

Expediente: **2602/23**

Carátula: **CASTRO NELIDA DEL CARMEN C/ REARTE MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE Y OTROS S/ CONTRATO ORDINARIO**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **01/03/2026 - 00:00**

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

20202850252 - PARRA, ILSE LUCIANA-DEMANDADO/A

20128704141 - REARTE, MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE-DEMANDADO/A

90000000000 - HERRERA, LUIS MIGUEL-PERITO

90000000000 - MOYANO, JUAN RAMON-PERITO

20202850252 - PARRA, NICOLAS JUAN-DEMANDADO/A

23329633209 - FARALL, HORACIO ENRIQUE-POR DERECHO PROPIO

20245535075 - CASTRO, NELIDA DEL CARMEN-ACTOR/A

27

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la XVIa Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 2602/23



H102345995640

Autos: CASTRO NELIDA DEL CARMEN c/ REARTE MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE Y OTROS s/ CONTRATO ORDINARIO

Expte: 2602/23. **Fecha Inicio:** 01/06/2023.

San Miguel de Tucumán, 27 de febrero de 2026.

Y VISTOS: los autos "CASTRO NELIDA DEL CARMEN c/ REARTE MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE Y OTROS s/ CONTRATO ORDINARIO", que vienen a despacho para resolver, de los que

RESULTA:

1. En fecha 15/02/2023 se presenta la Sra. CASTRO NELIDA DEL CARMEN (DNI 26.684.941) con su letrado apoderado Pablo Vargas Aignasse e inician demanda de resolución de contrato de compraventa cuyo objeto es un inmueble Lote N°9, Parcela N° 9 celebrado en fecha 14/08/2019 con firmas certificadas en los términos del artículo 10 bis, inciso "c" de la Ley 24.240, y en contra de la Sra. REARTE, MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE (DNI 18.700.677) en su condición de socia desarrolladora del proyecto inmobiliario "PEDEMONTE COUNTRY CLUB", otorgante del boleto antes mencionado y quien obró con autorización de venta otorgada por contrato conexo de permuta de fecha 17/08/2017, la Sra. PARRA, ILSE LUCIANA (DNI 26.722.735) en su condición de socia desarrolladora del proyecto inmobiliario "PEDEMONTE COUNTRY CLUB" otorgante del contrato de

permuta e identificada como Permutante 1, como co-titular del inmueble objeto de litis, y PARRA, NICOLAS JUAN (DNI 31.127.578) en su condición de socio desarrollador del proyecto antes mencionado e identificado como PERMUTANTE 1 del inmueble objeto de este proceso.

Su pretensión persigue la resolución contractual del instrumento de fecha 14/08/2019 con la consiguiente restitución de las prestaciones y peticionando la actualización de las sumas dinerarias otorgadas oportunamente mediante la aplicación de intereses a tasa activa BCRA desde la fecha de cada uno de los desembolsos realizados, de acuerdo a los recibos que acompaña y hasta su efectivo pago. Agrega a su pretensión, el requerimiento de daños y perjuicios por incumplimiento por el monto necesario para que la actora pueda adquirir un lote destinado a vivienda familiar, de similares características, en una urbanización tipo "country" que cuente con los servicios detallados en los contratos conexos antes mencionados, y que a la fecha de su presentación tiene un coste de \$25.000.000 equivalentes a U\$S 25.000. Reclama a su pretensión la suma de \$5.300.000 y la aplicación de daños punitivos por \$6.395.610.

Al narrar los hechos indica que en fecha 14/08/2019 la actora celebró un contrato de compraventa con la demandada REARTE, cuyo objeto era un inmueble de 432 metros cuadrados e identificado como Lote N°9 y Parcela N°9. Manifiesta que el valor del inmueble en \$528.000 pagaderos en 24 cuotas fijas de \$22.000. Añade que la entrega de la posesión se pactó a 8 meses desde la firma del contrato según la cláusula tercera, por lo que el plazo vencía en fecha 14/04/2020, y en tanto que para el otorgamiento de la escritura de dominio se pactó un plazo máximo de 90 días hábiles posteriores a la entrega de la posesión la que debió otorgarse hasta el día 23/12/019, es decir, a la fecha 11/12/2023 existiría una mora de 3 años, 11 meses y 18 días. Deja planteada una ambigüedad contractual respecto a que de las condiciones contractuales se establecen que la obligación a cargos de los demandados de hacer entrega de la posesión y otorgar la escrituración, se establecieron independientemente del cumplimiento de la obligación a cargo del comprador, la que se haría operativa una vez cumplida la obligación del comprador.

Considera que la demandada celebró con la actora un contrato de compraventa en el que afirma ser propietaria de un inmueble sin revestir tal condición según la cláusula primera, que se vincula con la cláusula cuarta en donde falazmente se indica que la operación se realiza sobre títulos perfectos cuando en realidad lo que se otorgó fue un contrato sobre cosa ajena la que recién se incorporaría al patrimonio de la demandada ante el incumplimiento de una condición suspensiva. Asevera que la demandada debió declarar la verdadera naturaleza de la obligación explicitando que obraba en función de la autorización de venta, la que le había sido concedida bajo condición de no hacer entrega de la posesión de los lotes sino hasta el cumplimiento de una obligación contenida en un contrato de permuta, el que tendría que haberse ajustado del mismo modo al anexo N° 1 del contrato.

Entiende que existe discordancia de la entrega de la posesión y en violación a las condiciones contractuales del contrato conexo de permuta porque el contrato de compraventa objeto de este proceso, se celebró en virtud de la cláusula decimo cuarta del contrato de permuta, en la que se le otorgó a la demandada REARTE una autorización para vender los lotes "en forma anticipada y/o en pozo" bajo la expresa condición de no hacer entrega de la posesión de estos lotes antes de la culminación de las obras de infraestructura correspondientes a la etapa de desarrollo en la que se encontraban comprendidos. Indica que la demandada no cumplió con las condiciones contractuales a su cargo ya que sin haber concluido las obras de infraestructura, entregó la posesión del inmueble a la actora cuando ello le estaba prohibido. Agrega que tampoco explicitó en el contrato que la entrega de la posesión se encontraba sometida a condición y se obligó en la cláusula tercera a entregarla en el plazo de 8 meses calendario desde la firma del contrato. Explica que el contrato de permuta en su cláusula sexta, al dividir las fases de desarrollo determina que la Fase 1 debía ser

concluída a los 24 meses calendario y la demandada al Redactar el contrato estimó que para esa fecha ya estaría en condiciones de entregar la posesión porque ya habría concluido con las obras de infraestructura correspondiente a dicha fase.

Aclara que la actora cumplió acabadamente con su obligación por lo que debe analizarse el contrato para identificar cuáles eran las prestaciones a cargo de las partes demandadas y si las mismas se encuentran en estado demora injustificada.

Detalla las obligaciones que a su criterio, emergen del boleto de compraventa celebrado con la demandada, como asimismo, del que surge del contrato de permuta. Luego de detallar los incumplimientos denunciados, concluye que la demandada Rearte, con expresa autorización de los codemandados, los Sres. Parra, celebró un contrato de compraventa con la actora, cuyo objeto era la transmisión dominial de un inmueble perteneciente a lo que se denominó etapa 1 del “Country Pedemonte” según el contrato de permuta y el de compraventa. Agrega que el inmueble no le pertenecía a la demandada a la fecha de la operación y tampoco le pertenece al día de la fecha. Dice que luego de celebrado el contrato y con la aquiescencia de los permutantes, hizo entrega de la posesión del Lote cuando ello se encontraba prohibido por la cláusula decimocuarta del contrato de permuta y que al día de la fecha la vendedora no se encuentra en condiciones de transmitir el dominio puesto que no es un derecho que se encuentre incorporado a su patrimonio por encontrarse incumplida la condición suspensiva establecida en el contrato de permuta, y por haberse agotado el plazo total del contrato de permuta según las cláusulas quinta, sexta y séptima.

Entiende que nos encontramos ante un negocio inmobiliario impulsado por los aportes cruzados de los demandados, quienes regularon sus responsabilidades y facultades mediante contratos conexos orientados a un fin económico común, y asumiendo el rol de proveedores de bienes en los términos de la ley de defensa del consumidor, y que incumplieron con sus obligaciones asumidas de entregar la escritura traslativa de dominio, concluir con las obras de infraestructura, informar correctamente la verdadera naturaleza de la obligación lo que conduce a incumplir con el artículo 4 de la Ley 24.240. Añade que según informe de mesa de entradas, la actora forma parte de un colectivo de perjudicados mucho mayor y que ante la frustración de la finalidad primordial del contrato, solicita la declaración de la resolución del mismo, y la restitución de las prestaciones más una indemnización por daños y perjuicios, más la aplicación de daños punitivos.

Acompaña prueba documental con su demanda.

2. Por decreto de fecha 06/02/2024 se dispone que este proceso se entenderá a la luz de la nueva legislación procesal, y en virtud de la complejidad del objeto del proceso, se imprime el trámite ORDINARIO. Asimismo se ordena el traslado de la demanda a los accionados.

3. En fecha 04/03/2024 se presenta la Sra. REARTE MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE, con su letrado apoderado Francisco Miguel Benito Cejas y contesta demanda. Luego de formular las negativas de rigor, procede a narrar su versión de los hechos.

Afirma que su mandante ya con anterioridad a la celebración del boleto de compraventa con la actora, había gestionado las autorizaciones pertinentes para el desarrollo del loteo “Country Pedemonte”. Sobre la demora en la culminación de la obra, refiere que se ha debido a dos circunstancias ajenas a la buena fe y voluntad de su mandante que es, la pandemia por covid-19 y que a partir del 19/03/2023, la variación unilateralmente dispuesta por EDET S.A. respecto a la primera factibilidad de obra.

Asevera que es una realidad conocida públicamente el devenir de la pandemia de Covid-19, que provocó la paralización de la economía a partir del 10/03/2020, fecha desde la que resultaba incluso un acto delictivo la circulación en la vía pública, subsumiéndose en la figura del art. 205 Código Penal. Califica esta situación como un caso fortuito, en caso no resultó previsible su advenimiento, frente a la que no fue posible adoptar medida alguna, como no ser el aislamiento y demás medidas sanitarias ordenadas en esa época.

Señala que contrariamente a lo declarado por la actora, ha construido en tiempo y forma casi la totalidad de las obras de infraestructura, las que inició con anterioridad a la celebración del boleto de compraventa, y continúa al día de la fecha con ánimo de concluir la primera etapa dentro del año calendario 2024. Refiere que el avance de las obras gradual e ininterrumpido de la infraestructura permitió obtener las aprobaciones de las respectivas dependencias administrativas y de prestaciones de servicios públicos, por lo que no es admisible aquella afirmación de la actora referida a la exclusiva responsabilidad de su parte en el cumplimiento de las obligaciones contractuales fuera de los tiempos pactados, y menos sus atribuciones de mala fe contractual y dolo.

Dice que el lote objeto de la compraventa que vincula a la Sra. Rearte con la actora se encuentra debidamente identificado y fue materia de empadronamiento por parte del municipio de Tafí Viejo, hecho que fue reconocido por la actora en su demanda. Luego de ello, describe las gestiones realizadas ante los entes de control, las empresas prestatarias y el municipio de Tafí Viejo (agua potable y cloacas; Auditoría ambiental; factibilidad del suministro de energía; localización urbana - propiedad horizontal especial; Dirección General de Catastro; y estado de avance de obra).

Invoca la teoría de la imprevisión respecto a la pandemia atento a que este suceso tornó gravosa la carga constructiva en cabeza de su mandante, pese a lo cual no habría cesado en avanzar en las obras. Detalla que las normas que se dispusieron en razón de la pandemia por Covid-19 impactaron directamente en la materialidad de la vida económica del desarrollo al aumentar los costos, lo que fue ligado al valor del dólar. Por otro lado, alega que existieron variaciones unilaterales en las condiciones de prefactibilidad de EDET S.A., lo que alteró la previsión del cumplimiento contractual de la Sra. Rearte, y consistió en un cambio de requerimientos técnicos posteriores al otorgamiento de la prefactibilidad de fecha 28/11/2018, situación que se comunicó por la prestataria en el año 2021 lo que obligó a replantear las obras afectando incluso el hormigonado. Refiere también que ante esta doble circunstancias que considera imprevisible para su mandante, la obligó a diferir la culminación de las obras de conexiones de electricidad.

Indica que su mandante asumió el sobrecosto que fue produciéndose como consecuencia de la inflación y aumento del precio del dólar, moneda extranjera a la que están condicionados los aumentos del valor de la mayoría de bienes y servicios que circulan en el país. Señala que si bien al invocar el aumento de la cotización del dólar, ello podría asemejarse a un supuesto de imprevisión, conforme el art. 109 CCYC para que tal posibilidad resulte atendible, aclara que debe presentarse una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de la celebración del contrato, que sobrevenga por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada. Dice que en el caso fueron dos los hechos alteradores de las circunstancias razonablemente previsibles al momento de celebrar el contrato de compraventa: en primer término el cambio en la base de la prefactibilidad de instalaciones eléctricas, y luego, la irrupción de la pandemia por Covid-19.

Entiende que el sobrecosto directamente vinculado al aumento del precio del dólar, provocado por las demoras ocasionadas en Pandemia y las normas dictadas en consecuencia, han irrumpido en la vida del contrato que vincula a las partes de tal forma que alteró drásticamente las circunstancias inicialmente previstas, o bien razonablemente previsibles. Y refiere que estos costos alterados, e

incrementos incesantes fueron a pesar de todo, soportados por su parte, manteniendo un ritmo de obra constante y cubriendo costos de insumos, mano de obra y servicios tercerizados.

Profundiza sobre la situación de pandemia por covid-19 al decir que en el caso que nos ocupa, el derecho de “emergencia” dictado por los Poderes Ejecutivos condicionaron el ejercicio de toda la actividad pública y privada tanto en la producción como en la prestación de servicios, por lo que ante la teoría de los “hechos del príncipe”, exigir el cumplimiento del contrato en dicha condiciones afectaría la igualdad que debe existir entre los habitantes, poniendo en cabeza del co-contratante una carga mayor a la establecida y más gravosa que la del resto de las personas, lo que vulnera el derecho de propiedad de éste.

Considera que es útil la comparativa de ambos institutos, y que es jurídicamente adecuado al caso el instituto de la imprevisión, a los fines de resolver equitativa y razonablemente las pretensiones de las partes, particularmente la de la Sra. Rearte, quien en todo momento obró de buena fe y sin infringir norma alguna. Asevera también que de conformidad al derecho vigente, aplicable al caso presente, es adecuado propender a una renegociación de las cláusulas contractuales relativas al plazo de entrega del inmueble por una parte y al pago de gastos y expensas comunes por la otra. Aquélla a cargo de la Sra .Rearte y la última a cargo de la actora.

Sobre el deber de información, refiere que todos los avances de la obra fueron comunicados a la actora según cartas documento del 28/6/2023 y 16/11/23, como también vía Whatsapp, donde detalla específicamente lo que se fue realizando sobre el emprendimiento e intimándola además a que cumpla con la obligación del pago estipulado en la cláusula decimocuarta sobre “expensas comunes generales”, que implica un pago mensual por mantenimiento, limpieza, seguridad, reparaciones, consumos de servicios, etc., y de la cual se aclaró que el cumplimiento de esta obligación resulta una condición de venta del terreno.

Entiende que la Sra. Castro conocía los avances de obra y de las gestiones administrativas vinculadas al desarrollo habiéndosele informado con copias pertinentes al asignación del padrón municipal, y en el mismo acto sobre el Reglamento General de Construcción, y su vinculación con el Reglamento de Construcción del Proyecto Pedemonte. Afirma que en el acta antes mencionada se informó la conformación del Consejo Directivo del emprendimiento y del Departamento de Obras y el Registro de Profesionales a los efectos de la recepción y análisis de los proyectos a desarrollar dentro de Pedemonte, designando como integrantes del Departamento de Obras al Ing. Jorge Alberto Gronda y al Maestro Mayor de Obras, Guillermo Piquera.

Impugna los rubros reclamados y el valor que se pretende restituir por parte de la actora.

Concluye que siendo la buena fe contractual la que ha primado en la actuación de su mandante, lo que surge de su diligencia puesta en aprobación de las normas reglamentarias detalladas y en su comunicación con los compradores, es un imperativo legal el de resolver el presente caso con la justicia que lo torna exigible. Asimismo, que interpretando cada elemento de prueba de forma objetiva y desprovisto de subjetividades que adulteran la realidad contractual o que pretenden instalar ánimos inexistentes en la Sra. Rearte al momento de celebración de los contratos. Reitera que es un imperativo de orden constitucional fijar de ser necesario un quantum razonable a la resolución contractual y que la continuidad del contrato, fue y sigue siendo la finalidad del obrar de su mandante y el Sr. Piquera, a cargo de la Dirección Técnica y ejecución del proyecto ya que a tal efecto, su mandante como fecha posible de conclusión de las obras que comprenden la Etapa 1 del emprendimiento, fija el 26/12/2024, y solicita que una vez que se encuentre en condiciones de hacer lugar a la fijación de una prórroga para la conclusión de la etapa 1 del Proyecto Pedemonte Country Club en materia de infraestructura.

Fundamenta el requerimiento en el artículo 960 CCyC vinculado a las facultades de los jueces de modificar el contenido de los contratos y añade que debe tenerse en cuenta en estos casos, que la modificación autorizada consiste en la expurgación del grosero desequilibrio o en la supresión de la excesiva onerosidad.

Afirma finalmente, que el avance de los trámites de habilitaciones y registros, su mandante se encuentra en condiciones de someter el inmueble al régimen de Propiedad Horizontal, en tanto se cuenta actualmente con la habilitación municipal, y estando en trámite la creación de los padrones en la Dirección General de Catastro Provincial.

Niega el carácter de consumidor de la contraria y procede a ofrecer medios probatorios y a detallar la documental que acompaña con su proposición.

4. En fecha 11/03/2024 se presentan los demandados PARRA ILSE LUCIANA y PARRA NICOLÁS JUAN, con su letrado apoderado, Ezequiel Giudice y contesta demanda.

Opone excepción de falta de acción en contra de sus representados, de la que luego de corrido el traslado de la excepción, es contestada en fecha 25/03/2024, y disponiéndose que será tratada en el pronunciamiento definitivo según decreto de fecha 05/04/2024.

Luego de realizar la negativa de rigor procede a narrar sus hechos afirmando que sus representados, eran propietarios de un inmueble ubicado en el Departamento Tafí Viejo, lugar Los Pocitos, con frente a Av. Camino del Perú. Dice que dicha propiedad consta de una parcela de terreno identificada en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán bajo la matrícula N-29620, con una superficie total de 72 hectáreas.

Señala que luego de la compra que hicieron por tracto abreviado en el sucesorio de su abuelo, decidieron ponerla a la venta a un precio mayor, para recuperar dinero y tratar de hacer una diferencia ya que habían adquirido a un precio muy accesible por ser herederos. Manifiesta que como consecuencia de esto, comenzaron a ofrecer el inmueble a los efectos de venderlo mediante una compraventa, y recibiendo dinero a cambio, sin éxito alguno hasta que apareció la Sra. Rearte, hoy demandada en autos.

Afirma que la Sra. Rearte les manifestó que no contaba con dinero en efectivo, pero ofreció realizar una permuta a futuro, para dar tranquilidad a sus poderdantes y este negocio consistía en que la Sra. Rearte realizaba todo un desarrollo inmobiliario en el lote, armando un country y, en forma de pago, entregaba a sus mandantes lotes de terreno. Es decir, una permuta.

Refiere que sus mandantes no tenían nada que ver en el desarrollo, por lo que quedaban equiparados a cualquier eventual adquirente del loteo, toda vez que tenían que esperar que el desarrollo concluya y se les entreguen los lotes.

Asevera que, como en cualquier emprendimiento inmobiliario, el desarrollador solicita al propietario del lote, cualquiera sea la figura que se utilice para instrumentar la venta, autorización para ir vendiendo los lotes "en pozo", para poder financiar el emprendimiento, como ocurrió en el caso que se trae a estudio, ya que al celebrar la permuta, sus mandantes autorizaron a la demandada Rearte a vender lotes en pozo.

Dice que es lo normal y habitual, autorizar la venta de lotes, ya que de lo contrario resultaría imposible realizar emprendimientos inmobiliarios, pero que dicha autorización no implica en lo absoluto pasar a ser socio del emprendimiento, como pretende la actora, y lo que deriva en un total absurdo.

Entiende que la condición para que la permuta se termine de materializar, era que se cumpla con la entrega de los lotes, en tiempo y forma, y al día de la fecha de su presentación, la Sra. Rearte no ha cumplido con el compromiso asumido, encontrando el plazo fijado holgadamente vencido, por lo que sus representados también se encuentran afectados seriamente y, en mayor medida que cualquier eventual adquirente de un lote.

Concluye que siendo esta su plataforma fáctica propuesta, no quedan dudas que la presente demanda no puede prosperar en contra de sus mandantes, porque nada tienen que ver ni con la actora ni con la Sra. Rearte, viéndose igual de perjudicados que la actora por la mora en la entrega de los lotes.

Expresa que la demanda resulta ser manifiestamente improcedente en contra de sus representados, y debe ser rechazada en todos sus términos. Fundamenta que sus mandantes no contrataron con la actora, y por lo tanto no pueden tener ningún tipo de responsabilidad, cuando son ajenos al contrato cuyo incumplimiento se demanda. Dice que celebraron un contrato de permuta futura, aportando su terreno a cambio de lotes, y agotando ahí su obligación, sin tener nada que ver con la actora. Profundiza al manifestar que es normal y habitual que en ocasiones, el propietario de un terreno decida cederlo a alguien que va a realizar un desarrollo inmobiliario a cambio de uno o varios lotes dentro del loteo a construir, lo que supone un intercambio en que ambas partes intervinientes se benefician pues, el emprendedor no tiene que desembolsar dinero para pagar el inmueble, y el dueño del terreno, obtiene un mayor valor al recibir metros cuadrados construídos.

Entiende que en el caso de autos, el problema del titular del terreno es similar a quien adquiere una unidad funcional a construir, aún cuando difiere el título por el cual se pretende adquirir la unidad, encontrándose ambas partes perjudicadas, y que ello no implica que la actora tenga acción contra sus mandantes, porque sería un despropósito jurídico. Aclara que existe una diferencia importante, ya que en la permuta del terreno por unidades a construir, el propietario del terreno cumple con su prestación íntegramente mucho antes que el otro contratante, y en el caso de la adquisición de unidades a construir, generalmente el adquirente paga solo una parte del precio al celebrarse el contrato, aplazando el resto, tal como ocurre en el caso de autos. Concluye que por estas razones, sus poderdantes no tienen ningún tipo de responsabilidad en el caso que les ocupa, porque no contrataron con la actora ni asumieron obligación de ningún tipo, encontrándose su obligación agotada con la entrega del lote a los fines de la construcción y respecto a la Sra. Rearte, más no con la actora.

Manifiesta que conforme los términos de la demanda, se pretende involucrar a sus poderdantes como responsables solidarios del incumplimiento de la Sra. Rearte, denunciando la existencia de una sociedad con esta última. Dice que de las constancias de autos no existe elemento que acredite la sociedad denunciada, y por el contrario, solo está fehacientemente acreditado que sus mandantes celebraron una permuta a futuro, la que se materializaría con el pago de los lotes.

Entiende que resulta un absurdo hablar de sociedad por el simple hecho de haber vendido un lote de terreno mediante una permuta, es decir, por el simple hecho de que el pago del precio del lote sería recibir lotes en vez de dinero. Y de ser así, todos los propietarios aportantes, ya sea mediante permuta y/o fideicomiso para todos -o la mayoría- de los desarrollos inmobiliarios existentes, serán responsables solidarios por el solo cumplimiento de los compromisos asumidos por el desarrollador con terceros -ajenos a la permuta o al contrato original-, cuando, en caso de incumplimiento, el principal y mayor perjudicado es el propietario del lote, lo que le parece un total absurdo. Añade que en igual sentido, el hecho de haber autorizado la venta de lotes al desarrollador no implica en manera alguna ser socio, ya que este hecho es normal y habitual, además de necesario, para que el desarrollador pueda conseguir los fondos para poder sacar adelante el proyecto.

Expresa que en prueba de la inexistencia de la sociedad, se encuentra demostrado que la demandada Rearte tiene otros emprendimientos inmobiliarios en los que prima facie también habría cumplido, y ello demuestra la inexistencia de esa sociedad, ya que la actividad normal habitual de la Sra. Rearte es la construcción y venta, mientras que sus representados tienen otras actividades distintas.

Reitera que sus mandantes también revisten el carácter de damnificados como la actora y señala que en el caso de autos, sus representados al no haber contratado con la actora, no tendrían en su contra ningún factor de atribución de responsabilidad, por lo que sus poderdantes no tienen por qué responder por el incumplimiento de la Sra. Rearte. Concluye que al no existir un factor de atribución ni nexo causal, entre la actora y sus mandantes, es que corresponde el rechazo de la demanda en todos sus términos por improcedente, con costas.

Impugna los rubros peticionados y la multa civil del 52 bis, y ofrece pruebas.

5. El 11/04/2024 se procede por Secretaría de Mesa de Entradas al cumplimiento con lo ordenado mediante Acordada 245/24 CSJT y por proveído del 24/04/2024 se hace conocer a las partes que, en virtud del punto V de la acordada antes mencionada, el Dr. Daniel Lorenzo Iglesias entenderá en la presente causa.

6. Por presentación de fecha 23/04/2024 la actora, Sra. REARTE Marcela Crescencia del Valle, pone en conocimiento que el letrado Farall Horacio Enrique ejercerá su representación legal en este proceso solicitando la intervención de ley.

Por proveído de fecha 25/06/2024 se tiene por apersonado al letrado Farall Horacio Enrique en el carácter de apoderado de la Sra. Rearte. Asimismo, se abre la causa a prueba convocando a las partes a la Audiencia de Conciliación y Proveído de pruebas para el día 05/09/2024 a celebrarse por la plataforma Zoom.

En fecha 31/07/2024 se denuncia un hecho nuevo, y realizado el traslado a la actora, este es contestado el 05/08/2024, reservado por proveído del 06/08/2024 para ser resuelto en la audiencia del 05/09/2024.

7. En fecha 05/09/2024 tiene lugar la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas prevista para los autos del rubro, y encontrándose presente los apoderados de la parte actora Pablo Vargas Aignasse, el apoderado de la demandada Sra. Rearte, el letrado Farall, y los Sres. Parra con su letrado apoderado Jorge Cheeín quien denuncia domicilio digital y a quien se le otorga un plazo de 48 hs para acreditar su personería y el pago de los recaudos de ley. Se abre una instancia de diálogo a los fines de lograr la conciliación de las pretensiones deducidas en autos y oídas las partes, ante la imposibilidad en esta oportunidad de arribar a un acuerdo, se les hace saber que pueden hacerlo y presentarlo hasta antes de la segunda audiencia.

Sobre la denuncia de hecho nuevo realizada por el letrado de la demandada, Farall Horacio Enrique, se tiene presente la documentación y las manifestaciones formuladas para ser valoradas en definitiva.

Se procede a proveer las pruebas formándose los siguientes cuadernillos en forma independiente:

7.1. Actora

* A1 - Instrumental / Informativa: admitidas.

* A2 - Exhibición de documentación: admitidas.

* A3 - Prueba de reconocimiento: se desestima la prueba por improcedente. El letrado Farall reconoce las firmas de los demandados en los instrumentos solicitados.

* A4 - Pericial caligráfica: se desestima por improcedente.

* A5 - Prueba Pericial de Ingeniería: admitida.

* A6 - Pericial de Tasación: admitida.

* A7 - Testimonial: admitida.

7.2. Demandada Sra. Rearte

* D1 - Instrumental / Informativa: admitida.

* D2 - Prueba Pericial de Ingeniería: admitida. Acumulada a la prueba ofrecida por el actor en el cuaderno A5.

7.3. Demandados Sres. Parra

* C1 - Documental: admitida.

Se fija como fecha de Audiencia de Vista de Causa, el día 18/02/2025 a realizarse en forma presencial. Asimismo las partes son comunicadas de que la fecha límite para la producción de todas las pruebas ofrecidas es la fijada para la segunda audiencia, para todos los cuadernos de prueba, hasta ese día. Se les informa que deberán alegar en forma oral, el día fijado para la segunda audiencia, una vez finalizada la producción de la prueba.

8. Por proveído del 09/09/2024 se da intervención de ley al letrado Cheeín, Jorge Alejandro, quien se apersona en el carácter de apoderado de los demandados Parra Ilse Luciana y Parra Nicolás Juan.

Asimismo, el letrado Cheeín en presentación de fecha 18/02/2025 denuncia hecho nuevo, la que es proveída en audiencia fijada en misma fecha ordenando el traslado de su presentación a las partes por el término de cinco días. Contestado el traslado por la demandada Sra. Rearte en fecha 19/02/2025, se tiene presente mediante decreto del 20/02/2025.

9. En fecha 18/02/2025 se celebra la Audiencia de Vista de Causa fijada para los autos del rubro y encontrándose las partes presentes se procede a producir la prueba testimonial ofrecida por la actora, tomándose testimonio del único testigo compareciente, el Sr. GUSTAVO NICOLOFF (DNI 25.209.623). Este testigo fue tachado por la accionada, Sra. Rearte, y contestada la tacha por la actora en audiencia, se dispone reservar su tratamiento para definitiva.

Se hace constar que el cuaderno A6 (pericial de tasación) se deja abierto por encontrarse vigente el plazo para formular impugnaciones o aclaraciones a la pericia en fecha 17/02/2025. Luego de ello, se da por finalizado el acto.

10. Por presentación del 10/03/2025 por parte del letrado Farall, Horacio Enrique, se pone en conocimiento su renuncia a la representación de la Sra. Rearte Marcela Crescencia del Valle, y solicita se la notifique a los fines de que designe nuevo profesional.

La presentación es proveída en fecha 12/03/2025 en donde se dispone la notificación de la accionada Sra. Rearte, a fin de que en el término de cinco días comparezca por sí o por intermedio de apoderado hábil, bajo apercibimiento de rebeldía. En providencia de fecha 31/03/2025 se dispone declarar rebelde a la accionada Rearte, atento a que no se ha apersonado de conformidad al proveído de fecha 12/03/2025.

11. El 30/06/2025 se presenta el letrado Federico Tulio Rengel en el carácter de apoderado de la Sra. Rearte Marcela Crescencia del Valle. Asimismo pide aplicación del art. 1775 CCyC (prejudicialidad) fundado en que existe una causa penal tramitada en sede penal de la provincia entre los demandados.

12. En decreto del 22/07/2025 se dispone otorgar intervención de ley al letrado Federico Tulio Rengel en el carácter de apoderado de la Sra. Rearte, accionada en autos y se le hace saber que deberá acompañar los recaudos de ley. A la suspensión de términos requerida por prejudicialidad en escrito del 30/06/2025, oportunamente atento a que los autos no fueron llamados para dictar sentencia. Se dispone el cese a la rebeldía de la accionada proveído en fecha 31/03/2025 y se ponen la causa para alegar de forma escrita por el plazo común de seis días.

Los alegatos fueron presentados en fecha 31/07/2025 (Sres. Parra) y 01/08/2025 (actora). El 09/09/2025 se practica planilla fiscal, eximiéndose de su pago a la actora en virtud del beneficio de gratuidad que le asiste e intimándose a los demandados a fin de que en el término de tres días, abonen el importe en concepto de planilla fiscal, según proveído de fecha 22/09/2025; en misma providencia se ordena correr vista a la Fiscalía Civil de la II° Nominación a fin de que tome intervención en los términos.

En fecha 03/10/2025 se expide el Agente Fiscal y por proveído del 08/10/2025 pasa la causa a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Cuestión controvertida.

La actora en su postulado de proposiciones, reclama la resolución contractual en base al artículo 10 bis, inciso "c" de la ley de defensa del consumidor alegando incumplimientos por parte de los demandados. Aclara previamente y surge de los hechos que entre las partes existe un contrato de compraventa por un inmueble dentro de un emprendimiento cuyo desarrollo es la de un complejo habitacional.

Así, y en dicho marco, la actora denuncia el contrato alegando que existieron incumplimientos en torno a una venta ajena como si fuera propia por parte de la demandada, contradicciones que surgen de la entrega de posesión de los inmuebles respecto a su contrato marco de "permuta" entre las demandas y que entienden es conexo al de compraventa celebrado por ellos.

Manifiesta haber cumplido con todas sus obligaciones a su cargo, y particularmente denuncia incumplimientos que giran en torno a la mora en la entrega de la posesión, en la entrega de escritura del inmueble contratado, como también en la construcción de obras de infraestructuras y a su vez, la entrega del lote contratado con cañerías. También un incumplimiento respecto a que no se entregó un plano de mensura definitivo del emprendimiento. Asimismo, denuncia el incumplimiento del deber de información por parte de la accionada.

En su conteste, la Sra. Rearte afirma que con anterioridad a la celebración del boleto de compraventa con la actora, ya había gestionado las autorizaciones pertinentes para el desarrollo del loteo "Country Pedemonte". Alega que la demora en la culminación de las obras se dieron por circunstancias ajenas determinando estas circunstancias en la pandemia por Covid-19 de marzo de 2020 y la variación unilateral dispuesta por EDET S.A. sobre la primera factibilidad de obra. Entiende que la situación de pandemia reúne las condiciones de caso fortuito por lo que no le fue posible adoptar ninguna medida por el aislamiento y las medidas sanitarias dispuestas por los gobiernos nacional y local. Agrega que no obstante ello construyó en tiempo y forma la casi totalidad de obras de infraestructura e iniciado estas con anterioridad a la celebración del boleto de compraventa. Alega bajo la teoría de la imprevisión, la situación de pandemia atravesada en el año 2020 y la variación unilateral en las condiciones de prefactibilidad de EDET S.A., como causa del diferimiento en la culminación de las obras de conexiones de electricidad y la complejidad en la determinación del incremento de costos. Finalmente, afirma que el deber de información nunca fue transgredido pues, los avances de obras habrían sido comunicados por cartas documentos de fechas 28/06/2023 y 16/11/2023, como también a través de comunicaciones vía Whatsapp.

Respecto a los demandados Sres. Parra, éstos en su conteste detallan cómo surgió su vinculación con la Sra. Rearte a través del contrato de permuta y alegan que su situación es igual a la de la actora, pues la permuta consistía en que la Sra. Rearte realizaba todo un desarrollo inmobiliario en el lote, armando un country y en forma de pago, les entregaba lotes de terreno, por lo que manifiestan no tener nada que ver con el desarrollo, equiparándose a cualquier eventual adquirente del loteo, toda vez que tenían que esperar que el desarrollo concluya y se les entreguen los lotes. Aseveran que la autorización brindada a la Sra. Rearte no implica ser socios del emprendimiento como lo manifiesta la actora, ya que al día de la fecha de su contestación la Sra. Rearte no ha cumplido con el compromiso asumido, pese a encontrarse el plazo vencido para estas obligaciones. Señala que se encuentran igual de afectados e incluso en mayor medida que cualquier eventual adquirente de un lote.

Entonces la traba de la litis queda fijada en los términos antes mencionados, es decir, los incumplimientos denunciados por la actora hacia la demandada Rearte, y su defensa en torno a las imposibilidades que llevaron a la dilación del cumplimiento de estas obligaciones. Asimismo, el cumplimiento del deber de información cuyo análisis debe ser entendido luego de fijado el marco normativo aplicable al caso de autos.

2. Marco normativo aplicable.

La actora manifiesta en su libelo de demanda, tener el carácter de consumidora del objeto contratado con los demandados. Al respecto ha de mencionarse que el régimen del consumidor y usuario carece de una técnica legislativa apropiada, por lo que en los términos que se encuentran legisladas sus disposiciones, ha de atenderse a la causa fin que tuvieron las partes en la contratación, al fin de poder ponderar si se encuentran debidamente comprendidas dentro de las figuras estipuladas en sus disposiciones.

Dicho esto último, la jurisprudencia ha realizado apreciaciones sobre la figura del consumidor inmobiliario, y por ejemplo se ha dicho que, "si bien no se advierte en nuestro ordenamiento jurídico la existencia de una regulación específica en materia de 'consumo inmobiliario' (esto es, cuando nos encontramos frente a una operación jurídica cuyo objeto es un bien inmueble adquirido con un destino final), lo cierto es que, en el ámbito del derecho del consumidor, ha cobrado protagonismo un criterio hermenéutico que, a través del reconocimiento expreso de la relación de consumo, encuadra la situación dentro de dicha normativa y permite que opera como mecanismo de tutela en el terreno de la contratación inmobiliaria" (CCC, Sala III, Mar del Plata; "Rubiolo, Claudia Elizabeth

vs. Llave Maestra S.R.L. s. Cumplimiento de contratos”; sentencia de fecha 05/06/2019; RC J 5935/19)

Téngase presente que el artículo primero del régimen del consumidor, habla de su equiparación en los siguientes términos: “[...]. Se considera consumidor a la persona física o jurídica que adquiere o utiliza, en forma gratuita u onerosa, bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social”. Asimismo, el artículo segundo categoriza a la figura del proveedor al decir que es “la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley”.

Del análisis del boleto de compraventa que vincula a las partes, surge que en las cláusulas séptima y octava la causa fin de la contratación al señalarse:

“SEPTIMA: El comprador se compromete a construir en el terreno que adquiere una vivienda familiar con las características generales establecidas en el Reglamento Interno de Construcción, con el correspondiente final de obra otorgado por la Municipalidad de Tafí Viejo y de que la misma se ha realizado conforme a lo establecido en el Reglamento Interno de Construcción de PEDEMONTÉ COUNTRY CLUB.

OCTAVA: El Comprador se compromete y con la firma del presente así lo ratifica a construir en el lote que adquiere por el presente una (1) vivienda con destino de casa habitación de uso familiar permanente o de temporada, no podrá construir ni afectar la construcción o el lote a propiedad horizontal o condominio bajo ningún concepto. El comprador sólo podrá arrendar la vivienda para uso familiar y con autorización expresa de la Vendedora debiendo solicitar la misma con una antelación de treinta (30) días, [...]. No está permitido para arrendatarios y/o visitas el uso de las instalaciones comunes del Complejo, dicho uso solo está autorizado para Titulares Dominiales y familiares directo que habiten en el complejo habitacional en forma permanente.- ”

Se encuentra verificado entonces, el carácter de consumidor de la actora. Resta verificar el de proveedora de la demandada, y este surge precisamente del contrato marco que comprende al boleto de compraventa, es decir el de permuta celebrado con los Sres. Parra. Esto surge con claridad de la cláusula décimo cuarta del contrato de permuta que refiere:

“DECIMO CUARTA: Los **‘PERMUTANTES 1’** autorizan expresamente y con la firma del presente así lo ratifican a la **‘PERMUTANTE 2’** a Comercializar y/o vender las parcelas que le corresponden según el ‘Anexo 1’ con sistema de venta anticipada y/o en pozo, de las que no podrá entregar posesión hasta tanto la Etapa en la que venda no esté totalmente terminada y con el acta de recepción de conformidad de los **‘PERMUTANTES 1’**[...]”

El detalle en la autorización de quienes son los titulares dominiales, permite inferir que la operación de compraventa se enmarca dentro del régimen consumeril atento al ejercicio de dicha autorización de “comercializar y/o vender” parcelas, objeto del boleto de compraventa celebrado, precisamente por la Sra. Rearte y la Sra. Castro.

En consecuencia el marco normativo a aplicar a la traba de la litis, debe ser el del régimen de defensa del consumidor, Ley 24.240.

3. Excepción de falta de acción.

En el escrito de contestación de demanda, los accionados Parra Ilse Luciana y Parra Nicolaás Juan, oponen excepción de falta de legitimación pasiva y/o falta de acción. Al fundamentarla refieren que

surge de los términos vertidos en la demanda que se está ante una acción cuya causa fuente es un contrato de compraventa entre la actora y la demandada Sra. Rearte, y en donde sus mandantes no han tenido ningún tipo de participación, ni en su celebración ni tampoco en su ejecución.

Dice que pretender que sus mandantes sean sujetos pasivos de una acción judicial que tiene por objeto la resolución contractual por incumplimiento, con más sus daños y perjuicios derivados de este último, y en donde no tuvieron ninguna participación o poder de decisión, aparece a su criterio improcedente y antojadizo.

Refiere que tanto del texto de demanda como de la documentación acompañada por la actora, no surge de manera alguna la participación de sus mandantes en la cadena de comercialización del bien (Lote de Terreno), situación que de alguna manera podría legitimarlos pasivamente para ser demandado en autos, en función de la Ley de Defensa del Consumidor. Enfatiza que sus mandantes no tuvieron ninguna participación ni en la oferta ni tampoco en la comercialización del lote.

Manifiesta que resulta imposible para sus mandantes defenderse de cuestiones en las que no fueron parte ni tienen posibilidad de revisar, con lo que con esta acción se los coloca en un total estado de indefensión, porque se encuentran demandados en base a un contrato celebrado y ejecutado por terceros en el cual nunca tuvieron participación alguna, afectándose así, sus derechos.

Dice que debe tenerse presente que la actora al describir el objeto de su demanda exige la aplicación del artículo 10 bis, inciso "c" de la ley de defensa del consumidor, lo que demuestra que sus representados nada tienen que ver en autos al no formar parte y sin que la actora tenga acción en su contra. Concluye que dado que no surge de autos ninguna intervención de sus mandantes en el contrato objeto de la demanda, y también que la pretensión del actor se encuentra referida a cuestiones netamente contractuales ajenas a sus representados, solicita se haga lugar a la defensa de fondo y se rechace la demanda.

En fecha 25/03/2024 el letrado apoderado de la actora contesta la excepción fundamentando que en el planteo de la excepción no se hace referencia al artículo 1073 que regula la figura de los contratos conexos ni acompaña razones por las cuales su mandante se veía excluido de la aplicación de este dispositivo legal. Dice que es claro y nítido que los demandados mediante la deslucida operatoria que originó la presente demanda se vieron beneficiados económicamente al transformar lo que era un fundo rural, en un barrio privado dotado de infraestructura y servicios.

Expresa que el contrato de permuta sujeta a condición, celebrado entre los demandados Parra y la Sra. Rearte no tuvo efecto inocuo porque su consiguiente autorización de venta, posibilitó que la demandada, Sra. Rearte, realizara operaciones inmobiliarias sobre lotes ajenos que solo llegarían a ser de su propiedad mediando una millonaria inversión en infraestructura a su cargo.

Manifiesta que termina de configurar la plataforma fáctica el hecho de que la demanda Rearte carece de patrimonio que permita responder por los daños ocasionados por incumplimiento, y si no fuese por la figura de los contratos conexos el caso bien podría encuadrar en el delito de estafa en la medida en que se perfeñó un negocio en el que los demandados Parra autorizaron la venta de lotes a una persona que no era dueña de los mismos y carecía de un patrimonio para responder ante sus incumplimientos configurándose un ardid para inducir a los eventuales compradores a concretar un negocio perjudicial para sus intereses.

Entiende que puede apreciarse que el riesgo potencial antes señalado se actualizó ante el incumplimiento de la demandada Rearte, provocando la necesidad de recurrir a la figura de los contratos conexos a los efectos de dirigir la acción contra el conjunto de personas que configuraron la plataforma fáctica que originó el daño a la actora, y trayendo a juicio a los beneficiarios originales

de la operatoria, quienes actuaron como origen causal de los daños al no haber sido diligentes en el control del cumplimiento de las obligaciones a cargo de aquella persona a quien ellos mismos habían autorizado a realizar la preventa de los lotes.

Concluye que de acuerdo a los elementos acompañados y los que se ofrecieron oportunamente, no hay duda de que nos encontramos ante contratos vinculados por una finalidad económica común, la que se encuentra previamente establecida, y cumpliendo a piejuntillas la letra del artículo 1073 CCyC.

Entiende que bajo tal contexto, no hay dudas de que los daños provocados por la mora injustificada en el cumplimiento de las prestaciones a cargo de la demandada Rearte, son consecuencia causal directa del contrato de permuta sujeto a condición celebrado entre los demandados, por lo que corresponde rechazar la excepción de fondo de falta de legitimación pasiva por ser aplicable el artículo 1073 Código Civil y Comercial.

Respecto a la excepción opuesta, se sabe que la falta de acción o "sine actione agit" hace a la calidad de obrar (legitimatío ad causam), a la titularidad del derecho sustancial y es un requisito para la admisibilidad de la acción.

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia de Tucumán señaló: “[...] la falta de acción constituye un defecto sustancial de la pretensión que debe ser siempre verificada por el juzgador, tanto más en la especie, donde el demandado la opone expresamente. El examen de los requisitos de admisibilidad constituye una cuestión necesariamente previa al correspondiente a la fundabilidad ya que sólo si la pretensión resulta admisible, recién queda expedito el acceso a la averiguación de su contenido y, por ende, habilitado competentemente el órgano judicial para el análisis y consecuente pronunciamiento sobre su fundabilidad” (CSJT, sentencia No 271 del 23/04/2002 “Arias Pedro Miguel y otro c/ Arias Víctor Sebastián s/ Acción de despojo”).

Así la legitimación procesal es el requisito en virtud del cual debe mediar coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso, y aquéllas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva), respecto de la materia sobre la cual el proceso verse. La ausencia de legitimación tanto activa como pasiva torna admisible la llamada defensa de falta de acción, lo que debe ser examinado en oportunidad de dictar definitiva, previamente al estudio sobre la fundabilidad de la pretensión (cfr. Palacio, Lino E., 'Derecho Procesal Civil', T. 1º, Abeledo Perrot, pág. 406 y siguientes). Defensa que se configura cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial en que se basa la pretensión.

Ahora bien, entrando en el análisis de la excepción, es claro que se encuentra discutida la vinculación entre los demandados Sres. Parra, y la demandada Rearte, esta última, quien contrató directamente con la actora en autos cuya acción en contra de los Sres. Parra se pone en duda ante la modalidad de contratación adoptada. Por ello, debe estarse a los términos del contrato de permuta a fin de verificar o no la conexidad de ambos negocios jurídicos, pues debe de estarse a un doble condicionamiento en su contenido, por un lado, aquél derivado de su calidad de proveedor o no, por el régimen consumeril, pese a que no fuera planteado; y por otro lado, al dispuesto por el régimen común. Se hace mención a esta doble condición pues no existe un dualismo en oportunidad en su entendimiento, ya que de verificar la calidad de proveedor sobre el mismo objeto de contratación (art. 2 LDC), implicaría que se trata de un contrato conexo (régimen general).

El contrato de permuta al que hiciera mención la demandada refiere en su encabezado:

“Entre PARRA, ILSE LUCIANA y PARRA, NICOLAS JUAN, [...], en adelante denominados ‘PERMUTANTES 1’ por una parte, y por la otra parte la Sra. REARTE, MARCELA C. DEL VALLE, [...]; y en adelante denominada ‘PERMUTANTE 2’, convienen en celebrar el presente ‘BOLETO DE PERMUTA SUJETO A CONDICIÓN’ el que regirá por las siguientes cláusulas y condiciones. [...]”

En la cláusula primera consta la declaración de permuta de los Sres. Parra hacia la Sra. Rearte, mientras que en su segunda cláusula ciñen los fines de esta permuta detallando que este es que:

“[...] el ‘PERMUTANTE 2’ realice un Loteo para construcción a futuro de un Barrio Cerrado con Ochocientas Veinte parcelas aproximadamente, que se acuerda denominar comercialmente como ‘PEDEMONTE COUNTRY CLUB’ [...]. La propiedad objeto del presente se compone de casi 92 Hectáreas aproximadamente y se destinan para este emprendimiento 72 Hectáreas aproximadamente.-[...]”

No obstante la salvedad de la condición reseñada o bien, la aclaración de la condición de la contratación de la cláusula tercera, es clave su última parte, pues si bien se sujeta a condición de que la Sra. Rearte cumpla la realización y diligencias para que se aprueba la documentación técnica y la construcción de las obras de infraestructura según la cláusula cuarta, existe una mención importante al final de esta cláusula y es en relación a la administración del emprendimiento, pues refiere el contrato en este fragmento:

“[...] Queda acordado que la administración del emprendimiento se llevará a cargo en forma conjunta entre las partes intervinientes en el presente, a excepción del club House que será construido y administrado exclusivamente por el ‘PERMUTANTE 2’, construcción y disposición que se refleja en la cláusula DÉCIMO SÉPTIMA del presente. [...]”

Antes de analizar la cláusula a la que reenvía la norma precitada, corresponde traer también otras disposiciones intermedias a este análisis, pues, en la cláusula décimo primera se insinúa nuevamente una actitud de gestión conjunta con la Sra. Rearte. La cláusula refiere:

“DECIMO PRIMERA: Como condición de esta PERMUTA para los ‘PERMUTANTES’, la administración general del complejo, la ejercerán ambas partes, facultades y atribuciones que deberán asumir desde la culminación de la primer etapa y así sucesivamente hasta la culminación y puesta en funcionamiento de la totalidad del Emprendimiento y a futuro.- ”

También es relevante la cláusula décimo cuarta, pues ésta expresa un ánimo de lucro en expectativa del desarrollo inmobiliario al señalar:

“DECIMO CUARTA: Los ‘PERMUTANTES 1’ autorizan expresamente y con la firma del presente así lo ratifican a la ‘PERMUTANTE 2’ a Comercializar y/o Vender las parcelas que le corresponden según el ‘Anexo 1’ con sistema de venta anticipada y/o en pozo, de las que no podrá entregar posesión hasta tanto la Etapa en la que venda no esté totalmente terminada y con el acta de recepción de conformidad de los ‘PERMUTANTES 1’, estos últimos también tendrán la posibilidad de Comercializar y/o Vender con el mismo sistema las parcelas que les corresponde según se acuerda en el ‘Anexo 1’ y se comprometen a no entregar posesión hasta tanto no estén culminadas las obras de infraestructura de la Etapa que venden.”

Ahora bien, entrando en el análisis de la cláusula décimo séptima, ésta en su letra manifiesta:

“DECIMO SEPTIMA: Se acuerda entre las partes la prohibición de construcciones para fines comerciales dentro del predio del country a excepción de la construcción de un salón para fiestas y eventos denominado CLUB HOUSE, destinado para los propietarios y/o habitantes permanentes del Complejo Habitacional que se erigirá en la Parcela 05 [...] y construcción y diseño que estará por cuenta, cargo, administración y usufructo comercial desde hoy y para siempre de la ‘PERMUTANTE

2'. En cada lote sólo se podrá construir una vivienda como máximo y en un todo de acuerdo a las normas municipales de la municipalidad de Tafi Viejo. Será facultad exclusiva de los administradores velar por el fiel cumplimiento de la documentación técnica aprobada para la ejecución de obras civiles en las parcelas del Emprendimiento a los efectos de evitar construcciones clandestinas que afecten el patrimonio y buen nombre del Emprendimiento como así también se exigirá a los propietarios antes de dar inicio a cualquier tipo de obra en la parcela de su propiedad una cerca perimetral que deberán construir sobre todo el perímetro de la parcela que se materializara desde el suelo y hasta dos metros de altura con chapas pintadas en su exterior de color verde oscuro con pintura de tipo esmalte sintético y soportes metálicos ubicados hacia el interior de la propiedad empotrados en el suelo con hormigón ciclópeo con una profundidad mínima de 0.50, sobre el frente deberán disponer de un portón con idénticos materiales y terminación que la cerca perimetral con un ancho no menor de cinco metros y del tipo de dos hojas con cerraduras del tipo doble paleta o candado, en ambos casos el portón deberá contar con trabas interiores fijadas al piso, todo esto a los efectos de evitar el ingreso de personas no autorizadas a la propiedad"

Bajo tal apreciación surge con claridad que los demandados al celebrar el contrato de permuta, no limitaron su actuación solamente a la recepción de lotes beneficiados económicamente por el desarrollo del emprendimiento, sino que se extiende además a facultades de control y gestión sobre el desarrollo una vez finalizado, lo que demarca sin lugar a dudas una finalidad económica vinculada directamente a la actuación de las cargas comprometidas por la demandada Rearte. Asimismo, la habilitación de comercializar lotes que escapan de aquéllos autorizados a la Sra. Rearte, también tornan visible esta finalidad económica en el desarrollo inmobiliario, por lo que la conexidad mencionada por el letrado de la actora, en referencia al artículo 1073 del CCyC, se encuentra debidamente corroborada. Por otro lado, las facultades de control a las que hiciera mención las cláusulas décimo séptima y la cláusula tercera denotan claramente su posicionamiento como proveedores dentro del negocio traído a este litigio. Por lo tanto, la excepción opuesta de falta de acción o bien falta de legitimación por parte de los demandados, Sres. Parra Nicolas Juan y Parra Ilse Luciana, debe rechazarse.

4. Análisis de los incumplimientos denunciados.

Antes de proceder al análisis en los términos en que fue trabada la litis, corresponde aclarar que en el libelo de demanda se denuncian por parte de la actora obligaciones incumplidas por parte de la demandada, Sra. Rearte, que no le corresponde su exigibilidad pues, el contrato de "permuta sujeta a condición" acompañada en las constancias de autos, es otra relación jurídica distinta con obligaciones entre aquéllas y que no se encuentran vinculadas en torno a lo contratado por la actora en su boleto de compraventa. En otros términos, si bien surge con claridad que las demandadas tuvieron una relación caracterizada en la asociación aportando elementos cada una para el desarrollo inmobiliario cuyo consumidor final fue la actora en estos autos, esta no puede denunciar incumplimientos de la relación jurídica entre las demandadas, salvo que a raíz de estos incumplimientos, se haya afectado su vínculo jurídico que denuncia en este proceso.

Por lo tanto, quedaría la valoración del incumplimiento del punto "venta de cosa ajena como si fuera propia" del libelo inicial, limitado al eventual entendimiento de otros rubros o circunstancias relacionados a la información, si es que estos fueran susceptible de valoración. Asimismo, las prohibiciones relacionadas a la posesión en contradicción entre ambos instrumentos (v.gr. boleto de compraventa de la actora y la demandada Rearte; y la permuta recíproca realizada entre las demandadas) sí es una situación que debe ventilarse en un proceso que encuentra legitimada prima facie exclusivamente a las accionadas.

Por otro lado, se tienen presentes los hechos nuevos denunciados en fechas 18/02/25 por los codemandados Sres. Parra y vinculados a la Sra. Rearte, empero estos no constituyen sucesos

sobrevinientes que pudieran alterar la plataforma fáctica de estas actuaciones sino consecuencia de aquella derivada de facultades acordadas en los propios instrumentos, particularmente, el contrato de permuta que vincula a los demandados. Lo mismo ocurre con el hecho denunciado por el letrado Farall y la Sra. Rearte, vinculado a las obras de infraestructura, atento a que la verificación de dichas instalaciones queda salvaguardada con la prueba pericial del cuaderno A5 de fecha 23/05/25 y constata el desarrollo y sus estados de avances respectivamente. Finalmente, se tiene presente la suspensión de términos en aplicación del artículo 1775 Código Civil y Comercial de la Nación, empero, la situación de autos queda indefectiblemente enmarcada en las excepciones del inciso "c" de dicha disposición, pues lo que se discute en autos es el incumplimiento de la oferta y así fue peticionado por la actora, por lo que el factor de atribución objetivo, excluye la aplicación de la suspensión del dictado de este pronunciamiento ante una prejudicialidad en sede penal.

Entonces el presente análisis quedará circunscripto a aquéllas obligaciones que se denuncian como incumplidas por la demandada en torno al desarrollo inmobiliario y en el marco del contrato de compraventa que vincula a la actora con las demandadas.

En los términos en que fue trabada la litis, debe estarse a los términos del boleto de compraventa, particularmente a las cláusulas novena y décima que rezan:

“NOVENA: El lote objeto del presente, es parte integrante del complejo denominado PEDEMONTE COUNTRY CLUB del cual la Vendedora es Copropietaria y tiene a su cargo la construcción de las obras de infraestructura y servicios para dicho Emprendimiento que son las que en forma general se detallan a continuación: a) 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) 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.-

DECIMA: La Vendedora se compromete a entregar el Lote, objeto del presente, con todas las cañerías de servicios primarias que hace referencia la cláusula ‘NOVENA’ del presente habilitadas para que, el Comprador solicite las correspondientes conexiones domiciliarias a su nombre, titularidad y por su cuenta y cargo en un todo de acuerdo a los Reglamentos Internos de Administración y Construcción”

Ahora bien, consta en estas actuaciones, precisamente en la prueba de pericial ingeniería cuyo informe fue presentado en fecha 23/05/2025 en el cuaderno A5, que la Red de energía eléctrica no fue iniciada ni tampoco se observa grado de avance (redes de media tensión, SET, primaria y de baja tensión). Asimismo se observa en éste informe la colocación de cañerías de la acometida. Sobre la red de alumbrado, el perito actuante observó la colocación de las columnas de alumbrado público, pero detalla en su informe que respecto a red eléctrica: “[...] solo se observa ‘luz de obra’. En este caso es un cable de 2.5 mm que recorre la entrada principal dándole energía a las obras en ejecución y al alumbrado público”.

Sobre la red de gas, se le requirió que observe si existe y su grado de avance sobre la red distribuidora, red de nexos y cabinas reguladoras y obras vinculadas, y en todas respondió: “No iniciado, no se observa el grado de avance”.

En cuanto a las calles, relacionado a si éstas presentan malezas, base de asiento y cunetas, el experto contestó: “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. [...] En todas las calles se encuentra una capa de base estabilizadora, esto permite la circulación de vehículos menores, camiones y máquinas viales. [...] 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”. Sobre el pavimento de hormigón, contestó que no se encuentra iniciado y no observa el grado de avance.

Al referirse a la red de cloacas, expuso que: “Se colocó 3691 mts de cañerías PVC Ø160mm, 744 mts de cañerías PVC Ø200mm”, según solicitud de inspección de más red colectora”. Se le consultó que informe la existencia y grado de avance de bocas de registro, conexiones domiciliarias y red de nexos, a lo que refirió: “No se apreció bocas de registro en situ. [...] Se ejecutaron 400 conexiones domiciliarias. [...] No se ejecutó la red de nexos. 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.”

Finalmente, y respecto a la Red de agua, se le consultó la existencia y grado de avance de pozo, cabina de cloración, tablero, cabezal y cisterna, como también de red de impulsión, distribución y nexos, y el perito contestó: “Se realizó un pozo de toma de agua, el mismo contiene tapa de hormigón, no se ejecutó cabina de cloración, tablero, cabezal ni cisterna. [...] Se ejecutó la red de impulsión que consiste en captar agua desde pozo, elevarla o impulsarla a otro punto, pero no está finalizada. [...] 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 exclusas de Ø75mm, 10 hidrantes y 400 conexiones domiciliarias”. Particularmente sobre la red de nexos afirmó que no se encuentra iniciado y no observa el grado de avance. Asimismo, señaló: “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.”

Sobre las disposiciones reglamentarias y al analizar el proyecto por etapas, afirmó que la factibilidad de implantación debe gestionarse ante el municipio, y que no le consta su existencia; la factibilidad de provisión de energía eléctrica debe gestionarse ante EDET S.A., y al día de la pericia se encuentra vencida; la factibilidad de provisión de aguas y cloacas, se le cedió una copia de la solicitud de inspección, donde figura el número de factibilidad; sobre la factibilidad de provisión de gas, se debe gestionar ante Naturgy, sin que le conste su existencia, y finalmente la prefactibilidad de mitigación de riesgos contra incendios, que debe gestionarse ante DPA, no le consta tampoco su existencia.

Sobre la segunda etapa, relacionada a anteproyectos y proyectos, el anteproyecto de loteo debe gestionarse el visado ante el municipio sin que le conste su existencia; el estudio de impacto ambiental que debe gestionarse ante la secretaría de medio ambiente tampoco le consta su existencia; sobre los proyectos de redes eléctricas, todos se encuentran aprobados pero sin ejecutarse las obras; en relación a los proyectos de red de agua potable, solo se ejecutaron el pozo y la red de impulsión en forma parcial, respecto a los demás proyectos afirma que se le cedió una copia de solicitud de inspección en donde figura el número de factibilidad y en otros proyectos vinculados a la red de agua, no le consta su existencia. Finalmente sobre la red de gas, no le consta ningún proyecto sobre estas redes.

Al referirse a las etapas 3 y 4, manifiesta que las tareas de estas etapas no pueden ser gestionadas hasta tanto no se concluyan con las obras de la etapa segunda.

En suma, el informe pericial del cuaderno A5 es demasiado concluyente respecto a la contratación, y se respalda asimismo con prueba de informes como por ejemplo los contestados en el cuaderno

A1 de EDET en fecha 30/09/2024 y el cuaderno D1 por parte de la SAT SAPEM en fecha 03/10/2024. Por lo tanto el incumplimiento central, vinculado a las cargas asumidas por la demandada tanto en el contrato de permuta como en el de compraventa, se encuentran sumamente injustificadas.

Cabe hacer mención por otro lado, a la teoría de la imprevisión mencionada por la demandada en su escrito de contestación, pues este no puede ser atendido favorablemente, pues las circunstancias que alega relacionadas a los cambios formulados por la distribuidora de energía eléctrica, no son justificables, pues surge del propio informe de EDET S.A. agregado al cuaderno A1, en el punto F particularmente de dicha presentación que, las obras necesarias para otorgar el suministro no fueron ejecutadas debido a que, “hasta la fecha, el loteador/desarrollador no llegó a un acuerdo con esta Distribuidora”. Asimismo se hace mención que el proyecto de esta prestataria fue aprobado el 22/08/2022 y venció el 22/02/2023 (seis meses). En relación a la situación en pandemia, si bien reviste un hecho imprevisible, este no puede ser opuesto como defensa a sus incumplimientos derivados de obtener las prefactibilidades o bien de haber puesto los esfuerzos suficientes para lograr estos avances, pues tal circunstancia excepcional solamente se mantuvo no más de un año y mucho menos de este período de forma estricta basados en las recomendaciones sanitarias.

No constituyen parte de la teoría de la imprevisión que habiliten a este Magistrado la readecuación contractual en el estado en que se encuentran las obligaciones pendientes de cumplimiento según lo informado por el perito ingeniero. Por otro lado, y respecto a la cláusula en donde se obliga a la demandada a entregar la posesión del lote, no se encuentra en las constancias de autos acta de entrega de posesión, dentro de los términos del contrato marco entre las demandadas.

Ante estas probanzas, y en los términos acordados en el contrato que vincula a las partes de este proceso, cabe concluir que se verifica un incumplimiento contractual que no puede ser saneado a la fecha de este pronunciamiento, por lo que corresponde hacer lugar a la demanda de la actora y en consecuencia, **DECLARAR RESUELTOS** los vínculos contractuales hasta aquí analizados, naciendo la obligación de restituir lo percibido y reparar los daños y perjuicios ocasionados, lo que habilita al entendimiento de los rubros indemnizatorios peticionados.

No obstante, antes de pasar al análisis de los rubros, corresponde aclarar que atento a la antigüedad que arrastra el negocio jurídico declarado resuelto, y el presente proceso, a los efectos de brindar una tutela efectiva a los intereses de la actora en pos de la restitución ordenada, el monto a restituir por el demandado deberá ser el actualizado, y se tomará como referencia el monto del informe pericial del cuaderno A6, presentado en fecha 17/08/2025, que cabe mencionar, no fue impugnado por las contrarias, ordenándose al perito tasador que actualice el valor tasado de \$ 32.240.000 del Lote 9, parcela 9 cuya superficie comprende la extensión de 432 metros cuadrados. Actualizado que fuera este informe pericial, se correrá traslado a las partes para que realicen las impugnaciones que consideren pertinentes, una vez firme el valor, la accionada deberá abonar la actualización dentro del término de DIEZ DÍAS HÁBILES JUDICIALES, los que una vez vencidos, le serán aplicables intereses calculados con tasa activa del Banco de la Nación Argentina, hasta su efectivo pago.

5. Rubros indemnizatorios.

5.1. Daño emergente y efectos de la resolución contractual.

La actora en su postulado de demanda refiere en primer término la restitución en base a la resolución contractual perseguida, y enfatiza en una actualización a través de la aplicación de intereses a tasa activa BCRA desde la fecha de cada uno de los desembolsos realizados, y según los recibos que acompaña, hasta su efectivo pago. Sin embargo, al peticionar el rubro de “resolución

contractual y daño emergente”, difiere de su primer requerimiento al indicar que la restitución de los montos percibidos, deben actualizarse del modo más efectivo posible a los fines de preservar el poder de compra que tenía al momento de la contratación y recurriendo a la aplicación de intereses a tasa activa fijados por el Banco de la Nación Argentina, lo que refiere que le causa un perjuicio por la pérdida del poder adquisitivo de las sumas dadas en pago oportunamente y que, bajo su consideración, deben considerarse como daño patrimonial imputable a la incumplidora.

Refiere que la pérdida de la capacidad de compra de un inmueble de idénticas características a las ofrecidas al momento de la celebración del contrato, en un desarrollo inmobiliario tipo country, y con la infraestructura necesaria para la vida residencial de un grupo familiar, reclama en concepto de perjuicios emergentes por la resolución contractual, el importe que corresponda a la diferencia entre el valor de compra de un inmueble de idénticas características de acuerdo a las probanzas en autos, y el monto reconocido por la resolución contractual, con más sus intereses.

La demandada, Sra. Rearte, al contestar el rubro peticionado refirió que la arbitrariedad que manifiesta la actora sobre los hechos, se extiende al monto reclamado. Expone que para dimensionar la desproporción de la demanda, la arbitrariedad en la enunciación de los montos reclamados y su inadecuación a la base del contrato, le servirá actualizar el valor de la compraventa con la Tasa Activa del Banco Nación; comparar el valor del contrato en su equivalente en dólares; advertir la incongruencia de pretender la resolución del contrato y en pago de lo pactado, incorporar el valor de un lote de otros desarrollos inmobiliarios que no guardan relación con Pedemonte Country Club.

Considera que de hacer el cálculo, al momento de la contestación, se arroja un monto actualizado de \$3.276.624,24, mientras que con la aplicación de la Tasa Activa BNA el importe es de \$2.024.953,83.

Entiende que para tomar noción de la desproporción del reclamo, el valor de venta ascendía a la cantidad de \$528.000, siendo el valor del dólar a diciembre de 2019, el equivalente a \$63,35, por lo tanto, el valor de venta a diciembre de 2019, tomando como fecha de mayor cotización del dólar libre de ese año, en caso de haberse pactado en dicho valor, equivalía a la cantidad de \$8.334,70.

Concluye que los rubros pretendidos lucen desproporcionados y carentes de un parámetro objetivo a partir del cual se arriba a una cifra prácticamente equivalente al doble del valor de venta, y lo que significa una pretensión de enriquecimiento sin nexo causal alguno.

Por su parte, los demandados, Sres. Parra, al impugnar el rubro señalaron que en la forma en que fue formulado el reclamo de la actuar, y bajo la premisa de que no contrataron con la actora ni recibieron suma alguna de dinero, el reclamo respecto a ellos es improcedente, por lo que debe ser rechazado en consecuencia. Todo ello sin perjuicio de negar que haya sufrido un daño emergente, lo que no se da en el caso de autos atento a que la eventual diferencia del valor no implica un daño emergente, tampoco procede al no haber sido parte del contrato sus poderdantes.

Ahora bien, El daño material o patrimonial es definido como "una lesión al patrimonio de la víctima que se representa en la afectación (total o parcial) de un bien o en un determinado gasto. Es decir, conlleva un menoscabo en un valor económico del sujeto. Ese menoscabo conculca intereses patrimoniales individuales o colectivos que integran la esfera de actuación lícita del damnificado y que, a su vez, se puede bifurcar en daño emergente o lucro cesante.

En el caso de autos, sin embargo, atento a lo determinado en el análisis de la resolución contractual peticionada, el rubro indemnizatorio deviene abstracto, pese a que resulte improcedente ante la confusión que surge de lo peticionado inicialmente (restitución actualizada con tasa activa) y su

diferencia con la depreciación que pudiera haber sufrido dicha suma hasta el momento de este pronunciamiento o bien su efectivo pago, resultando incongruente el pedido. No obstante, como se dijo en líneas anteriores, lo peticionado deviene abstracto atento a que se tomará la actualización de lo dado oportunamente por las partes, tomando como respaldo la prueba producida en autos de tasación y manteniendo su actualización en los términos de dicho punto.

5.2. Daño extrapatrimonial.

La actora solicita el rubro daño moral afirmando que no es necesario ahondar demasiado para identificar la incidencia disvaliosa que sobre la esfera emotiva de la actora ha provocado el accionar de los demandados. Señala que su proyecto de vida familiar ha sufrido modificaciones definitivas por el incumplimiento, el engaño y las excusas sin fundamentos que han sido respuesta a sus justos reclamos. Enfatiza que cumplió con las obligaciones a su cargo mientras que la respuesta de los demandados fue el incumplimiento total de las condiciones contractuales, al engañarla hasta el día de la fecha y realizando obras superficiales y del escaso avance a los efectos de mantener un vilo su expectativa y la de los demás perjudicados. Añade que la situación de vulnerabilidad del consumidor implica que los incumplimientos del proveedor se proyecten en la esfera extrapatrimonial del sujeto, afectando su integridad espiritual o la de su grupo familiar, por lo que solicita en concepto de daño extrapatrimonial, el monto de \$5.300.000 o su equivalente en dólares al momento de la petición de U\$S 5.353 monto que se expresa a los fines de tener un parámetro de referencia.

La demandada al impugnar el rubro, manifiesta que no guarda relación alguna con el valor real del contrato pues no ha esbozado un solo fundamento para solicitar en concepto de Daño moral, la elevada suma de \$5.300.000 o U\$S 5.353 llegando a afirmar temerariamente que su mandante ha obrado con engaños y malicia, circunstancias que exigen sean demostradas a fin de evitar tolerar afirmaciones que atentan contra la dignidad de las personas.

Refiere que su mandante siempre continuó la ejecución de las obras y la Sra. Castro fue comunicada de los avances en todo momento, tanto de manera telefónica como presencial, en donde ella firmó de puño y letra precisamente en fecha 20/10/21.

Los Sres. Parra al impugnar el rubro, manifiestan que la jurisprudencia es unánime en el sentido que en el ámbito contractual el daño moral debe ser acreditado para poder ser resarcido, en virtud de que no tiene finalidad de engrosar la indemnización, sino mitigar un dolor verdaderamente padecido. Cita jurisprudencia en apoyo a sus afirmaciones. Manifiesta que la falta de comprobación y/o de ofrecimiento probatorio a los fines de acreditar los extremos invocados en su libelo inicial enerva el presente reclamo por lo que requiere el rechazo del rubro impugnado.

Ahora bien, con respecto al daño moral, ha de observarse que el mismo se trata de un rubro de naturaleza resarcitoria que tiene por objeto el menoscabo o lesión de carácter espiritual padecido por el damnificado, siendo su naturaleza extrapatrimonial.

Gherzi tiene dicho que “el daño moral es, en términos generales, aquella especie de agravio implicado con la violación de alguno de los derechos personalísimos, o sea de esos derechos subjetivos que protegen como bien jurídico las ‘facultades’ o ‘presupuestos’ de la personalidad: la paz, la tranquilidad de espíritu, la vida íntima o el derecho de privacidad (art. 1071 bis, CC), la libertad individual, la integridad física, etc., todo lo cual puede resumirse conceptualmente como la seguridad personal; y el honor, la honra, los sagrados afectos, etc., o sea, en una palabra, lo que se conoce como afecciones legítimas. En esta línea, cabe señalar que la orientación de aceptar la existencia de los daños en base a presunciones hominis, que operan en defecto de prueba directa,

resulta ser la dominante” (Gherzi, Carlos Alberto. Las relaciones en el derecho del consumo especialmente la responsabilidad y el daño moral. Publicado en LLC 2013 –marzo-, 133. Cita Online: AR/DOC/1005/2013)

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

También es de destacar que la cuantificación propuesta por la parte actora obedece a la realidad económica de los tiempos de la demanda y que el daño extrapatrimonial se estima no a valores históricos sino en tiempos de la sentencia. Considerando asimismo que los daños extrapatrimoniales son deudas de valor (art. 772 CCCN) y como tal, si su estimación siguiendo la reglas del artículo 1741 del Código Civil y Comercial da como resultado un monto superior al valor histórico plasmado en la demanda, no se afecta el principio de congruencia, a diferencia de lo que ocurriría con los rubros como el daño emergente.

En ese sentido, y a mayor abundamiento, resulta pertinente citar a la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, Sala IIª, que en similares circunstancias ha considerado que: "...la cuantificación en la sentencia a valores actuales refleja la realidad económica circundante, máxime si la demanda tiene más de diez años. En tal sentido no se podría dar cobijo legal ritualista a una estimación dineraria efectuada bajo otra realidad económica si de las circunstancias acreditadas de la causa, confrontadas con la situación sobrevenida, se puede inferir claramente, con resguardo del derecho de defensa, los montos reales y actuales del resarcimiento de los daños" (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, sala II. "Mastrángelo, Yanina María c. Bauer, Roberto Juan y Ot. s/ Daños y Perjuicios y acumuladas". Sentencia de fecha 02/06/2020. Cita Online: AR/JUR/18812/2020).

De la lectura de las posiciones contractuales, ha de tenerse en cuenta que la pericial de ingeniería que obra en el cuaderno A5, es lo suficientemente concluyente de que el incumplimiento contractual se ha profundizado demasiado, y afectó las justas expectativas que la actora detentara sobre el emprendimiento, a esto debe sumarse las misivas remitidas por la demandada, Sra. Rearte a la actora en donde incluso se le reclama una suma de \$1.320.000 por montos adeudados a la fecha por obras de conexiones de servicios domiciliarias, mantenimiento, limpieza, seguridad, reparaciones varias y consumos de servicios los que se encuentran debidos desde la fecha estipulada en el contrato, sin brindar especificaciones de lo que se exigía, o bien reseñando una referencia válida. Se recuerda que el deber de información en las relaciones de consumo deben encontrarse presentes antes, durante e incluso luego de extinta la relación contractual, por supuesto, sujeto al análisis del tipo de relación de consumo y las pretensiones que detentan cada una, una distinta dinámica en su desarrollo, circunstancia que no surge de autos, y por el contrario, habilita a este magistrado a tener por acreditado el rubro al frustrarse la subjetividad de la actora ante la exigencia de montos no informados y que tampoco fueron rendidos en ningún momento de la

contratación, situación que se aclara, debe extenderse a los demandados Sres. Parra, por mantener una administración conjunta del desarrollo según las disposiciones del contrato de permuta celebrado con la Sra. Rearte.

Al respecto, se torna oportuno recalcar que “en lo concerniente a la fijación del daño moral, debe tenerse en cuenta el carácter resarcitorio de este rubro, la índole del hecho generador de responsabilidad y la entidad de los sufrimientos espirituales causados y por otra parte, que el reconocimiento de dicha reparación no tiene necesariamente que guardar relación con el daño material, pues no se trata de un daño accesorio a éste” (CSJN, 6/10/2009, “Arisnabarreta, Rubén J. c/ E N (Min. de Educación y Justicia de la Nación) s/juicios de conocimiento”; 7/11/2006, “Bianchi, Isabel del Carmen Pereyra de c/ Buenos Aires Provincia de y Camino del Atlántico S.A. y/o quien pueda resultar dueño y/o guardián de los animales causantes del accidente s/daños y perjuicios”, Fallos 329:4944; 24/8/2006, “Ferrari de Grand, Teresa Hortensia Mercedes y otros c/ Entre Ríos, Provincia de y otros s/ daños y perjuicios”, Fallos 329:2403; 6/3/2007, ORI, “Mosca, Hugo Arnaldo c/Buenos Aires, Provincia de (Policía Bonaerense) y otros s/ Daños y perjuicios”, Fallos 330:563, entre otros). Así a los fines de la cuantificación del daño moral es necesario tener presente que con la indemnización se persigue compensar el padecimiento espiritual sufrido por la víctima, teniendo en cuenta el principio de reparación integral, la gravedad de la lesión espiritual sufrida y el hecho generador de la responsabilidad.

Por lo señalado en líneas anteriores, corresponde hacer lugar al rubro en estudio, y **CONDENAR** a los accionados solidariamente al pago de una indemnización sustitutiva por el rubro de daños extrapatrimoniales (daño moral) en favor de la Sra. CASTRO NELIDA DEL CARMEN (DNI 26.684.941), por el monto equivalente y necesario para adquirir un bien de uso personal o bien para su esparcimiento espiritual de \$ 4.000.000 (PESOS CUATRO MILLONES) por los padecimientos sufridos a raíz del incumplimiento contractual de la Sra. Rearte que alcanza a los Sres. Parra, sin perjuicio del derecho de repetición que pudiera surgir entre ellos.

5.3. Multa Civil por daños punitivos.

La actora al requerir la aplicación de la multa civil del artículo 52 bis del régimen del consumidor, estima que resulta procedente toda vez que existe una víctima del daño, una conducta grave y la necesidad de prevenir hechos similares en el futuro.

Dice que la actora fue una víctima de un daño injusto, advirtiéndose la malicia con la que se han conducido los demandados, en el sentido de la indiferencia flagrante frente a sus obligaciones lo que sin dudas ha repercutido en un enriquecimiento de los actores, y especialmente la demandada Rearte que debía invertir en obras de infraestructuras una parte sustancial de los emolumentos obtenidos de la preventa de lotes. Agrega la falta gravísima al deber de información al otorgar un contrato de compraventa engañando al comprador, y haciéndole creer que la accionada Rearte era la copropietaria del inmueble transmitido.

Entiende que la desafortunada fórmula de “le corresponde a la vendedora por operación celebrada” comprueba la intención de la vendedora de maquillar su calidad de no propietaria del inmueble. Considera que si la demanda hubiera obrado con buena fe, debió relevar la existencia de un contrato de permuta sometido a condición suspensiva, explicitando la restricción que pesaba sobre sí, de no hacer entrega de la posesión hasta tanto no hubiera dado acabado cumplimiento con la cláusula 4 del contrato de permuta. Añade que lo señalado con anterioridad se encuentra más cerca de la malicia y la mala fe que de la grosera negligencia que operaría como requisito de procedencia para los daños punitivos que se solicitan, y que el obrar malicioso lejos de circunscribirse a la etapa formativa del contrato, se extiende a la fase de ejecución en forma de incumplimiento culpable de las

obligaciones emergentes de ambos contratos conexos, el de permuta y el de compraventa. Afirma que la demandada continuó aprovechándose de los consumidores, esquilmandolos mediante cartas documento por las que les solicitaba el pago de montos a los que no estaban obligados. Entiende que por éstas razones requiere se apliquen daños punitivos por el valor equivalente a la fecha de sentencia de U\$S 6.877, cifra que teniendo en cuenta el valor del dólar, resulta equivalente a \$6.808.230, todo ello teniendo en cuenta la gravedad de la maniobra, la cantidad de afectados y los montos en juego ya que se trata de operaciones inmobiliarias.

Reconoce que lo cierto es que básicamente el negocio realizado por los demandados implicaba que la demandada Sra. Rearte aportara el dinero necesario para la realización de la infraestructura, pero ésta, en virtud de la autorización otorgada por los demandados Parra, vendió los lotes en pozo sin destinar los fondos obtenidos a la realización de las obras de infraestructura y servicios.

La accionada, sobre el daño punitivo, afirma que no se acredita ninguna conducta de mala fe de la Sra. Rearte, ni malicia en la demora de la ejecución de las obras, ya que toda la demora en la ejecución de las obras se deben a causa ajenas e imprevisibles, no atribuibles a ella. Dice que la actora tuvo en todo momento conocimiento del contrato de permuta celebrado entre la Sra Rearte y los propietarios de mayor extensión tal como consta en el contrato de compraventa, por lo que nunca se omitió ningún deber de información como sugiere la contraria en su demanda, y que tampoco se acredita según sus argumentos. Manifiesta que en lo que atañe a esta multa civil, se debe recordar la reiterada jurisprudencia que afirma que su imposición busca evitar que se obtenga un beneficio merced a una conducta ilícita y ante la indiferencia por las lesiones provocadas.

Agrega que su mandante ha obrado de buena fe iniciando tempestivamente las habilitaciones administrativas pertinentes, las obras de infraestructura y mantenido sin solución de continuidad la ejecución de obras, vislumbrando como injusta una solución distinta a la de la imprevisión. Refiere que imponer sanciones al contratante que se ve afectado visiblemente en su ganancia por la imprevisión sobreviniente, luce como un castigo insoportable que atenta contra su patrimonio y, contra la subsistencia del contrato, objeto del instituto planteado. Asimismo, que la pretensión de la actora implicaría procurar un enriquecimiento sin causa.

Al contestar los Sres. Parra la multa civil peticionada, refieren que el instituto es de carácter represivo y adolece de imprecisión tanto respecto a la conducta punible cuanto a la escala o graduación de la sanción, lo que exige rigor en su apreciación al momento de evaluar su procedencia y extensión. Afirma que el presupuesto fundamental es el incumplimiento, de forma que si no existe este último, la aplicación del daño punitivo es improcedente. Agrega que en el caso de autos, no existe ningún incumplimiento por su parte, ya que nunca contrataron ni se obligaron para con la actora, y por lo tanto se encuentra ausente el primer y fundamental requisito que debe existir para que resulte de aplicación la multa requerida.

Expresa que si nos encontramos ante un incumplimiento inexistente, mucho menos podrá hallarse presente el segundo requisito necesario para que resulte de aplicación el daño punitivo, es decir, el incumplimiento "grave". Luego que no existe en el caso un daño grave, el que debe configurarse para que resulte de aplicación la multa requerida.

Indica finalmente que la mera afirmación de un daño no resulta útil para hacer operar el rubro, y en consecuencia, si los daños son inexistentes, mucho menos podrán ser de la gravedad requerida para que opere el instituto en análisis.

Finaliza fundamentando que no existe en el caso un "beneficio económico" alguno en favor de los hermanos Parra, ya que es claro que no tuvieron ningún beneficio económico de los hechos narrados, al equipararse en el carácter de otros damnificados e incluso más que la propia actora.

Expresa que por el contrario, quien obtendría una ventaja económica en el caso de hacerse lugar a esta acción, sería la actora ya que pretende obtener un lucro injustificado a costa de sus representados, los Sres. Parra, por cuanto sabe que no tienen nada que ver con la cuestión en autos y están siendo igualmente perjudicados. Refiere que el requisito en análisis no se encuentra cumplido, ante la ausencia de beneficio económico.

Agrega sobre esto último que es evidente que ante la inexistencia de tal supuesto beneficio, el mismo jamás podría ser “superior” al costo de reparar el daño, y como no hubo ningún beneficio ilegítimo de sus poderdantes, cualquier condena a abonar supuestos daños, implicaría un costo alto para sus mandantes y una intrusión en su patrimonio. Dice que los Sres. Parra siempre actuaron conforme a derecho por lo que ningún comportamiento habría que sancionarlos y disuadirlos, y finaliza enfatizando que ellos no se dedican al desarrollo de inmuebles ni en su actividad normal y habitual, por lo que no puede darse el carácter de consumidora a la actora frente a sus mandantes.

Se recuerda a las partes que la multa civil fue introducida en nuestro sistema normativo no con fines de configurar un “daño extrapatrimonial” especial que escapase a los rubros generados por el hecho dañoso, sino que su fundamento es otro, pese a que la actual jurisprudencia local insinúa lo contrario. En otro plano, la aplicación de una sanción civil es motivada por otras finalidades enfocadas en el análisis de la conducta del proveedor, y a raíz de una denuncia formulada por el usuario o consumidor, inclusive podría aplicarse de oficio, pues su naturaleza como se dijo, excluye a que sea configurado como un rubro adicional. Por estas razones también es una sanción de carácter excepcional y valorativo.

Ahora bien, en el caso de autos, surge con claridad -otra vez- que del informe pericial del cuaderno A5, existieron incumplimientos en torno al desarrollo inmobiliario a cargo de la accionada, Sra. Rearte autorizada a su vez por los accionados Sres. Parra cuya vinculación extiende la legitimación a los efectos de analizar esta multa. Así, el incumplimiento verifica el factor objetivo que requiere la sanción civil, respecto a todos los accionados. Particularmente por la cláusula de autorización a la Sra. Rearte por los Sres. Parra, y la administración conjunta que debían llevar sobre los lotes y parcelas. Ahora bien, corresponde analizar el presupuesto subjetivo, y este se encuentra acabadamente verificado respecto a la Sra. Rearte, pues consta en autos que intentó realizar cobros sin brindar información necesaria y acabada sobre los conceptos que pretendía percibir, haciéndolo de forma compulsiva inclusive a través de misivas.

En un plano similar, los Sres. Parra también satisfacen el elemento subjetivo a que se hiciera mención, no por los incumplimientos derivados del desarrollo, ni en la actuación directa respecto al incumplimiento objetivo cuyo cumplimiento fue delegado a la Sra. Rearte, sino por su actitud procesal al intentar desvirtuar la naturaleza jurídica del contrato de permuta intentando excluirse de una relación vinculada con la Sra. Rearte, e incluso atribuyéndose el carácter de perjudicados de la Sra. Rearte de forma tan enfática que se intentaba –de forma retórica– minimizar el reclamo legítimo de la actora cuando en realidad, el contrato cuya nominación se le dió, de “permuta sujeta a condición”, profundiza las atribuciones a tal punto que permite vincularlos al emprendimiento que fracasó.

Estas circunstancias, verificación y concurrencia de los presupuestos de procedencia del artículo 52 bis de la Ley 24.240 no determina, por sí sola, la necesidad de imponer la sanción allí prevista, pues dichos extremos solo habilitan el ulterior análisis del contenido de la sanción, sus escalas y la utilidad de esta respecto a las cualidades del negocio. Recordemos que el ámbito del derecho del consumidor es tan imperfecto legislativamente que comprende un sinnúmero de situaciones, que exige un esfuerzo de ponderación que podría derivar incluso, en una sanción arbitraria. El cumplimiento de aquéllos extremos (elemento objetivo y subjetivo) solo habilitan el análisis de las

conductas a la luz de los principios que rigen el instituto.

Y bajo esta lógica, la coherencia sistémica de nuestro propio ordenamiento jurídico, resulta más importante que cualquier licencia que pudiera otorgar una norma poco definida y que, aún teniendo solamente alcances patrimoniales, deberían ponderarse en conjunto con los principios que imperan en materia penal, atento a que no deja de ser una sanción que escapa la naturaleza de rubro de una pretensión civil. En suma, las finalidades del instituto, tales como la disuasiva y la punitiva, arraigada ésta última por la utilidad de aquélla, impiden que la sanción sea impuesta, pues en el caso en particular, las circunstancias de los demandados no superan un examen que pudiera tornar útil la sanción.

Esto último surge de analizar la calidad de la desarrolladora la Sra. Rearte en donde la importancia económica del emprendimiento la superó acabadamente, lo que dejó en el camino una seria de incumplimientos contractuales que se están desarrollando -lógicamente- en estos estrados y sobre un emprendimiento que al día de hoy, se encuentra abandonado pero del cuál, hubo una intención inicial de impulsarse activamente; y por los permutantes, Sres. Parra, en razón de que no asumieron una postura, sino hasta iniciado este proceso judicial, pues la carga de gestionar el desarrollo en sus distintas etapas, se encontraba delegada a la Sra. Rearte, y su legitimación pasiva solamente surge de las amplias facultades que se atribuyeron en expectativa de la conclusión del desarrollo que como se dijo en líneas precedentes, no tuvo éxito. Las posturas asumidas por la Sra. Rearte respecto a los cobros sin brindar información tampoco puede valorarse como para aplicar una sanción punitiva de conformidad al artículo 52 bis.

En síntesis, si bien en el caso de autos se verifican elementos que habilitan el análisis de la procedencia de la multa prevista en el artículo 52 bis de la ley 24.240, lo cierto es que su imposición no resulta obligatoria ni automática, sino que constituye una facultad jurisdiccional que debe ejercerse de manera prudente, razonable y conforme a las finalidades que justifican la existencia del instituto.

En tal sentido, corresponde recordar que el daño punitivo no fue concebido como un rubro indemnizatorio adicional ni como una extensión del daño extrapatrimonial, sino como una sanción excepcional, orientada a disuadir conductas especialmente graves y reprochables para el proveedor, cuya reiteración le reporte un beneficio económico significativo.

En el caso concreto, la imposición de una sanción del monto requerido por la actora, evaluada desde una plataforma estrictamente individual, no satisface de modo efectivo la finalidad disuasiva del instituto y, a la vez, desnaturaliza su función sancionatoria, convirtiéndola en un beneficio patrimonial adicional para la usuaria, circunstancia que resulta incompatible con el espíritu del artículo 52 bis de la ley 24.240.

Por otra parte, cuando el reproche a la conducta del proveedor se apoya en consideraciones que exceden el caso particular y remiten a una eventual afectación a una pluralidad indeterminada de usuarios, la vía individual intentada se revela insuficiente para canalizar adecuadamente tales intereses, no siendo jurídicamente admisible trasladar, por esa vía, consecuencias propias de una tutela de naturaleza colectiva.

Por todo lo expuesto, y a criterio de este Magistrado, aún cuando el caso habilita el examen de los presupuestos de procedencia del instituto, las finalidades propias de la sanción civil prevista en el artículo 52 bis de la ley 24.240, no se ven satisfechas en el marco de este proceso, razón por la cual corresponde rechazar el requerimiento de imposición por daños punitivos.

6. Costas y Honorarios.

6.1. Costas. Atento al resultado de este proceso, corresponde imponer las costas en su totalidad a los demandados en autos (art. 61 CPCCT).

6.2. Honorarios. Los estipendios profesionales se regularán, oportunamente.

Por ello;

RESUELVO

I.- RECHAZAR la excepción de falta de acción deducida por los demandados Sres. PARRA ILSE LUCIANA (DNI 26.722.735) y PARRA, NICOLAS JUAN (DNI 31.127.578), por lo considerado.

II.- HACER LUGAR A LA DEMANDA promovida por la Sra. CASTRO NELIDA DEL CARMEN (DNI 26.684.941) en contra de los demandados Sra. REARTE, MARCELA CRESCENCIA DEL VALLE (DNI 18.700.677), Sra. PARRA ILSE LUCIANA (DNI 26.722.735) y PARRA, NICOLAS JUAN (DNI 31.127.578) y en consecuencia: **1. DECLARAR RESUELTO** el contrato de compraventa celebrado entre las partes como consecuencia del incumplimiento contractual considerado en autos, debiéndose restituir lo percibido a valores actuales en atención a que el negocio fue celebrado en el año 2019, y tomando en cuenta la distancia que guardan el valor histórico y el actualizado, por lo que corresponde DIFERIR para la etapa de ejecución la cuantificación de la restitución ordenada tomando como parámetro la pericial de tasación acompañada en el cuaderno A6 (fecha 17/08/2025) en donde se ordenará al perito tasador la actualización exclusivamente del monto de su informe, la que una vez efectuada se otorgará un plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES JUDICIALES a los condenados para que abonen la suma determinada, vencidos estos se aplicarán intereses calculados con tasa activa del Banco de la Nación Argentina cartera general de préstamos vencida a 30 días, hasta su efectivo pago; **2. DECLARAR ABSTRACTO** el rubro de daño patrimonial por daño emergente al encontrarse abarcado por los efectos de la resolución; **3. CONDENAR** a los demandados a abonar a la actora, la suma de \$ 4.000.000 (PESOS CUATRO MILLONES) en concepto de daños extrapatrimoniales, según lo considerado, dentro del término de 10 días de quedar firme la presente. Los intereses comenzarán a correr vencido este último plazo y se aplicará tasa activa de la cartera genreald e préstamos vencida a 30 días del Banco de la Nación Argentina; **4. RECHAZAR** el planteo de imposición de la sanción civil contemplada en el artículo 52 bis de la Ley 24.240, por lo considerado.

III.- COSTAS, a los demandados, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 CPCCT).

IV.- HONORARIOS, oportunamente.

HÁGASE SABER.LEAP

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

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

Actuación firmada en fecha 28/02/2026

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

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