Expediente: **518/25**
Carátula: **ALBARRACIN JUAN PABLO C/ REARTE MARCELA Y OTROS S/ PROCESOS DE CONSUMO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **05/11/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20245535075 - ALBARRACIN, JUAN PABLO-ACTOR/A
20202850252 - PARRA, NICOLAS JUAN-DEMANDADO/A
90000000000 - REARTE, MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE-DEMANDADO/A
20202850252 - PARRA, ILSE LUCIANA-DEMANDADO/A
20271415223 - MUEDRA, OCTAVIO-PERITO
201435580351 - NIZIOLEK, GUIDO ENRIQUE-PERITO
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -
30715572318221 - FISCALIA CIVIL Y COMERCIAL Y DEL TRABAJO II NOM

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

Juzgado en lo Civil y Comercil Común de la XIVª Nominación

ACTUACIONES N°: 518/25

H102336528584

H102336528584

JUICIO: ALBARRACÍN JUAN PABLO C/ REARTE MARCELA Y OTROS S/ PROCESOS DE CONSUMO.- EXPTE. N° 518/25.-

San Miguel de Tucumán, noviembre de 2026

Y VISTO: Que vienen los presentes autos a despacho a resolver, de los que;

RESULTA

Que el Dr. Pablo Vargas Aignasse, M. P. N° 6.788, apoderado del Sr. Albarracín Juan Pablo, DNI N° 39.140.985, con domicilio en Don Bosco N° 3.799 de esta ciudad, promovió demanda de acción de consumo, en los términos del Art. 10 bis inciso c) de la Ley N° 24.240 y daños y perjuicios.

Manifestó que el actor, en su carácter de comprador por boleto de compraventa del 23/12/2021 del inmueble identificado como Lote N° 17 - Parcela N° 18, de aproximadamente 432 metros cuadrados, inició esta demanda en contra de: **1)** Rearte Marcela, DNI N° 18.700.677, con domicilio en calle Bolívar N° 833 de esta ciudad, en su condición de socia desarrolladora del proyecto inmobiliario “Pedemonte Country Club”, quien otorgó el boleto de compraventa, en ejercicio del rol de proveedora de bienes en los términos del Art. 2 de la Ley N° 24.240, y que actuó con autorización de venta otorgada por contrato de permuta de fecha 17/08/2017 y que estaría a cargo de la construcción de la totalidad de la infraestructura del desarrollo urbanístico; **2)** Parra Ilse Luciana, DNI N° 26.722.735 y Parra Nicolás Juan, DNI N° 31.127.578, ambos con domicilio en San Martín N° 301 de esta ciudad; y, en su condición de socios desarrolladores del proyecto inmobiliario “Pedemonte Country Club”, como otorgantes del contrato de permuta, en su calidad de cotitulares del inmueble identificado con el Padrón Catastral N° 21858, plano de mensura N° 75859/2017, inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucuman bajo la Matrícula Registral N-29620, e integrantes de la cadena de comercialización de bienes inmuebles en virtud de la autorización de venta concedida a Rearte Marcela Crescencia del Valle y que con ello encuadran en el Art. 2 de la ley N°

24.240.

Manifestó que el valor del inmueble se fijó en $1.900.000 pagaderos en 50 cuotas con un aumento anual del 30%, fijándose la primera cuota en $36.000. Indicó que la entrega de la posesión se pactó a los 24 meses desde la firma del contrato según la cláusula tercera, es decir que el plazo venció el 23/12/2023. Mencionó que el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio se pactó en un plazo máximo de 90 días posteriores a la entrega de la posesión, la que debió otorgarse hasta el día 09/05/2024. Calculó que al 11/08/2025, la mora es de 459 días.

Solicitó se ordene a los demandados a otorgar la escritura traslativa de dominio del lote N° 17 - Parcela N° 18 en el plazo de 15 días o, en caso de ser imposible, solicitó que se ordene abonar los montos necesarios para adquirir un bien de idénticas características al del objeto de esta sentencia, de acuerdo a lo que en más o en menos surja de las probanzas de autos y del prudente arbitrio de este Magistrado. Estimó que de acuerdo a las pericias de tasación obrantes en los expedientes 1472/24; 2237/24; 2260/24; 2531/23; 2427/23; 5238/23; 3173/23; 3672/23; 5016/23; 5611/23; 5640/23; 6366/23; 6459/23; 6457/23; 6600/23; 2568/23; 2741/22; 6458/23; 2602/23, el inmueble en cuestión, a la fecha tiene un costo promedio de U$S 29.921,61, con cambio del Banco de la Nación Argentina.

Pidió por daño moral el equivalente a la fecha de la sentencia de U$S 6.000. De igual modo, por daño punitivo solicitó el equivalente a la fecha de sentencia de U$S 6000.

Citó como precedente el Expte. N° 5016/23 caratulado “Merkusa Matías c/ Rearte Marcela C. y otros s/ Daños y Perjuicios” con trámite en este Juzgado y una nómina de otros procesos en las diferentes nominaciones del fuero.

Señaló que la presente acción se promueve en contra de los otorgantes de un sistema de contratos conexos, en los términos del Artículo 1.073 del CCyCN y concordantes, el que desde su concepción se orientó a la obtención de una finalidad económica común denominada DESARROLLO INMOBILIARIO en un predio rural en un barrio cerrado tipo “country” denominado “PEDEMONTE COUNTRY CLUB”, obteniendo financiamiento con la venta al público de parte de los lotes “en pozo” a los fines de solventar los gastos de infraestructura y ganando réditos con la venta de los lotes restantes. Relató que el negocio se llevó a cabo mediante una sociedad, en la que los demandados, Nicolás e Ilse Parra aportaron un predio rural de 98 hectáreas al que la demandada Rearte Marcela Crescencia debía convertir en un elegante barrio privado, con calles de hormigón vibrado, servicio de gas natural, cloacas, electricidad, agua, un colegio, locales comerciales y espacios verdes, afrontando los gastos necesarios a tal fin, ganando con ello el 40% de las parcelas resultantes del loteo.

Expresó que los derechos y obligaciones de las partes se plasmaron en un Boleto de PERMUTA SUJETA A CONDICIÓN por la que los permutantes Parra autorizaron a la demandada Rearte a realizar la preventa de los lotes con la prohibición de hacer entrega de la posesión de los mismos mientras las obras de infraestructura no se encontrarán plenamente concluidas. Sostuvo que a más de 7 años de rubricado el documento, aquello que debió ser un elegante barrio privado es un páramo yermo, sin electricidad, sin agua corriente, sin cloacas, sin gas natural ni calles pavimentadas. Agregó que a los compradores se les entregó la posesión en franco incumplimiento de las condiciones contractuales de la permuta sujeta a condición.

Señaló que nos encontramos frente a un grave incumplimiento de cláusulas contractuales esenciales que han desvirtuado por completo las expectativas que el actor tuvo al contratar, consistentes en construir una casa para su familia en un barrio privado.

Describió el contrato de permuta sujeto a condición celebrado entre Parra Ilse y Parra Nicolás con la Sra. Rearte Marcela; y el contrato de compraventa firmado entre la Sra. Rearte con el actor. Resaltó la conexidad de ambos instrumentos.

Indicó que los demandados Parra al día de la fecha, han sustraído de su patrimonio el inmueble objeto del presente juicio como una maniobra orientada a burlar los derechos de los cientos de perjudicados que compraron sus lotes a través de la autorizada Marcela Rearte. Manifestó que el actor adquirió un lote perteneciente a una mayor extensión identificada bajo la matrícula N-29620, Padrón Catastral 21858, del desarrollo del proyecto Pedemonte Country Club, de acuerdo al Boleto de permuta sujeta condición. Sostuvo que en fecha 11/11/2019, la mayor extensión se subdividió quedando la primera etapa del barrio Pedemonte dentro del Padrón N° T-58618, abarcando 29

hectáreas, pero en fecha 07/07/2021, el inmueble fue vendido por los demandados Parra a la firma Las Guayabas SAS, de modo que a día de la fecha, el contrato de permuta sujeto a condición, ha devenido en un acto jurídico cumplimiento imposible, ya que el inmueble objeto del mismo ya no pertenece a los codemandados Parra.

Puntualizó que en fecha 15/11/23 los hermanos eyectaron de su patrimonio otras 61 hectáreas pertenecientes al padrón T-58617 por venta a las firma Las Guayabas SAS , es decir que a la fecha aquellos no ostentan titularidad dominial alguna sobre el inmueble objeto del contrato de permuta sujeto a condición, por lo que los compradores por boleto de compraventa otorgados con su autorización de venta no llegarán nunca a ser titulares de dominio. Agregó que además, estos codemandados se han insolventado con la finalidad de burlar los derechos de los perjudicados.

Citó doctrina y jurisprudencia. Ofreció pruebas. Acompañó documental: copia boleto de permuta sujeto a condición, plano de mensura y división siendo propietarios Ilse Luciana Parra y Nicolás Juan Parra, informe técnico firmado por el arquitecto Patricio S. Miller, notas de factibilidad, de conexión de servicio, revalidación de factibilidad dirigida a EDET y respuestas dirigidas al Sr. Piqueras Guillermo, proyecto Loteo privado Pedemonte de EDET Administración Tafí Viejo, contrato de compraventa, entre otros.

Que el 19/11/205 contestó demanda el Dr. Chein Jorge Alejandro, M. P. N° 3.572, como apoderado de los codemandados Parra Ilse Luciana y Parra Nicolás Juan con domicilio en Camino del Perú KM 3,5, Cevil Redondo.

Planteó falta de legitimación pasiva. Manifestó que sus mandantes no contrataron con el actor, a quien no lo conocen y que no se comprometieron a la ejecución de las obras. Agregaron que no conocen los problemas del contrato suscripto por las partes restantes y que ni siquiera fueron intimados a dar cumplimiento con alguna obligación. Indicaron que tomaron conocimiento de este reclamo, cuando fueron demandados, ya que la comercialización y venta de lotes no les correspondía.

Manifestó que existió negligencia del actor, puesto que el lote en cuestión corresponde al desarrollo Pedemonte 2, obra que se realizaría cuando se termine Pedemonte 1, y esto último no ocurrió. Afirmó que su responsabilidad básica era corroborar el lugar o sitio donde adquiría un lote y al parecer nunca lo hicieron. Contó que donde se desarrollaría Pedemonte 2, se encuentra con sembradíos desde hace varios años

Relató que el contrato de permuta al día de la fecha se encuentra rescindido y que inició una acción de daños y perjuicios caratulado: PARRA ILSE LUCIANA Y OTROS C/ REARTE MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE S/ DAÑOS Y PERJUICIOS, Expte N° 3250/25, que tramita por ante Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4; demanda de desalojo Expte. 2607/25 que se tramita por ante Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2, juicio caratulado LAS GUAYABAS SAS c/ REARTE MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE Y OTROS s/ DESALOJO; acciones penales iniciadas por sus mandantes caratuladas “REARTE MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE, PIQUERA GUILLERMO NICOLAS s/ ESTAFA –Art. 172- VICTIMAS: PARRA ILSE LUCIANA, PARRA NICOLAS JUAN”, Expte. N° S-068421/2024 que se encuentra tramitando por ante UNIDAD FISCAL ESPECIALIZADA EN USURPACIONES, ESTAFAS y CIBERCRIMINALIDAD I, a los cuales dejó ofrecidos como prueba.

Consideró que no han sido demostrados dos presupuestos centrales para acreditar la responsabilidad civil de sus representados: antijuridicidad y relación de causalidad, por lo que no puede prosperar, ni la acción, ni en este caso, la demanda intentada.

En subsidio, contestó demanda, la cual rechazó con costas. Por imperativo procesal, negó en particular y en general cada hecho y derecho interpuesto en la demanda.

Relató la verdad de los hechos. indicó que el actor le compró a Rearte un lote, quien recibió en pago las sumas de dinero y no cumplió con la obligación asumida con el actor ni con sus mandantes. Mencionó que su parte remitió carta documento a fin que Rearte finalizara la obra; constituya garantía real de la finalización de la obra; y rindiera cuenta de los boletos de compraventa realizados, efectivamente vendidos, todo a fin de conocer la situación actual de sus mandantes. Contó que no hubo respuesta que acredite lo solicitado, al contrario. Argumentó que es por ello que se rescindió el contrato suscripto con Rearte, y que por lo tanto, el mismo es a la fecha inexistente.

Afirmó que sus mandantes no incumplieron con la Ley de Defensa del Consumidor y que el actor debe exigir el cumplimiento de manera directa con quién recibió el beneficio económico y con quién suscribió el contrato, no con un tercero totalmente ajeno a la relación contractual entablada. Insistió en que sus mandantes cumplieron con su obligación como proveedor de la propiedad donde se realizó el loteo y que no existen los presupuestos de la responsabilidad civil. Explicó que no se puede hablar de contratos conexos, puesto que sus mandantes nunca tuvieron beneficio económico, no son socios de Rearte y fueron también perjudicados ante la falta de cumplimiento de esta última.

Manifestó que el boleto de compraventa suscripto en fecha 23/12/21 por el actor con Rearte, es totalmente cuestionable, ya que informa que lo adquirido corresponde al LOTE N° 17 - PARCELA N° 18 (corresponde a Pedemonte II), y el pago se fijó en $ 1.900.000 pagaderos con anticipo y cuotas, las que no fueron canceladas (de acuerdo a la documental desconocida por esta parte) ya que no acompañó recibos y por tanto no se entiende lo que reclama o pretende el Sr. Albarracín; ya que no habría cumplido con su obligación respectiva, pero esto, lo desconoce, por no haber tenido participación alguna en dicho negocio jurídico.

Impugnó el reclamo indemnizatorio que se persigue. Ofreció pruebas. Adjuntó documental: cartas documentos del 17/08/2024, del 04/07/2024, del 08/08/2024, del 05/08/2024, del 20/08/2024; del 04/09/2024, del 12/05/2025, 14/05/2024, 23/05/2025, acuse de recibo, actuación notarial N° 303, fotografías a color, entre otras.

Que el 26/02/2026 se llevó a cabo la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, a la que comparecieron el Dr. Pablo Vargas Aignasse, M. P. N° 6.788, los codemandados Ilse Luciana Parra, DNI 26.722.735 y Nicolas Juan Parra, DNI 31.127.578, junto a su apoderado Jorge A. Chein, M. P. N° 3.572. Se proveyó el escrito de contestación de demanda. Se dejó constancia que la codemandada Rearte Marcela, no contestó demanda ni se apersonó con patrocinio alguno. La parte actora contestó el planteo de falta de legitimación pasiva, que quedó reservado para ser valorado en esta sentencia. Al no llegar a un acuerdo las partes, se proveyeron las pruebas ofrecidas.

Pruebas ofrecidas por la parte actora:

- Documental: Se admitió esta prueba y se reservó para su valoración en esta oportunidad. Prueba producida el 11/08/2025.

- Informativa: Se aceptó esta prueba. Se ordenó librar oficios a: 1) EDET S.A., producida el 27/03/2026. 2) Geacc N° 2 producida el 12/03/2026. 3) Mediterráneo S.A., que no fue producida. 4) Mesa de Entradas Civil, producida el 05/03/2026. 5) Registro Inmobiliario de la Provincia, producida el 26/03/2026. 6) Boletín Oficial, producida el 10/03/2026. 7) Dirección de Personas Jurídicas de Tucumán, producida el 09/03/2026.

- Exhibición de documental en poder de las partes: Se admitió esta prueba. Se ordenó intimar a la demandada Rearte Marcela, a efectos de presentar la documentación requerida en el término de 20 días, bajo apercibimiento de lo normado en el Art. 337 CPCCT. No fue producida.

- Pericial de Tasación: Se aceptó esta prueba, la cual se acumuló a la ofrecida por los codemandados. Conforme al acuerdo arribado por las partes, el perito designado a realizar la misma es Niziolek Guido Enrique. Que fue presentada el 04/06/2026.

- Pericial de Ingeniería Civil: Se admitió esta prueba. Conforme al acuerdo arribado por las partes se ordenó recurrir al informe presentado por el Ing. Vaca en los autos caratulados CUMINE JAINEN c/ REARTE MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE Y OTROS s/ PROCESOS DE CONSUMO - Expte. N°: 2427/23 del día 12/08/2024. Asimismo, se ordenó que de la misma, se corra traslado a las partes por el término de 5 días. Que fue producida.

- Confesional: Se admitió esta prueba. Se ordenó notificar a la Sra. Rearte Marcela DNI N° 18.700.677, a efectos de comparecer a la Segunda Audiencia a absolver posiciones, bajo apercibimiento de lo normado en el Art. 360 CPCCT. No fue producida.

- Confesional: Se admitió esta prueba. Se ordenó el comparecimiento del Sr. Nicolas Juan Parra, DNI 31.127.578, a la Segunda Audiencia a efectos de absolver posiciones, bajo apercibimiento de lo normado en el Art. 360 CPCCT. Se tuvo por suplido.

- Testimonial: Se admitió esta prueba respecto del Sr. Gustavo Nicoloff, DNI N° 25.209.623. No formulando opsosición los presentes, se ordenó recurrir al testimonio brindado por éste en el juicio

MONTEROS KAIRUZ FERNANDO DANIEL c/ REARTE MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE Y OTROS s/CONTRATO ORDINARIO. EXPTE. N° 3173/23 con trámite en la GEACC 4 y al Expte. N° 5768/24. Que se tuvo por suplida.

- Reconocimiento: Se estableció que esta prueba devino innecesaria por no haber contestado demanda la Sra. Rearte.

- Pericial Caligráfica: Se estableció que esta prueba devino innecesaria por no haber contestado demanda la Sra. Rearte.

Pruebas ofrecidas por los codemandados Parra Ilse Luciana y Parra Nicolás Juan:

- Documental: Se admitió esta prueba. Se reservó la misma para su valoración en esta oportunidad.

- Confesional: Se admitió esta prueba. Se ordenó el comparecimiento del Sr. Albarracín Juan Pablo, DNI N° 39.140.985, y de la Sra. Marcela Crescencia del Valle Rearte, DNI 18.700.677; a efecto de absolver posiciones en la Segunda Audiencia, bajo apercibimiento de lo normado en el Art. 360 CPCCT. Fue producida parcialmente.

- Pericial Contable: Se admitió esta prueba. Se ordenó realizar el sorteo de perito, quedando desinsaculado el CPN Muedra Octavio, M. P. N° 8.785

- Informativa: Se admitió esta prueba. Se ordenó librar oficios a la GEACC N° 2.

-Inspección Ocular: Se admitió esta prueba. Se ordenó recurrir a la inspección ocular del cuaderno del demandado N° 5 del Expte 542/25 caratulado Argañaras María Rosa c/ Rearte Marcela Crescencia del Valle y Otros s/ Procesos de Consumo, y/o en subsidio a la inspección ocular a realizarse en el Expte. N° 543/25-C5 Cabral Hector Rodolfo c/ Rearte Marcela Crescencia del Valle y otros s/ Procesos de Consumo, ambos con trámite en este juzgado.

- Pericial de Tasación: Se aceptó esta prueba. Se acumuló la misma al ofrecimiento realizado por la actora. Que fue producida.

Que la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa Para Definitiva, tuvo lugar el 07/07/2026 y se produjo con la presencia del actor a través de la plataforma Zoom junto a su letrado apoderado y los codemandados Parra Ilse y Parra Nicolás Juan que comparecieron con el Dr. Chein Jorge Alejandro, M. P N° 3.572. No compareció la codemandada Rearte Marcela. Por economía procesal se ordenó tener por suplida la confesional ordenada referida al Sr. Parra Nicolás Juan, y recurrir a la producida en la audiencia del 28/05/2026 en el Expte. N° 5768/24 y del Expte. N° 355/25 del 12/05/2026.

Acto seguido, se produjo la declaración del Sr. Albarracín Juan Pablo, DNI N° 39.140.985 y de la declaración voluntaria de la Sra. Parra Ilse Luciana, se ordenó recurrir al Expte. N° 543/25 para más precisión.

Para concluir, se dio lectura a las pruebas producidas y se tuvo por concluido el periodo probatorio.

Que el 04/08/2026 emitió dictamen la Sra. Agente Fiscal de la IIª Nominación y el 07/08/2026 se practicó planilla fiscal.

Que el 26/08/2026 se ordenó que pasen estos autos a despacho a resolver sentencia definitiva.

CONSIDERANDO

Que el Dr. Vargas Aignasse Pablo Augusto, M. P. N° 6.788 en representación del Sr. Albarracín Juan Pablo, DNI N° 39.140.985, interpone demanda en el marco de la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240, en contra de la Sra. Marcela Crescencia del Valle, DNI N° 18.700.677, la Sra. Ilse Luciana Parra, DNI N° 26.722.735 y del Sr. Nicolás Juan Parra, DNI N° 31.127.578.

Que con esta demanda, el actor persigue el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio del lote N° 17 - Parcela N° 18 en el plazo de 15 días o, en caso de ser imposible, que se ordene abonar los montos necesarios para adquirir un bien de idénticas características al del objeto de esta sentencia, de acuerdo a lo que en más o en menos surja de las probanzas de autos y del prudente arbitrio de este Magistrado. Asimismo, pide por por daño moral el equivalente a la fecha de la suma

de U$S6.000, y por daño punitivo solicitó el equivalente a la fecha de esta sentencia de U$S 6.000.

Que en primer lugar, corresponde resolver el planteo de falta de legitimación pasiva, interpuesta por los codemandados Parra Ilse Luciana, DNI N° 26.722.735 y Parra Nicolás Juan, DNI N° 31.127.578, respectivamente.

Cabe definir que “la legitimación procesal está dada por la titularidad pasiva o activa de la relación jurídica sustancial controvertida en el proceso” (cfr. Lino E. Palacio; “Derecho Procesal Civil”, cuarta edición, actualizada por Carlos Enrique Camps, Abeledo- Perrot S.A., Buenos Aires, 2.017, Tomo I, Capítulo XLI, página 244/5). En autos, se analizó en los párrafos anteriores y corroborado en la documental acompañada, respecto de quienes intervinieron en el contrato de compraventa que dio origen al vínculo jurídico de donde surgió esta demanda, que fuera celebrado entre el Sr. Albarracín y la Sra. Rearte. Sin perjuicio de ello, también observo que los codemandados firmaron un boleto de permuta sujeto a condición con la Sra. Rearte el día 17/08/2017. Con el mismo, conforme surge de la cláusula segunda, las partes acordaron que la Sra. Rearte, realice un loteo para construcción a futuro de un barrio cerrado denominado “Pedemonte Country Club”. Asimismo surge de la cláusula tercera que este emprendimiento, destinaba como propiedad exclusiva para los permutantes Parra, en un 35% y 25%, respectivamente y que la administración del emprendimiento, estaría a cargo, de manera conjunta entre las partes allí intervinientes (cláusula décimo primera), autorizando los permutantes 1 (Parra) a la permutante 2 (Rearte) a comercializar las unidades mediante el sistema de venta anticipada (cláusula décimo cuarta); entre otras condiciones allí expuestas a las cuales me remito, en honor a la brevedad.

Por otro lado, se adjuntó en este expediente y/o en los expedientes ofrecidos como prueba, autorización certificada por Policía de Tucumán de fecha 11/10/2017, a favor de la Sra. Rearte, otorgada por los hermanos Parra, para que aquélla actúe en nombre y representación de estos, en todos los actos administrativos inherentes a conseguir factibilidades de servicios y/o conexiones referidos en el boleto de permuta sujeto a condición firmado por estas partes. Asimismo, surge una oferta irrevocable de donación del 17/03/22 firmado por los hermanos codemandados a favor de la Municipalidad de Tafí Viejo, respecto de una fracción de superficie de terreno con destino para banco de tierra de acuerdo a la Ordenanza N° 021/2020 y otras seis fracciones de superficie de terreno como partes integrantes de uno de mayor extensión, como destino de calles perimetrales y cuatro calles internas. Como así también un plano de obra nueva del Portal de Acceso, del 27/12/2019 - Expte. N° 12.665-P-2019 emitido por la Municipalidad de Tafí Viejo Departamento Catastro y Edificación Privada. Lo enunciado hasta aquí, me permite inferir que la participación de los señores Parra fue fundamental para el desenvolvimiento del negocio y considero que formaron parte de la cadena consumeril enunciada en el primer párrafo del Art. 2 de la Ley N° 24.240, al haber firmado éstos un contrato con la Sra. Rearte y ésta a su vez, con el Sr. Albarracín, de tal manera que, aquellos también resultarían beneficiados a través de la recepción del 25% (Parra Nicolas Juan) y 35% (Parra Ilse Luciana) de los terrenos, correspondiéndole a la Sra. Rearte el 40%.

En conclusión, diversas razones conducen a considerar que los codemandados forman parte de la cadena de comercialización. Entre esas razones, podemos citar de que son propietarios del predio, el cual no fue enajenado en forma pura y simple sino bajo condición suspensiva, lo cual consiste justamente en las obras de urbanización; a su vez recibieron diversos lotes producto de su división, participarían de la administración del futuro country, autorizaron a Rearte a la venta anticipada de terrenos a terceros, sin desentenderse de la actividad de esta, hasta el inicio de los diversos juicios en contra de la codemandada y cartas documentos que aquí se presentaron.

Sobre este punto conviene subrayar lo enunciado en el Art. 40 de la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240, según el cual “() responderán el productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio. (...) La responsabilidad es solidaria, sin perjuicio de las acciones de repetición que correspondan. Sólo se liberará total o parcialmente quien demuestre que la causa del daño le ha sido ajena.” Que al analizar las constancias de autos, advierto que los codemandados no pudieron acreditar que los hechos expuestos en esta demanda les resulten totalmente ajenos.

La jurisprudencia por su parte, precisó: “El art. 40 de la Ley 24.240 enumera en forma clara a los legitimados pasivos de la acción de responsabilidad que entable el consumidor damnificado. La doctrina es contundente en aclarar que la enumeración es simplemente enunciativa, ya que el objetivo de la ley es responsabilizar solidariamente a todos los que hayan formado parte de la cadena de comercialización y distribución del producto. En síntesis, el consumidor puede demandar a todos aquellos que hubieran formado parte de la cadena de comercialización y distribución,

resultando la responsabilidad de éstos, solidaria, de origen legal y pasiva () Por lo expuesto el agravio es inadmisible. (Cámara Civil y Comercial Común - Concepción - Sala 2 - Juicio: Dorao Francisco Javier c/ San Cristobal Seguros y otros s/ Sumarísimo. Expte. N° 396/20 - Sentencia N°: 101 - Fecha de Sentencia: 23/05/2023 - Dras. Posse - Ibáñez de Córdoba). Cabe citar también, lo dicho en la causa “Popovich Elías Horacio y otro c/ Assist Card Argentina S.A. de Servicios y otro”, emitida por la Sala C de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, del 14/10/2021: “Al respecto, la doctrina ha dicho que estas uniones de contratos son un medio para satisfacer un interés que no podría realizarse a través de otras figuras ni por las partes de forma aislada. Dicho interés es asociativo y se satisface a través de estas redes contractuales, las cuales contienen una finalidad económico social que trasciende la individualidad de cada contrato y que es la causa de la unión (Lorenzetti, Ricardo L. "Contratos modernos: ´¿conceptos modernos?", LL 1996-E-851; v. también esta Sala, en "Mordkovitch, Eduardo Rafael y otro c/ First Data Cono Sur S.R.L. y otros s/Ordinario" , del 8.4.2021). Por ello, resulta irrelevante si Prisma es la titular o no de la marca VISA en tanto no pasa desapercibido que la interrelación de los sistemas que surge de aquel instrumento genera beneficios a todos sus integrantes, facilitando el crecimiento mutuo de los partícipes. Por lo tanto, resulta evidente la participación de Prisma en el negocio anudado a través de tales contratos conexos que a los ojos del consumidor aparecen como uno solo”.

Vale recordar entonces que los accionados Parra participan de la administración del emprendimiento conforme lo establecido en la cláusula tercera y décimo primera del boleto de permuta sujeta a condición.

En consecuencia, corresponde no hacer lugar a la defensa de falta de acción por falta de legitimación pasiva que fuera opuesta en autos por Parra Ilse Luciana, DNI N° 26.722.735 y Parra Nicolás Juan, DNI N° 31.127.578.

Que a efectos de realizar el análisis de la cuestión de fondo, se reconoce como causa fuente del vínculo jurídico entre las partes, el contrato de compraventa firmado entre la Sra. Rearte Marcela Crescencia del Valle, DNI N° 18.700.677 y la parte actora, efectuado el 23/12/2021, de cuyo contenido se advierte que la Sra. Rearte se obligó a vender un lote de terreno identificado como N° 17- parcela N° 18 ubicado en la localidad de Los Pocitos, Departamento de Tafí Viejo (cláusula primera). Que el precio convenido fue por la suma de $1.900.000, con anticipo de $100.000 que fueron abonados en ese acto, y el saldo en 50 cuotas mensuales y consecutivas de $36.000 (cláusula Segunda). De igual modo, la parte demandada se obligó a entregar la escritura traslativa de dominio del lote, a los noventa días hábiles posteriores a la entrega de la posesión real, legal y material del lote y abonados los cargos de conexiones de servicios domiciliarias. Asimismo, se estableció que la posesión real, legal y material del bien será entregada en todos los casos sin distinción de formas de pago a los compradores en un plazo estimado de veinticuatro meses calendarios aproximadamente a contar desde la firma del contrato. (cláusula Tercera).

A efectos de emitir sentencia tengo en cuenta que la petición del actor se basa en el Art. 10 bis inciso c) de la Ley N° 24.240. Esta norma, permite que ante el incumplimiento del contrato (...) el consumidor, a su libre elección, pueda rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos, considerando la integridad del contrato. Es decir, que permite que el consumidor solicite la rescisión del contrato con independencia de la voluntad de la contraparte, siempre que se configure el incumplimiento. Pues bien, el encuadre jurídico perseguido en autos luce diferente, si lo contrastamos con lo normado en el Art. 1.088 del CCyC, el cual exige como presupuestos para la aplicación de la resolución por cláusula resolutoria implícita, que el incumplimiento sea esencial en atención a la finalidad del contrato, que el deudor esté en mora, y que éste sea emplazado por el actor bajo apercibimiento expreso de la resolución total o parcial del contrato, a que cumpla en un plazo no menor de quince días. Los requerimientos mencionados no se observan en el debate que nos convoca, puesto que el consumidor - actor - solicita la rescisión contractual conforme a lo establecido en el Art. 10 bis inciso c) de la Ley N° 24.240.

Es por ello que no resulta necesario expedirse sobre la alegada imposibilidad de cumplimiento de la prestación, fundada en el cambio de titularidad registral de los inmuebles matrículas T-58618 y T-58617 hacia la sociedad Las Guayabas SAS (sin perjuicio de que en el caso del actor el boleto se referiría a otra matrícula N-29620, probablemente adyacente), en la falta de realización de obras o en la supuesta ausencia de fondos para efectuar las mismas.

Advierto que los plazos estipulados en los contratos firmados entre la Sra. Rearte y el actor, el 23/12/2021, se encuentran ampliamente vencidos, verificándose la falta de cumplimiento de las

obligaciones asumidas. En este supuesto, la mora se produce de pleno derecho al vencimiento de dicho plazo (art. 886 del CCCN). Que se tratan de prestaciones esenciales, tales como: entrega de la escritura traslativa de dominio pactada a los noventa días posteriores a la entrega de la posesión del lote (cláusula tercera) con la infraestructura y servicios necesarios conforme la cláusula novena: “?) Alumbrado Público, b) Cloacas, c) Provisión de Agua Potable mediante la construcción de un pozo propio para el complejo con una reserva de quinientos mil (500.000,00) litros de Agua Potable subterránea, d) Red de suministro Eléctrico subterráneo, e) Construcción de calles y accesos con Hormigón Vibrado, f) Construcción de cerca perimetral, g) Construcción subterránea de cañerías con bocas de acceso para afluentes pluviales, todas las obras serán construidas con materiales de Primera Calidad Certificada y bajo la Aprobación y fiscalización de los Organismos de Contralor competentes en la materia quienes emitirán los correspondientes Certificados Final de Obra para su puesta en funcionamiento y solicitud de conexiones domiciliarias para cada Lote”. De acuerdo a la cláusula décima el lote debe contar con “...todas las cañerías de servicios primarias que hace referencia la clausula "NOVENA" del presente habilitadas para que, el Comprador solicite las correspondientes conexiones domiciliarias a su nombre”.

De la pericial técnica civil, se pudo constatar e informar en el dictamen presentado el 12/08/2024 en el juicio CUMINE JAINEN c/ REARTE MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE Y OTROS s/ PROCESOS DE CONSUMO - Expte. N°: 2427/23, respecto del estado de construcción del desarrollo inmobiliario: “Red Eléctrica: -Red de media tensión. No iniciado, no se observa el grado de avance. -SET No iniciado, no se observa el grado de avance. -Red primaria. No iniciado, no se observa el grado de avance. -Red de distribución de baja tensión. No iniciado, no se observa el grado de avance. - Red de alumbrado - Se observa la colocación de las columnas de alumbrado público, pero no se observa cableado de ningún tipo. Red de gas: - Red distribuidora. No iniciado, no se observa el grado de avance.- Red de nexo. No iniciado, no se observa el grado de avance. - Cabinas reguladoras y obras vinculadas. No iniciado, no se observa el grado de avance. Calles: - Apertura de calles. Tanto las calles principales como las internas se encuentran abiertas, se puede transitar por la mayoría de ellas, en muy pocas se imposibilita circular por la crecida de malezas. - Base de asiento. En todas las calles se encuentra una capa se base estabilizadora, esto permite la circulación de vehículos menores, camiones y máquinas viales. -Cunetas. Las obras de cunetas están paralizadas hasta que no se ejecute la totalidad de la red eléctrica. Las que están realizadas son las que se encuentran en las correderas principales. -Pavimento de hormigón. No iniciado, no se observa el grado de avance. Red de cloacas: - Red de distribuidora. Se colocaron 3691 mts de cañerías PVC Ø160mm, 744 mts de cañerías PVC Ø200mm, según solicitud de inspección de más red colectora. - Bocas de registro. No se apreció bocas de registro en situ. - Conexiones domiciliarias. Se ejecutaron 400 conexiones domiciliarias. -Red de nexo. No se ejecutó la red de nexo. En cuanto a la red de cloacas la obra cuenta con Factibilidad N.° 4245, según Resolución N.° 233/18 del ERSEPT, de fecha 24/04/18 y al Proyecto aprobado por la S.A.T.-S.A.P.E.M. mediante nota N°420/18 de fecha 07/06/18. Asimismo, cuenta con la aprobación con fecha 22/07/24, por los entes mencionados de los trabajos descriptos en este informe. Red de agua: - Pozo, cabina de cloración y tablero, cabezal y cisterna. Se realizó un pozo de toma de agua, el mismo contiene tapa de hormigón, no se ejecutó cabina de cloración, tablero, cabezal ni cisterna. - Red de impulsión. Se ejecutó la red de impulsión que consiste en captar agua desde el pozo y elevarla o impulsar a otro punto, pero no está finalizada. - Red de distribución. Válvulas e hidrantes - Según Solicitud de inspección se colocaron 4370 mts de cañería de PVC de Ø75 mm, 305 mts de cañería de Ø 110 mm de longitud, 10 válvulas esclusas de Ø75mm, 10 hidrantes y 400 conexiones domiciliarias - Red de nexo. No iniciado, no se observa el grado de avance. En cuanto a la red de agua la obra cuenta con Factibilidad N.° 4173, según Resolución N.° 1124/2017 del ERSEPT, de fecha 19/12/17 y al Proyecto aprobado por la S.A.T.-S.A.P.E.M. mediante nota N°420/18 de fecha 07/06/18. De tal forma, cuenta con la aprobación con fecha 22/07/24, por los entes mencionados de los trabajos descriptos en este informe. (...)”

El informe acompaña fotografías a color. Con respecto al cumplimiento de disposiciones reglamentarias municipales y provinciales, para obtener el final de obra; enunció el perito las diferentes etapas: factibilidad, Anteproyectos y proyectos, Documentación Conforme a Obra y aprobaciones finales, de donde la mayoría de ellas, no le consta su existencia. A lo que cabe sumar que al tratarse de la segunda etapa del emprendimiento (Pedemonte 2), menor aún sería el avance del desarrollo, no habiéndose acreditado siquiera su inicio.

La situación descripta se pudo corroborar también con la testimonial del Sr. Gustavo Nicoloff, DNI N° 25.209.623, en los autos MONTEROS KAIRUZ FERNANDO DANIEL c/ REARTE MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE Y OTROS s/ CONTRATO ORDINARIO. EXPTE. N° 3173/23 de la

GEACC 4, que el informe de factibilidad del servicio de electricidad se encuentra vencido y no se realizaron las obras de infraestructura ni se abonaron los aportes necesarios.

Tampoco se advierte negligencia por parte del consumidor por el mero hecho de que las obras de la etapa “Pedemonte 2” aún no hubiesen iniciado a la firma del boleto, considerando que el instrumento no sostiene lo contrario, culpa que por otro lado debe demostrarse y revestir de gravedad para interrumpir el nexo causal y eximir de esta manera de responsabilidad al demandado; el cual tampoco puede alegar su propia torpeza, o la de otro integrante de la cadena de comercialización.

Que los codemandados Parra manifestaron que se encargaban de realizar controles debidos y que los únicos responsables que no se hayan realizado las obras, es la Sra. Rearte y el Sr. Piquera. No obstante, aún considerando que tales verificaciones hubiesen existido, ello no los exime de la responsabilidad solidaria por el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Sra. Rearte, por cuanto a la fecha el lote no cuenta con los servicios mínimos y por ende, no es factible su entrega, y mucho menos la suscripción de la escritura pública.

Aunque el boleto de permuta del 17/08/2017 mencione la condición del cumplimiento de las obras, cuyo plazo la cláusula quinta fija en 60 meses, venciendo el 17/08/2022, igualmente su cláusula décimo cuarta autoriza la comercialización de las unidades desde su celebración, por lo que los permutantes resultan responsables de los daños causados por el incumplimiento de las prestaciones prometidas (art. 1737 CCCN y 10 bis LDC).

De todo lo analizado, advierto que no se encuentra acreditado el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los demandados. Cabiendo tener en cuenta la presunción favorable al actor derivada de la falta de contestación de demanda (art. 438 CPCCT) y de la ausencia a la segunda audiencia a los fines de la declaración confesional (art. 360 CPCCT). Por consiguiente, concluyo que ha operado la rescisión contractual del contrato firmado el 23/12/2021, conforme a lo establecido en la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240. Es decir que debe aplicarse el Art. 10 bis inciso c) de la Ley N° 24.240, debiendo ordenarse la restitución de lo pagado, así como la indemnización por los daños causados.

No obstante ello debe correlacionarse con el criterio adoptado 17 inc. b) de la ley N° 24.240 debiendo reintegrarse las sumas equivalentes al precio actual de la cosa. Una solución contraria implicaría un enriquecimiento sin causa en favor del proveedor, quien podrá recuperar el inmueble producto de la rescisión operada. Tampoco se advierten razones para que el importe a percibir por el consumidor en el caso de rescisión resulte inferior al del supuesto de la reparación no satisfactoria (el cual puede revestir incluso de menor gravedad) o del reclamo de una indemnización por daños y perjuicios. Es por ello que la Sra. Rearte y los Sres. Parra deberán restituir un importe equivalente al terreno objeto del contrato del 23/12/2021 en proporción a los aportes abonados.

Que a efectos de realizar el cálculo, observo la prueba pericial de tasación acompañada en autos, la cual se encuentra firme y consentida por las partes. Luego de realizar una inspección ocular del lugar donde se asienta el inmueble, esto es Lote N° 17 de la parcela N° 18, de acuerdo al Plano de Anteproyecto del Barrio Cerrado Pedemonte Country, el perito dijo que tiene las siguientes medidas: 12 metros de frente por 36 metros de fondo, con una superficie aproximada de 432 m². Acompañó también en su informe el plano de mensura N° 75.859/2017 y fotografías a color. Expresó en su dictamen que: “El valor que a la fecha tiene en plaza un lote similar al contratado por la actora y especificando que es el valor comparado de un lote situado en otro emprendimiento cuya infraestructura se encuentre desarrollada completamente y sea habitable, se toma como promedio de lo expuesto y resulta con un costo de U$S 61,33 por m² - VALUACIÓN DEL TERRENO: U$S 61,33 por m² X 432 m² = U$S 26.494,56 (Son dólares estadounidenses veinte y seis mil cuatrocientos noventa y cuatro c/56/100). Equivalente a $38.284.639 (pesos argentinos treinta y ocho millones doscientos ochenta y cuatro mil seiscientos treinta y nueve) - Cambio Banco Nación al 02/06/26: $1.445/U$S.” Aún más, al momento de responder lo requerido por los codemandados, dijo: “Al suscribir el boleto de compraventa el Emprendimiento Barrio Cerrado Pedemonte Country se encontraba en fase de desarrollo de infraestructura, es decir en “pozo”; término utilizado cuando se realiza una venta antes que esté terminado el emprendimiento. Como ventajas en la compra en pozo se pueden incluir: precio inicial más reducido, financiación, posible valorización del terreno; y como riesgos: demoras en la obra, que algunos servicios tarden más en llegar, depender de que el desarrollador cumpla el proyecto.”

“En general en un emprendimiento inmobiliario de loteos o barrios, la diferencia de precio es de un 25 a 30 % menor en la compra en pozo, que en un emprendimiento terminado.”

“El valor de plaza tomado como parámetro de comparación fue de un lote de similares características al contratado por la actora en un emprendimiento con infraestructura completamente desarrollada y habitable. Se tomó como parámetro de comparación barrios privados de características similares a Pedemonte Country en cuanto a categoría, ubicación y nivel de desarrollo, guardando homogeneidad con el bien tasado. No se utilizó como parámetro el mejor o los mejores countries de la Provincia de Tucumán.”

“El lote que compró el Sr. Albarracín sería en la actualidad de un valor 25% menor a la tasación de un lote de iguales características con infraestructura terminada = U$S 26.494,56 - 25% = U$S 19.870,92.”

“Teniendo en cuenta el precio abonado por el Sr. Juan Pablo Albarracín, de acuerdo a lo que surge del Boleto de Compraventa, documentación adjunta y dolarizando cada pago para poder realizar una comparación si era factible la compra de algún lote de similares características en un terreno en esa zona o esa ubicación comparado con un country o un desarrollo inmobiliario de las similares características y la forma de pago tomando en cuenta la fecha de los pagos, se realizó la siguiente planilla; sin que esto pretenda ser una auditoría del mismo ya que mi incumbencia no abarca estos parámetros.”

No obstante considero que la circunstancia de que el precio previsto en el boleto resultare inferior al de otros countries y barrios cerrados no exime al vendedor de las obligaciones prometidas, de la misma manera que no pueden declararse abusivas a pedido del consumidor las cláusulas relativas al precio (art. 1121 inc. a) del CCCN).

Por lo tanto, al operar la rescisión del contrato, considerando que no ha producido efecto alguno, ya que nunca el lote se encontró en condiciones de habitabilidad, los demandados deberán abonar una suma equivalente al precio actual de un terreno con similares características al objeto de este juicio, con las particularidades de ser una compra en pozo de ubicación, superficie y características análoga al del contrato suscripto, siendo este de U$S 19.870,92. Sobre el cual se aplicará la proporción de cuotas abonadas de acuerdo a la pericial de tasación (38/50), resultando u$s 15.101,90.

Dicho monto será convertido a la moneda de cambio en cambio en pesos, teniendo en cuenta la cotización vendedor del dólar del Banco de la Nación Argentina, de $ 1.570, alcanzando un total de **$23.709.981,74**, que devengará intereses del 8 % anual desde la fecha de vencimiento de la obligación (es decir la fecha de entrega del inmueble con todas las obras comprometidas: 09/05/2024) hasta la fecha de esta sentencia, siendo estos de **$4.723.807,87,** totalizando el rubro $28.433.789,61.

El capital mencionado se impone a los tres demandados en forma solidaria y devengará intereses conforme la tasa activa del Banco de la Nación Argentina a partir de la presente hasta el efectivo pago.

Que con respecto al daño moral, reclama el actor, indemnización por la suma equivalente a u$s 6.000, me adelanto en concluir que éste no procederá. Comparto criterio con lo expresado por la Excma. Cámara respecto a este punto, cuando hace referencia en que “ (...) no cabe presumir el agravio moral, o considerarlos probados “in re ipsa”, como ocurre con los daños a las personas (art. 1.078 CC); la entidad de las molestias, o la angustia que experimenta el sujeto, como consecuencia de un siniestro en el que no se han producido daños personales deben ser debidamente acreditados.” (CCC, Sala 1 N° Sent. 221, 24/05/2023) Respecto al daño moral en casos que sólo existió daños materiales, sostenemos el criterio que debe ser probado y no se presume ipso iure De aquí entonces, ante la falta de un material probatorio concreto en la causa que sirva para acreditar los extremos necesarios para la procedencia del daño moral, corresponde hacer lugar al agravio formulado por la citada en garantía, y en consecuencia, revocar el pronunciamiento de fecha en su punto 1 por cuanto no corresponde la procedencia del daño moral en la presente causa.-” (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3 - Juicio: Toscano Juan Domingo c/ Juarez Victor Hugo y otros s/ daños y perjuicios - Expte. N° 3469/19 - Sentencia N°: 32 - Fecha de Sentencia: 06/02/2025 - Doctores: Bejas y Acosta).

En consecuencia, al no encontrarse acreditado en autos que haya existido una lesión a intereses o bienes espirituales de entidad suficiente que se vea configurado el daño moral, el mismo no procederá.

Por último, corresponde que me expida respecto del rubro solicitado referido a daño punitivo, por el cual pide el actor el equivalente a u$s 6.000.

Con respecto al daño punitivo, luce evidente que la demandada Rearte incurrió en grave incumplimiento de sus obligaciones, considerando el escaso avance que presenta la obra, sumado a que no se ha otorgado la correspondiente escritura en favor del actor, surgiendo de la consulta pública de expedientes que se han promovido numerosas acciones judiciales por idéntico objeto. De esta manera el accionante se vio obligado a iniciar este proceso a efecto de hacer valer sus derechos.

Al analizar la procedencia de la rescisión contractual, se ha puesto de manifiesto los graves y esenciales incumplimientos en los que ha incurrido la parte demandada, lo que resulta agravado para la accionada Marcela Crescencia del Valle Rearte, tanto por su condición de contratante directa con el actor, como de la conducta seguida en la concertación del Boleto de Compraventa de fecha 23/12/2021. Al respecto, cabe destacar la redacción abusiva del contrato por parte de la demandada y su posterior interpretación a su conveniencia, incurriendo en cláusulas falsas y engañosas, como aquellas en las que afirma ser “propietaria” del inmueble que vendiera al Sr. Albarracín y que dicha venta se efectuaba “en base a títulos perfectos” (cláusula cuarta), sin informar acerca del contrato de permuta sujeta a condición; además, el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, respecto de la infraestructura del emprendimiento inmobiliario, es lo que ha resultado decisivo para su frustración.

Cabe destacar que, conforme lo pactado en las cláusulas NOVENA y DÉCIMA, era la Sra. Rearte quien debía asumir el costo de los trabajos que allí se detallan. Así las cosas, resulta inadmisible la conducta de una proveedora, que debe actuar con profesionalidad y evidencia, además del incumplimiento contractual verificado, verificándose además la violación a sus deberes de información y trato digno (arts. 4 y 8 bis de la LDC), al no informar en forma puntual y tempestiva sobre los avances de la obra sobre el barrio.

Recuerdo que el Art. 4 de la Ley N° 24.240 y Art. 1.100 del CCyC obliga a los proveedores de bienes o servicios a suministrar al consumidor toda la información necesaria antes, durante y posteriormente a la firma del contrato. Esta información debe ser cierta, clara y detallada de todo lo relacionado con las características esenciales de lo que provee y las condiciones de su comercialización. Destaco que no se encuentra acreditado en autos, que esta información haya llegado de manera cierta y oportuna a la esfera del actor.

Por otro lado, la Sra Rearte, no se presentó en juicio, no respondió demanda, no ofreció pruebas, no remitió la documental requerida y no se presentó a la Segunda Audiencia para producir la prueba pericial. Recuerdo que el Art. 53 de la Ley N° 24.240 expresa que “Los proveedores deberán aportar al proceso todos los elementos de prueba que obren en su poder, conforme a las características del bien o servicio, prestando la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión debatida en el juicio. (...)”

En una decisión que comparto, y considero aplicable al caso, se ha resuelto que: “Los daños punitivos se tratan de sumas de dinero que el victimario de un ilícito debe desembolsar en favor de la víctima, no para compensar el daño efectivamente sufrido, sino como sanción impuesta por la norma en virtud del despliegue de determinada conducta, es decir, con función ya no compensatoria sino punitoria. Su función es doble, por un lado sancionador y por el otro disuasivo. Punen la conducta indebida del proveedor o fabricante y sirven para disuadirlo de seguir asumiendo actitudes generadoras de daños a terceros. Constituye una multa civil que no tiene relación con el daño de la víctima, sino con la actitud del victimario (Schvartz Liliana, "Derecho del Consumidor según la ley 24.240 y el Código Civil y Comercial", Ed. García Alonso, págs.273/274).- Entonces, no son una indemnización por daños sufridos ni tiene por finalidad mantener la indemnidad de la víctima, objetivo que se consigue con la acción común de daños de carácter netamente resarcitorio o compensatoria; por lo tanto no se encuentran atadas a la medida del daño causado.- En esta línea, Miguel A. Piedecasas sostiene, al destacar algunos de los aspectos más importante de esta figura jurídica, que el daño punitivo tiene el carácter de una multa civil, o sea que se independiza del daño efectivamente sufrido, por lo menos en principio y en referencia a su procedencia (cfr. 2009-1 “Consumidores”, Rubinzal- Culzoni Editores, Santa Fe, 2009, pág. 123/124).- Esta pena está

destinada a punir, al margen de los principios, normas y garantías del Derecho Penal, actos de los proveedores que, por sus consecuencias, merezcan sanción; y a la par, a desalentar la realización de actos similares. Es decir, el daño punitivo tiene una función disuasoria que contribuye a la prevención de daños a los usuarios y consumidores.- En otras palabras, las indemnizaciones punitivas buscan el castigo de una conducta reprochable y la disuasión de comportamientos similares, tanto para el condenado como para la colectividad, cumpliendo una doble función (preventiva y punitiva).” (CÁMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 3 - AVILA AUGUSTO FERNANDO Vs. TELECOM ARGENTINA S. A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - Nro. Sent: 345 - Fecha Sentencia: 21/09/2016).

Teniendo en cuenta la particularidad del presente caso, surge evidente una conducta reprochable de la demandada Rearte, que derivó en un beneficio económico para las misma, por ser quien percibiera el precio de la operación, y a su vez en un perjuicio económico para el actor tal como se encuentra acreditado. A su vez, considero que estas han incumplido con la obligación contenida en el Art. 8 bis de la ley 24.240 y Art. 1.097 del CCyC, teniendo en cuenta la conducta asumida por estas, una vez exteriorizado el reclamo del actor, atravesando por la etapa prejudicial y judicial.

Que uno de los fines de la sanción contenida en el art. 52 bis es disuadir al infractor de reincidir en conductas análogas (función preventiva). Que al día de la fecha se destaca la cantidad de personas que se vieron perjudicadas por las demandadas al momento de contratar, conforme la consulta pública de procesos en las que se consigna a la misma como demandada, siendo uno de ellos el actor Albarracín.

En este sentido la Excma. Cámara del fuero ha dicho: "Los antecedentes del caso dan cuenta de una grave inconducta de la demandada que justifica la imposición de esta sanción – daño punitivo -. Los hechos probados dan fundamento bastante para imponer la multa, que además de su objetivo sancionatorio persigue disuadir al proveedor, desalentándolo de prácticas particularmente lesivas. El hecho generador del daño, la gravedad y persistencia de las faltas atribuidas a la accionada dan fundamento bastante a la sanción reclamada por el actor, que prioriza evitar la reiteración de los comportamientos disvaliosos. La empresa demandada tuvo a su alcance evitar las consecuencias dañosas para el actor con un mínimo de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, y no sólo eludió el problema, sino que ensayó alternativas que demuestran su real desaprensión, resultante de su postura en sede administrativa y luego judicial. De este modo agravó las dificultades del actor, haciéndolo transitar un largo peregrinaje de reclamos administrativos y judiciales. Además de la indiferencia que trasunta, el comportamiento de la demandada está reñido con el trato digno que la LDC garantiza al consumidor (art. 8 bis, ley 24.240, cfr. esta Sala, Sentencia N° 276 del 30/6/2015). La conducta descripta autoriza a aplicar la sanción prevista por el citado art. 52 bis -daño punitivo-. El interés público en garantizar el trato digno a los consumidores y usuarios. Por ello, el tribunal estima conveniente desalentar prácticas de estas características, en las que no suele estar ausente un análisis de costos y beneficios por parte de la empresa. Estos antecedentes, en conjunto, justifican imponer la sanción disuasiva, en pos de incentivar un comportamiento diligente y leal hacia el usuario, cuya legítima expectativa se ha visto en los hechos cercenada al retaceársele una prestación que el ordenamiento ha previsto como integrativa del deber principal a su cargo (trato digno). Para cuantificar la condena, se tiene en consideración el reproche que esta conducta merece, la indiferencia de la empresa ante los reclamos del usuario, y la persistencia en este proceder que lo obligó a reclamar en sede administrativa y luego judicial, sin obtener la satisfacción de su interés.- (Doctores: Ruiz - David - Cámara Civil y Comercial Común - Sala 1 - Juicio: Ragone de Salazar Liliana del Valle c/ Crédito Automático S.A. s/ Daños y perjuicios - Sentencia N°: 465 - Fecha Sentencia 29/10/2015).

Todas estas conductas analizadas en su conjunto me convencen de que en el caso de autos se encuentran cumplidos los requisitos (objetivo y subjetivo) para la procedencia del presente rubro, pues se trata de un daño que por su gravedad, trascendencia social o repercusión institucional exige una sanción ejemplar, y a su vez en este caso la conducta desplegada por la demandada Rearte, fue más allá de la simple negligencia, siendo desaprensivas y demostrando una grave indiferencia hacia los derechos del actor, parte débil en la relación de consumo que se nos presenta.

Por lo expuesto, y de conformidad a lo normado por el Art. 52 bis de la Ley N° 24.240, entiendo ajustado a derecho otorgar por este rubro la suma de 5 canastas básicas del hogar tipo 3 conforme la estadística publicada por el INDEC: $1.717.035,68 x 5 = **$8.585.178,40** a cargo de la Sra. Rearte Marcela Crescencia. El cual devengará intereses de la tasa activa del Banco de la Nación Argentina desde la firmeza presente y el vencimiento del plazo para el pago (cfr. CSJT, sentencia N° 190 del

15/03/2023).

Es dable señalar que el daño punitivo del art. 52 bis LD, al tratarse de una sanción, requiere la realización en forma personal de la conducta grave arriba descripta, la cual no ha sido debidamente demostrada respecto de los accionados Parra, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria por los restantes rubros de la condena de conformidad con el art. 40 LDC. En tal sentido dijo la Sala I de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial y en Documentos y Locaciones en sentencia N° 621 del 29/10/2026:

“Al regirse por el principio de personalidad de la pena, la valoración de dicho reproche debe realizarse de manera autónoma respecto de cada integrante de la cadena de comercialización, sin que la solidaridad contemplada en el art. 40 de la LDC resulte trasladable ni suficiente para fundamentar la condena punitiva a quienes no hayan ejecutado una conducta reprochable en forma propia (cf. al criterio sentado en el antecedente “Sibay”, ya citado) En tanto la sanción punitiva exige la demostración de un comportamiento censurable en la producción del ilícito, el deber de abonar la multa debe recaer de manera exclusiva sobre T. M. A. S.A. —en su condición de organizadora de la venta y obligada principal a garantizar el derecho de arrepentimiento (arts. 1110 y 1113 CCCN)— y M. L. S.R.L. (M. P.) —por ser la procesadora que continuó imputando mensualmente los cargos sobre la tarjeta de crédito pese a la anulación—. Por el contrario, la eximición de P. y B. M. se sostiene válidamente, toda vez que la actuación de estas últimas se limitó a reflejar las liquidaciones enviadas por la plataforma de pagos, sin revestir el grado de reproche o coautoría en la conducta indignante que fundamenta la sanción”.- DRES.: ZAMORANO - RUIZ. Registro: 00081158-07.

Por lo expuesto la demanda prospera por un capital de $23.709.981,74 (restitución del precio abonados conforme el valor actual de la cosa) y $8.585.178,40 (daño punitivo), = $32.295.160,14, más intereses por $4.723.807,87 (restitución de precio). Totalizando $37.018.968,01.

Que respecto de las costas, impongo las mismas a los codemandados Rearte Marcela Crescencia Del Valle, Parra Ilse Luciana y Parra Nicolás Juan, partes vencidas en este proceso, conforme el principio objetivo de derrota (arts. 60 y sgts. del CPCCT), en cuanto prospera la demanda respecto de cada uno. Es decir que la Sra. Rearte será responsable por la totalidad de los honorarios del Dr. Vargas Aignasse y los peritos Niziolek y Muedra, en tanto que los accionados Parra responderán hasta el $28.433.789,61 / $37.018.968,01 = 76,81 %. Por los rubros que se rechazan, cabe estar a la eximición prevista por el Art. 490 del CPCCT y 53 de la ley N° 24.240.

Corresponde ahora me refiera a los honorarios de los letrados y peritos intervinientes en autos (Art. 20 de la Ley N° 5.480). En tal sentido, respecto del abogado del actor, la base regulatoria está constituida por el importe por el cual prospera la demanda ($28.433.789,61 + $8.585.178,40 = $37.018.968,01), en tanto que para el de los accionados Parra se tomará en cuenta el rubro de restitución de precio por el cual procede la acción respecto de los mismos ($28.433.789,61).

Tengo en cuenta la labor profesional del Dr. Vargas Aignasse Pablo, M. P. N° 6.788, quien intervino como apoderado del actor en las dos etapas del proceso sumario y del Dr. Chein Jorge Alejandro, M. P. N° 3.572, quien intervino como apoderado de los codemandados Parra Ilse Luciana y Parra Nicolás Juan, en las dos etapas del proceso sumario. Teniendo en cuenta la tarea realizada, eficacia, resultado obtenido y tiempo empleado en la solución de la litis considero justo aplicar sobre la base establecida un 15 % para el letrado de la ganadora (Dr. Vargas Aignasse) y un 10% al apoderado de la parte vencida (Dr. Chein), considerando las etapas cumplidas por cada cual, adicionando el 55 % por el doble carácter de patrocinante y apoderado de conformidad con lo dispuesto por los arts. 14, 15, 38, 41, 42 y cc de la ley arancelaria local N° 5.480.

Teniendo en cuenta la utilidad del respectivo dictamen para el análisis del caso, se regula honorarios al perito tasador Ing. Niziolek Guido Enrique, M. P. N° 17.825, aplicando por analogía el porcentaje del 3 % del art. 49, inc. g) Ley N° 7.268, tomando como base el rubro relacionado con su labor profesional (restitución de sumas de $28.433.789,61). En cuanto al CPN Muedra Octavio, M. P. N° 8.785, al carecer su informe de monto económico alguno, en virtud de los arts. 7 y 8 de la ley N° 7897, se empleará la consulta escrita del Colegio de Graduados de Cs. Económicas (https://www.cgcetucuman.org.ar/honorarios/).

Por ello,

RESUELVO

I.- NO HACER LUGAR al planteo de falta de legitimación pasiva interpuesta por el Dr. Jorge Chein en representación de los codemandados Ilse Luciana Parra y Juan Nicolas Parra.

II.- HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda iniciada por el Dr. Pablo Vargas Aignasse, M. P. N° 6.788, apoderado del Sr. Albarracín Juan Pablo, DNI N° 39.140.985, en contra de la Sra. Rearte Marcela Crescencia del Valle, DNI N° 18.700.677, de la Sra. Ilse Luciana Parra, DNI N° 26.722.735 y del Sr. Nicolás Juan Parra, DNI N° 31.127.578. Por lo que corresponde declarar la rescisión del contrato de compraventa del lote N° 17, parcela N° 18, firmado el 23/12/2021. En consecuencia, condeno al pago en el término de DIEZ (10) días: a) A todos los demandados en forma solidaria a abonar al actor, la suma de PESOS VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS ($23.709.981,74) por capital de restitución de sumas conforme el precio actual de la cosa y PESOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS SIETE CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS ($4.723.807,87) por intereses, con los intereses mencionados en los considerandos. b) A la accionada Marcela Crescencia del Valle Rearte por valor de OCHO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y OCHO CON CUARENTA CENTAVOS ($8.585.178,40) en concepto de daño punitivo, más los intereses considerados.

III.- COSTAS conforme lo merituado.

IV.- REGULAR HONORARIOS al Dr. Vargas Aignasse Pablo, M. P. N° 6.788, en la suma de $8.606.910,06; al Dr. Chein Jorge Alejandro, M. P. N° 3.572, la suma de $4.407.237,39; al perito Ing. Niziolek Guido Enrique, M. P. N° 17.825, la suma de $853.013,69; y al perito CPN Muedra Octavio, M. P. N° 8.785, la suma de $950.000. Los montos mencionados deberán ser abonados en el término de DIEZ (10) días y devengarán intereses conforme la tasa activa del Banco de la Nación Argentina a partir de la presente sentencia y hasta el efectivo pago.

V.- **NOTIFICAR** esta sentencia en el domicilio real de la Sra. Rearte Marcela Crescencia del Valle, DNI N° 18.700.677 (Art. 268 CPCCT).

VI.- Esta sentencia es notificada al actor, los demandados Parra, peritos, Agente Fiscal interviniente y Caja de Previsión y Seguridad Social para Abogados y Procuradores de Tucumán en sus respectivos domicilios digitales.518/25 CRMDV

HÁGASE SABER.-

Dr. Pablo Alejandro Salomón

Juez

Juzgado Civil y Comercial Común de la 14ª Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

Actuación firmada en fecha 04/11/2026

Certificado digital:
CN=SALOMON Pablo Alejandro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20288842613

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