciones expuestas, resulta procedente aplicar a los demandados la multa ejemplar prevista en el Art. 52 bis. de la ley 24.240 (daño punitivo), . Ello así por cuanto la conducta de dichos proveedores no aparece como un error operativo, ni negligencia excepcional, sino más bien como una conducta efectuada a sabiendas, pasible de vulnerar o reiterarse en contra de otros clientes actuales o futuros. En efecto, la gravedad del hecho en este particular tipo de casos merece una sanción ejemplificadora y verdaderamente disuasiva, debiendo ponderarse no sólo los elevados montos erogados en toda operación inmobiliaria, sino que la adquisición de un inmueble con destino de vivienda es negocio jurídico que compromete el acceso a una vivienda digna, así como también la posibilidad del consumidor de desarrollar su vida personal y familiar. Por ello, en casos como este, la sana crítica indica que deben tomarse especiales medidas a los fines evitar que se reiteren situaciones como la analizada en autos, atento a que “la vivienda familiar es la sede de la intimidad más sensible que nuestra cultura nos ha impuesto, ya que hasta el ordenamiento jurídico protege no sólo la salud física sino particularmente la seguridad espiritual que el hogar significa” (cfr.

Las afecciones espirituales de la actora también resultan acreditadas por el diagnóstico que presenta el dictamen Pericial Psicológico, en el que se señala: “María del Rosario Contreras padece de un malestar subjetivo como efecto retardado relativo al hecho de autos. Hay que decir que mientras sucedieron los hechos de autos ella trabajaba en el Poder Judicial de la Provincia como jefa del gabinete psicosocial. Estaba separada de su marido y tenía dos hijas, de las cuatro que tiene, viviendo aún con ella y por las cuales debía aún velar por su crianza, según lo pesquisado. Su trabajo en tribunales y el de la casa-familia, le insumía muchas horas y en ese contexto realizar un juicio le parecía “desgastante” (sic). Por lo cual lo mantuvo apartado de su atención hasta que se jubiló, según argumenta. Si bien la falta de solución a la inversión realizada la llenaba de “bronca” y malestar, trataba de apartarla de su vida cotidiana para que no la afectara, según lo indagado. Lo negado o mantenido aparte durante varios años, al momento de la jubilación, sumado a la pandemia, retornó afectándola en la consideración de sí (que mientras ejercía su profesión, se apoyaba en la consideración obtenida en su trabajo), y en la presencia de afectos de bronca ante lo sucedido, orientados al causante de su pérdida. Pérdida relativa no solamente a lo económico sino a su anhelo de “cambiarse de departamento y de barrio”. Ella expresa que vive en el mismo departamento, en el Barrio Obispo Piedrabuena, en el que vivía ya en la época que compró por pozo y fuera “víctima de la estafa” (sic). Según afirma “el entorno del edificio (donde vive) está deteriorado, está más feo”. En la época del hecho y aún en actividad laboral, sufrió de tensión alta. Luego padeció de afecciones psicosomáticas “gastritis, hemorroides y pólipos intestinales”. Tuvo problemas de alimentación, dice que comía muy poco porque “todo me hacía mal”. Relata que sufrió una intervención quirúrgica intestinal, y que perdió 10 kg de peso. Razón por la cual inició un tratamiento psicológico con la doctora Liliana Moreno. Y, según manifiesta, recién este año 2022 pudo iniciar el juicio para tratar de compensar la pérdida en juego, ya que “recién estoy un poco más tranquila”. El cambio en la economía de las satisfacciones subjetivas, de la plena actividad profesional laboral, con una jefatura a su cargo, a pasar a un régimen jubilatorio, sumando a la inactividad que impuso la pandemia, deben haber incidido en el retorno traumático de lo acontecido con el padecimiento concomitante. Pérdida material pero también pérdida en la realización personal en cuanto a sus aspiraciones y conquistas. Dice no haber podido acceder a otro departamento por venta directa debido a que su situación económica no se lo permite y haber quedado con desconfianza a los pozos. La pérdida, producto de la situación referida, sumada a la jubilación y la pandemia la sumió en un estado de cierto sentimiento de prescindibilidad de sí misma para el Otro, una cierta vivencia de fracaso, una vulnerabilidad subjetiva en relación al propio cuerpo. Esta serie de circunstancias significadas por ella como pérdidas de satisfacciones: del departamento, de lo económico, de la concreción de su proyecto y anhelo, de la actividad profesional, de la integridad del cuerpo (tensión alta, padecimientos psicosomáticos y somáticos), le ocasionaron un malestar vital y subjetivo, ante el cual reacciona ahora, tratando de, vía el juicio, buscar una compensación. Quizás una frase dicha por ella en respuesta a una de las láminas de la prueba proyectiva abreve acerca de su estado singular: “Una mina que dejó de producir, no está trabajando porque le sacaron lo que tenía y ya no tiene más”. El dictamen finaliza aconsejando la continuidad del tratamiento psicológico que viene realizando la actora.

En cuanto a su cuantificación, me adhiero al criterio señalado por la Jurisprudencia al considerarse que: “La cuestión de la cuantificación del daño moral es ardua y merece un abordaje desde las múltiples facetas que involucra. Partiendo de la naturaleza resarcitoria del daño moral (y no punitiva) la determinación dineraria de este rubro no debería, en principio, estar ligada a los daños materiales. Dificulta el panorama la aparente contradicción de mensurar en dinero lo inconmensurable, lo que ha valido la recordada crítica del maestro Llambías cuando hablaba del “precio del dolor” (dar dinero a cambio de lágrimas). Mosset Iturraspe (“Diez reglas sobre cuantificación del daño moral”, La Ley,

1994 -A, 728), ha brindado algunos parámetros: 1) no a la indemnización simbólica; 2) no al enriquecimiento injusto; 3) no a la tarifación con piso o techo; 4) no a la determinación sobre la base de la mera prudencia; 6) sí a la diferenciación según la gravedad del daño; 7) sí a la atención de las peculiaridades del caso: de la víctima y del victimario; 8) sí a la armonización de las reparaciones en casos semejantes; 9) sí a los placeres compensatorios; 10) sí a las sumas que puedan pagarse en el contexto económico del país y el estándar general de vida.” (DRES.: ACOSTA - DAVID. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 - CALVO JOSE LEANDRO Vs. EL CEIBO S.R.L. Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - Nro. Sent: 598 - Fecha Sentencia: 06/11/2015 - Registro: 00043255-06).

Por lo expuesto, considero prudente y razonable hacer lugar al reclamo de daño moral por la suma de \$500.000 (Pesos Quinientos Mil), a la fecha de esta sentencia. A dicha suma se le deberán adicionar intereses a calcular: a) aplicando una tasa del 8% anual (tasa pura), desde el 09/06/2019 (fecha estimada de entrega de la unidad funcional) hasta la fecha de esta sentencia (30/03/2023); b) desde el 31/03/2023 hasta su total y efectivo pago, en base a la aplicación de la tasa de interés activa del Banco Nación Argentina.

V.- En virtud de todas las consideraciones vertidas a lo largo de la presente sentencia, y encontrándose acreditado en autos el incumplimiento contractual en el que incurrieron las aquí demandadas, es que corresponde hacer lugar a la presente acción de consumo y daños y perjuicios interpuesta por la Sra. María del Rosario Contreras, DNI N°11.087.783, en contra de: 1. la Sra. Jimenez Alegre María Inés DNI N°21.631.535 en su carácter de fiduciaria del fideicomiso inmobiliario “Entre Ríos 640”, 2. del Sr. Miguel De la Cruz Grandi DNI N° 17.458.928, en su carácter de arquitecto del edificio, gerente de la empresa constructora y obligado a finalizar el fideicomiso conforme surge del convenio y 3. de la razón social Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. CUIT N°30-53470786-6, quien es fiduciante del fideicomiso inmobiliario “Entre Ríos 640”, por la suma de \$19.178.026,80 (Pesos Diecinueve Millones Ciento Setenta y Ocho Mil Veintiséis con 80/100) en concepto de daño emergente, daño moral y privación de uso.

VI.- **COSTAS:** Atento a los resultados arribados, las costas del presente juicio se imponen a la parte demandada: Sra. Jimenez Alegre María Inés, Sr. Miguel De la Cruz Grandi y Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., por resultar vencidos en autos (art. 61 CPCyCT - Ley N° 9531 - Ex art. 105 Ley N° 6176).

Por ello,

#### **RESUELVO:**

I.- **HACER LUGAR A LA PRESENTE ACCIÓN DE CONSUMO**, por cumplimiento de contrato, daños y perjuicios, iniciada por la Sra. **MARÍA DEL ROSARIO CONTRERAS**, DNI N°11.087.783, en contra de: 1. la Sra. **JIMENEZ ALEGRE MARÍA INÉS** - DNI N°21.631.535 en su carácter de fiduciaria del fideicomiso inmobiliario “Entre Ríos 640”; 2. del Sr. **MIGUEL ADOLFO DE LA CRUZ GRANDI** - DNI N° 17.458.928, en su carácter de arquitecto del edificio, gerente de la empresa constructora y obligado a finalizar el fideicomiso conforme surge del convenio; y 3. de la razón social **CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L.** - CUIT N°30-53470786-6, quien es fiduciante del fideicomiso inmobiliario “Entre Ríos 640”. En consecuencia, **SE CONDENA** a los demandados María Inés Jiménez Alegre, Miguel Adolfo de la Cruz Grandi y César Grandi Empresa Constructora S.R.L., en forma concurrente y solidaria, a abonar a la actora, María del Rosario Contreras, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, la suma de \$19.178.026,80 (Pesos Diecinueve Millones Ciento Setenta y Ocho Mil Veintiséis con 80/100), en concepto de daño emergente, daño moral y privación de uso, con más intereses a calcular conforme se encuentra

establecido en cada rubro en particular.

**II.- COSTAS**, se imponen a los demandados, Sra. Jimenez Alegre María Inés, Sr. Miguel De la Cruz Grandi y Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., por resultar vencidos en autos (art. 61 CPCyCT - Ley N° 9531 - Ex art. 105 Ley N° 6176).

**III.- PRACTÍQUESE** planilla fiscal y **REPÓNGASE** por los condenados en costas.

**IV.- RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER.**- 3980/20 MAB

**DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ**

**JUEZ**

**JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.**

**Actuación firmada en fecha 30/03/2023**

Certificado digital:  
CN=PÉREZ Pedro Manuel Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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