

Expediente: **5357/21**

Carátula: **CORDOBA SILVIA GRACIELA C/ DE LA CRUZ GRANDI MIGUEL ADOLFO Y OTROS S/ PROCESOS DE CONSUMO**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **01/04/2026 - 00:00**

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

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

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

27220317434 - *CORDOBA, SILVIA GRACIELA-ACTOR/A*

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

20368394603 - *GIANINNI, REYNALDO IGNACIO-PERITO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

Juzgado Civil y Comercial Común X° Nominación

ACTUACIONES N°: 5357/21



H102316043096

JUICIO: “CORDOBA SILVIA GRACIELA c/ DE LA CRUZ GRANDI MIGUEL ADOLFO Y OTROS s/ PROCESOS DE CONSUMO RECARATULACION” (Expte. n° 5357/21 – Ingreso: 16/12/2021)

San Miguel de Tucumán, marzo de 2026.

Y VISTO:

Para dictar sentencia en el presente juicio, del cual;

RESULTA:

1. El 15/12/2023 se presentó la Sra. Silvia Graciela Córdoba, DNI n.° 12.919.798, en el carácter de madre y única heredera del Sr. Pedro Daniel Sebastián Gonzalez, con su letrada patrocinante Andrea Karina Martín, e inició acción de consumo en contra de Miguel Adolfo De La Cruz Grandi Cuil 20-17.458.928-4, de María Inés Jimenez Alegre, Cuil 27-21.631.535-4 y de Cesar Grandi Empresa Constructora Cuit 30-53470786-6. Solicitó se condene a los demandados a cumplir con las obligaciones asumidas en los boletos de compraventa que suscribieron el Sr. González - fallecido - con las Sras. María Victoria Otero DNI n.° 29.640.010 y la Sra. María Susana Romano DNI n.° 6.381.748, quienes en su momento suscribieron el respectivo boleto de compraventa con los demandados en fecha 14/06/2011. A su vez, las Sras. Romano y Otero suscribieron otro boleto de compraventa con el Sr. González en fecha 17/03/2016.

Manifestó la actora que es consumidora, en tanto compró dos departamentos para uso personal, mientras que los demandados son proveedores profesionales, constructores y vendedores.

Relató que es madre del Sr. Pedro Gonzalez, quien falleció el 24/11/2018, declarada única heredera del fallecido, mediante declaratoria de herederos dictada el 09/05/2019.

Explicó que el Sr. González mediante cesión-permuta de boletos de compraventa de fecha 17/03/2016, las Sras. María Victoria Otero Romano DNI n.º 29.640.010 y María Susana Romano DNI n.º 6.381.748 ceden y transfieren todas las acciones, derechos y obligaciones emergentes del boleto de compraventa celebrado con el Sr. Miguel Adolfo de la Cruz Grandi en representación del fiduciario del fideicomiso inmobiliario Edificio San Lorenzo 1246 de fecha 14/06/2011 y su convenio modificatorio de fecha 11/03/2016, cuyo objeto son dos unidades funcionales a construir en el edificio que se encontraba en construcción por la Empresa Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., dichas unidades son unidad B del piso 1º, tipo monoambiente, y unidad B del piso 2º, cada una con una superficie total de 33,98 mts² (superficie propia: 26,58 mts²; superficies comunes de uso común: 7,40 mts²).

Sostuvo que dichas unidades fueron canceladas en su totalidad por las mencionadas cedentes en fecha 11/03/2016, conforme el convenio modificatorio.

Explicó que desde la firma de la cesión permuta del boleto de compraventa que hizo su hijo con las cedentes, hasta la fecha del fallecimiento, el 24/11/2018 no tuvo ningún adelanto de construcción.

Expresó que inició la sucesión de su hijo, al mismo tiempo que puso en conocimiento de la Empresa Cesar Grandi el inicio de dicho proceso sucesorio.

Puntualizó que los demandados incumplieron lo establecido en la ley 24.240, arts. 10 inc. e y 10 bis inc. a. b. y c.

Reiteró que se trata de una relación de consumo y relató que los demandados han incumplido gravemente las disposiciones del contrato, habiendo obtenido un enriquecimiento ilícito sin causa justificada, en este caso por la suma aproximada de \$1.000.000, sin que en ningún momento pusieran a disposición dicho monto. En virtud de ello, solicitó se condene a los demandados al pago de una multa por el 50% del valor de los bienes inmuebles objeto del litigio, en concepto de daño punitivo. Justificó el pedido diciendo que desde que su hijo celebró la cesión en marzo de 2016 y la entrega de dichos monoambientes debía realizarse en marzo de 2018, siendo que al día de la fecha la obra no se encuentra terminada.

Refirió que el socio gerente de la firma Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. es Miguel Adolfo de la Cruz Grandi y la Sra. María Inés Jimenez Alegre, socia de la firma, quienes son responsables personal y solidariamente, en conjunto con la sociedad, respecto a los hechos que se imputan en la presente demanda.

Rubros reclamados. Por daño directo solicitó la suma de \$1.000.000. Por el daño moral que habría sufrido su hijo, la suma de \$1.200.000. Por privación de uso reclamó la suma de \$208.290,71. Explicó que la cesión de permuta del boleto de compraventa fue por la suma de \$130.000. Y finalmente por daño punitivo, reclamó una multa por el 50% del valor de los bienes inmuebles objeto del litigio.

Aclaró que el monto a reclamar asciende a la suma de \$35.691.290,71.

2. Por providencia del 27/12/2023 se hizo conocer que este Juzgado Civil y Comercial Común de la Xª Nominación intervendría en la causa en los términos de la Acordada n.º 1472/23.

3. Mediante presentación de fecha 23/02/2024 la parte actora aclaró los rubros reclamados. Indicó que con respecto al daño punitivo, solicita se condene a una multa por el 50% del valor de los

bienes inmuebles objeto del litigio, y atento a la tasación adjuntada en autos indicó que los inmuebles tienen un valor de \$15.300.000, y de \$16.983.000, siendo el 50% del primero \$7.650.000 y del segundo \$8.491.500. Por lo que el monto es de \$16.141.500, más el valor de tasación de cada inmueble, el rubro asciende a la suma de \$48.424.500.

Por daño directo reclama la suma de \$1.000.000, por daño moral la suma de \$1.200.000 y por privación de uso la suma de \$208.290,71.

Aclaró que la suma total reclama asciende a \$50.832.790,71.

4. Mediante providencia del 17/04/2024, se proveyó que la Sra. Silvia Graciela Córdoba no interviene en la presente causa por sus propios derechos, sino en representación del sucesorio de Pedro Daniel Sebastián Gonzalez, por elló ordenó su recaratulación, la que se llevó a cabo el 27/12/2024 como "SUCESION DE GONZALEZ PEDRO DANIEL SEBASTIAN c/ DE LA CRUZ GRANDI MIGUEL ADOLFO Y OTROS s/ SUMARIO (RESIDUAL)"

5. Por presentación de fecha 18/02/2025 la actora aclaró que solicita se corra traslado de la demanda a Miguel Adolfo de la Cruz Grandi por ser apoderado de la fiduciaria del Fideicomiso Edificio San Lorenzo 1246 y por ser el socio gerente de César Grandi Empresa Constructora S.R.L.

6. Mediante decreto de fecha 28/02/2025 se ordenó correr traslado de la demanda.

7. En fecha 27/05/2025 se celebró la primera audiencia, donde se dispuso correr traslado de la demanda a la accionada María Inés Jimenez Alegre, en el domicilio contractual de calle 9 de Julio 328, conforme los contratos de fecha 14/06/2011. En relación a Miguel Adolfo de la Cruz Grandi y a César Grandi Empresa Constructora SRL, se los tuvo por incontestada la demanda. En dicha audiencia se ordenó recatular nuevamente los autos como "Silvia Graciela Córdoba C/ De la Cruz Grandi Miguel Adolfo y otros s/ Proceso de consumo".

En fecha 01/07/2025 continuó la celebración de la primera audiencia, donde se tuvo por incontestada la demanda a la Sra. María Inés Jimenez Alegre. Y se declaró rebeldes a los demandados.

Se abrió la causa a pruebas y se proveyeron las ofrecidas por la parte actora.

8. En fecha 31/10/2025 se practicó planilla fiscal. El 06/11/2025 se clausuró el período probatorio, no existiendo pruebas pendientes de producir, y se corrió vista al Agente Fiscal de la II Nom., quien emitió su dictamen en fecha 18/11/2025. Finalmente en fecha 27/11/2025 se pusieron los autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Hechos conducentes.

La actora, Silvia Graciela Córdoba, en su carácter de madre y única heredera del Sr. Pedro Daniel Sebastián Gonzalez, cesionario de los boletos de compraventa de unidades funcionales que debió construir Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. suscripto entre los demandados y las Sras. María Victoria Otero y María Susana Romano, reclama el cumplimiento de las obligaciones asumidas en dichos boletos de compraventa; indemnización en concepto de daño directo, daño moral, privación de uso, y la aplicación de una multa en concepto de daño punitivo.

La particularidad que tiene el proceso es que los accionados no contestaron la demanda. En este sentido se ha entendido que la falta de contestación de demanda, en lo que a la apreciación de los

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

2. Marco jurídico.

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

En tal sentido, el Sr. González suscribió una cesión de los boletos de compraventa oportunamente celebrados por las Sras. Romano y Otero con el Sr. Miguel de la Cruz Grandi. El Sr. González hoy se encuentra fallecido y su heredera es la parte actora conforme surge de presentación de fecha 05/04/2024, la que se encuentra debidamente autorizada para actuar en nombre y representación del sucesorio de “Pedro Daniel Sebastian González”, en tanto reviste el carácter de única heredera declarada.

El Sr. Miguel de la Cruz Grandi intervino en la cesión de los boletos de compraventa, en virtud de un poder otorgado por la fiduciaria del Fideicomiso Edificio San Lorenzo 1246; en cuyo marco se comercializaban unidades funcionales a construir en un edificio en altura. La ejecución de la obra se encontraba a cargo de César Grandi Empresa Constructora SRL, mientras que la Sra. Jiménez Alegre participaba en carácter de fiduciaria.

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

En estos casos, puede verificarse el carácter de consumidor (art. 1, LDC) de quien adquiere un inmueble con destino de vivienda (finalidad que puede inferirse por ejemplo, a través de la consideración de su diseño) o por la oferta pública dirigida a personas indeterminadas realizada por un comercializador (empresa constructora, promotora de venta de viviendas, etc.). Por su parte, el carácter de proveedor (art. 2, LDC) podrá abarcar a quien desempeñe el rol de emprendedor, promotor o desarrollador, en tanto realiza actividades de “creación” y “construcción” de bienes y servicios, a las que puede sumarse la actividad de su “comercialización”. También puede considerarse proveedor, a la persona humana o jurídica que lleva adelante la gestión del emprendimiento, lo que puede coincidir con la posición contractual de fiduciario.

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

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

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

Pruebas.

3.1. Documental ofrecida por la actora. Con el escrito de demanda (SAE, 15/12/2023 y 28/12/2023) acompañó declaratoria de herederos del expediente “Gonzalez Pedro Daniel Sebastian s/sucesión” expte. n.º 12039/18 y tasaciones de los inmuebles de fecha 11/12/2023 realizada por perito martillero Juan Ramón Moyano.

Asimismo adjuntó las copias de los boletos de compraventa celebrados entre el Sr. Miguel de la Cruz Grandi, en representación del Fideicomiso EDIFICIO SAN LORENZO 1246 mediante poder otorgado por la fiduciaria del referido contrato de fideicomiso, por un lado, como la parte vendedora y, por el otro, las señoras María Susana Romano y María Victoria Otero, como compradoras, quienes a la postre serían cedentes del Sr. González.

Según el primer boleto, de fecha 14/06/2011, la Sra. María Susana Romano adquirió una unidad con destino a vivienda unifamiliar, a construirse en el inmueble sito en calle San Lorenzo 1246 de esta ciudad, ubicada en el piso 2, departamento “B”; según el boleto dicha unidad se trataba de un monoambiente con una superficie propia de 26,58 mts² y superficies comunes de uso común de 7,40 mts², siendo la superficie total de 33,98 mts²; se describió el detalle de los niveles de terminación del edificio; estableció el precio de venta en la suma total fija e inamovible de \$129.124, y acordaron según la cláusula b) la financiación, debiendo pagar en ese mismo acto la suma de \$10.000 sirviendo dicho boleto de recibo válido y suficiente; y el saldo en 60 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de \$1.985,40 con vencimiento los días 19 de cada mes, a partir del 19 de

agosto del 2011; refirió que el saldo tenía una actualización que se haría efectiva contra entrega de cada una de las cuotas, entre el día de la fecha y el momento del saldo efectivo de la misma, y que tendría como referencia el costo de: una barra de hierro O de 8 mm que ofrece en plaza una empresa reconocida en el medio como EMI; una bolsa de cemento Pórtland común, marca Loma Negra que ofrece en plaza una empresa reconocida en el medio como Expreso San José; que la actualización se realizaría sobre el valor original de la cuota y la incidencia de cada uno de los materiales sería en un 50% cada uno. Prevé que la mora en el pago de las cuotas pactadas se produciría por el solo vencimiento, sin necesidad de interpelación alguna. Acordaron como fecha de entrega de la unidad 36 meses con una variación de 6 meses por imprevistos o razones de fuerza mayor, a partir de la aprobación de los planos por parte de la municipalidad de S.M. de Tucumán.

Según el segundo boleto, también de fecha 14/06/2011, la Sra. María Victoria Otero, adquirió una unidad con destino a vivienda unifamiliar, a construirse en el inmueble sito en calle San Lorenzo 1246 de esta ciudad, ubicada en el piso 1, departamento "B"; según el boleto dicha unidad se trataba de un monoambiente con una superficie propia de 26,58 mts² y superficies comunes de uso común de 7,40 mts², siendo la superficie total de 33,98 mts²; se describió el detalle de los niveles de terminación del edificio; estableció el precio de venta en la suma total fija e inamovible de \$129.124, y acordaron la misma financiación y condiciones que en el boleto precedentemente citado, en relación a la mora de las cuotas pactadas y la fecha de entrega.

Asimismo se acompañaron dos convenios modificatorios de ambos boletos con fecha 11/03/2016, donde las partes antes mencionadas convinieron actualizar el precio originalmente pactado, el cual se fijó en la suma de \$139.124 en ambos casos; a dicha suma se imputaron las sumas pagadas por la Sras. Romano y Otero, \$99.223 y \$99.343 respectivamente; y se convino que debían pagar además \$40.000 en cada caso, los que serían abonados en ese acto, cancelando la totalidad del monto pagado. Establecieron asimismo que la fecha de entrega de las unidades sería a partir de 24 meses desde la firma de dichos instrumentos.

Se adjuntaron también los recibos de pago otorgados por la firma Cesar Grandi a la Sra. Romano y Sra. Otero en concepto de pago de las cuotas de los departamentos de calle San Lorenzo 1246, 45 recibos en el caso de la Sra. Romano y 45 pertenecientes a la Sra. Otero. Asimismo se presentaron 26 recibos de pago de cuotas relativos a un inmueble de calle Monteagudo 511.

Según contrato de cesión del 17/03/2016 el Sr. Pedro Daniel Sebastián Gonzalez, recibió en calidad de cesionario todas las acciones, derechos y obligaciones del boleto de compraventa celebrado por la Sra. Romano con Miguel Adolfo de la Cruz Grandi en representación del fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario "Edificio San lorenzo 1246" del 14/06/2011 y su convenio modificatorio de fecha 11/03/2016.

Según contrato de cesión del 17/03/2026 el Sr. Pedro Daniel Sebastián Gonzalez, recibió en calidad de cesionario todas las acciones, derechos y obligaciones del boleto de compraventa celebrado por la Sra. Otero Romano con Miguel Adolfo de la Cruz Grandi en representación del fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario "Edificio San Lorenzo 1246" del 14/06/2011 y su convenio modificatorio de fecha 11/03/2016.

La actora presentó notas dirigidas al Sr. González de marzo de 2016, donde se le comunica la toma de razón de la cesión efectuada a su favor en fecha 17/03/2016 por las Sras. Romano y Otero, donde asimismo los Sres. Miguel Adolfo de la Cruz Grandi en su calidad de socio gerente de Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. y María Inés Jimenez Alegre, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Edificio San Lorenzo 1246, asumen la obligación de entrega y escrituración de las unidades descriptas en los términos de los contratos cedidos y del contrato de fideicomiso

respectivo, ambas notas con certificación de firma de los mencionados Sr. Grandi y Sra. Jjiménez Alegre.

Se acompañó informes de dominio de las matrículas N-05404 ubicada en Monteagudo 511, y matrícula T-07156 ubicada en Pasaje s/ nombre mnz. B L/C 4, Yerba Buena.

3.2. Declaración de parte.

La actora Silvia Graciela Córdoba, declaró en el marco de la audiencia celebrada el 01/07/2025.

Expresó que es angustiante volver a recordar todo lo que pasó su hijo, con su enfermedad y todo eso, y de no ver concretados sus anhelos de tener su casita, su departamento. Señaló que se ha sentido muy mal estos días, de volver a empezar de nuevo con todo esto, mucho sacrificio de su parte, ya que ellos han sido una familia que se ha constituido bien, gracias a Dios, en el amor, han tenido 5 hijos, y su esposo falleció en el 2000 y así como pudo, todos sus hijos han estudiado, han trabajado, han sido profesionales. Sostuvo que su hijo desde siempre ha trabajado, juntó su platita, con el fin de tener su casita, compró en Los Nogales en un barrio privado, el ya trabajaba de docente, y los trabajos eran muy distantes, uno acá en la España al 1600 en una escuela, y después allá en Famaillá, y él estaba a punto de comprar materiales para hacer su casa, cuando se dio cuenta que los horarios no le iban a coincidir por las distancias sin vehículo. Señaló que él tenía una amiga, conocida, que era secretaria de Grandi, de la que no sabe su nombre, y ella le aconsejó que vendiera y comprara esos departamentos que estaban en la San Lorenzo, Bernabé Araoz al 210 cree que era la dirección, y él con toda su ilusión de estar ahí en esa zona, más cerca de todo, ya que tenía un remis que lo llevaba a Famaillá.

Dijo que era más accesible estar acá en la ciudad, que tener su casa allá en Los Nogales. Expresó que él se hizo la idea que uno iba a ser para él, y el otro para la hermana que trabajaba y estudiaba acá en la ciudad, y con el tiempo él se enfermó mal, tuvo una enfermedad terminal, y desde el departamento que él alquilaba, en el segundo piso, veía el edificio que él quería comprar.

Alegó que ya se le acercaba la fecha que le habían dado para la posesión y el edificio estaba a medio terminar, y él iba y volvía y hacía su recorrido diario y no veía avances, y era angustiante verlo así. Añadió que él en su lecho de muerte le agarró la mano y llorando le dijo, mamá perdoname por dejarte este problema, disculpame mamá y puntualizó la angustia que ha tenido por no ver concretado su anhelo de tener su casa, con mucho sacrificio.

El suscripto le consultó a la actora cómo le afectaba la situación a ella en lo personal, en tanto en su declaración describió con suficiente claridad el dolor de su hijo y la angustia que percibió de él, ante la frustración de esta operación inmobiliaria por la compra de los departamentos, pero a partir del fallecimiento de su hijo al ser la única heredera declarada de él, se le consultó qué es lo que la moviliza, en lo personal y particular, para continuar con el proceso judicial, independiente de la angustia de su hijo. La actora dijo que todo lo hace para que se concrete su sueño de tener su casa.

3.3. Informativa.

Mesa de Entradas Civil remitió (SAE, 22/07/2025) tirilla de juicios en el fuero Civil y Comercial Común a donde los Sres. Miguel Adolfo de la Cruz Grandi y María Inés Jimenez Alegre figuran como partes.

Edet informó (SAE, 23/07/2025) que en el domicilio de calle San Lorenzo 1246 estaban instalados 4 servicios: n.º 231390 a nombre de Miguel A Cuezso hasta el 30/06/2010; n.º 231391 a nombre de Miguel Ángel Cuezso hasta el 14/09/2000; n.º 398285 a nombre de Eduardo Eugenio Cattolica hasta el 01/10/2010, y n.º 530535 que se dio de alta el 06/01/2012 a nombre de María Inés Jimenez

Alegre hasta el día 30/08/2022 que se dio de baja.

SAT S.A.P.E.M Sociedad Aguas del Tucumán informó (SAE, 24/07/2025) que en el inmueble de calle San Lorenzo N° 1246, Matrícula S-28678, se encuentra dado de alta desde el período 12/2015, y que la cuenta 123-3687-0 correspondiente al inmueble en cuestión se registra a nombre de Emprendimiento Rio Grande S.R.L. Cuit 30-67536953-0.

La Dirección de Personas Jurídicas informó (SAE, 28/07/2025) que no surge de sus registros, inscripto por ante ese organismo, ningún contrato y entidad que gire bajo la denominación "Fideicomiso Edificio San Lorenzo".

La Dirección General de Rentas informó (SAE, 16/09/2025) que la cuit n.° 30-53470786-6 no corresponde al fideicomiso inmobiliario Edificio San Lorenzo 1246.

El Registro Inmobiliario de Tucumán contestó oficio (SAE, 19/09/2025) y adjuntó el informe de dominio de la matrícula S-28678 ubicada en San Lorenzo 1246 y de la matrícula N-05404. Por su parte, adjuntó listado de inmuebles a nombre de Miguel Adolfo de la Cruz Grandi y María Inés Jiménez Alegre. En fecha 25/09/2025 se añadió otro listado de inmuebles, con los informes de dominio respecto a los inmuebles en los que se constituyeron fideicomisos.

La Dirección de Catastro Municipal presentó la documentación requerida de manera física, atento la voluminosidad de la misma, en fecha 22/10/2025 (véase cargo de fecha 30/10/2025 en SAE)

El Archivo General de la Provincia adjuntó (SAE, 11/08/2025) escritura n.° 69 de fecha 16/06/2010 de Contrato de Fideicomiso Inmobiliario "Edificio San Lorenzo 1246" de fecha 16/06/2010 pasada por ante el escribano Rodolfo Martín Figueroa, titular del Registro n.° 20.

En la misma Miguel Àngel Cuezso se constituyó en el carácter de Propietario, Fiduciante, Beneficiario; Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., representada por Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, asumió el carácter de Fiduciante Inversor, Fideicomisario, Beneficiario clase A; y María Inés Jiménez Alegre se constituyó en el carácter de Fiduciaria. El objeto del contrato era desarrollar un proyecto inmobiliario en el inmueble de propiedad del fiduciante propietario -San Lorenzo 1246- y la empresa Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. aportaría lo necesario para la construcción y conclusión de la obra y entrega de las unidades (cláusula segunda). Según la cláusula cuarta, el fiduciante inversor tenía a su cargo la realización de planos, compra y aporte de los materiales, efectuar las tareas de proyecto y dirección de obras, entre otras. Según la cláusula tercera, se transfirió el dominio fiduciario del inmueble ubicado en San Lorenzo 1246 a la Sra. María Inés Jiménez Alegre y sus obligaciones eran entregar al fiduciante inversor la tenencia del inmueble, otorgar escritura de afectación del inmueble al régimen de propiedad horizontal, modificar el reglamento de copropiedad, contratar los seguros, transmitir el dominio de las unidades funcionales del proyecto, efectuar rendiciones parciales, asumir obligaciones de custodia y control del buen estado de conservación del bien objeto del contrato (cláusula sexta). El plazo de entrega de las unidades se fijó dentro de los 30 meses desde la aprobación del proyecto, plazo que podía prorrogarse (cláusula quinta). La cláusula sexta también prevé una distribución de las unidades funcionales: a los beneficiarios II le corresponderá 375 m2 en unidades funcionales que en definitiva resulten; al fiduciante inversor el resto de los metros cuadrados y las unidades de cocheras, o a la persona que éste indique; y a los adquirentes de unidades por boleto de compraventa suscriptos por el fiduciario, o a quienes acrediten la calidad de cesionarios de los mismos fiduciantes o beneficiarios.

En esa misma escritura, la fiduciaria Jiménez Alegre otorga poder a favor de Miguel Adolfo de la Cruz Grandi para que suscriba boletos de compraventa de la preventa de las unidades, para realizar

trámites y suscribir autorizaciones para instalaciones y toda otra documentación que se requiera.

3.4. Inspección ocular.

En fecha 04/08/2025 (SAE, 07/08/2025) se realizó una inspección ocular en el inmueble objeto de la presente litis. De la misma se informa lo siguiente: "Abierto el acto se procede a llamar en el edificio, no respondiendo persona alguna a mis reiterados llamados. Se hace saber que se constata que en una columna de electricidad se encuentra colocado un cartel que reza "Cesar Grandi Empresa Constructora - Edificio San Lorenzo 1246 . Arq. Miguel de la Cruz Grandi - Mat. Prof. n.º 37676", conforme fotografía 11 que se adjunta. Se trata de un edificio en construcción que consta de dos torres, de aproximadamente de 12 a 13 pisos cada una, que dicha obra está aparentemente en estado de abandono; se encuentra cerrada con cerca de chapones; también se observa que solo está construida la parte de estructura, (sin puertas, ventanas, etc.). Que así también el medidor de luz del domicilio está solo la caja, que aparentemente fue retirado. En la parte del frente del edificio y entrada se observa un basural". El informe adjunta, además, 7 fotografías en blanco y negro.

4. El incumplimiento de los demandados.

En base a las pruebas antes mencionadas es posible tener por acreditada la existencia de un vínculo contractual entre las partes.

Asimismo, resulta evidente el incumplimiento de los demandados en lo que respecta a la finalización de la obra y la consecuente entrega de las unidades adquiridas por quien fuera el hijo de la actora. Esto quedó demostrado esencialmente mediante la prueba de inspección ocular realizada el 04/08/2025. En suma, el resultado de esta inspección ocular arroja como dato incontestable el incumplimiento de la obligación principal de los accionados consistente en entregar las unidades funcionales que correspondían a la actora en los términos del contrato de fideicomiso, sobre todo cuando es manifiesto el tiempo transcurrido entre la fecha en que debían entregar las unidades (24 meses desde la firma del convenio modificatorio el 11/03/2016) y la fecha de la inspección ocular que tuvo lugar en el año 2025.

En el mismo sentido, corresponde añadir que las nociones de hecho de la experiencia común (art. 127, CPCCT) permiten advertir que en el inmueble objeto de este juicio al día de la fecha se encuentra un edificio cuya construcción está paralizada, toda vez que de la inspección ocular se desprende que el edificio se encuentra en estado de evidente abandono, que en el ingreso se observa un basural, lo que permite extraer como conclusión válida que el edificio no se encuentra habitado y que las unidades no se encuentran finalizadas en su construcción ni tampoco fueron entregadas a sus adquirentes.

5. Responsabilidad de César Grandi Empresa Constructora S.R.L como fiduciante inversor y del Sr. Miguel Adolfo de la Cruz Grandi a título personal.

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

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

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

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

Esta condena se hará extensiva a su vez a su socio gerente Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, a quien la actora también demandó a título personal. Ello en virtud de que éste último no sólo actuaba en el marco del fideicomiso como socio gerente de la sociedad de responsabilidad limitada que detentaba el carácter de fiduciante - inversor - fideicomisario - beneficiario, sino que además lo hacía a través de un poder otorgado por la fiduciaria con amplias facultades para llevar adelante el cumplimiento del objeto del "Fideicomiso San Lorenzo n.º 1246".

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

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

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

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

resaltar que la responsabilidad tanto de la empresa César Grandi como del Sr. Miguel de la Cruz Grandi respecto de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento contractual es de carácter concurrente porque deriva de causas distintas (art. 1751 CCCN), y que deberá ser afrontada con su patrimonio propio en su carácter de persona jurídica y humana, respectivamente.

6. Responsabilidad de la fiduciaria.

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

En este caso la demandada María Inés Jiménez Alegre no se presentó en el juicio y se mantuvo en situación de rebeldía, por lo que no se ha acreditado en este proceso que se haya desplegado una labor diligente tendiente a lograr el cumplimiento de la finalidad del contrato de fideicomiso en tiempo y forma y de acuerdo a los compromisos contractuales asumidos con el cesionario.

Se tiene presente que el fideicomiso inmobiliario en cuestión se había constituido en fecha 16/06/2010, lo que denota una total y absoluta falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales por parte de la Sra. Jiménez Alegre.

En razón de ello es que no caben dudas que existe responsabilidad de la Sra. Jiménez Alegre en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Edificio San Lorenzo 1246.

Debe remarcarse la centralidad que la figura del fiduciario tiene en el contrato de fideicomiso. El fiduciario, como titular del dominio fiduciario, tiene las facultades de dueño perfecto (art. 1704, CCCN) pero limitadas o ajustadas al fin del fideicomiso “al costo” y a su estatuto particular conformado por las disposiciones contractualmente previstas. Estas facultades deben ser ejercidas conforme el estándar jurídico del “buen hombre de negocios” (art. 1674) y en el marco de las particularidades del negocio fiduciario, que combina una relación de naturaleza obligacional y una relación de naturaleza real, lo que lo diferencia del mandato, más allá de tener en común el elemento confianza. Por ello, en el fideicomiso “al costo” debe subrayarse lo fundamental de la lealtad para con las personas adherentes al sistema generado por el negocio subyacente, ya sea que ocupen las posiciones jurídicas de fiduciante, del beneficiario o de fideicomisario (Alonso, D. “Contrato de fideicomiso como vehículo de emprendimientos inmobiliarios”, ob. cit., T. I, p. 276).

En base a los motivos expuestos es que se condenará también a la Sra. Jimenez Alegre, en su carácter de fiduciaria, por las consecuencias del incumplimiento del contrato de fideicomiso en el cual contribuyó con su conducta a frustrar las legítimas expectativas del Sr. González, quien como consumidor y a través de distintos instrumentos contractuales celebrados, se incorporó al fideicomiso con el propósito de llegar a ser adjudicatario de las unidades funcionales que debían construirse.

Ahora bien, corresponde precisar con qué patrimonio hará frente la Sra. Jiménez Alegre a la condena, en atención a la regla general establecida en el art. 1687 del CCCN. Corresponde adelantar que ante supuestos de incumplimientos de contrato por mala administración por parte del fiduciario, no resulta razonable ni ajustado a derecho que el fiduciario responda ante los daños ocasionados con los bienes cuya administración debió llevar a cabo con la diligencia de un buen hombre de negocios.

Se entiende en este sentido que, por aplicación de los principios generales, se puede establecer que si el fiduciario, en el ejercicio de su función de administrar, gestionar y/o disponer, un patrimonio o cosas determinadas, que son propias pero que debe hacerlo en interés ajeno, ocasiona un daño por su culpa o dolo, está obligado a repararlo. La regla consiste en que el fiduciario es responsable de todo daño causado al fiduciante, al fideicomisario, o al beneficiario, derivado de la no ejecución total o parcial de las obligaciones emergentes del fideicomiso (Kiper, C. y Lisoprawsky, S. Tratado de fideicomiso, Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 2016, T. I, p. 362).

En este sentido, cabe precisar que tienen establecido nuestros Tribunales, que: "el fideicomiso es un patrimonio de afectación, cuyo objeto será la construcción de una obra, la administración de un inmueble o de otros activos, o incluso la garantía de otra obligación, pero no es una persona jurídica. En el caso de existir una demanda derivada de obligaciones contraídas por el fideicomiso, quien debe ser demandado es el fiduciario, como ocurre en la especie, que es quien asume las obligaciones de los bienes fideicomitados. El fiduciario es el sujeto designado por el fiduciante para administrar el patrimonio fideicomitado. En otras palabras el contrato de fideicomiso crea un capital de afectación, distinto al de la persona del fiduciario y del fiduciante, ya que los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado de los mismos." (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2 Nro. Sent: 666 Fecha Sentencia: 29/11/2016).

Puede añadirse que el CCCN establece la separación del patrimonio personal del fiduciario respecto del que adquiere a causa del fideicomiso (Arts. 1685 y 1687). De este sistema resulta que el fiduciario es titular de dos patrimonios, el que ya tenía, como le corresponde a cualquier sujeto de derecho, y el nuevo, que adquiere en fideicomiso y que no se confunde con el primitivo. El art. 1686 CCCN establece que "los bienes fideicomitados quedan exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario", y el art. 1687 CCCN dispone que "los bienes del fiduciario no responden por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo son satisfechas con los bienes fideicomitados". Surge, entonces, que los bienes del fideicomiso sólo responden ante determinados acreedores, los del fideicomiso, es decir, aquellos que tengan un crédito en virtud de obligaciones contraídas por el fiduciario "en la ejecución del fideicomiso". Estos bienes no pueden ser agredidos por otros acreedores del fiduciario, cuyos créditos sean ajenos a la ejecución del fideicomiso (Cfr. Kiper, Claudio M. - Lisoprawski, Silvio V., Tratado de Fideicomiso. Código Civil y Comercial de la Nación, Tomo I, 4a. Edición actualizada y ampliada, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2016, pág.402).

En este sentido, cabe señalar que el artículo 1674 del CCCN prescribe que el fiduciario debe cumplir las obligaciones impuestas por la ley y por el contrato con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que actúa sobre la base de la confianza depositada en él. Se entiende en este sentido que, por aplicación de los principios generales, se puede establecer que si el fiduciario, en el ejercicio de su función de administrar, gestionar y/o disponer, un patrimonio o cosas determinadas, que son propias pero que debe hacerlo en interés ajeno, ocasiona un daño por su culpa o dolo, está obligado a repararlo. La regla consiste en que el fiduciario es responsable de todo daño causado al fiduciante, al fideicomisario, o al beneficiario, derivado de la no ejecución total o parcial de las obligaciones emergentes del fideicomiso (Cfr. Kiper, C. - Lisoprawski, S., Tratado del fideicomiso, Buenos Aires: Abeledo-Perrot, Buenos Aires, año 2016, T. I, p. 363). Cabe tener presente además que el art. 1676 del CCCN agrega que el contrato no podrá dispensar al fiduciario "de la culpa o dolo en que puedan incurrir él o sus dependientes", sumado a que si esa dispensa existiera sería susceptible de ser tenida por no escrita en el caso concreto, puesto que como se señaló inicialmente nos encontramos ante una relación

de consumo inmobiliario, por lo que resultarían de aplicación las normas del art. 37 LDC y arts. 988, 989, 1119, 1122 y cctes. del CCCN.

Por tales motivos la responsabilidad de la Sra. Jiménez Alegre por el incumplimiento contractual y por los daños y perjuicios ocasionados será afrontada con los bienes que integran su patrimonio como persona humana en los términos del art. 242 y 743 del CCCN.

7. Pretensiones. Cumplimiento del contrato. La actora reclama el cumplimiento de las obligaciones asumidas en los contratos.

En primer lugar, corresponde señalar que la actora sostuvo que las Sras. Romano y Otero abonaron íntegramente el precio de las unidades adquiridas mediante boleto, importe que -según afirma- fue posteriormente satisfecho también por su hijo, el cesionario González, al suscribir el contrato de cesión-permuta con aquellas.

Refiere la accionante que la cancelación total del precio surge de los convenios modificatorios de fecha 11/03/2016. En dichos instrumentos se acordó la actualización del precio originalmente pactado, fijándolo en la suma de \$139.124 en ambos casos; a tal monto se imputaron las sumas previamente abonadas por la Sras. Romano y Otero -\$99.223 y \$99.343, respectivamente-conviniéndose asimismo el pago de \$40.000 adicionales en cada caso, los que habrían sido abonados en ese mismo acto, cancelándose de tal modo la totalidad del precio.

Por otra parte, corresponde ponderar las notas acompañadas por la actora, de fecha marzo de 2016, mediante las cuales se comunica al Sr. Gonzalez - en su carácter de cesionario - la toma de razón de la cesión efectuada a su favor en fecha 17/03/2016 por las Sras. Romano y Otero. En dichos instrumentos, el Sr. Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, en su calidad de socio gerente de Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., y la Sra. María Inés Jimenez Alegre, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Edificio San Lorenzo 1246, asumen la obligación de entrega y escrituración de las unidades en los términos de los contratos cedidos y del fideicomiso respectivo, ambas notas con certificación de firma de los mencionados.

Considero relevante destacar que, en tales documentos no surge la existencia de cuotas pendientes ni saldo alguno a cargo del Sr. González, como tampoco se formuló reserva en tal sentido, lo que permite concluir que, a esa fecha, la obligación de pago del precio se encontraba íntegramente cumplida.

Además, respecto del pago total invocado, corresponde precisar que los demandados no contestaron demanda, y por lo tanto, tal omisión debe valorarse a la luz de la obligación de colaboración que pesa sobre los proveedores. La LDC, luego de la reforma introducida por la Ley n° 26.361, introdujo innovaciones en materia probatoria como derivación del régimen protectorio allí establecido (consagrando lo que en doctrina se conoce como "cargas probatorias dinámicas"). Es así que el artículo 53 dispone que "[l]os proveedores deberán aportar al proceso todos los elementos de prueba que obren en su poder, conforme las características del bien o servicio, prestando la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión debatida en el juicio". La misma regla puede extraerse del artículo 488 del CPCCT. A este respecto nuestra Corte Suprema ha dicho que le corresponde al proveedor la obligación de colaborar en el esclarecimiento de la cuestión aportando todos los elementos que tenga en su poder. Al estar de por medio una relación consumeril, el principio de las cargas dinámicas es llevado a su máxima expresión, pues, el proveedor tiene una obligación legal: colaborar en el esclarecimiento de la situación litigiosa. En consecuencia, todo silencio, reticencia o actitud omisiva, se constituirá en una pauta que afectará dicha obligación legal con la consecuente presunción de certeza sobre la versión que sustenta la pretensión del consumidor (CSJT, en "Esteban vs. Cervecería y Maltería Quilmes", Sent. 590 del

25/04/2019).

En suma, esta conducta procesal desplegada por los demandados, constituye además un incumplimiento para con el deber de colaboración acentuado que rige en materia de prueba en los procesos de consumo, lo que conduce en este caso a interpretar y valorar el plexo probatorio en el sentido más favorable al consumidor involucrado (art. 488 CPCCT).

En este punto todavía cabe considerar la documentación cuya exhibición fue requerida por la parte actora a César Grandi Empresa Constructora SRL y María Inés Jiménez Alegre, consistente en el contrato de fideicomiso inmobiliario Edificio San Lorenzo 1246, así como los libros de contabilidad y asamblea del fideicomiso en cuestión, cuya presentación no fue cumplida.

En virtud de lo expuesto, corresponde tener por acreditado el pago íntegro del precio invocado por el cesionario González respecto de las dos unidades funcionales adquiridas.

La pretensión formulada por la actora en la demanda se enmarca en los términos del artículo 10 bis de la LDC, en tanto persigue el cumplimiento forzoso del contrato, juntamente con el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por los accionados.

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

En el caso, la actora - en su carácter de heredera del cesionario- ha acreditado el cumplimiento de la prestación a su cargo, consistente en el pago total del precio convenido, así como el incumplimiento de las obligaciones asumidas por los demandados. Es por todos estos motivos que se hará lugar a la demanda de cumplimiento de contrato (artículo 10 bis inc. "a"), condenando a los accionados a que, en el plazo de 30 días de notificado el presente pronunciamiento, procedan a la entrega a la actora de las unidades funcionales objeto del proceso -dos monoambientes ubicados en los pisos 1° "B" y 2° "B", con una superficie total de 33,98 mts² cada uno (26,58 mts² de superficie propia y 7,40 mts² de uso común)-, y a otorgar las correspondientes escrituras traslativas de dominio a su favor, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento y/o de cumplimiento imposible, de lo dispuesto por el artículo 619 CPCCT.

8. Daños y perjuicios.

Además de pretender el cumplimiento del contrato, la actora reclama la reparación de los daños derivados del incumplimiento, como daño directo, privación de uso, daño moral y la aplicación de una multa en concepto de daño punitivo.

8.1. Daño directo. La actora reclamó el rubro bajo la denominación daño directo, sosteniendo que se trata de una indemnización como un resultado, efecto del daño como lesión o detrimento a la persona, al patrimonio o un derecho, cuyo objetivo es restablecer a la víctima a la situación anterior al hecho dañoso, cuya finalidad es resarcitoria. Asimismo, alegó la existencia de un enriquecimiento sin causa justificada por parte de los demandados, que estimó en aproximadamente \$1.000.000, cuantificando el rubro en dicha suma.

Preliminarmente, considero necesario efectuar una aclaración terminológica, en razón de que el término "daño directo" es empleado por la LDC en su art. 40 bis para referirse a la facultad que el microsistema protectorio del consumidor le confiere a la autoridad de aplicación de la ley para dictar un acto administrativo obligando al proveedor a resarcir al consumidor o usuario (Cfr. Picasso, Sebastián en, Picasso - Vázquez Ferreyra, (dirs.), Ley de Defensa del Consumidor, Comentada y Anotada, La Ley, Buenos Aires, Año 2009, T. I, pág. 526). Por tal motivo, en sede judicial, en donde se reclaman rubros resarcitorios que no resultan susceptibles de ser cuantificados en sede administrativa, corresponde utilizar los términos "daño patrimonial" o "daño emergente".

Sentado ello, y más allá de la distinción terminológica efectuada precedentemente, así como del carácter confuso en la exposición y fundamentación del rubro, puede inferirse que la suma reclamada se corresponde, en realidad, con el precio abonado por el Sr. González con el objeto de cancelar el valor de las unidades funcionales involucradas en la cesión permuta celebrada con las Sras. Romano y Otero. En tal inteligencia, el rubro debe ser encuadrado, en todo caso, como daño emergente.

Por consiguiente, aun cuando se admitiera que lo reclamado reviste la naturaleza de daño emergente - esto es, el precio efectivamente abonado -, corresponde entenderlo comprendido dentro de la pretensión principal de cumplimiento de contrato en los términos del art. 10bis de la LDC a la que se hizo lugar anteriormente.

8.2. Daño moral. La actora reclamó en concepto de daño moral de su hijo Pedro Daniel Sebastián González, la suma de \$1.200.000.

Puntualizó que se trata de contemplar el sufrimiento padecido, teniendo en cuenta las afecciones sufridas y el miedo a desenvolverse en negocios económicos, ya que se ha visto envuelto en una estafa contra sus propios sueños de obtener un hogar propio, violentando su derecho más íntimo de propiedad, y sustrayéndole las ganas de comenzar nuevos proyectos debido a este temor, derivados del abusivo comportamiento de la demandada y teniendo en cuenta la situación de su hijo en cuanto luego del inicio de la presente compra de los inmuebles, comenzó con su enfermedad, la cual se agravaba con el paso del tiempo y esta situación de no poder estar viviendo en su propia casa para lo cual había ahorrado su dinero trabajando arduamente, verse en ese estado y no poder hacer que los demandados le entregaran su departamento en tiempo y forma también había agravado su enfermedad.

Concluyó que el incumplimiento contractual en que ha incurrido la demandada había lesionado gravemente los sentimientos de su hijo, y dicha situación le había ocasionado sensaciones angustiantes y graves padecimientos que habían minado su tranquilidad anímica, sumado a su enfermedad, su hijo podría haber disfrutado sus últimos días de vida estando en su propia casa que con tanto sacrificio había logrado. A su vez planteó que el daño producido modificó el proyecto de vida de su hijo.

De acuerdo con las pautas del artículo 1741 del CCCN, está legitimado para reclamar la indemnización de las consecuencias no patrimoniales el damnificado directo, acción que sólo se transmite a los sucesores universales del legitimado si es interpuesta por éste. El daño moral solo se transmite si el damnificado directo lo interpuso en vida. Los herederos ejercen una acción *iure hereditatis*, reclamando un crédito que por haberlo demandado en vida ingresó al patrimonio del difunto. No es posible la acción subrogatoria en el daño moral. (López Herrera, E. en Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Directores: Rivera J. C. y Medina G., La Ley, Buenos Aires, 2014, t. IV, p. 1075).

En igual sentido, la jurisprudencia tiene dicho que la capacidad del administrador del sucesorio de la víctima para reclamar el daño moral que esta sufrió depende de un factor clave: si la víctima había iniciado la acción en vida. Si el damnificado directo promovió la acción resarcitoria mientras vivía, el derecho al resarcimiento se considera "patrimonializado" y sus herederos pueden continuarla, formando parte de los activos de la herencia que el administrador debe liquidar. Y ello así en tanto el reclamo de indemnización por daño moral (agravio moral) es una acción de naturaleza "personalísima". Es decir, si la víctima omitió iniciar la acción por daño moral antes de su fallecimiento, esta acción no se transmite a sus herederos (iure hereditatis). Este rubro, por su carácter intuito personae y personalísimo, requiere de una formulación concreta e inequívoca que demuestre la voluntad del damnificado de "patrimonializar" el agravio espiritual sufrido. Al respecto, es criterio constante de este Tribunal que la acción por daño moral no se transmite a los herederos si no fue interpuesta por el causante. Así lo hemos resuelto en los autos "Lazarte Hilda Rosa y Villafañe Carlos Alberto c/ Martínez Oscar Alberto y otros/Daños y perjuicios" (Expte. 1726/09), criterio que resulta plenamente aplicable al presente, impidiendo la transmisión hereditaria del derecho al resarcimiento por el daño moral sufrido por la víctima directa (cfr. Cám. CCC, Sala II, Expte: 951/08, Sent Nro. 222 del 23/12/2025).

De las constancias de autos no surge que el Sr. González haya promovido en vida acción alguna tendiente al resarcimiento del daño moral. Tal omisión resulta jurídicamente relevante, en tanto, el crédito indemnizatorio por daño moral posee carácter personalísimo y, en principio, solo se transmite a los herederos, en este caso, la Sra. Córdoba, cuando ha sido ejercido por el titular en vida.

En consecuencia, no habiéndose verificado en el caso el ejercicio previo de dicha acción por parte del causante, la actora - en su carácter de heredera - carece de legitimación para reclamar este rubro en el presente proceso. Por tales fundamentos, corresponde recabar el rubro pretendido.

8.3. Privación de uso.

La actora reclamó en concepto de privación de uso la suma de \$208.290,17. Explicó que conforme al boleto de compraventa celebrado el 14/06/2011, por las Sras. Romano y Otero, en la cláusula séptima, la escrituración y fecha de entrega de ambos inmuebles era de 36 meses, o sea que la entrega debió ser en el año 2014. Luego sostuvo que atento que la cesión permuta celebrada entre las Sras. Romano y Otero con su hijo se celebró el 17/03/2016, para ese tiempo la entrega de los inmuebles ya se encontraba vencida.

Puntualizó que la cesión permuta de boleto de compraventa fue por la suma de \$130.000, y actualizó dicho monto desde el 17/03/2016 al 24/11/2018, arribando al monto total de \$208.290,71.

A los fines de probar este rubro se produjo prueba a cargo de un perito tasador que estimó el valor locativo de los inmuebles. El perito Reynaldo Ignacio Gianinni, MP 18184, perito Ingeniero Civil, presentó su dictamen el 27/08/2025, referido a la reconstrucción del canon locativo mensual (enero 2015 a julio 2025), para un departamento de 33,98 m² sito en San Lorenzo 1246, San Miguel de Tucumán, tomando como fecha de corte julio 2025 por corresponder al plazo de 42 meses, establecido en el boleto de compraventa. El dictamen pericial reconstruyó el canon locativo bajo tres criterios oficiales (IPC, RIPTE, UVA).

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

En base a estos fundamentos corresponde hacer lugar a la pretensión de la actora en lo que refiere al valor de locación de dos inmuebles de similares características a los contratados.

A los fines de la determinación del rubro indemnizatorio, se tomará el promedio de los valores de alquiler mensual informados por el perito tasador, correspondientes al período comprendido entre la fecha en que debieron entregarse las unidades -conforme los convenios modificatorios- y la fecha de fallecimiento del Sr. Gonzáles, esto es, desde marzo de 2018 hasta noviembre de 2018, inclusive.

Se adopta dicho criterio en tanto no se advierte la existencia de un parámetro objetivo que permita privilegiar alguno de los valores informados por el perito por sobre los restantes, resultando el promedio el método más razonable y equitativo para la cuantificación del rubro.

Cabe precisar que, conforme los convenios modificatorios suscriptos por las Sras. Romano y Otero en fecha 11/03/2016, el plazo de entrega de las unidades fue fijado en 24 meses a partir de dicha fecha, operando su vencimiento el día 11/03/2018. Por su parte, se encuentra acreditado que el Sr. González falleció el 24/11/2018.

Asimismo, debe destacarse que la propia actora ha circunscripto su reclamo por privación de uso al lapso comprendido entre la celebración del contrato de cesión y la fecha de fallecimiento del cesionario, lo que delimita temporalmente el alcance de la condena en virtud del principio de congruencia.

En consecuencia, corresponde condenar a los demandados, en forma concurrente (arts. 850 y 1751 del CCCN) a abonar a la Sra. Córdoba la suma de \$58.797 por cada unidad funcional, lo que asciende a un total de **\$117.594**, con más los intereses conforme una tasa pura del 8% anual desde la fecha pactada para la entrega del inmueble (11/03/2018) hasta la fecha del informe pericial (27/08/2025) y deberá aplicarse luego la tasa activa cartera general para préstamos a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde esa última fecha y hasta su efectivo pago.

8.4. Daño punitivo.

La parte actora solicitó también la aplicación de la multa prevista por el artículo 52 bis de la LDC la que estimó en el 50% del valor de los bienes inmuebles objeto del litigio.

Sostuvo que es de público conocimiento, por haberse publicado en los medios de prensa y por estar acreditado en distintos juicios en el fuero civil, como también causas por estafa en el fuero penal, relacionados con el incumplimiento de los consumos de inmuebles.

En términos generales los daños punitivos han sido definidos por la doctrina como “sumas de dinero que los tribunales mandan a pagar a la víctima de ciertos ilícitos, que se suman a las indemnizaciones por daños realmente experimentados por el damnificado, que están destinados a punir graves inconductas del demandado y a prevenir hechos similares en el futuro” (Pizarro, R.D., Daño Moral, Buenos Aires: Hammurabi, 1996, p. 453). Por otra parte, Alejandro Chamatropulos sostiene, en una definición más amplia y precisa, que: “Los daños punitivos o multas civiles son sanciones de carácter civil y de origen legal, que pueden implicar no sólo una obligación de dar sino también de otra índole, disuasiva, accesoria, de aplicación excepcional, que se impone al condenado en ciertos casos en los cuales el mismo ha actuado con dolo o culpa grave, generalmente con el fin de evitar que el mismo conserve ganancias (económicas, políticas o de otra especie) derivadas de su accionar ilícito, no obstante haber pagado las indemnizaciones correspondientes, aunque también su aplicación procede en otros supuestos en los cuales puede justificarse para castigar y prevenir conductas que merezcan un grado muy alto de reprochabilidad por parte de la sociedad” (Chamatropulos, D.A., Estatuto del Consumidor Comentado, Buenos Aires: La Ley, 2016, T. II, pp. 257-258).

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

En el caso surgen elementos que justifican la aplicación en forma solidaria de una multa en concepto de daños punitivos a cargo de los demandados César Grandi Empresa Constructora S.R.L., Miguel Adolfo de la Cruz Grandi y Maria Inés Jiménez Alegre, quienes han exteriorizado una actitud sumamente desaprensiva para con los derechos de la actora y de su hijo fallecido. La empresa Grandi y su socio gerente eran los principales responsables de llevar adelante las obras de construcción, su oferta al público y las contrataciones con el Sr. Gonzalez, sin embargo, a la luz de las pruebas producidas surge evidente que actuaron con total indiferencia para con el derecho a la información a un trato digno (arts. 4 y 8 bis LDC) que le asistía al Sr. González y luego a su madre en su carácter de única heredera.

Cabe destacar que el desarrollador inmobiliario aquí demandado afectó a otros consumidores inversores en emprendimientos similares, lo que justificó incluso diversas investigaciones penales en curso. A lo señalado se agrega que la actitud del dañador con posterioridad al hecho debe ser también considerada como un elemento subjetivo que justifica la aplicación de la multa. En efecto, debe valorarse la conducta procesal de todos los demandados, quienes no contestaron demanda y no se presentaron al juicio, encontrándose todos ellos rebeldes. Tales conductas evidencian un actuar reñido con la buena fe que no se agota en la etapa previa a la judicialización del conflicto, sino que se extiende aún más en el tiempo, despreocupándose de encontrar soluciones alternativas que de algún modo pudieran haber contribuido a atenuar los perjuicios sufridos por la accionante (en el mismo sentido se ha pronunciado la jurisprudencia nacional, cfr. Cám. de Apelación en lo Civil y Comercial de Mar del Plata, Sala Tercera, en "Peralino, Ana c. Salinas, Pablo A. y otro/a s/ daños y perjuicios s/ autom. c. les. o muerte", registrada bajo el nro. 102 (S) F° 656/678. Expte. 166935).

En términos de cuantificación de este rubro no puede seguirse la pauta sugerida por la actora en su demanda, sino que debe estarse a lo establecido en el art. 47 y 52 bis de la LDC. A su vez, corresponde señalar que nuestros tribunales suelen recurrir a diferentes pautas de graduación del daño punitivo tales como: a) la gravedad de la falta; b) la situación particular del dañador, especialmente en lo atinente a su fortuna personal; c) los beneficios procurados u obtenidos con el ilícito; d) la posición de mercado o de mayor poder del punido; e) el carácter antisocial de la conducta; f) la finalidad disuasiva futura perseguida; g) la actitud ulterior del demandado, una vez descubierta su falta; h) el número y nivel de empleados comprometidos en la conducta de mercado; i) los sentimientos heridos de la víctima, entre otros (cfr. CSJT, en “Esteban”, Sent. 590 del 25/04/2019 y doctrina allí citada).

En base a las circunstancias del caso y a criterios de prudencia y razonabilidad, corresponde imponer a las demandadas una multa civil que se cuantificará en una suma equivalente a 5 (cinco) canastas básicas total para un hogar 3 que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos de

la República Argentina (INDEC) (\$1.470.043,19). El monto total de esas canastas básicas equivale al día de la fecha a **\$7.350.215,95**. Ello es sin perjuicio del valor que corresponda al momento de la liquidación de la sentencia, puesto que el monto de la condena por este rubro se establece como deuda de valor en los términos del artículo 772 CCCN, razón por la cual el valor definitivo de la sanción punitiva disuasoria será objeto de determinación en oportunidad del cumplimiento de esta sentencia. Sigo en este punto la pauta incorporada al artículo 47 inciso “b” de la LDC mediante Ley n.º 27.701 de 2022 que, -no obstante no encontrarse vigente a la fecha del inicio del presente proceso-, resulta aplicable para la cuantificación de este rubro por tratarse de una ley más favorable al consumidor (art. 7 CCCN). Cabe destacar en este sentido que existen fallos que ya han receptado favorablemente este criterio (cfr. Cám. CCC, Sala 1, en “Catán Rivero vs. Telecom”, Sent. 250 del 27/05/2024).

En atención a que en algunos precedentes la Excma. Cámara del fuero ha puesto de manifiesto que no comparte el criterio del sentenciante en este punto (Cfr. Cám., CCC, Sala II, "Romero Marcelo Pablo y otro c/HSBC Seguros de Vida S.A. s/Procesos de consumo, Expte. 382/22, sentencia de fecha 13/10/2025), estimo prudente y necesario profundizar los argumentos brindados anteriormente, con el objeto de que justificar que la decisión adoptada resulta razonablemente fundada en los términos del art. 3 del CCCN.

El art. 772 del CCCN preceptúa que si la deuda consiste en cierto valor, el monto resultante debe referirse al valor real al momento que corresponda tomar en cuenta para la evaluación de la deuda. Ahora bien, “el momento que corresponda” deja abiertas las puertas a varias soluciones, y si bien hubiera sido deseable una mayor precisión, la norma tiene, en este punto, la suficiente elasticidad para adaptarse a las variadisimas situaciones que pueden llegar a presentarse, aunque con un límite, la evaluación de la deuda, en principio debe realizarse en una única oportunidad. Cuando se está ante un proceso judicial, el día del dictado de la sentencia es uno de los momentos que cabe considerar, pero no el único, pues el juez puede determinar otro momento diferente al del día de la sentencia misma. En este sentido corresponde traer a consideración una aguda observación planteada en una ponencia por Rodolfo González Zavala, en las XXIX Jornadas Naciones de Derecho Civil, que derivó en la siguiente conclusión en la Comisión de Obligaciones: “El momento correspondiente para evaluar una obligación de valor puede ser diferido por el juez para la etapa ejecutoria, mediante una sentencia que fije bases objetivas y precisas para la liquidación”. Sin perjuicio de ello se aclaró que la cuestión debe ser enfocada y prevista de manera tal que no se genere una cuestión incidental compleja que termine por desnaturalizar el conflicto, postergándolo aún más. Por ello, eventualmente podría tomarse el momento del pago, para evaluar la deuda y cancelarla. (Cfr. Ossola, Federico en “Derecho Civil y Comercial. Obligaciones” 2da ed., Dir. Rivera, J. C. y Medina, G., Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2025, pp. 265/266).

En este sentido, la modificación introducida por la ley 27.701 al art. 47 de la ley 24.240 resulta particularmente relevante, en tanto el legislador abandonó el criterio anterior de topes expresados en sumas dinerarias —que habían quedado ostensiblemente desactualizadas frente al contexto inflacionario— para adoptar un parámetro vinculado al valor de la canasta básica total para el hogar tipo 3 que publica el INDEC. De este modo, se evidencia que la finalidad perseguida por la modificación legislativa ha sido, precisamente, evitar que la sanción civil por daños punitivos pierda eficacia como consecuencia de la depreciación monetaria.

A entender del suscripto, bajo esa lógica, fijar la cuantificación del rubro al momento del dictado de una sentencia de primera instancia —que por su propia naturaleza no se encuentra firme y es susceptible de revisión por instancias superiores— importaría desvirtuar dicha finalidad perseguida por el legislador al modificar el art. 47 de la LDC por ley 27.701. En efecto, el lapso que puede transcurrir hasta que la sentencia adquiera firmeza y sea efectivamente cumplida puede resultar

considerable, generando un evidente desfasaje entre el valor fijado y la realidad económica al momento del efectivo pago.

A ello se suma que no existe tasa de interés que razonablemente logre compensar, en contextos inflacionarios como los que históricamente presenta nuestro país, la pérdida del poder adquisitivo que se produce durante ese período, circunstancia que, precisamente, fue contemplada por el legislador al sustituir el criterio de sumas fijas —como el anterior tope de \$5.000.000— por uno anclado en un parámetro objetivo y actualizable mensualmente como lo es la canasta básica para el hogar tipo 3 que publica el INDEC.

En consecuencia, monetizar el valor de la sanción al momento de la sentencia y no al de su efectivo pago implicaría apartarse de la lógica adoptada por el legislador, retornando —en los hechos— a un esquema propio de las deudas de dinero, en abierta contradicción con la naturaleza de deuda de valor que actualmente caracteriza al instituto.

Si bien es cierto que la sanción civil nace con la sentencia —y que a partir de ese momento genera intereses, conforme el criterio sostenido por la Corte Suprema de Justicia de Tucumán en precedentes como “Pintos y otros vs. Castillo S.A.C.I.F.I.A. s/ daños y perjuicios” Sent: 190 del 15/03/2023—, ello no obsta a que deba determinarse, de manera razonablemente fundada, el momento en que corresponde fijar su cuantía.

En este punto, la ausencia de una previsión expresa por parte del legislador respecto del momento en que debe efectuarse la conversión de la condena por daños punitivos en moneda de curso legal genera una situación de duda interpretativa. Frente a ello, deviene aplicable el principio de interpretación más favorable al consumidor, consagrado en el art. 3 de la Ley de Defensa del Consumidor y en el art. 1094 del Código Civil y Comercial de la Nación. Por tales razones, y en consonancia con la finalidad de la norma, corresponde establecer que la cuantificación del rubro debe efectuarse tomando en consideración el valor vigente de la canasta básica total para el hogar tipo 3 del INDEC al momento del efectivo pago, es decir, en la etapa de efectivo cumplimiento de la sentencia.

De acuerdo a la especial característica de la multa cuya obligación de pago recién nace con la decisión judicial que la impone, al monto por el que se liquide este rubro en la etapa de cumplimiento de sentencia, se agregará un interés moratorio de 8% anual desde la fecha de esta sentencia y hasta su efectivo pago.

9. Costas.

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

10. Honorarios.

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

Por ello:

RESUELVO:

I. HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda de cumplimiento de contrato y daños y perjuicios deducida por Silvia Graciela Córdoba, DNI n.º 12.919.798, en el carácter de madre y única

heredera del Sr. Pedro Daniel Sebastián González, en contra de María Inés Jiménez Alegre, DNI n.º 21.631.535; Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., CUIT n.º 30-53470786-6; y Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, DNI n.º 17.458.928, y **CONDENAR** a los demandados en forma concurrente a que: **a)** en el plazo de 30 días a partir de notificado el presente pronunciamiento, hagan efectiva entrega a la actora de las unidades funcionales que constan de dos monoambientes ubicados en los pisos 1º "B" y 2º "B", con una superficie total de 33,98 mts2 cada uno, (26,58 mts2 de superficie propia y 7,40 mts2 de uso común)-, y a otorgar las correspondientes escrituras traslativas de dominio a su favor, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento y/o de cumplimiento imposible, de lo dispuesto por el artículo 619 CPCCT; **b)** abonar a la actora, dentro de los diez días de quedar firme la presente sentencia, la suma de **\$117.594** (pesos ciento diecisiete mil quinientos noventa y cuatro), en concepto de privación de uso, más el interés en la forma considerada en el rubro.

II. IMPONER en forma solidaria a los demandados Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L.; Miguel Adolfo de la Cruz Grandi y María Inés Jiménez Alegre, una multa civil en concepto de daños punitivos (art. 52 bis LDC) y, en consecuencia, se condena a pagar a la actora, dentro de los diez días de quedar firme la presente sentencia, el monto equivalente a **5 (cinco) canastas básicas total para un hogar 3 que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC)** según su valor al momento de la liquidación de la sentencia, con más el interés en la forma considerada.

III. COSTAS a las demandadas vencidas.

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

HÁGASE SABER.

DR. SANTIAGO JOSE PERAL

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN Xº NOM.

Actuación firmada en fecha 31/03/2026

Certificado digital:
CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

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