

Expediente: **2543/19**

Carátula: **ALE MARTA INES Y OTROS C/ JIMENEZ ALEGRE MARIA INES Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **02/10/2025 - 00:00**

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

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

20260284550 - VILLALBA, LAURA MARIA DE LOS ANGELES-ACTOR/A

20260284550 - RIARTE, JOSE ENRIQUE-ACTOR/A

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

20223367780 - EMPRENDIMIENTO RIO GRANDE S.R.L., -DEMANDADO/A

90000000000 - JIMENEZ ALEGRE, MARIA INES-DEMANDADO/A

27222646419 - YAMUSS, INES DE LOS ANGELES-POR DERECHO PROPIO

20260284550 - SANSON, ENRIQUE ISAAC-ACTOR/A

20260284550 - ALE, MARTA INES-ACTOR/A

27182762445 - NANNI, NOEMI JOSEFINA-PERITO

20264461481 - GOMEZ, SANTIAGO GABRIEL-PERITO

27376575417 - ISAS, MARGARITA-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

Juzgado Civil y Comercial Común X° Nominación

ACTUACIONES N°: 2543/19



H102315705427

JUICIO: “ALE MARTA INES Y OTROS c/ JIMENEZ ALEGRE MARIA INES Y OTROS s/ DAÑOS Y PERJUICIOS” (Expte. n° 2543/19 – Ingreso: 24/07/2019).

San Miguel de Tucumán, de octubre de 2025.

Y VISTO:

Para dictar sentencia en el presente juicio, del cual;

RESULTA:

El 24/07/2019, la letrada Estela Jaqueline Lopez, en su carácter de apoderada de Marta Inés Ale, José Enrique Riarte, Laura María de los Ángeles Villalba y Enrique Isaac Sanson, inició demanda de daños y perjuicios en contra de Maria Ines Jimenez Alegre, DNI 21.631.535, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Edificio San Lorenzo 1246; CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L., CUIT 30-53470786-6; Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, DNI 17.458.928; y EMPRENDIMIENTO RIO GRANDE SRL, CUIT 30-67536953-0.

Relató que los actores celebraron con Miguel De la Cruz Grandi boletos de compraventa de unidades del edificio que CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. debía construir;

que pagaron las sumas convenidas y los demandados incumplieron las obligaciones asumidas ya que el estado de avance de obra era menor al 50% y había vencido el plazo de entrega.

Detalló que José Enrique Riarte suscribió un boleto de compraventa el 27/01/2011 para la adquisición de una unidad -piso 4°, departamento D- por el precio de \$167.368,00; pagó \$25.000 al momento de la firma del boleto y el saldo en 96 cuotas de \$1.483; según surge de la constancia del 26/11/2015 y de la planilla de pagos realizados había pagado todo el precio convenido.

Mencionó que Laura María de los Ángeles Villalba adquirió mediante boleto de compraventa del 10/06/2011 una unidad -piso 2°, depto. C- por la suma de \$137.232,00; abonó \$30.000 al momento de la firma de dicho instrumento y el saldo en 96 cuotas de \$1.117 actualizadas según la cláusula tercera; hasta abril de 2014 había pagado 36 cuotas; el 11/5/2016 acordó refinanciar el saldo; y que según constancia de fecha 18/05/2016 pagó la totalidad del precio. Adjunto planilla de pagos realizados, convenio de refinanciación de la deuda, constancias emitidas por la demandada y copias de las cartas documentos intercambiadas con los demandados.

Explicó que Enrique Isaac Sanson, adquirió mediante contrato de cesión del 16/04/2015 las acciones y derechos de la unidad del piso 9°, depto. B, según boleto de compraventa de fecha 11/03/2011 que habían celebrado Jorge Gustavo Abdulhamid y Luciana María Rengel Alonso; abonó las cuotas n° 48 a 50; en septiembre de 2015 intimó a los demandados para que le informen el estado de avance de obra y el plazo estimado de finalización; abonó 5 cuotas más y suspendió el pago al advertir la conducta de los accionados. Acompañó una planilla de pagos realizados, boleto de compraventa, cesión de boleto de compraventa y cartas documentos intercambiadas con los accionados.

Mencionó que el contrato de compraventa celebrado entre las partes es un contrato de consumo por el destino de los bienes adquiridos. Solicitó que se les conceda el beneficio para litigar sin gastos en forma provisoria y el beneficio de justicia gratuita del art. 53 de la ley 24.240. Acompañó documentación original. Solicitó que el presente proceso sea remitido al Juzgado Civil y Comercial Común de la VI Nominación al mediar conexidad con el expediente n° 1507/2019, caratulado "Ale Marta Ines c/Jimenez Alegre Maria Ines s/Medida Cautelar".

El 30/07/2019, el juez interviniente dispuso reservar la demanda para ser proveída una vez que concluya el proceso de mediación.

El 10/06/2020 se apersonó la letrada Inés de los Angeles Yamuss en su carácter de apoderada de los actores sin revocar el poder de la letrada Lopez y constituyó domicilio digital; adjuntó el acta de cierre de medición sin acuerdo y amplió la demanda. Señaló que el contrato de fideicomiso que vincula a las partes fue celebrado el 16/06/2010 y que al parecer existía un acta complementaria del 15/11/2010 a la que no tuvieron acceso; que el 06/12/2018 se formalizó una adenda que prorrogó el plazo de vigencia del contrato. Preciso que la Sra. Marta Inés Ale había adquirido según boleto de compraventa una unidad por el precio de \$185.736; pagó \$64.608 y 56 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de \$2.163 cada una.

Señaló que según los boletos suscriptos por las partes las sumas convenidas en concepto de precio eran totales, fijas e inamovibles y las cuotas iguales; solicitó que se tenga por no escrito el párrafo que hace alusión a una actualización; que los actores habían cancelado en su totalidad el precio; que no resulta pertinente actualización alguna y menos aún cuando las mismas podrían haberse formulado al momento de concretar el pago de las cuotas.

Sostuvo que existe una relación de consumo y contrato de consumo porque los actores celebraron los boletos de compraventa con la finalidad de adquirir departamentos con destino final de vivienda;

que los demandados actuaron vinculados entre ellos por conexidad comercial frente a los actores, por lo que deben responder en forma solidaria, trasvasando el patrimonio fideicomitido exclusivamente y respondiendo con su patrimonio personal.

Señaló que en la etapa precontractual y en los inicios de la relación la actitud de los accionados fue de confianza, lo que llevó a los actores contratar y que luego tuvieron un accionar desaprensivo y ausente.

Solicitó la entrega de un departamento de idénticas características al comprometido, si ello no fuere posible, el valor real de un departamento de idénticas características, en todos los casos adicionando los intereses respectivos, tanto compensatorios como moratorios, desde la fecha en que debió entregarse el departamento hasta el momento de su efectiva concreción o pago, con la aplicación de la tasa activa. Invocó la aplicación de los arts. 1738 y 1748 CCCN.

Expresó que de conformidad a lo dispuesto en el Código, la sentencia que recepta el reclamo de cumplimiento de contrato, lleva implícita la potestad de la resolución en caso de incumplimiento.

Reclamó la privación de uso y goce desde la fecha en que debió entregarse la unidad, conforme a la cláusula séptima *in fine* de los boletos suscriptos; a los efectos de la estimación del rubro utilizó el valor vigente de mercado de un alquiler; o lo que en más o en menos determine el elevado criterio del juez.

Solicitó que se indemnice el daño moral. Cuantificó el rubro en el 50% de la correspondiente al daño material o lo que en más o en menos resulte de las probanzas de autos.

Reclamó en concepto de daño punitivo 20 SMVM. Sostuvo que es de público conocimiento y se ha acreditado con publicaciones en diarios, que CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L y Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, fueron demandados por incumplimientos en la entrega de departamentos; utilizaron el dinero de los actores para fines distintos de los previstos contractualmente; ha incumplido en su totalidad las obligaciones y las disposiciones legales vinculadas a la rendición de cuentas.

Señaló que la empresa constructora tenía un posicionamiento importante en el mercado por la cantidad de edificios que estaban en construcción, lo que hacía presumir al consumidor una posición dominante y solvente. Citó jurisprudencia.

Sostuvo que los demandados responden frente a los actores de manera solidaria de conformidad a la LDC y las normas del CCCN. Reseñó los alcances de la responsabilidad del fiduciante inversor y del fiduciario en el contrato de fideicomiso suscripto. Sostuvo que el socio gerente de dicha empresa celebró a título personal los boletos de compraventa con los actores invocando un poder otorgado por el fiduciario; que la limitación existente en el CCCN en cuanto a que las obligaciones asumidas en el marco del contrato de fideicomiso serán cumplidas sólo con los bienes fideicomitados, debe cesar en el caso de autos; porque de ese modo se estaría afectando exclusivamente los bienes de los fideicomisarios (también perjudicados) y porque han actuado con absoluta desidia y desprecio.

Ofreció como prueba instrumental el juicio caratulado "Ale Marta Ines vs. Jimenez Alegre Maria Ines y otros s/Medida Cautelar (Residual)", expte. n° 1507/19 y la totalidad de la documentación original presentada en él, la cual se encuentra reservada en caja fuerte del Juzgado.

El 04/08/2020, la parte actora designó como apoderada común de los actores a la Sra. Marta Inés Ale. Aclaró que los actores reclaman en concepto de daño moral la mitad de la suma que oportunamente se determine como el daño patrimonial causado por los actores; y que en concepto de daño punitivo reclaman el equivalente a 20 salarios mínimos vitales y móviles. Solicitó que se

provea el escrito de la demanda.

El 05/05/2021, el juez que intervino dispuso otorgar al presente proceso trámite sumario; remitió el expediente a Mesa de Entradas para su recaratulación; citó a los accionados para que se apersonen a estar a derecho en el presente juicio y les corrió traslado de la demanda.

El 21/05/2021, se presentó la letrada Margarita Isas en representación de los demandados Miguel De la Cruz Grandi y Cesar Grandi Empresa Constructora SRL; y el letrado Leonardo Octavio Assaf, por Emprendimiento Río Grande SRL (ERG SRL en adelante) con el patrocinio de la letrada Isas, y contestaron la demanda. Reconoció que Cesar Grandi Empresa Constructora SRL suscribió con los actores los contratos de fideicomiso y el de sustitución de fiduciario también suscripto por ERG SRL. Negó que las actoras hayan cumplido sus obligaciones contractuales, ya que en la mayoría de los casos realizaron pagos parciales de las cuotas y a veces después de vencido el plazo; negó los innumerables reclamos que mencionan, el derecho que invocan y los rubros que reclaman.

Señaló que para cumplir con la obra, en los contratos que fijaban cuotas se pactó el pago de una suma fija de dinero que se valuaba en una cantidad determinada de materiales de construcción: bolsas de cemento Portland común Loma Negra de 50 kg y barras de hierro torsionado de 8mm, o bien, su equivalente en dinero en efectivo, dentro de los primeros días de cada mes.

Sostuvo que no es correcta la interpretación de que las cuotas eran sumas de dinero iguales, porque estaba prevista una actualización; que la cuota representaba una cantidad fija y determinada de bolsas de cemento y barras de hierro; ese precio debía actualizarse en la misma proporción en que aumentaba el precio del hierro y del cemento: una mitad con el precio de la barra de hierro y la otra mitad con el de la bolsa de cemento.

Destacó que en el contrato se estableció exactamente el modo de calcular cada cuota; que la parte actora no planteó la nulidad de las cláusulas de actualización; que dichas cláusulas son justas porque se fundan en la necesidad del desarrollador de mantener el valor de la cuota necesaria para comprar los materiales, pagar mano de obra; que fueron aceptadas por las partes y se ajustaban al contexto inflacionario del país; que la empresa Grandi recibía de los compradores pagos parciales para evitar paralizar la obra y los gastos que conllevaba.

En relación a la actora Marta Ines Ale, sostuvo que pagó el anticipo y cuotas de \$2.163 desde abril 2012 a diciembre 2015; pagó 53,8 de las 72 cuotas pactadas, en muchos casos después del vencimiento del plazo; y que las cuotas no tuvieron ninguna actualización.

Respecto del actor Enrique Isaac Sanson, señaló que el precio de la unidad que compró era de \$172.080; pagó un anticipo de \$30.000 y desde abril 2011 a diciembre 2015 cuotas prácticamente iguales de \$1.480; pagó \$112.880, equivalente a 1.338 bolsas y 1.600 barras; y que había pagado la actualización correspondiente.

En relación al actor José Enrique Riarte, dijo que el precio de la unidad que compró era de \$167.368, que el 27-01-2011 equivalía a: 2.771 bolsas de cemento y 3.141,29 barras de hierro; del 01-03-2011 al 26-11-2015 pagó en cuotas la suma de \$167.368 que equivalían a 1.550 bolsas de cemento y 1.861,35 barras de hierro; y que el actor adeudaba 1.221,3 bolsas y 1.279,94 barras.

Expresó que Laura María de los Ángeles Villalba, había contratado la adquisición de la unidad por el precio de \$137.232 equivalente a: 2.034 bolsas de cemento y 2.305,65 barras de hierro; que pagó 33 bolsas y 37,53 barras; pagó cuotas sin continuidad; desde el 12/05/2014 al 8/04/2016 no pagó; y con posterioridad pagó la suma de \$243.291, que representan 1.575 bolsas de cemento y 1.804,01 barras, sin actualizar y sin los intereses por las demoras en sus pagos.

Rechazó el reclamo de daños por el canon locativo de departamentos porque hasta la fecha los actores no terminaron de pagar. Sostuvo que no hay prueba de los daños extrapatrimoniales reclamados. Sostuvo que los actores no solicitaron que se impongan daños punitivos en contra de ERG SRL. Acompañó prueba documental.

Planteó excepción de falta de personalidad del demandado Miguel de la Cruz Grandi, en los términos del art 288 inc. 2. CPCC; con fundamento en que no actuó a título personal en ningún caso sino que representó a la empresa de la que es gerente; que según el contrato de fideicomiso la fiduciaria le otorgó poder para suscribir boletos de compraventa; que no se acreditó que actuó en contra de los intereses de la sociedad que representa o que realizó actos ajenos a sus funciones.

El 8/07/2021, se dio intervención de ley a la letrada Margarita María Isas en el carácter de apoderada de Miguel Adolfo de la Cruz Grandi y César Grandi Empresa Constructora S.R.L.; y a Leonardo Octavio Assaf en representación de Emprendimiento Rio Grande S.R.L., con el patrocinio de Margarita María Isas, en mérito a la documentación adjuntada; se dispuso el traslado a la parte actora de la excepción de falta de personalidad -art. 288 inc.2 CPCCT- deducida por Miguel De la Cruz Grandi; se tuvo por contestada la demanda.

El 14/09/2021, se agregó a la presente causa escrito del 04/08/2021 de la actora por el que contestó el traslado de la excepción. Por sentencia del 01/12/2021 el juez dispuso no hacer lugar a la excepción de falta de personalidad o personería deducida por la parte demandada.

El 17/03/2023 se proveyó la renuncia de la letrada Estela Jaqueline López al poder conferido por los actores. El 22/03/2023 la letrada Inés de Los Ángeles Yamúss solicitó que se notifique a la demandada María Inés Jimenez Alegre el traslado de la demanda mediante edictos. El 03/05/2023 se publicaron edictos.

El 1/06/2023 la letrada Yamuss renunció al poder y el 13/06/2023 se dispuso notificar personalmente a los actores en su domicilio real, a fin de que se apersonen a la presente causa por sí o por medio de apoderado.

El 15/08/2023 la jueza subrogante dispuso designar al Defensor de Ausentes en representación de María Ines Jimenez Alegre y citar a la Defensoría a fin de que tome intervención.

En fecha 24/08/2023 se presentaron los actores con el patrocinio del letrado Alejandro Mariano López Rubio y constituyeron un nuevo domicilio digital.

El 28/08/2023, el Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la Primera Nominación del Centro Judicial de la Capital, Gerardo Daniel Tomas, advirtió que según la Dirección General de Rentas, la Sra. Jimenez Alegre, resulta titular de distintos bienes registrables; que es actora en el juicio caratulado "JIMENEZ ALEGRE MARIA INES C/ AL AKHRAS RACHED Y OTROS S/ REIVINDICACION". Expte N° Expte. 1439/20, que tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la 1° Nominación en el cual debe haber cumplido la carga de notificar su domicilio real; que resultaba fundamental que la actora efectivamente agote las medidas razonables para dar con el paradero de la accionada; solicitó que la actora concrete un esfuerzo cierto en notificar a la demandada en su domicilio real o laboral; solicitó la suspensión de los plazos.

El 31/08/2023, la jueza subrogante ordenó librar nueva cédula a la señora Jimenez Alegre a los domicilios denunciados por el Defensor; y al Juzgado Civil y Comercial Común de la 1° Nominación a fin que se sirva informar cuál es el domicilio real denunciado por la actora en el Expte N° 1439/20; suspendió los plazos para contestar demanda.

El 5/02/2024 se hizo conocer a las partes que, en virtud del punto VII de la acordada 1472/23, el Proveyente entenderá en la presente causa.

El 07/10/2024 se dispuso por decaído el derecho de la accionada Jimenez Alegre a contestar la demanda; se abrió la causa a pruebas; y se convocó a las partes a la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas.

El 09/10/2024 ofreció pruebas la parte demandada y el 17/10/2024 la parte actora.

La primera audiencia se realizó el 11/02/2025; la demandada Jiménez Alegre María Inés, no compareció a la audiencia, razón por la cual se mantuvo el régimen de rebeldía. Se conversó sobre la posibilidad de una conciliación. No hubo acuerdo. Se proveyeron las pruebas ofrecidas.

El 23/04/2025 la letrada Margarita María Isas, renunció a la representación ejercida en autos, conforme art 16 inc 2 CPCC, pidió que se suspendan los plazos hasta tanto se notifique a los demandados. El 28/04/2025 se tuvo presente la renuncia y se ordenó notificar a De la Cruz Grandi y a César Grandi Empresa Constructora SRL, Emprendimiento Río Grande SRL, para que se presenten por sí o por nuevo apoderado. En fecha 04/05/2025 se tuvo por notificados a los demandados De la Cruz Grandi y a César Grandi Empresa Constructora SRL.

El 15/05/2025 se realizó la Segunda Audiencia. No comparecieron a la audiencia los actores por lo cual no fue posible conversar sobre una conciliación; se tuvo por presentado y con nuevo domicilio digital constituido, al letrado Hugo Mariano Danesi, en el carácter de apoderado de Emprendimiento Río Grande SRL; se dejó constancia que, atento a la incomparecencia de los demandados Jiménez Alegre María Inés, César Grandi Empresa Constructora SRL y Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, mantenían el régimen de rebeldía (Art. 267 y 268 Ley Procesal); atento a que la letrada Isas, no pagó los recaudos fiscales a su cargo, el juez ordenó notificar su incumplimiento al Colegio de Abogados de la Provincia de Tucumán y a la Caja de Previsión Social para Abogados. Respecto a la prueba testimonial de reconocimiento que estaba supeditada a la prueba de exhibición de documentación que debía realizar la parte demandada; se tuvo por desistida la prueba y se manifestó que se valorará la conducta procesal de los demandados en la oportunidad de dictar sentencia definitiva; se tuvo por desistida la prueba de declaración de parte atento a la incomparecencia de los actores y por no haber optado la parte oferente por la modalidad de pliego de posiciones para la producción de dicha prueba; se clausuró el periodo probatorio; se notificó la planilla fiscal; y se corrió vista al Agente Fiscal de la I° nom. para que dictamine en los términos del art. 52 de la LDC.

El agente fiscal de la I Nominación presentó su dictamen el 28/05/2025, y el 02/06/2025 el expediente pasa a dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Hechos conducentes.

Los actores Marta Inés Ale, José Enrique Riarte, Laura María de los Ángeles Villalba y Enrique Isaac Sansón en su carácter de adquirentes por boleto de compraventa de unidades funcionales que debió construir César Grandi Empresa Constructora SRL reclaman la entrega de departamentos de idénticas características a los comprometidos o las sumas equivalentes al valor que actualmente tendrían unidades similares; indemnizaciones en concepto de privación de uso y de daño moral; y la aplicación de una multa en concepto de daño punitivo.

Los accionados Miguel de la Cruz Grandi, César Grandi Empresa Constructora SRL y Emprendimiento Rio Grande S.R.L. contestaron la demanda; reconocieron la existencia de la relación contractual invocada en la demanda; sin embargo sostienen que los actores no pagaron la totalidad del precio convenido; rechazaron los rubros reclamados.

Miguel de la Cruz Grandi planteó una excepción de falta de legitimación con fundamento en que no actuó a título personal sino como socio gerente César Grandi Empresa Constructora SRL. El juez que intervino resolvió no hacer lugar al planteo por sentencia de fecha 01/12/2021.

Maria Inés Jimenez Alegre no se presentó en este juicio y fue declarada rebelde. En este sentido se ha entendido que la falta de contestación de demanda, en lo que a la apreciación de los hechos se refiere, constituye una presunción simple o judicial que incumbe exclusivamente al juez en oportunidad de dictar sentencia, establecer si ese silencio es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión del actor. Así, conforme lo definió nuestra Corte Suprema, “si bien la falta de contestación de la demanda no exime al actor de la necesidad de probar su derecho, se crea una presunción *iuris tantum* a su favor, la que debe ser destruida por la prueba del demandado” (CSJT en “Vitalone vs Wardi”, Sent. 171 del 13/06/2006).

2. Marco jurídico.

De acuerdo a los hechos alegados por los actores y la naturaleza del vínculo contractual, la cuestión queda sujeta a las reglas del “contrato de consumo” de los artículos 1092, 1093 y subsiguientes del Código Civil y Comercial (CCCN) así como a las disposiciones de la Ley de Defensa del Consumidor n° 24.240 y modificatorias (LDC). Los actores son consumidores en tanto personas que adquieren o utilizan, en forma onerosa, bienes o servicios como destinataria final (art. 1°), con independencia del ropaje utilizado para la realización del negocio jurídico, toda vez que la calificación de relación de consumo se encuentra dada por la finalidad de la adquisición de los bienes o servicios. Asimismo, han de tenerse en cuenta los principios y la regulación general de los contratos del derecho común, en especial el contrato de compraventa (arts. 1123 y ss. del CCCN) y de fideicomiso (arts. 1666 y ss. del CCCN).

En tal sentido, los actores suscribieron boletos de compraventa con el Sr. Miguel de la Cruz Grandi quien actuó mediante poder otorgado por el Sr. Fiduciario del Fideicomiso Edificio San Lorenzo 1246; este último les vendió departamentos a construir en un edificio en altura. La ejecución de la construcción estaba a cargo de Cesar Grandi Empresa Constructora SRL.

Las normas protectoras del consumidor en su triple carácter: constitucional (art. 42 de la Constitución Nacional), legal (CCCN) y reglamentario (LDC), resultan plenamente aplicables en los emprendimientos inmobiliarios lo que incluye los supuestos de contratos de fideicomisos inmobiliarios o de construcción. Esta última figura es un vehículo que contiene y encauza un negocio subyacente y lo que tipifica la existencia o no de una relación de consumo es precisamente aquel negocio que subyace detrás de él y que singulariza la finalidad establecida en el contrato (Cfr. Alonso Daniel F., "Contrato de fideicomiso como vehículo de emprendimientos inmobiliarios" en: Alterini - Aicega (dirs.), Derecho de Consumo Inmobiliario. La Ley, Buenos Aires, Año 2021, Tomo I, pág. 290).

En estos casos, puede verificarse el carácter de consumidor (art. 1, LDC) de quien adquiere un inmueble con destino de vivienda (finalidad que puede inferirse por ejemplo, a través de la consideración de su diseño) o por la oferta pública dirigida a personas indeterminadas realizada por un comercializador (empresa constructora, promotora de venta de viviendas, etc.). Por su parte, el carácter de proveedor (art. 2, LDC) podrá abarcar a quien desempeñe el rol de emprendedor, promotor o desarrollador, en tanto realiza actividades de “creación” y “construcción” de bienes y

servicios, a las que puede sumarse la actividad de su “comercialización”. También puede considerarse proveedor, a la persona humana o jurídica que lleva adelante la gestión del emprendimiento, lo que puede coincidir con la posición contractual de fiduciario.

Los actores adquirieron mediante boleto de compraventa departamentos en una zona residencial de esta ciudad. Se ha entendido que cuando una persona decide comprar un inmueble nuevo, sobre todo si se trata de edificios que están sometidos al régimen de propiedad horizontal o de clubes de campo o barrios cerrados, es probable que se sujete a vínculos contractuales que poco tienen que ver con la compraventa; así se utiliza, entre otros, la figura del “fideicomiso”. No obstante que, en todos los casos, se publicita la posibilidad de adquirir el inmueble, sin especificarse cuál es la figura contractual a utilizar. Es por ello que en todos estos supuestos, la relación entre el promotor o desarrollador y el adquirente se encuentra alcanzada por la LDC, aun cuando nunca se celebre un contrato dirigido a transmitir la propiedad, porque debe atenderse a la función global y económica del negocio más que a la letra de los contratos que se utilicen para cumplirla (Lorenzetti – Schötz; Defensa del Consumidor, Buenos Aires: Ábaco, 2003, p. 318).

En el mismo sentido la jurisprudencia nacional ha entendido que puede considerarse consumidor a quien adquiere unidades habitacionales mediante un sistema de adhesión a un fideicomiso inmobiliario, aún incorporándose como fiduciante o beneficiario; y que debe distinguirse el fiduciante originario de aquellos terceros que financian la obra con sus aportes, sea como fiduciantes/beneficiarios de fideicomisos de construcción al costo o como simples adquirentes/beneficiarios por la compra de las unidades a un precio fijo, resultando en este caso indispensable la clara especificación del objeto mediante la incorporación del proyecto o master plan de la obra como anexo del contrato. Tal clasificación y la protección de este último tipo de fiduciantes, sirve como un freno a los proveedores que constituyen la parte fuerte del contrato y protege a los pequeños inversores que pretenden adquirir una vivienda mediante esta modalidad (cfr. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso-Administrativo de 1ª Nom., Río Cuarto, Córdoba, “Milloch Hugo c. Seidl Lilia”, 22/12/2016, La Ley, Cita Online: AR/JUR/102881/2016; Cám. 4ª de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza, “Beral Lidia c. Sociedad Mutual”, 31/07/2013, La Ley Cita Online: AR/JUR/39689/2013).

Bajo el marco normativo descripto se analizará la procedencia o improcedencia de la pretensión procesal esgrimida por los actores.

3. Pruebas.

3.1. Documental.

Según el contrato de fideicomiso (SAE, 21/05/2021) celebrado por escritura pública N° 69 de fecha 16/06/2010 pasada por ante el escribano Rodolfo Martín Figueroa, titular del Registro N° 20; Miguel Angel Cuezco se constituyó en el carácter de Propietario, Fiduciante, Beneficiario; Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., representada por Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, asumió el carácter de Fiduciante Inversor, Fideicomisario, Beneficiario clase A; y María Inés Jiménez Alegre se constituyó en el carácter de Fiduciaria. El objeto del contrato era desarrollar un proyecto inmobiliario en el inmueble de propiedad del fiduciante propietario -San Lorenzo 1246- y la empresa Cesar Grandi S.R.L. aportaría lo necesario para la construcción y conclusión de la obra y entrega de las unidades (cláusula segunda). Según la cláusula cuarta, el fiduciante inversor tenía a su cargo la realización de planos, compra y aporte de los materiales, efectuar las tareas de proyecto y dirección de obras, entre otras. Según la cláusula tercera, se transfirió el dominio fiduciario del inmueble ubicado en San Lorenzo 1246 a la Sra. María Inés Jiménez Alegre y sus obligaciones eran entregar al fiduciante inversor la tenencia del inmueble, otorgar escritura de afectación del inmueble al régimen de propiedad horizontal, modificar el reglamento de copropiedad, contratar los seguros,

transmitir el dominio de las unidades funcionales del proyecto, efectuar rendiciones parciales, asumir obligaciones de custodia y control del buen estado de conservación del bien objeto del contrato (cláusula sexta). El plazo de entrega de las unidades se fijó dentro de los 30 meses desde la entrega efectiva del inmueble, plazo que podía prorrogarse por 24 meses. La cláusula sexta también prevé una distribución de las unidades funcionales: al fiduciante propietario le corresponderá 375 m2 en un total de siete unidades; al fiduciante inversor el resto de los metros cuadrados y las unidades de cocheras, o a la persona que éste indique; y a los adquirentes de unidades por boleto de compraventa suscriptos por el fiduciario. En esa misma escritura, la fiduciaria Jiménez Alegre otorga poder a favor de Miguel Adolfo de la Cruz Grandi para que suscriba boletos de compraventa de la preventa de las unidades, para realizar trámites y suscribir autorizaciones para instalaciones y toda otra documentación que se requiera.

Asimismo se adjuntó una adenda al contrato de fideicomiso realizada por escritura pública n° 223 de fecha 6/12/2018; dicho documento incorporó a Miguel Ángel Cuezco (h), Juan José Cuezco Sanchez, Hugo Gerardo Cuezco y Elena Sanchez como parte del contrato de Fideicomiso, como FIDUCIANTES PROPIETARIOS, por el fallecimiento del Fiduciante Propietario original, y lo sustituyó a todos los efectos; extendió el plazo establecido a los fines del desarrollo del proyecto; el plazo para la finalización de la obra se estableció en TRES (3) AÑOS contados a partir de la fecha de dicho instrumento, extendiéndose el plazo de vigencia del Fideicomiso en un plazo de SIETE AÑOS a contar igualmente desde la fecha de la presente, o el cumplimiento del objeto, el que fuere primero; también prevé la renuncia de la fiduciaria María Inés Jimenez y la transmisión del dominio fiduciario a la sociedad "EMPRENDIMIENTO RIO GRANDE S.R.L", que a través de su representante, el Señor Leonardo Octavio Assaf, aceptó el dominio fiduciario sobre el inmueble ubicado en calle San Lorenzo n° 1246; declararon que debido a que la Fiduciaria no tuvo manejo de fondos no existen cuentas pendientes a rendir de su parte, no se le adeudaba suma alguna en concepto de honorarios, gastos, ni por ningún otro concepto derivados de su función, otorgándose las partes recíprocamente carta de liberación.

La parte actora acompañó las copias de los boletos de compraventa celebrados entre el Sr. Miguel de la Cruz Grandi, en representación del FIDEICOMISO EDIFICIO SAN LORENZO 1246, mediante poder otorgado por el Fiduciario del referido contrato de fideicomiso, por un lado, como la parte vendedora y, por el otro, los actores de este juicio como compradores.

Según el boleto de compraventa del 27/01/2011, el señor José Enrique Riarte adquirió una unidad con destino a vivienda unifamiliar, a construirse en el inmueble en cuestión, ubicada en el Piso 4, Departamento "D"; según el boleto dicha unidad constaba de un estar comedor con cocina integrada, un dormitorio, baño completo; con una superficie propia de 37,40 mts²; se describe el detalle de los niveles de terminación del edificio; estableció el precio de venta en la suma total fija e inamovible de \$167.368; acordaron según la cláusula 3 b) financiación pagar en ese mismo acto la suma de \$25.000 sirviendo dicho boleto de recibo válido y suficiente; y el saldo en 96 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de \$1.483 con vencimiento los días 27 de cada mes, a partir del 27 de febrero del 2011; refiere que el saldo tenía una actualización que se haría efectiva contra entrega de cada una de las cuotas y que tendría como referencia el costo de: -una barra de hierro O de 8 mm que ofrece en plaza una empresa reconocida en el medio como EMI; -Una Bolsa de Cemento Pórtland común, marca Loma Negra que ofrece en plaza una empresa reconocida en el medio como Expreso San José; que la actualización se realizaría sobre el valor original de la cuota y la incidencia de cada uno de los materiales sería en un 50% cada uno; prevé que la mora en el pago de las cuotas pactadas se produciría por el solo vencimiento, sin necesidad de interpelación alguna. Acordaron como fecha de entrega de la unidad 36 meses con una variación de 6 meses por imprevistos o razones de fuerza mayor a partir de la aprobación de los planos por parte de la

municipalidad de S.M. de Tucumán.

Se adjuntaron los recibos otorgados por la firma CESAR GRANDI al actor Riarte en concepto de pago de las cuotas; y comprobantes de transferencias bancarias.

Según el boleto de compraventa del 10/06/2011, Laura Maria de los Angeles Villalba, adquirió una unidad con destino a vivienda unifamiliar, ubicada en el piso 2, departamento "C"; monoambiente, con una superficie de 29,82mts²; el boleto describe el detalle de los niveles de terminación del edificio; el precio de venta consistió en la suma total fija e inamovible de \$137.232,00; acordaron según la cláusula 3 b) financiación pagar en ese mismo acto la suma de \$30.000.00 sirviendo de recibo válido y suficiente; y el saldo en 96 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de \$ 1.117,00 con vencimiento los días 20 de cada mes, a partir del 20/07/2011; prevé una cláusula de actualización sobre el valor original de la cuota. Se adjuntó constancia de la DGR de pago de impuesto de sellos.

Asimismo se acompañó un convenio modificadorio del boleto del 11/05/2016 en atención a que la señora Villalba había dejado de cumplir con el pago, reconvinieron el precio originalmente pactado y que se fijó en la suma de \$274.450; a dicha suma se imputaron las sumas pagadas por la actora; y se convino que debía pagar además \$192.427. También se presentaron copias de las cartas documentos intercambiadas entre la actora y la empresa Grandi.

Según la copia del boleto de compraventa del 20/03/2013, la señora Marta Ines Ale, adquirió con destino a vivienda unifamiliar, una unidad a construirse en el referido inmueble, ubicada en planta baja, Departamento "D"; dicha unidad se integraba por un estar comedor, con cocina integrada, 1 dormitorio, baño completo, y patio; con una superficie Propia de 37,40 mts²; se adjuntó un plano; el boleto describe el detalle de los niveles de terminación del Edificio de Vivienda; y estableció el precio de venta en la suma total fija e inamovible de \$185.736; acordaron según la cláusula 3 b) financiación pagar en ese mismo acto entregar la suma de \$ 64.608 sirviendo el boleto de Recibo válido y suficiente; y el saldo en 96 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de \$ 2.163 con vencimiento los días 15 de cada mes, a partir del 15/03/2012; prevé una actualización sobre el valor original de la cuota; el plazo de entrega era de 36 meses a contar desde la fecha de suscripción del boleto. Se acompañó un plano de la unidad; certificación de firmas de dicho boleto; recibos de pago; una constancia de la empresa Grandi del 04/04/2016 según la cual la Sra. Ale Marta Inés, D.N.I. N° 24.643.082 a esa fecha había abonado la totalidad de las cuotas comprometidas en el contrato oportunamente suscripto y que no existía saldo pendiente. Asimismo se encuentran agregadas otras cartas documentos intercambiadas entre las mismas partes.

Según contrato de cesión del 16/04/2015 el señor Enrique Isaac Sanson y su cónyuge Clara Valeria Palma, recibieron en calidad de cesionarios las acciones y derechos del Boleto de Compraventa de fecha 11/03/2011, sobre una unidad a construirse en un inmueble de propiedad de "Fideicomiso Edificio San Lorenzo n° 1246 de esta ciudad," ubicada en Piso 9, departamento B. La parte actora adjuntó copia de dicho boleto de compraventa; resúmenes de cuenta y recibos de pago de las cuotas otorgados a los cedentes y al señor Sanson por la empresa Grandi; y las cartas documento remitidas por el señor Sanson a Jimenez Alegre y a Cesar Grandi Empresa Constructora SRL.

3.2. Informativa.

Mesa de Entradas Civil contestó el oficio el 18/02/2025, adjuntó un informe de causas registradas donde figuran como demandados Jimenez Alegre Maria Ines Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., Miguel Adolfo de la Cruz Grandi y Emprendimiento Río Grande S.R.L.

La AFIP informó el 17/02/2025 que no se encontraron contribuyentes para la razón social Fideicomiso Inmobiliario Edificio San Lorenzo 1246.

La Dirección de Personas Jurídicas informó el 20/02/2025 que de la compulsión de sus registros, no surge inscripto ningún contrato bajo la denominación "FIDEICOMISO INMOBILIARIO EDIFICIO SAN LORENZO 1246".

El banco BBVA ARGENTINA S.A, informó el 20/02/2025 los datos correspondientes a la cuenta N° 70-302151/9, Titular: SERVICIO DE ASESORAMIENTO CUIT N° 30710159552, Fecha de alta: 11/09/2007, Fecha de baja: 22/04/2016; y que resultaba materialmente imposible el envío de lo solicitado, atento a que se encuentra dentro del plazo de guarda vencido normado por el BCRA para su resguardo (10 años).

La Dirección de Ingresos Municipales informó el 24/02/2025 que el Fideicomiso Inmobiliario Edificio San Lorenzo 1246 no figuraba inscripto en el Tributo Económico Municipal; no se registra como contribuyente de las Contribuciones que inciden sobre los Inmuebles - C.I.S.I.; que el domicilio de SAN LORENZO COMBATE DE N° 1.246 se identifica con el padrón municipal N° 253.630- padrón catastral N°7879 y adeuda en concepto de las Contribuciones que Inciden sobre los Inmuebles - C.I.S.I., los periodos 01/2013 a 04/2016, 01/2019 a 09/2024 y 02/2025 según el estado de deuda que se adjunta, importe que asciende a \$ 411.494,28 actualizado al 20/02/2025 Registra EMPRENDIMIENTO RIO GRANDE S.R.L. Adjuntó un estado de deuda.

El banco SANTANDER RIO SA informó el 24/02/2025 que no se registraban transferencias efectuadas desde la cuenta única en pesos 035-374381/8, hacia la cuenta cuyo número de CBU 0150518402000104706136 (de titularidad Servicios de Asesoramiento Financiero S.R.L. CUIT 30710159552), desde la fecha 21/02/15 hasta el 30/12/2015; que atento al tiempo transcurrido no contaba con la información solicitada anterior al 02/2015; de acuerdo a lo ordenado en la Com "A"3035- sección 2.5 del BCRA, toda documentación debe conservarse por un plazo de diez años.

La DGR contestó el 24/02/2025 que no surgía de su base de datos información alguna respecto del Fideicomiso Inmobiliario Edificio San Lorenzo N° 1246, al realizar la búsqueda por nombre del contribuyente.

La Dirección de Personas Jurídicas adjuntó el 26/02/2025 una ficha técnica de la sociedad "SERVICIO DE ASESORAMIENTO FINANCIERO S.R.L." donde constan todas las inscripciones realizadas por la misma, de manera cronológica, desde su constitución a la fecha; remitió copias simples de los instrumentos inscriptos en formato PDF.

En fecha 05/03/2025, Mesa De Entradas Penal, Centro Judicial Capital, adjuntó un Informe de causas registradas en las que figura como demandado por la comisión de delitos el Sr. Miguel Adolfo de la Cruz Grandi.

El banco Galicia informó el 05/03/2025 que la Caja de Ahorros en Pesos N° 6246106111 (apertura: 5/2/2008; cerrada: 04/02/2015) perteneció a GRASSETTO MARIA LAURA, Doc. Nro. 27253360165; que no registró transferencias al CBU solicitado, según el periodo legal de guarda de información de los últimos 10 años.

La Dirección General de Catastro informó el 06/03/2025 que la Matrícula Registral: S-28679, se identificó el Inmueble con el Padrón N° 14452, y le corresponde la siguiente ubicación y nomenclatura catastral: Ubicación: Departamento: Capital – Lugar: San Miguel de Tucumán – Domicilio: Calle San Lorenzo N° 1246; Nomenclatura: Circunscripción: 1 – Sección: 3 – Manzana: 16 – Parcela: 15; Matrícula: 10967. 2.- Se adjunta Croquis Ubicación del Inmueble Padrón 14452,

donde se consigna ubicación, nomenclatura, linderos y superficie.

La Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucuman informó el 07/03/2025 lo solicitado en Exp. Nº 795/2025, referido al domicilio de San Lorenzo 1246; que el 03/06/2011 se solicitó aprobación de planos de obra nueva-viviendas colectivas y consultorios- Propietario: JIMENEZ ALEGRE MARIA INES - FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAN LORENZO 1246; Profesional: ARQ DE LA CRUZ GRANDI MIGUEL MP 37576, otorgándole el Permiso NA01890 con fecha 14/07/2011, no se registra otorgado Final de Obra; Anteproyecto Ampliación Proyecto Na 139371/13, no se registra otorgado Final de Obra.

La DCI contestó el 10/03/2025 que Maria Ines Jimenez Alegre tenía 13 denuncias; la firma CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. cuenta con 57 denuncias; Miguel Adolfo De La Cruz Grandi posee 13 denuncias; y las firmas EMPRENDIMIENTO RIO GRANDE S.R.L. y FIDEICOMISO EDIFICIO SAN LORENZO N°1246 no cuentan con denuncias; adjuntó listados de denuncias y aclaró que el sistema informático de la repartición solo puede filtrar y determinar la cantidad de denuncias totales (sin discriminar el motivo), y la cantidad de antecedentes (infracciones firmes asentadas en el registro de infracciones).

El Registro Inmobiliario informó el 14/03/2025 que el antecedente dominial S-28678 se encuentra con documento pendiente de inscripción ingresado en esa repartición por lo que no remitió copia de la misma; que Miguel de la Cruz Grandi, la Sra María Ines Jimenez Alegre y Emprendimiento Rio Grande S.R.L poseen inmuebles inscriptos a su nombre, adjuntó reporte de búsqueda y matrículas registrales; no registra inmuebles inscriptos Cesar Grandi Empresa Constructora SRL actualmente; adjuntó reporte de búsqueda actual e histórico de las personas mencionadas. Ello conforme surge de contestación de oficio ingresada por mail el 19/03/2025 (SAE).

3.3. Inspección ocular.

El 03/04/2025 obra agregada acta y fotografías de la inspección ocular realizada el 28/03/2025.

3.4. Pericial contable.

La perito Noemi Josefina Nanni, Mat. Prof. N° 4.130 presentó su informe pericial contable el 20/03/2025. Aclaró que a la fecha de elaboración de su informe el demandado no puso a disposición ninguna documentación, no obstante estar intimado a ello.

Contestó los puntos de pericia formulados por la parte actora. Al punto C -Señale si el Fideicomiso Edificio San Lorenzo 1246 posee debidamente registrados los titulares de todas las unidades funcionales que integran el edificio en construcción en calle San Lorenzo 1246 de esta ciudad, ya sea como fiduciantes, adherentes, beneficiarios, cesionarios, compradores por boleto de compraventa y/o cualquier otra causa- la perito contestó que de la documentación de autos, surge únicamente los boletos de compraventa correspondientes a Laura María de los Angeles Villalba, unidad 2° "C"; Enrique Isaac Sansón, unidad 9° "B"; José Enrique Riarte, unidad 4° "D"; María Inés Ale, unidad PB "D".

Al punto D -Indique si surge de los registros contables el vínculo que une al Fideicomiso Edificio San Lorenzo 1246, en la persona de su fiduciario y los actores en autos. Fecho, informe detalladamente cada uno (datos personales completos, unidad adquirida, fecha de compra, movimientos cuenta, pagos, y toda otra información obrante), especialmente los registros correspondientes a los actores- la perito informó que de la documentación obrante en autos, surgen los vínculos contractuales entre el Fideicomiso Edificio San Lorenzo 1246, en la persona de su fiduciario y los actores, ello a través de los boletos de compraventa de unidades funcionales (departamentos) del edificio de calle San

Lorenzo 1246 de la ciudad de San Miguel de Tucumán; en el caso de la Sra. María Inés Ale conforme la documentación obrante no registra deuda al 04/04/2016, como así tampoco el Sr. José Enrique Riarte al 26/11/2015; en el caso del Enrique Isaac Sansón se destaca una deuda al 18/05/2018 de \$75.500, mientras en el caso de la Sra. Laura María de los Angeles Villalba se registran pagos en exceso por la suma de \$137.218,00; acompañó certificación expedida por las partes demandadas de sus saldos a los actores.

Respecto de los puntos de pericia B, E, F, G, H, la perito contestó que el demandado no presentó la documentación solicitada para su compulsión, por lo que no pudo emitir opinión al respecto.

3.5. Pericial de perito tasador.

El perito Santiago Gabriel Gomez, Martillero Público-Perito Tasador M.P 527, desinsaculado presentó su informe pericial el 28/04/2025.

4. El incumplimiento de las demandadas.

En base a las pruebas antes mencionadas es posible tener por acreditada la existencia de un vínculo contractual entre las partes, que fue reconocido expresamente por los accionados en oportunidad de contestar la demanda.

Asimismo, resulta evidente el incumplimiento de las demandadas en lo que respecta a la finalización de la obra y su consecuente entrega de las unidades adquiridas por los actores. Esto quedó demostrado esencialmente mediante la prueba de inspección ocular realizada el 28/03/2025. Según el acta el Oficial de Justicia constató que en el inmueble de San Lorenzo 1246 no se encontró personal alguno trabajando en la obra; el edificio no se encontraba terminado, encontrándose la obra paralizada en estado de abandono construido hasta el piso 13; el oficial interviniente observó desparramado en todo el lugar escombros, maderas podridas, maleza de gran tamaño, chapas, tachos oxidados; y adjuntó 19 fotografías que dan cuenta el estado actual del edificio.

En el mismo sentido, corresponde añadir que las nociones de hecho de la experiencia común (art. 127, CPCCT) permiten advertir que en el inmueble objeto de este juicio al día de la fecha se encuentra un edificio sin finalizar cuya construcción está paralizada y en estado de abandono, lo que permite concluir que las unidades no se encuentran finalizadas ni fueron entregadas a sus adquirentes.

Asimismo, la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucuman informó el 07/03/2025 que no se otorgó el certificado de Final de Obra.

5. Responsabilidad del fiduciante inversor y del Sr. Miguel Adolfo de la Cruz Grandi.

En los términos del contrato se advierte que Cesar Grandi Empresa Constructora SRL se constituyó en el carácter de fiduciante inversor y tenía a su cargo esencialmente la construcción de la obra y entrega de las unidades y recibió por medio del contrato amplias facultades para cumplir ese objetivo. Además, en este caso responde directamente frente a los actores por ser quien les vendió las unidades del edificio cuya construcción no fue finalizada, según los boletos de compraventa antes descriptos.

Corresponde precisar que la empresa "Grandi", en su rol de desarrolladora inmobiliaria, revestía el carácter de proveedora en el marco de la relación de consumo (art. 2, LDC) entablada con los actores, y en dicho contexto asumió las obligaciones de entregar y escriturar las unidades adquiridas, obligaciones que fueron manifiestamente incumplidas.

En este sentido se ha entendido que, conforme los sujetos del negocio subyacente en el contrato de fideicomiso, debe considerarse proveedor a quien desempeñe el rol de emprendedor, promotor o desarrollador, en tanto actividades de "creación" y "construcción de bienes y servicios" a las que puede sumarse la actividad de "comercialización", e incluso puede considerarse proveedor a la persona que lleva adelante la gestión del emprendimiento, lo que puede coincidir con la posición contractual del fiduciario (Alonso, D. "Contrato de fideicomiso como vehículo de emprendimientos inmobiliarios" en Alterini, I. - Aicega, M. -Dir.- Derecho de consumo inmobiliario, Buenos Aires: La Ley, 2021, T. II, p. 294).

En definitiva, constatado el vínculo contractual entre las partes y el incumplimiento de la demandada corresponde precisar por separado las pretensiones que justifican condenar a César Grandi Empresa Constructora SRL en los términos expresados en la demanda.

Esta condena se hará extensiva a su vez a su socio gerente Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, a quien los actores también demandaron a título personal. Ello en virtud de que éste último no sólo actuaba en el marco del fideicomiso como socio gerente de la SRL, sino que además lo hacía a través de un poder otorgado por la fiduciaria con amplias facultades para llevar adelante el cumplimiento del objeto del "Fideicomiso San Lorenzo n° 1246".

Si bien la regla de nuestro derecho positivo es que las personas jurídicas tienen una personalidad distinta a la de sus miembros y, por lo tanto, éstos no responden por las obligaciones de aquélla (art. 143 del CCCN y art. 2 de la Ley General de Sociedades 19.550), tal pauta no es absoluta. Ello en razón de que la personalidad jurídica es inoponible cuando la actuación de la sociedad encubra la consecución de fines extrasocietarios, constituya un recurso para violar la ley, el orden público o la buena fe o para frustrar los derechos de terceros (arts. 54 tercer párrafo de la Ley General de Sociedades y 144 del CCCN).

En este sentido López Mesa sostiene que la realidad impone que cuando la estructura formal de la persona jurídica se utiliza ilegítimamente, perpetrando fraudes o lesionando derechos de terceros, debe descorrerse el velo de su personalidad para penetrar en la real esencia de su sustrato personal o patrimonial, debe el juez poner al descubierto los fines y motivaciones reales de los individuos que son miembros de la sociedad y que han utilizado a ésta como máscara para la consecución de fines reprobados por el ordenamiento (cfr. Verón Alberto V. - Verón Teresita, "Ley general de sociedades y otros entes asociativos, La Ley, Buenos Aires, 2019, pág.112).

En el caso particular, no puede soslayarse que existen múltiples denuncias e investigaciones penales en curso y acciones civiles de incumplimiento en la finalización de obras desarrolladas bajo la figura de fideicomisos inmobiliarios entablados en contra de los demandados, circunstancia que es de público conocimiento y que pone de manifiesto la existencia de incumplimientos contractuales recurrentes y graves irregularidades en la administración de los bienes fideicomitidos por parte del Sr. Grandi y de las empresas que éste administraba (cfr. <https://www.lagaceta.com.ar/nota/1000970/politica/piden-constructor-grandi-sea-juzgado-estafas-fiduciarias.html> ; <https://elsigloweb.com/2023/08/02/por-los-mas-de-800-damnificados-y-18-esqueletos-de-edificios-sin-terminar-solicitan-que-el-constructor-grandi-sea-juzgado-por-estafas/>).

Entiendo que tales circunstancias fácticas configuran un indicio más que contundente para concluir que Miguel Adolfo de la Cruz Grandi utilizó la forma societaria César Grandi Empresa Constructora S.R.L. para infringir la ley, en perjuicio de los derechos de los actores en su carácter de adquirentes de las unidades funcionales en el marco de un fideicomiso inmobiliario, todo lo cual justifica la extensión de responsabilidad por los daños ocasionados.

6. Responsabilidad de los fiduciarios.

El incumplimiento del objeto del fideicomiso, y por consiguiente de los derechos adquiridos por los actores en el marco de dicha figura contractual, también recae en la figura de los demandados: Sra. Jiménez Alegre y Emprendimiento Río Grande S.R.L. en su carácter de fiduciarios del fideicomiso en cuestión. En efecto, el artículo 1674 del CCCN prescribe que el fiduciario debe cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él. Se entiende en este sentido que, por aplicación de los principios generales, se puede establecer que si el fiduciario, en el ejercicio de su función de administrar, gestionar y/o disponer, un patrimonio o cosas determinadas, que son propias pero que debe hacerlo en interés ajeno, ocasiona un daño por su culpa o dolo, está obligado a repararlo. La regla consiste en que el fiduciario es responsable de todo daño causado al fiduciante, al fideicomisario, o al beneficiario, derivado de la no ejecución total o parcial de las obligaciones emergentes del fideicomiso (Kiper, C., Tratado del fideicomiso, Buenos Aires: Abeledo-Perrot, T. I, p. 362). Al encontrarnos frente a una relación de consumo resulta también de aplicación la norma que regula el incumplimiento contractual en el artículo 10 bis de la LDC.

En este caso la demandada María Inés Jiménez Alegre no se presentó en el juicio y fue declarada rebelde. El fiduciario sustituto, Emprendimiento Río Grande S.R.L. contestó la demanda. Cabe tener presente que según la adenda del contrato de fideicomiso en cuestión la fiduciaria María Inés Jiménez Alegre renunció y transmitió el dominio fiduciario sobre el inmueble ubicado en calle San Lorenzo n° 1246 a la sociedad "EMPRENDIMIENTO RIO GRANDE S.R.L.". Sin embargo, cabe resaltar que dicha renuncia no la exime de su responsabilidad puesto que no tuvo lugar, en oportunidad de efectuarse la referida sustitución de fiduciario, una rendición de cuentas documentada en los términos de los arts. 858, 859, 860 y 861 inc. a) del CCCN, circunstancia que, de acuerdo al deber de obrar de buena fe (arts. 9 y 961 del CCCN) impide tener por concluida válidamente la gestión de intereses ajenos que realizó la Sra. Jiménez Alegre en su carácter de fiduciaria originaria del Fideicomiso Edificio San Lorenzo 1246. En tal sentido, cabe resaltar que resulta ineficaz la manifestación expresada en el instrumento público de renuncia de fiduciario y transmisión de dominio al fiduciario sustituto (Escritura pública n° 223 de fecha 06/12/2018), en donde se expresó que la fiduciaria Jiménez Alegre no se encontraba en condiciones de realizar las tareas inherentes a la función y que "...debido a que la Fiduciaria no tuvo manejo de fondos no existen cuentas pendientes a rendir por parte de la Señora María Inés Jiménez Alegre..." (sic). Ello bajo ningún concepto puede constituir una causal de exoneración de responsabilidad en favor de la fiduciaria, máxime si se tiene presente que el fideicomiso inmobiliario en cuestión se había constituido ocho años antes, mediante escritura pública n° 69 de fecha 16/06/2010, lo que denota una total y absoluta falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales por parte de la Sra. Jiménez Alegre.

Asimismo, corresponde agregar que luego de la sustitución del fiduciario efectuada en el año 2018, no se ha acreditado en este proceso que la empresa Emprendimiento Río Grande S.R.L. haya desplegado una labor diligente tendiente a lograr el cumplimiento de la finalidad del contrato de fideicomiso en tiempo y forma y de acuerdo a los compromisos contractuales asumidos con los actores. En razón de ello es que no caben dudas que existe una responsabilidad concurrente de la Sra. Jiménez Alegre y del referido ente societario en su carácter de fiduciarios del Fideicomiso Edificio San Lorenzo 1246.

Debe remarcarse la centralidad que la figura del fiduciario tiene en el contrato de fideicomiso. El fiduciario, como titular del dominio fiduciario, tiene las facultades de dueño perfecto (art. 1704, CCCN) pero limitadas o ajustadas al fin del fideicomiso "al costo" y a su estatuto particular conformado por las disposiciones contractualmente previstas. Estas facultades deben ser ejercidas conforme el estándar jurídico del "buen hombre de negocios" (art. 1674) y en el marco de las

particularidades del negocio fiduciario, que combina una relación de naturaleza obligacional y una relación de naturaleza real, lo que lo diferencia del mandato, más allá de tener en común el elemento confianza. Por ello, en el fideicomiso “al costo” debe subrayarse lo fundamental de la lealtad para con las personas adherentes al sistema generado por el negocio subyacente, ya sea que ocupen las posiciones jurídicas de fiduciante, del beneficiario o de fideicomisario (Alonso, D. “Contrato de fideicomiso como vehículo de emprendimientos inmobiliarios”, ob. cit., T. I, p. 276).

En base a los motivos expuestos es que se condenará en forma concurrente (art. 850 y 1751 del CCCN) a la señora Jimenez Alegre y a Emprendimiento Río Grande S.R.L., en su carácter de fiduciarios por las consecuencias del incumplimiento del contrato de fideicomiso en el cual ambas personas revistieron el carácter de fiduciarios en distintas etapas y contribuyeron con su conducta a frustrar las legítimas expectativas de los actores, quienes como consumidores y a través de distintos instrumentos contractuales celebrados, se incorporaron al fideicomiso con el propósito de llegar a ser adjudicatarios de las unidades funcionales que debían construirse.

7. Pretensiones.

7.1. Cumplimiento.

Los actores reclamaron en la demanda y su ampliación la entrega de un departamento de idénticas características a los comprometidos, y si ello no fuere posible, su valor real más los intereses respectivos; expresaron que la sentencia que recepta el reclamo de cumplimiento de contrato, lleva implícita la potestad de la resolución en caso de incumplimiento.

Los accionados negaron que los actores hayan pagado el precio convenido en su totalidad como fue afirmado en la demanda; y señalaron que no era correcta la interpretación de la parte actora de que las cuotas eran sumas de dinero iguales, porque estaba prevista una actualización y que recibió de los compradores pagos parciales para evitar paralizar la obra.

En primer lugar, cabe señalar que la actora Marta Inés Ale manifestó haber abonado la totalidad de las cuotas comprometidas en el boleto de compraventa según la “constancia de cancelación de cuotas” otorgada por Grandi Empresa Constructora S.R.L. el 04/04/2016; dicho documento expresa que no existía saldo pendiente de pago por la compra de un departamento del "Fideicomiso Edificio San Lorenzo 1246", identificado como PB Unidad "D", el que constaba de un estar comedor con cocina integrada, un dormitorio, baño completo y patio, con una superficie total de 53.12m².

En su contestación de la demanda los accionados manifestaron que las cuotas que pagó la señora Ale durante tres años y 9 meses no tuvieron ninguna actualización, pese a estar previsto en el contrato.

En segundo lugar, el actor José Enrique Riarte sostuvo también haber abonado la totalidad de las cuotas comprometidas en el contrato oportunamente suscripto según la “constancia de cancelación de cuotas” otorgada por Grandi Empresa Constructora S.R.L. el 26/11/2015 (obrante a fojas 183 del expediente n° 1507/19, caratulado "Ale Marta Ines vs. Jimenez Alegre Maria Ines y otros s/Medida Cautelar (Residual)"); dicho recibo da cuenta que a esa fecha no existía saldo pendiente por la compra de un departamento del "Fideicomiso Edificio San Lorenzo 1246", identificado como Piso 4, Departamento "D"; Asimismo adjuntó un recibo N° 0002-0003196, de fecha 26/11/2015, emitido por Proyectos Inmobiliarios Cesar Grandi, Cesar Grandi Empresa Constructora, MCG Building, cliente: San Lorenzo 1246 - Riarte Jose Enrique, San Lorenzo 1246, cancelación de cuotas, valores recibidos: 2.000 dólares.

Las accionadas se limitaron a expresar que el señor Riarte pagó en cuotas la suma de \$167.368, equivalentes a 1.550 bolsas de cemento y 1.861,35 barras de hierro; y que el actor adeuda 1.221,3

bolsas y 1.279,94 barras.

Asimismo, la actora Laura María de los Angeles Villalba adjuntó una constancia de cancelación de cuotas expedida por la empresa Grandi de fecha 18/05/2018 (fojas 227 del expediente n° 1507/19) en la que expresamente dice que había abonado la totalidad de las cuotas comprometidas parcialmente actualizadas, en el contrato oportunamente suscripto, por la compra de un departamento que se describen a continuación: "Fideicomiso Edificio San Lorenzo 1246" Una unidad identificada como 2° "C"; con una superficie total de 38.12 m2.

Los accionados contestaron que el precio de la unidad era de \$137.232 equivalente a 2.034 bolsas de cemento y 2.305,65 barras de hierro; que pagó 33 bolsas y 37,53 barras; pagó cuotas sin continuidad; desde el 12/05/2014 al 8/04/2016 no pagó; y con posterioridad pagó la suma de \$243.291, que representan 1.575 bolsas de cemento y 1.804,01 barras; sin actualizar y sin los intereses por las demoras en sus pagos.

El recibo es un instrumento público o privado en el que el acreedor reconoce haber recibido la prestación debida (art. 896 CCCN). El art. 894 del CCCN dispone que la prueba del pago recae: " a) en las obligaciones de dar y de hacer, sobre quien invoca el pago...". Seguidamente, el art. 895 del CCyC establece que: "El pago puede ser probado por cualquier medio excepto que de la estipulación o de la ley resulte previsto el empleo de uno determinado, o revestido de ciertas formalidades".

Explica la doctrina que el recibo es una declaración de voluntad que integra un acto jurídico no negocial, donde el acreedor reconoce haber obtenido el contenido de la prestación. Por ello, como síntesis, es posible afirmar que constituye un "reconocimiento" o "confesión". Por su parte, el reconocimiento es un buen ejemplo de actos que no tienen como efecto inmediato y finalidad producir efectos jurídicos, pero allí se manifiesta una opinión o se admite un hecho sobre una determinada situación jurídica. De ese modo se expone un conocimiento o una verdad sobre una determinada circunstancia. A más de la forma escrituraria, en el recibo deben constar: a) la fecha; b) el nombre del solvens; c) indicar en qué carácter paga; d) individualizar la obligación que se efectiviza; e) el contenido de la prestación que se cumple; y f) finalmente la firma del acreedor o accipiens (Cfr. Ruben H. Compagnucci de Caso en: Alterini, Jorge Horacio (dir.), Código Civil y Comercial comentado: tratado exegético. - la ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2015, págs. 463/464).

Respecto del pago total invocado por los actores -no reconocido por las demandadas y que consideran que fue un pago parcial-, corresponde precisar que los demandados en su contestación de la demanda no negaron categóricamente la autenticidad de la documentación acompañada por la parte actora, por lo tanto, en los términos de lo dispuesto por el inc. 3 del art. 435 CPCCT, se tendrán por auténticos los documentos y por ciertas dichas constancias adjuntadas por la parte actora.

Cabe agregar que en los recibos otorgados por la demandada a los actores en concepto de pago de las cuotas, no surge que haya formulado reserva alguna ni se consignó en ellos que dichos pagos fueran parciales porque no contenían las actualizaciones que mencionan en sus escritos de contestación de demanda, por lo que debe entenderse que el pago de cada cuota era íntegro por aplicación de lo dispuesto por el art. 880 CCCN. Además, la parte demandada no produjo prueba documentada en contrario ni aportó la información necesaria a la perito contadora a los fines de acreditar su postura de que los actores no habían pagado la actualización y, en consecuencia, la totalidad del precio, circunstancia que podría haber permitido desvirtuar el hecho incontrastable que surge de la documental acompañada, vinculado a que las Sras. Marta Inés Ale y Laura María de los

Ángeles Villalba y el Sr. José Enrique Riarte no registran deuda con el fideicomiso. Esta conducta procesal desplegada por la demandada, constituye además un incumplimiento para con el deber de colaboración acentuado que rige en materia de prueba en los procesos de consumo, lo que conduce inexorablemente a interpretar y valorar el plexo probatorio en el sentido más favorable a los consumidores involucrados (art. 485 CPCCT).

A mayor abundamiento, la doctrina aclara que si el pago es efectuado y recibido sin reservas ni protestas, el efecto liberatorio es pleno y total. El acreedor no puede reclamar un nuevo cumplimiento o que se le adicionen otras prestaciones accesorias como "intereses" -en el caso actualizaciones según la parte demandada- (cfr. Ruben H. Compagnucci de Caso en Alterini, Jorge Horacio (dir.), Código Civil y Comercial comentado: tratado exegético. - la ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2015, pág. 404). En virtud de ello, los recibos otorgados por la demandada Grandi Empresa Constructora S.R.L. a Marta Inés Ale -04/04/2016-, José Enrique Riarte -26/11/2015- y Laura María de los Ángeles Villalba -18/05/2018- cumplen con los requisitos antes reseñados e implican un reconocimiento del acreedor que demuestra el pago de la obligación. Además, como se dijo antes, los accionados no negaron la autenticidad de dichos documentos al contestar la demanda por lo que se tendrán por auténticos (art. 435 inc. 3 CPCCT) y constituyen plena prueba del pago efectuado por los actores.

En sentido coincidente, la perito contadora informó que en el caso de la Sra. María Inés Ale conforme la documentación obrante no registra deuda al 04/04/2016, como así tampoco el Sr. José Enrique Riarte al 26/11/2015; en el caso del Enrique Isaac Sansón se destaca una deuda al 18/05/2018 de \$75.500, mientras en el caso de la Sra. Laura María de los Angeles Villalba se registran pagos en exceso por la suma de \$137.218,00; acompañó certificación expedida por las partes demandadas de sus saldos a los actores. Dicho informe pericial no fue objeto de impugnaciones.

Por todo lo dicho corresponde tener por acreditado el pago total del precio invocado por los actores Marta Inés Ale, José Enrique Riarte y Laura María de los Ángeles Villalba en la demanda y su ampliación.

Ahora bien, en lo que respecta al actor Enrique Isaac Sansón, en la demanda se sostuvo que abonó las cuotas n° 48 a 50; y en septiembre de 2015 intimó mediante cartas documentos a los demandados para que le informen estado de avance de obra y el plazo estimado de finalización; posteriormente abonó 5 cuotas más y luego suspendió el pago de las restantes cuotas al advertir la conducta de los accionados. Con la demanda se acompañaron las cartas documento remitidas a Cesar Grandi Empresa Constructora SRL y a la fiduciaria Maria Ines Jimenez Alegre, a través de las cuales el Sr. Sansón los intimó a que le informen sobre la marcha del funcionamiento del fideicomiso, estado de avance de obra indicando el porcentaje de avance y plazo de finalización con las correspondientes rendiciones de cuenta conforme surge de la cláusula sexta y décimo segunda del contrato de fideicomiso Inmobiliario bajo apercebimiento dar inicio a las correspondiente acciones legales. Con posterioridad intimó a la entrega de la mencionada unidad, cuyo plazo de entrega se encontraba vencido, se reservó el derecho de resolver el contrato por incumplimiento, exigiendo la devolución de todas y cada una de las sumas de dinero abonadas hasta el momento con más las indemnizaciones por daños y perjuicios.

Las demandadas en oportunidad de contestar demanda sostuvieron que el señor Sanson pagó \$112.880, equivalentes a 1.338 bolsas y 1.600 barras; y señalaron que ni siquiera pagó la mitad de la unidad, y mucho menos pagó la actualización correspondiente.

La perito contadora informó que en el caso de Enrique Isaac Sansón si existía una deuda al 18/05/2018 de \$75.500. En razón de ello es que en el caso del Sr. Sansón corresponde anticipar que no puede accederse a la pretensión procesal de cumplimiento forzoso en especie o su contravalor dinerario, toda vez que no acreditó haber cumplido la prestación a su cargo, ni tampoco ha esgrimido como pretensión la suspensión del cumplimiento en los términos de los arts. 1031 y 1032 del CCCN.

La pretensión formulada por los actores en la demanda se enmarca en los términos del artículo 10 bis de la LDC, en tanto todos los actores solicitaron el cumplimiento forzoso en especie o su contravalor dinerario, y reclamaron el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por los accionados.

Dicha norma regula los efectos derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el proveedor frente al consumidor (y que lesionan su interés de prestación), estableciendo algunas diferencias respecto del tratamiento de la misma cuestión en la normativa general del CCCN (art. 730), sin perjuicio de que, al haber este último cuerpo normativo regulado los contratos de consumo (arts. 1092 a 1122), complementando el dispositivo estatutario, su preceptiva también resulta aplicable a la materia en tratamiento por aplicación del principio de interpretación normativa favorable (art. 1093 CCCN) (Juan C. Boragina y Jorge A. Meza en Ley N° 24240 de Defensa del Consumidor. Comentada y concordada, 1ª ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2024, pág. 270).

Los actores Marta Inés Ale, José Enrique Riarte y Laura María de los Ángeles Villalba acreditaron haber cumplido la prestación a su cargo, es decir, el pago total del precio convenido y el incumplimiento de las accionadas. Sin embargo, no resulta posible el cumplimiento forzoso en especie atento a que no se finalizó la construcción de las unidades en cuestión y el edificio en construcción se encuentra en un evidente estado de abandono y ruina. Por lo tanto, corresponde hacer lugar a la pretensión sustitutiva solicitada por los actores que no se encuentran en mora -pago del valor real de un departamento de idénticas características con más los intereses- y condenar a los demandados a pagar las sumas de dinero que resulten necesarias para adquirir los inmuebles de las mismas características a oportunamente contratados según los boletos de compraventa del 27/01/2011, 10/06/2011 y del 20/03/2013.

A instancia de la parte actora se produjo prueba específica a los fines de determinar el valor real en términos actualizados de las unidades adquiridas por los actores a cargo del Perito Tasador Santiago Gabriel Gómez (SAE, 28/04/2025). Dicha prueba no fue objeto de impugnaciones por las partes. Por lo que se condenará a las accionadas en forma concurrente a pagar a los actores Marta Inés Ale, José Enrique Riarte y Laura María de los Ángeles Villalba los valores reales de las unidades informados en la prueba pericial mencionada.

En consecuencia corresponde condenar a las demandadas en forma concurrente a pagar a:

a- José Enrique Riarte la suma de \$58.140.000, a dicha suma deberán aplicarse intereses conforme una tasa pura del 8% anual desde la fecha del recibo de pago -26/11/2015- y hasta la fecha de la pericia -28/04/2025- y luego corresponde aplicar la tasa activa cartera general para préstamos a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde dicha fecha y hasta su efectivo pago.

b- Laura Maria de los Angeles Villalba la suma de \$45.900.000, a dicha suma deberán aplicarse intereses conforme una tasa pura del 8% anual desde la fecha del recibo de pago -18/05/2018- y hasta la fecha de la pericia -28/04/2025-, y aplicarse luego la tasa activa cartera general para préstamos a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde dicha fecha y hasta su efectivo pago.

c- Marta Ines Ale la suma de \$45.900.000, a dicha suma deberán aplicarse intereses conforme una tasa pura del 8% anual desde la fecha del recibo de pago - 04/04/2016- y hasta la fecha de la pericia -28/04/2025-, y aplicarse luego la tasa activa cartera general para préstamos a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde dicha fecha y hasta su efectivo pago.

Con relación al actor Enrique Isaac Sanson, de las constancias de autos, y tal como fuera manifestado precedentemente, surge que no pagó la totalidad del precio convenido -a diferencia de los otros actores en este juicio-, sino que sostuvo que dejó de pagar las cuotas al advertir el incumplimiento de la ejecución de la obra por parte de las demandadas. Si bien el actor mencionó que según las cartas documentos que remitió a los demandados había suspendido el pago al advertir el incumplimiento de la construcción del edificio, en la demanda y tampoco en su ampliación, no promovió la suspensión de cumplimiento por vía de acción, lo que razonablemente podría haber hecho a moto de tutela preventiva y en los términos de los arts. 1031 y 1032 del CCCN.

Como señalan en doctrina Hernández y Trivisonno, quien se enfrenta al incumplimiento de la otra parte puede superar aquella actitud meramente pasiva y accionar para obtener el reconocimiento judicial de la suspensión. El supuesto puede plantearse en aquellos contratos en los que el plazo para efectivizar la contraprestación se encuentra próximo a vencer y sin embargo, ya puede apreciarse que no va a cumplirse. En el contrato de obra por ejemplo es común el pacto de pagar el precio contra entrega de piezas terminadas en tiempo acordado. Si la obra debe entregarse próximamente —y así también el precio— y es evidente que no llegará a terminarse para el tiempo acordado, el dueño de la obra podría pedir judicialmente la suspensión del contrato, evitando tener que cumplir, hasta que no le cumplan. La regulación dada al art. 1031 solo comprende la posibilidad de pedir la suspensión por eventual incumplimiento únicamente por el camino judicial. Sin embargo, no encontramos motivos valederos para admitir el ejercicio de esta facultad por la vía extrajudicial, aunque en el caso de controversia necesariamente habrá de recurrirse a aquél. La suspensión del contrato logrado mediante acción finaliza cuando la otra parte cumpla u ofrezca cumplir, brindando las seguridades suficientes (Leiva Fernández, Luis en: Alterini, Jorge Horacio (dir.), Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético - la ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2015, Tomo V, pág. 513).

Explica la doctrina que el art. 1031 admite el ejercicio del instituto, tanto por vía de acción como de excepción. En tal sentido, corresponde remarcar que quien deduce acción por cumplimiento de contrato debe acreditar en ese mismo momento que la prestación a su cargo está cumplida, o bien que ofrece cumplir. Se trataría de un requisito de procedencia de la acción de cumplimiento. Sería carga del accionante demostrar que de su parte no hay incumplimiento, sea porque cumplió lo que debía, lo ofrece en ese momento o bien su prestación no resulta exigible aún y sí la del demandado. Desde esta perspectiva se emparenta al instituto con el derecho procesal más que con el derecho civil, pues lo asemeja a otras exigencias de admisibilidad como el de expresar claramente el objeto o monto de lo que se demanda. La admisión de esta teoría implica que ante el incumplimiento del requisito de admisibilidad, el juez debería rechazar *in limine* y de oficio la demanda incoada, lo que no acontece en la realidad. Se ha intentado ver en la letra del derogado art. 1201 del Código Civil un elemento sustentando esta postura, ya que el propio Vélez decía que en los contratos bilaterales una de las partes no podrá demandar su cumplimiento. Con acierto, el art. 1031 actual ha cambiado el enfoque sobre la cuestión, del requirente hacia el requerido, siendo éste quien puede suspender el contrato ante el incumplimiento de quien intima se cumpla (Cfr. Leiva Fernández Luis en: Alterini, Jorge Horacio, Código Civil y Comercial Comentado ob. cit., Tomo V., pág. 511).

Al respecto cabe tener presente que la CSJT tiene dicho que: “la ley exige una estricta correspondencia entre el contenido de la sentencia y las cuestiones oportunamente planteadas por

las partes lo que supone, como es obvio, la adecuación del pronunciamiento a los elementos de la pretensión deducida en el juicio (sujeto, objeto y causa). Se trata de la aplicación del denominado principio de congruencia, que constituye una de las manifestaciones del principio dispositivo y reconoce, incluso, fundamento constitucional, pues como lo tiene establecido la Corte Suprema, comportan agravio a la garantía de defensa (artículo 18 de la Constitución Nacional), tanto las sentencias que omiten el examen de cuestiones oportunamente propuestas por las partes que sean conducentes para la decisión del pleito, como aquéllas que se pronuncian sobre pretensiones o defensas no articuladas en el proceso. En esta inteligencia, entre los variados supuestos en que puede configurarse la transgresión al principio de congruencia, se encuentran aquellos en que los fallos exceden las peticiones contenidas en la pretensión o en la oposición, concediendo o denegando más de lo reclamado por la actora o sobrepasando el alcance de la oposición del accionado, pues ello resulta violatorio del principio que asegura la inviolabilidad de la defensa en juicio, consagrado por el artículo 18 de la carta magna (cfr. Fallos: 239:442) (CSJTuc., 'Portas Carlos Alberto vs. Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán s/ Nulidad', sentencia N° 899 del 29- 9-2009)" (CSJTuc., "Brancato Susana Beatriz vs. Sanatorio Modelo S.A. y Otros s/ Daños y Perjuicios", sentencia N°: 789 del 07-06-2024).

Por otro lado, en la demanda la parte actora expresó que la sentencia que recepta el reclamo de cumplimiento de contrato, lleva implícita la potestad de la resolución en caso de incumplimiento. Sin embargo, respecto de la pretensión esgrimida por el actor Sanson, corresponde precisar que el pacto comisorio es la facultad de la que goza la parte no incumplidora de resolver el contrato con prestaciones recíprocas en caso de incumplimiento de la otra parte, derivando dicha facultad de una cláusula natural o accidental inserta en él y ejercitable por vía judicial o extrajudicial (cfr. Ibáñez, Carlos M., Derecho de los contratos: parte general - 1ª ed. - Buenos Aires, Ábaco de Rodolfo Depalma, 2010, pág. 589).

En este sentido se dijo que no queda duda que el legitimado para resolver por incumplimiento es quien no está en mora en el cumplimiento de su propia prestación (...). En palabras de Leiva Fernández: "acreedor insatisfecho de la obligación" y "parte cumplidora de las obligaciones a su cargo pues de otro modo no podría reclamar ni la ejecución" (art. 1201 del Código derogado) "ni la resolución" (art. 1204, 4º párrafo del Código derogado). Es la conclusión unánime de la doctrina. Dicha regla —que el moroso no puede constituir en mora— surge hoy del art. 1031 y más especialmente del art. 1078 inc. c) aunque la diferencia con el derogado art. 510 sigue siendo que éste estaba previsto como un presupuesto para la constitución en mora mientras que el derogado 1201 y los vigentes 1078 inc. c) y 1031 apuntan más a una excepción que debe oponerse por la contraparte. Si ambas partes están en mora no puede resolverse por incumplimiento (v. comentario al art. 1088) (cfr. Alterini, Atilio A., Contratos, Teoría General, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1998, pág. 511, ver cita en: Leiva Fernández Luis en: Alterini, Jorge Horacio (dir.), Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético - la ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2015, Tomo V, pág. 683).

En igual sentido se sostuvo que el incumplimiento es tal vez la más tradicional de las causas que justifican la extinción unilateral del contrato. Obviamente, el legitimado para ejercer la facultad extintiva es el contratante no incumplidor. Encuadra en esta clase de extinción unilateral toda aquella que se basa en un incumplimiento imputable de la parte que no ejerce la facultad extintiva. Su exponente principal es la resolución por incumplimiento o facultad resolutoria, pero también encuadran en esta categoría la rescisión por el consumidor ante un incumplimiento del proveedor (art. 10 bis, Ley 24240) y la resolución por evicción y por vicios ocultos. A estas figuras más o menos genéricas hay que sumarles otras más específicas (cfr. Sánchez Herrero, Andrés, La extinción unilateral del contrato y su renegociación, La Ley - la ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2025,

pág. 101).

De lo expuesto se sigue que atento a que el actor Enrique Isaac Sansón estaba en mora en el cumplimiento de su obligación de pagar el precio convenido según el boleto de compraventa, no estaba legitimado para demandar el cumplimiento de contrato ni la resolución del contrato en los términos del art. 1083 CCCN y del art. 10 bis LDC. En consecuencia, por las razones dadas y en atención a los términos de la demanda y la ampliación deducida por el actor Isaac Enrique Sanson, la misma no puede prosperar, como tampoco los rubros resarcitorios reclamados en concepto de daño patrimonial y daño moral. Ello en virtud de que los rubros resarcitorios reclamados lo fueron como consecuencia del incumplimiento de contrato de los demandados, no pudiendo alegar dicho incumplimiento el Sr. Sansón por encontrarse en mora respecto del cumplimiento de sus obligaciones, en base a lo expresado anteriormente.

7.2. Daño patrimonial. Los actores reclamaron en concepto de privación de uso el valor vigente de mercado de un alquiler desde la fecha en que debieron entregarse las unidades o lo que en más o en menos determine el elevado criterio de este juez. A los fines de probar este rubro se produjo prueba a cargo de un perito tasador que estimó el valor locativo de los inmuebles.

Nuestros tribunales han entendido que la privación de uso en estos casos no requiere demostración específica, pues en las concretas circunstancias del caso resulta de la indisponibilidad misma del inmueble (Cám. CCC, Sala 1, Sent. 39, 03/03/2016). Ello procede incluso ante supuestos de resolución del contrato, por lo que resulta procedente la indemnización en concepto de alquiler de una vivienda durante el tiempo que dura la mora (Cám. CCC-Concepción, Sent. 1 del 02/02/2017).

En base a estos fundamentos corresponde hacer lugar a la pretensión de los actores Marta Inés Ale, José Enrique Riarte y Laura María de los Ángeles Villalba en lo que refiere al valor de locación de un inmueble de similares características a los contratados. A los fines de la determinación del monto por el que prospera este rubro se tomarán los valores de alquiler mensual informados por el perito tasador el 28/04/2025, durante el período de tiempo comprendido entre la fecha original de entrega de las unidades según los boletos de compraventa y la fecha del informe pericial con más los intereses.

Cabe precisar que respecto del actor José Enrique Riarte -según el boleto de compraventa del 27/01/2011- y de la actora Laura María de los Ángeles Villalba -conforme el boleto de compraventa del 10/06/2011-, la fecha de entrega de las unidades era de 36 meses con una variación de 6 meses por imprevistos o razones de fuerza mayor a partir de los planos por parte de la Municipalidad de S.M. de Tucumán -14/07/2011 según prueba informativa- osea el 14/01/2015.

Respecto de la actora Marta Ines Ale, según el boleto de compraventa del 20/03/2013, el plazo de entrega era de 36 meses a contar desde la fecha de suscripción del boleto, osea el 20/03/2016.

En consecuencia se condenará a los demandados en forma concurrente (arts. 850 y 1751 del CCCN) a pagar a:

a- José Enrique Riarte la suma de \$3.722.245 con más los intereses conforme una tasa pura del 8% anual desde la fecha originalmente pactada para la entrega del inmueble (14/07/2014) hasta la fecha del informe pericial (28/04/2025) y luego corresponde aplicar la tasa activa cartera general para préstamos a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde esa última fecha y hasta su efectivo pago.

b- Marta Inés Ale la suma de \$3.680.575 con más los intereses conforme una tasa pura del 8% anual desde la fecha originalmente pactada para la entrega del inmueble (20/03/2016) hasta la fecha

del informe pericial (28/04/2025) y deberá aplicarse luego la tasa activa cartera general para préstamos a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde esa última fecha y hasta su efectivo pago.

c- Laura Maria de los Angeles Villalba la suma de \$2.856.474 con más los intereses conforme una tasa pura del 8% anual desde la fecha originalmente pactada para la entrega del inmueble (14/01/2015) hasta la fecha del informe pericial (28/04/2025) y deberá aplicarse luego la tasa activa cartera general para préstamos a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde esa última fecha y hasta su efectivo pago.

7.3. Daño extrapatrimonial. Los actores reclamaron en concepto de daño moral el 50% de la suma correspondiente al daño material o lo que en más o en menos resulte de las probanzas de autos. Argumentaron que por el incumplimiento de las accionadas vieron frustradas sus legítimas expectativas y postergados sus proyectos personales.

De acuerdo con las pautas del artículo 1738 del CCCN, es posible englobar dentro de la indemnización a los daños extrapatrimoniales, que son aquellos que afectan la integridad psicofísica y social de las personas (diferenciándolos de aquellos que afectan la integridad patrimonial). Este rubro hace referencia al daño que provoca la lesión a intereses espirituales de un sujeto, que produce en la persona consecuencias espirituales disvaliosas, que se traducen en un modo de estar diferente al que se encontraba con anterioridad al hecho lesivo, afectando sus capacidades de entender, de querer y de sentir (Cfr. Calvo Costa, C. "Daño resarcible. Su concepción a la luz del Código Civil y Comercial", en La Ley AR/DOC/555/2015).

Tengo en cuenta además, la situación de vulnerabilidad e inferioridad en que se halla el consumidor frente a las demandadas, cuyos incumplimientos pueden ser entendidos como generadores de angustia e intranquilidad al tener que llegar a una instancia judicial a los fines de hacer valer sus derechos, con incidencia negativa en el estado de ánimo y calidad de vida de los actores que no se encontraban en mora respecto del cumplimiento de sus obligaciones. En cualquier caso, es dable resaltar que en materia de derecho del consumidor es necesario valorar si la índole del hecho generador de la responsabilidad torna previsible la experimentación de un daño moral, acorde con el curso natural y ordinario de las cosas (Cám. CCC, Sala 2, Sent. 219 del 04/05/2018). Aun cuando el daño debe ser acreditado por quien lo invoca, excepto que la ley lo impute o presuma, o que surja notorio de los propios hechos (art. 1744, CCCN), en estos casos no es necesaria prueba específica, ya que concurren los elementos que autorizan a presumirlo. En este sentido, en casos de incumplimiento contractual de contratos inmobiliarios en el marco de la LDC, la jurisprudencia ha entendido que resulta procedente la indemnización del daño moral causado por la lesión al consumidor adquirente de un departamento nuevo en sus legítimas expectativas, frustradas por el cumplimiento tardío y defectuoso por parte del proveedor lo que indudablemente ocasiona a angustias, incomodidades, molestias y padecimientos que exceden los que debieran ser ordinarios en la relación empresa-consumidor (Cám. CCC, Sala 2, Sent. 574 del 26/10/2016, en sentido similar se expidió la misma sala en Sent. 4 del 17/02/2014).

Por dichas razones corresponde hacer lugar al presente rubro respecto de los actores Marta Inés Ale, José Enrique Riarte y Laura María de los Ángeles Villalba, toda vez que éstos no incurrieron en mora y habían abonado la totalidad del precio convenido en los distintos contratos celebrados.

En lo que refiere a la determinación de la cuantía del resarcimiento del daño moral, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha fijado algunas pautas generales de cuantificación: (i) el rubro tiene carácter resarcitorio e incluye las angustias, inquietudes, miedos, padecimientos y tristeza propios de la situación vivida; (ii) su fijación debe tener en cuenta la índole del hecho generador de

responsabilidad, la entidad del sufrimiento causado y no tiene necesariamente que guardar relación con el daño material; (iii) la tarea del juez es darle a la víctima la posibilidad de procurarse satisfacciones equivalentes a lo que ha perdido; (iv) se reconoce que el dinero es un factor inadecuado de reparación pero es un medio de obtener satisfacción, goces y distracciones para reestablecer el equilibrio en los bienes extrapatrimoniales; (v) la dificultad en calcular los dolores no impide apreciarlos en su intensidad y grado (CSJN, en “Baeza”, Sent. del 12/04/2011, Fallos 334:376; y en similar sentido se ha expedido la CSJT, en “Díaz”, Sent. 1076 del 06/08/2018).

Particularmente, corresponde señalar que el artículo 1741 del CCCN prescribe que el monto de la indemnización por las consecuencias no patrimoniales debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas. Este criterio de cuantificación significa la recepción de la elaboración doctrinaria y jurisprudencial que entiende que, si bien los daños morales son inconmensurables (aunque no necesariamente imborrables, graves, traumáticos), pueden y deben lograrse consensos sobre los montos indemnizatorios. Por ello lo que hay que medir en números no es el daño sino las satisfacciones que puede lograr cada indemnización (cfr. Cám. CCC, Sala 1, en “Capisano vs. Caja de Seguros”, Sent. 110 del 31/03/2023 que sigue en este punto a Zavala González).

En base a estos fundamentos estimo correcto y razonablemente fundado (art. 3 CCCN) cuantificar la partida indemnizatoria para cada uno de los actores Marta Inés Ale, José Enrique Riarte y Laura María de los Ángeles Villalba tomando como referencia el valor de un paquete turístico a la ciudad de Río de Janeiro, Brasil, con transporte aéreo y alojamiento para dos personas por el plazo de una semana en el mes de enero de 2026 (Cfr. <https://www.despegar.com.ar/trip/accommodations/detail/PC4c9a5006933a4e308989d91d963243262932230146-4925-b837-ca429bde5cc3&fromViewMode=list&isMapCommanding=false>) en la suma de **\$3.200.000**. A dicha suma se adicionará intereses a calcular: a) desde la fecha originalmente pactada para la entrega del inmueble, o sea el 14/01/2015 en el caso de los actores José Enrique Riarte y Laura María de los Ángeles Villalba y el 20/03/2016 respecto de la actora Marta Ines Ale, hasta la fecha de esta sentencia, aplicando una tasa pura del 8% anual (art. 1748, CCCN); y desde esta sentencia hasta el efectivo pago se aplicará la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

7.4. Daño punitivo.

La parte actora solicitó también la aplicación de la multa prevista por el artículo 52 bis de la LDC la que estimó en la suma de 20 salarios mínimo vital y móvil.

Sostuvo que es de público conocimiento y se ha acreditado con publicaciones en diarios y de la existencia de los juicios iniciados contra los demandados que un significativo número de personas que se encuentran afectadas por su accionar.

En términos generales los daños punitivos han sido definidos por la doctrina como “sumas de dinero que los tribunales mandan a pagar a la víctima de ciertos ilícitos, que se suman a las indemnizaciones por daños realmente experimentados por el damnificado, que están destinados a punir graves inconductas del demandado y a prevenir hechos similares en el futuro” (Pizarro, R.D., Daño Moral, Buenos Aires: Hammurabi, 1996, p. 453). Por otra parte, Alejandro Chamatropulos sostiene, en una definición más amplia y precisa, que: “Los daños punitivos o multas civiles son sanciones de carácter civil y de origen legal, que pueden implicar no sólo una obligación de dar sino también de otra índole, disuasiva, accesoria, de aplicación excepcional, que se impone al condenado en ciertos casos en los cuales el mismo ha actuado con dolo o culpa grave, generalmente con el fin de evitar que el mismo conserve ganancias (económicas, políticas o de otra especie) derivadas de su accionar ilícito, no obstante haber pagado las indemnizaciones

correspondientes, aunque también su aplicación procede en otros supuestos en los cuales puede justificarse para castigar y prevenir conductas que merezcan un grado muy alto de reprochabilidad por parte de la sociedad” (Chamatropulos, D.A., Estatuto del Consumidor Comentado, Buenos Aires: La Ley, 2016, T. II, pp. 257-258).

En lo que respecta a la procedencia de esta multa corresponde recordar los conceptos doctrinarios y jurisprudenciales receptados por la Corte Suprema de la provincia. Se ha definido así que los daños punitivos son aquellos otorgados para castigar al demandado por una conducta particularmente grave, y se distingue una doble función del instituto: la disuasión de daños conforme con los niveles de precaución deseables socialmente y la sanción del dañador (CSJT en “Nuñez”, Sent. 513 del 11/05/2016). Se entendió también que los daños punitivos son excepcionales, pues proceden únicamente frente a un grave reproche en el accionar del responsable, en supuestos de particular gravedad, por lo que no cualquier incumplimiento puede hacer dar lugar a la fijación del concepto (CSJT, en “Rodríguez”, Sent. 1399 del 22/12/2015). Desde el punto de vista subjetivo –también según los conceptos receptados por el Máximo Tribunal local– la conducta del proveedor debe ser gravemente indignante, recalcitrante, desaprensiva o antisocial, requiriendo una particular subjetividad en la conducta del dañador que va más allá de la mera negligencia (CSJT en “Ávila”, Sent. 1932 del 13/12/2017).

En el caso surgen elementos que justifican la aplicación en forma solidaria de una multa en concepto de daños punitivos a cargo de los demandados César Grandi Empresa Constructora SRL, Miguel Adolfo de la Cruz Grandi y Maria Ines Jimenez Alegre, quienes han exteriorizado una actitud desaprensiva para con los derechos de los actores particularmente el derecho a la información y a un trato digno (arts. 4 y 8 bis LDC y arts. 1097 y 110 CCCN). La empresa Grandi y su socio gerente eran los principales responsables de llevar adelante las obras de construcción, su oferta al público y las contrataciones con los actores.

Cabe destacar que el desarrollador inmobiliario aquí demandado afectó a otros consumidores inversores en emprendimientos similares, lo que justificó incluso diversas investigaciones penales en curso y que fueran informadas a través de la prueba informativa producida en este juicio. A lo señalado se agrega que la actitud del dañador con posterioridad al hecho debe ser también considerada como un elemento subjetivo que justifica la aplicación de la multa. En efecto, debe valorarse la conducta procesal de los demandados César Grandi Empresa Constructora SRL, Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, quienes contestaron demanda, asistieron a través de sus letrados apoderados a la primera audiencia y no comparecieron a la segunda audiencia. Asimismo, la demandada Jimenez Alegre, se mantuvo rebelde en todo este proceso. Tales conductas evidencian un actuar reñido con la buena fe que no se agota en la etapa previa a la judicialización del conflicto, sino que se extiende aún más en el tiempo, despreocupándose de encontrar soluciones alternativas que de algún modo pudieran haber contribuido a atenuar los perjuicios sufridos por la accionante (en el mismo sentido se ha pronunciado la jurisprudencia nacional, cfr. Cám. de Apelación en lo Civil y Comercial de Mar del Plata, Sala Tercera, en "Peralino, Ana c. Salinas, Pablo A. y otro/a s/ daños y perjuicios s/ autom. c. les. o muerte", registrada bajo el nro. 102 (S) F° 656/678. Expte. 166935).

En términos de cuantificación de este rubro, nuestros tribunales suelen recurrir a diferentes pautas de graduación del daño punitivo tales como: a) la gravedad de la falta; b) la situación particular del dañador, especialmente en lo atinente a su fortuna personal; c) los beneficios procurados u obtenidos con el ilícito; d) la posición de mercado o de mayor poder del punido; e) el carácter antisocial de la inconducta; f) la finalidad disuasiva futura perseguida; g) la actitud ulterior del demandado, una vez descubierta su falta; h) el número y nivel de empleados comprometidos en la inconducta de mercado; i) los sentimientos heridos de la víctima, entre otros (cfr. CSJT, en “Esteban”, Sent. 590 del 25/04/2019 y doctrina allí citada).

En base a las circunstancias del caso y a criterios de prudencia y razonabilidad, corresponde imponer a las demandadas una multa civil que se cuantificará en una suma equivalente a 4 (cuatro) canastas básicas total para un hogar 3 que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC) (\$1.220.885,15) por cada uno de los actores Marta Inés Ale, José Enrique Riarte y Laura María de los Ángeles Villalba.

El monto total de esas canastas básicas equivale al día de la fecha a \$4.883.540 sin perjuicio del valor que corresponda al momento de la liquidación de la sentencia en razón de que se fija su importe como deuda de valor (Art. 772 CCCN). Sigo en este punto la pauta incorporada al artículo 47 inciso "b" de la LDC mediante Ley No 27.701 del año 2022 que, -no obstante no encontrarse vigente a la fecha del inicio del presente proceso-, resulta aplicable para la cuantificación de este rubro por tratarse de una ley más favorable al consumidor (art. 7 CCCN), criterio que ha sido sentado recientemente por la Sala I° de la Excma. Cámara del Fuero (cfr. sentencia de fecha 27/05/2024 dictada en los autos caratulados: CATAN RIVERO RAMON EDUARDO C/ TELECOM ARGENTINA S.A S/ SUMARISIMO (RESIDUAL) Expte. 2899/19). De acuerdo a la especial característica de la multa cuya obligación de pago recién nace con la decisión judicial que la impone, no corresponde imponer intereses moratorios. Atento que la liquidación se hará con criterios de actualidad, tampoco corresponde imponer intereses compensatorios por este rubro.

Respecto de la pretensión de daño punitivo del actor Enrique Isaac Sanson, la particularidad del caso radica en que el resto de los rubros reclamados por el actor fueron rechazados. En ese marco, la eventual procedencia del rubro dependerá si se considera que el daño punitivo es accesorio a otros reclamos indemnizatorios o si, por el contrario, es autónomo. Esta es una cuestión que ha sido discutida en la doctrina y jurisprudencia local. Desde una posición se ha resaltado el carácter accesorio de los daños punitivos y que para la aplicación del instituto sería necesario entonces que el hecho cause un perjuicio al consumidor (Lorenzetti, R. "Consumidores", 2da. Ed., Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2009, p. 2009). En este sentido se ha dicho que, si bien los daños punitivos tienden a flexibilizar el rigor del sistema resarcitorio que rige en Argentina en materia de responsabilidad por daños, no implica su derogación lisa y llana. Por ello, quien solicite este rubro está forzado a reclamar que le indemnicen otros perjuicios, de lo contrario su pedido no podrá ser tenido en cuenta. De este modo, la multa civil es un remedio accesorio que siempre va "enganchado" de una condena principal que ordena indemnizar los perjuicios causados. Por lo tanto, si no se acredita previamente que se ha sufrido un daño será imposible aplicar la pena en cuestión (cfr. Chamatropulos, D. "Estatuto del Consumidor", 2da. Ed., Buenos Aires: La Ley, 2019, T. II, pp. 1122-1124).

En sentido contrario, se ha entendido que los daños punitivos son autónomos y no accesorios. Para justificar tal posición se sostiene que, tal como ha sido legislada la multa civil en nuestro ordenamiento, nada impide que el consumidor accione solamente para pedir la aplicación del daño punitivo; precisamente porque de la lectura del dispositivo legal no surge que el legislador haya condicionado la procedencia de sanción civil a la existencia de un daño cuya reparación se reclama. No resulta necesario entonces un proceso de daños y perjuicios u otro diferente de carácter principal, en el que se esgrima la pretensión sancionatoria. Ello explica que la suma de dinero en concepto de daño punitivo que el proveedor responsable deba desembolsar en favor del consumidor, no se imponga para compensar un daño efectivamente sufrido (que puede no ser tal), sino como sanción por un proceder reprobado por el derecho. Bajo tales fundamentos, una posición contraria impondría esperar que la conducta reprochable se cobre una víctima para recién habilitar el reclamo de la pretensión sancionatoria y justificar la aplicación del correctivo que, además, disuade al proveedor de reiterar ese comportamiento disvalioso (cfr. CSJT, en "Asociación de Consumidores del NA vs. Sparpani", Sent. 1190 del 25/07/2019; "Ávila vs. Telecom", Sent. 1932 del

13/12/2017; y la doctrina allí citada de Molina Sandoval, Pizarro, Piedecasas, Álvarez Larrondo, entre otros).

Considero que en el caso del actor Sanson existen elementos suficientes que justifican la aplicación autónoma del daño punitivo, en virtud de la finalidad preventiva y disuasoria que detenta la figura, puesto que no resulta coherente sostener que la sanción civil prevista en el art. 52 bis de la LDC pretende disuadir y prevenir incumplimientos legales y contractuales de parte de los proveedores, pero que, sin embargo, para su procedencia se requiere el acaecimiento de un daño efectivamente sufrido por un consumidor. En este juicio se acreditó el incumplimiento de los demandados respecto de la ejecución de la obra; que el desarrollador inmobiliario afectó a otras personas en otros emprendimientos similares lo que derivó en numerosos juicios e investigaciones penales, lo que fue acreditado a través de la prueba informativa producida; a lo dicho se suma la conducta procesal de los demandados en este juicio y que demuestra un actuar reprochable para con el actor.

La conducta de las demandadas justifica una medida disuasoria con fines preventivos. Es por estos motivos que se hará lugar al reclamo del actor Enrique Isaac Sanson en concepto de daños punitivos. En términos de cuantificación del daño punitivo, entiendo necesario valorar la situación de las demandadas, los beneficios procurados y la finalidad disuasiva futura perseguida (cfr. CSJT, en “Esteban”, Sent. 590 del 25/04/2019 y doctrina allí citada) y dejar en claro que no corresponde su cuantificación mediante salarios mínimos vitales y móviles (SMVM) conforme fuera petitionado por los actores, toda vez que la cuantificación debe realizarse en función de las pautas establecidas en los arts. 47 y 52 bis de la LDC.

La multa civil se cuantificará en una suma equivalente a 4 (cuatro) canastas básicas total para un hogar 3 (\$1.220.885) que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC) a favor de cada uno de los actores. El monto total de esas canastas básicas equivale al día de la fecha a \$4.883.540 a favor de cada uno de los actores, sin perjuicio del valor que corresponda al momento de la liquidación de la sentencia, puesto que el monto de la condena por este rubro se establece como deuda de valor en los términos del artículo 772 CCCN. El valor definitivo de la sanción punitiva disuasoria será objeto de determinación en oportunidad del cumplimiento de esta sentencia. Sigo en este punto la pauta incorporada al artículo 47 inciso “b” de la LDC mediante Ley n.º 27.701 de 2022. Cabe destacar en este sentido que existen fallos que ya han receptado favorablemente este criterio (cfr. Cám. CCC, Sala 1, en “Catán Rivero vs. Telecom”, Sent. 250 del 27/05/2024). De acuerdo a la especial característica de la multa cuya obligación de pago recién nace con la decisión judicial que la impone, al monto por el que se liquide este rubro se agregará un interés moratorio de 8% anual desde la fecha de esta sentencia y hasta su efectivo pago.

8. Costas. Atento el resultado arribado, y siguiendo el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a los demandados vencidos.

9. Honorarios. Al no ser posible determinar la base sobre la cual deben ser calculados los honorarios, procederé a diferir el auto regulatorio para su oportunidad (art. 20 Ley n.º 5.480). La circunstancia se encuentra así en la excepción prevista por el artículo 214 inciso 7 del CPCC.

Por ello:

RESUELVO:

I. HACER LUGAR a la demanda deducida por José Enrique Riarte, D.N.I. N° 23.930.345, Laura María de los Ángeles Villalba, D.N.I. N° 10.925.561 y Marta Inés Ale, D.N.I. N° 24.643.082, en contra de María Inés Jiménez Alegre, DNI n.º 21.631.535; Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L.,

CUIT n.º 30-53470786-6; Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, DNI n.º 17.458.928 y EMPRENDIMIENTO RIO GRANDE SRL, CUIT 30-67536953-0.

II. CONDENAR en forma concurrente a los demandados Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L.; Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, María Inés Jiménez Alegre; y Emprendimiento Río Grande SRL, a pagar dentro de los diez días de quedar firme la presente sentencia, los siguientes montos:

1- Al actor José Enrique Riarte: a- la suma de **\$58.140.000**, en concepto de suma necesaria para adquirir un inmueble de iguales características al contratado según boleto de compraventa del 27/01/2011, en los términos considerados; b- la suma de **\$3.722.245** en concepto de resarcimiento de daño patrimonial, en los términos considerados; c- la suma de **\$3.200.000** en concepto de resarcimiento de daño moral, en los términos considerados. Todo ello más el interés en la forma considerada en cada rubro;

2- A la actora Laura Maria de los Angeles Villalba: a- la suma de **\$45.900.000**, en concepto de suma necesaria para adquirir un inmueble de iguales características al contratado según boleto de compraventa del 10/06/2011, en los términos considerados; b- la suma de **\$2.856.474** en concepto de resarcimiento de daño patrimonial, en los términos considerados; c- la suma de **\$3.200.000** en concepto de resarcimiento de daño moral, en los términos considerados. Todo ello más el interés en la forma considerada en cada rubro;

3- A la actora Marta Ines Ale la suma de **\$45.900.000**, en concepto de suma necesaria para adquirir un inmueble de iguales características al contratado según boleto de compraventa del 20/03/2013, en los términos considerados; b- la suma de **\$3.680.575** en concepto de resarcimiento de daño patrimonial, en los términos considerados; c- la suma de **\$3.200.000** en concepto de resarcimiento de daño moral , en los términos considerados. Todo ello más el interés en la forma considerada en cada rubro.

III. IMPONER en forma solidaria a los demandados Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L.; Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, María Inés Jiménez Alegre; y Emprendimiento Río Grande SRL, una multa civil en concepto de daños punitivos (art. 52 bis LDC) y, en consecuencia, se condena a pagar a cada uno de los actores Marta Inés Ale, José Enrique Riarte y Laura María de los Ángeles Villalba, dentro de los diez días de quedar firme la presente sentencia, el monto equivalente a **4 (cuatro) canastas básicas total para un hogar 3 que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC)** según su valor al momento de la liquidación de la sentencia, con más el interés en la forma considerada.

IV. HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda de daños y perjuicios deducida por Enrique Isaac Sanson, DNI n.º 14.023.895, en contra de Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L.; Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, María Inés Jiménez Alegre; y Emprendimiento Río Grande SRL. En consecuencia, se procede a IMPONER una multa civil autónoma por daño punitivo (art. 52 bis LDC) en forma solidaria a Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L.; Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, María Inés Jiménez Alegre; y Emprendimiento Río Grande SRL. por la suma equivalente a **4 (cuatro) canastas básicas total para un hogar 3 que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC)** según su valor al momento de la liquidación de la sentencia, con más el interés en la forma considerada.

V. COSTAS a las demandadas vencidas.

VI. DIFERIR el pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad (Art. 214 Inc. 7 CPCC).

HÁGASE SABER.

DR. SANTIAGO JOSE PERAL

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN X° NOM.

Actuación firmada en fecha 01/10/2025

Certificado digital:

CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

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