Expediente: **1480/22**
Carátula: **SOTELO CESAR LEOPOLDO C/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. S/ SUMARIO (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **05/03/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20341857857 - SOTELO, CESAR LEOPOLDO-ACTOR/A
90000000000 - JIMENEZ ALEGRE, MARIA INES-DEMANDADO/A
27376575417 - CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L., -DEMANDADO/A
27376575417 - DE LA CRUZ GRANDI, MIGUEL-DEMANDADO/A
27048372010 - ELIAS, EMMA DEL VALLE-PERITO
27391410297 - MARTINEZ, ANA BELEN-PERITO
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 1480/22

H102314790311

San Miguel de Tucumán, Marzo de 2024.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **"SOTELO CESAR LEOPOLDO c/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. s/ SUMARIO (RESIDUAL)"** (Expte. n° 1480/22 – Ingreso: 13/04/2022), de los que

RESULTA:

En fecha 01/06/2022 se presentó el letrado Patricio Torres en carácter de apoderado del Sr. Cesar Leopoldo Sotelo, DNI N° 18.366.039, e inició demanda en los términos del art. 53 de la LDC en contra de: a) Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., C.U.I.T. N° 30-53470786-6, con domicilio en calle San Juan N° 242, Planta Baja, Dpto. F, esta ciudad, en carácter de Fiduciante Inversor y Fideicomisario Beneficiario Clase A del "Fideicomiso Inmobiliario Edificio Rivadavia 281/5" de esta ciudad; b) María Inés Jiménez Alegre, DNI N° 21.631.535, con domicilio real en Barrio Privado Alto Verde II, Lote "D" Casa "6", Yerba Buena, en su carácter de Fiduciaria del "Fideicomiso Inmobiliario Edificio Rivadavia 281/5" de esta ciudad; c) Miguel Adolfo De La Cruz Grandi, D.N.I. N° 17.458.928, con domicilio en calle San Juan N° 242, Planta Baja, Dpto. F, esta ciudad, en carácter de fiduciante Inversor y Beneficiario Clase A del "Fideicomiso Inmobiliario Edificio Rivadavia 281/5" de esta ciudad, como así también en su carácter de Mandatario.

Persiguió como objeto: a) La resolución del contrato en la cual su mandante adquirió una unidad a construirse en Rivadavia 281/5, ubicada en el Piso 7°; Departamento "C"; b) Daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del contrato, los que se detallarán más adelante; c) Se tenga por no escrita la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario Rivadavia 281/5. Expuso que la pretensión efectuada se basa en la falta de cumplimiento de las obligaciones por parte de los demandados, conforme a los hechos que invocó.

Afirmó que el Sr. Sotelo compró mediante cesión a título de venta en fecha 20/12/2011 al Sr. Miguel de la Cruz Grandi, representante de Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L., todas las acciones y derechos emergentes de los Contratos de Cesión de Acciones y Derechos Fiduciarios sobre una unidad funcional con destino a vivienda a construirse, del “Fideicomiso Edificio Rivadavia 285”, identificada como Unidad “C” de Piso Séptimo (7°), que constaría de: Estar Comedor, con cocina integrada, 1 dormitorio y baño completo, con una superficie propia de 34,48 mts2 y Superficies Comunes de uso común de 6,82 mts2, siendo la Superficie Total de 41,30 mts2.

Relató que el precio convenido fue el de $173.476,00 el cual fue abonado mediante una suma de contado efectivo y el saldo en 36 cuotas mensuales, iguales y consecutivas. Además, adujo que se venció con creces el plazo de entrega del departamento conforme a la cláusula Quinta del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario Edificio Rivadavia 281/285, que preveía la duración de 42 meses a contar desde la entrega del inmueble a la empresa demandada a partir del acta notarial, que ocurrió en fecha 24/02/2011, pudiendo prorrogarse por el común acuerdo de las partes, dicho plazo se hubiese vencido en fecha 24/08/2014.

Agregó que la Sra. Jiménez Alegre no realizó rendición de cuenta alguna y que los demandados sabían que la obra en cuestión no se terminaría a tiempo y no se cumplirían tampoco las obligaciones asumidas. Adujo que la parte vendedora se encontraba en posesión del inmueble, por lo que resulta evidente que el plazo de 42 meses se encuentra ampliamente vencido.

Manifestó que las partes demandadas sabían en todo momento que la obra en cuestión no se cumpliría en tiempo, y aun así vendieron todas las unidades encontrándose en el día de la fecha parada la obra sin obrero alguno que se encuentre trabajando en ella

. Asimismo, expresó que los accionados Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. representada por el Sr. Miguel Adolfo de La Cruz Grandi y María Inés Jiménez Alegre ostentan la condición de fiduciario, administrador y vendedores de la unidad funcional adquirida, de manera intencionada, voluntaria y habitual, han administrado y constituido éste y otros fideicomisos con el único fin de estafar.

Expresó que la Sra. María Inés Jiménez Alegre, en ese entonces esposa del Sr. Miguel de la Cruz Grandi, fue nombrada como fiduciaria del Fideicomiso Inmobiliario Rivadavia 281/285, mediante escritura N° 62 del año 2010; resultando copartícipe -según alega- de todo el engaño. Es así que mediante dicho contrato se asignó a la Sra. Jiménez Alegre el cuidado de un patrimonio (de propiedad del Fideicomiso Inmobiliario Rivadavia 281/285), en tanto ella era quien lo administraba en su rol de fiduciaria, incluyendo también al dinero proveniente de las cuotas que pagaban quienes habían adquirido las unidades del edificio a construirse.

Indicó que la ahora demandada, en connivencia con el Sr. Miguel de la Cruz Grandi ,representante de la Empresa Constructora, utilizó esos fondos para la construcción de otras obras, realizando de este modo actos de administración en detrimento de los bienes del fideicomiso del cual formó parte y vaciando el patrimonio del mismo.

Sostuvo que tanto Miguel de la Cruz Grandi, en su calidad de representante de la empresa constructora, como María Inés Jiménez Alegre, en su carácter de fiduciaria, transformaron en incierto el derecho que adquirió su parte mediante las cesiones sobre el inmueble sito en Rivadavia 281/285 de esta ciudad, así como el patrimonio del fideicomiso. Afirmó que los demandados desviaron los fondos propios del fideicomiso hacia otros fines, aprovechándose de la situación de la empresa constructora que de hecho Miguel de la Cruz Grandi administra, funcionando con el sistema de fideicomisos y compra en pozo y en cuotas en todas las construcciones que emprendía, motivo por el cual conformaron una estructura que les facilitaba la comisión de cualquier maniobra

delictiva.

Asimismo, manifestó que es de público conocimiento que los aquí demandados, lo fueron también en numerosas causas penales y civiles por hechos semejantes, lo cual llevaría a pensar que existe un verdadero *modus operandi* en su accionar que demuestra la habitualidad de este proceder.

Agregó que mediante cartas documento se intimó a los accionados a que rindieran cuenta de los avances de obra; pusieran a la vista y entregaran copia certificada de informe de dominio del terreno; determinaran fecha de terminación de la obra, como también de la entrega de posesión y que el fiduciario tomara las medidas necesarias para cumplir en plazo el fin de la obra, todo ello bajo apercibimiento de rescindir el vínculo, exigiendo el reintegro del monto abonado más actualizaciones. Afirmó que Miguel de la Cruz Grandi omitió responder la misiva cursada, mientras que la respuesta de la Sra. Jiménez Alegre fue totalmente negadora y evasiva.

Citó normas y jurisprudencia que consideró aplicables al caso.

Con relación al encuadre legal de la presente demanda, el actor sostuvo que que tanto el contrato de cesión celebrado entre las partes como el fideicomiso inmobiliario son contratos conexos que participan de los contratos de consumo, por lo que se trata de una relación de consumo regida por el régimen establecido en la ley 24.240.

Detalló las infracciones en que incurrieron los demandados, entre las que se encuentran el deber de garantizar un trato digno y el deber de información, conforme a los argumentos que expuso. Sostuvo que los demandados estaban obligados a dar respuesta a sus reclamos, por lo que al desentenderse de tal obligación, su accionar no puede interpretarse sino como un total desprecio de sus derechos como consumidor.

Reclamó los siguientes rubros:

1) Daño emergente. Sostuvo que la reparación integral del daño se basa en establecer el equilibrio roto por el incumplimiento, de manera de volver la situación lo más parecida posible a la situación anterior. Solicitó que sean condenados los demandados a restituir el dinero equivalente al valor de un inmueble en la zona, el precio abonado, esto es un valor equivalente en pesos argentinos de U$S 18.500, es decir $3.700.000. Citó doctrina y jurisprudencia.

2) Daño moral. Sostuvo que el daño es el elemento básico de la responsabilidad civil y constituye la lesión a un interés jurídico patrimonial o espiritual. Es una lesión a un bien jurídicamente protegido y que ha afectado en definitiva el estado espiritual del Sr. Sotelo, generando incertidumbre sobre la suerte de sus ahorros y debiendo mendigar el cumplimiento de las obligaciones por parte de las accionadas. Citó doctrina y jurisprudencia expresando que por este rubro suele otorgarse como equivalente el valor de un viaje, para “pasar el mal trago” por lo que reclamó como daño moral el monto de $500.000, o lo que en más o menos el suscripto determinare.

3) Daño punitivo. Solicitó que se imponga como monto del daño punitivo la suma de $1.000.000 o lo que más o menos se determinara quien suscribe.

Posteriormente, en fecha 16/08/2022, el actor modificó demanda y manifestó que promueve acción de consumo por cumplimiento de contrato y daños y perjuicios.

Exigió el cumplimiento del contrato de fecha 20/12/2011 y en consecuencia solicitó que se fije plazo de 30 días para hacer efectiva la entrega del inmueble y ordenar a los demandados a suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio y en caso que las accionadas no dispongan del departamento, deberán entregar un departamento de idénticas condiciones en lo que refiere a la

ubicación céntrica y los metros cuadrados con las mismas comodidades, más la compensación que se determinará entre el porcentaje diferencial del departamento que le habría sido adjudicado al Sr. Sotelo.

Respecto a la privación de uso, expresó que el Sr. Sotelo se vió privado de usar y gozar del departamento sito en calle Rivadavia 281/5, ubicado en el Piso 7°; Departamento “C” por varios años, que cuenta hasta la fecha de la presentación de su demanda. Indicó que el departamento hubiera sido utilizado tanto por él como por su pareja de entonces o hijos, o en el peor de los casos para alquilarlo. Citó jurisprudencia que consideró aplicable al caso y reclamó por este rubro la suma que el suscripto determine.

En relación al daño moral, manifestó que da por reproducido lo relatado en la demanda, recordando que el monto solicitado fue de $800.000, y el daño punitivo de $1.000.000.

Corrido el traslado de ley, en fecha 26/08/2022 se presenta la letrada Margarita María Isas en calidad de apoderada de César Grandi Empresa Constructora S.R.L. y Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, planteando prescripción y contestando demanda por ambos.

Manifestó que el contrato suscripto el 20/12/2011 por César Grandi Empresa Constructora S.R.L. y la actora determina que la fecha de entrega de la unidad es de 36 meses, a partir de la aprobación de los planos y que los mismos se aprobaron el 03/02/14. Indicó que treinta y seis meses después la obligación se convirtió en exigible para la actora, esto es -según alega- el 03/02/2017; fecha a partir de la cual habría comenzado a correr el plazo de prescripción conforme art. 2554 CCCN. La obligación se volvió exigible a llos treinta y seis meses contados desde la aprobación de planos, es decir el 03/02/2017.

Expresó que el plazo de prescripción empezó a contarse el día a 04/02/2017 y se habría suspendido con el pedido de mediación del 12/04/2022. El plazo finalmente sería interrumpido con la demanda, en los términos del art 2546 CCCN. Consideró que la carta documento no es una interpelación fehaciente conforme lo determina el CCCN, por lo que es el pedido de mediación de igual fecha lo que suspendió el curso de la prescripción.

Indicó que el actor requirió primeramente la resolución contractual y los daños, posteriormente modificó la demanda y pretende la efectiva entrega del inmueble más los daños.

Respecto del daño emergente, adujo que el actor al reclamar la ejecución forzada determinó la aplicabilidad del plazo de prescripción genérico de cinco años. Remarcó que la obligación sería exigible desde el 04/02/2017 por la que la prescripción operó el 04/02/2022, por lo que al presentar el pedido de mediación el 12/04/2022 la acción ya había prescripto.

Explicó que en cuanto a la privación de uso y daño moral, el CCCN determina que el reclamo de la indemnización por daños derivados de la responsabilidad civil prescribe a los tres años. Así también lo dispone el art 50 de la LDC. Alega que ese plazo se cumplió el día 04/02/2019. Sostiene por ello que la acción del actor para reclamar estos rubros estaría prescripta, en concordancia con las normas de la responsabilidad civil previstas en el CCCN.

Expresó que -en relación al daño punitivo- la LDC determina específicamente que las sanciones emergentes de esa ley prescriben en el término de tres años. En concordancia, es aplicable la LDC y también ha operado la prescripción por la acción de daño punitivo, sin perjuicio de que si fuese el plazo de cinco años también habría operado la prescripción.

La Dra. Margarita Isas procedió igualmente a contestar demanda y luego de la negativa de rigor, reconoció la suscripción del contrato de fideicomiso inmobiliario y el contrato suscripto con la actora.

Manifestó que el Sr. Miguel de la Cruz Grandi suscribió el contrato de fideicomiso inmobiliario en representación de la empresa César Grandi Empresa Constructora S.R.L. y que el actor no ha demostrado ni alegado con claridad cuáles hechos le serían imputables al Sr. Grandi a título personal, pues en todos los actos que tuvo participación actuó en representación de la empresa demandada.

Expuso que el actor pagó 36 cuotas sin ninguna actualización y las últimas tres de manera irregular, cuando el contrato establece que la cuota se actualiza con el precio de plaza de la barra de hierro de 8mm en el proveedor Expreso San José.

Finalizó manifestando que la actora no terminó de pagar la unidad, razón por la cual el cumplimiento del contrato deviene improcedente, siendo improcedente también el reclamo por la supuesta privación de uso; se quejó de que el daño moral reclamado es de una magnitud que equivale a más de cuatro veces lo pagado durante años; y el daño punitivo es más de cinco veces de lo pagado por el actor.

En fecha 20/09/2022 el letrado del actor contestó el traslado del planteo de prescripción y manifestó que para que empiece a computarse el plazo legal, la obligación debe ser exigible, y para que la misma se vuelva exigible, se debe interpelar a través de la carta documento. Citó los art. 2554 y 87 del CCyCN y art. 50 LDC y transcribió jurisprudencia que consideró aplicable.

Concluyó solicitando el rechazo de la defensa de prescripción, con costas, ya que teniendo en cuenta que el cómputo de la prescripción se empieza a contar desde el momento en que la obligación se vuelve exigible, el 12/04/2022 y 20/04/2022, fechas de las cartas documento recepcionadas por las demandadas, esta acción no se encontraría prescripta por ninguna norma ni general ni especial.

Mediante decreto de fecha 05/10/2022 se abrió la causa a prueba y en fecha 12/10/2022 se dió por decaído el derecho de la accionada María Inés Jiménez Alegre a contestar la demanda.

La primera audiencia se realizó el 23/02/2023 y la segunda se llevó a cabo el 18/05/2023. Luego, el 31/05/2023 emitió dictámen la Sra. Fiscal de la Fiscalía Civil, Comercial y del Trabajo de la Iª Nominación. Mediante decreto del 07/06/2023 los autos fueron llamados a despacho para dictar sentencia, y

CONSIDERANDO:

1.- Ley aplicable.

Con carácter previo al análisis de admisibilidad o no de la demanda, cabe determinar si la acción promovida por la parte actora es derivada de una relación de consumo, para determinar si resultan aplicables al caso las disposiciones establecidas por la ley 24.240 y normas protectorias especiales del C.C.C.N..

La ley N° 24.240 (en adelante LDC) y normas que con ella se integran, revisten el carácter de normas de orden público (art. 63, LDC) y como tal deben ser aplicadas de oficio por el juez. Este sistema protectorio y tuitivo del consumidor tiene sustento constitucional en el art. 42 de la C.N. que eleva el derecho de los consumidores al máximo rango jurídico. Su régimen específico se complementa con las normas del Código Civil y Comercial de la Nación que incorporó en su articulado el concepto constitucional de "relación de consumo", conteniendo normas consumeriles que hacen a lo que la doctrina ha denominado el 'núcleo duro' del sistema (Libro tercero, artículos 1092 a 1122, C.C.C.N.). El estatuto del consumidor tiene por finalidad tutelar a la parte débil de la

relación contractual (consumidor), frente a la parte fuerte de la relación (o proveedor), ya que el derecho privado se ha visto afectado por los cambios económico-sociales signados por la masificación, la tecnología y la globalización. En este contexto se inserta la figura del “fideicomiso inmobiliario” que responde a nuevas necesidades negociales y culturales. En idéntico sentido se ha dicho que “Se reconoce que en una mayoría de supuestos de fideicomisos de construcción en la que terceros aportan una suma de dinero con la expectativa de la adjudicación de una unidad ‘habitacional’, la relación será claramente de consumo” (Molina Sandoval, Carlos, en “La Protección Jurídica del Adquirente de Unidades Funcionales y El Fideicomiso Inmobiliario ”, en LA LEY, 01/10/2007); en sentido coincidente: “en el régimen del estatuto del consumidor, la finalidad es tipificante y predomina sobre la estructura típica del negocio” (Lorenzetti, Ricardo, “Consumidores”, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2003, p. 113).

La LDC, al haber incorporado expresamente los “negocios inmobiliarios” (categoría de la cual participan los fideicomisos inmobiliarios en todas sus formas), opera 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. C. VIª de Ap. C.C. Cba., sentencia N.° 40 de fecha 14/04/2016, en “Ahumada, Mariela Florencia c. Oliver Group S.A. y Otro - Ordinarios - Otros - Recurso de Apelación, expte. N.° 2222592/36, cit. en La Ley, cita online: AR/JUR/16938/2016).

También se ha dicho al respecto que “(l)a protección del fiduciante-beneficiario debe acentuarse cuando éste resulta ser un consumidor; y es que, si bien a veces el producto íntegro del desarrollo inmobiliario se reparte sólo entre los fiduciantes originantes, en otros supuestos el fideicomiso se volcará al mercado con los consumidores mediante preventas y ventas. En este último escenario, el estatuto del consumidor será aplicado al fideicomiso, sin importar el esquema utilizado: adquisición de unidades mediante boleto de compraventa con el fiduciario, o mediante incorporación como fiduciante-beneficiario. El fideicomiso, en esencia, no es más que un mero vehículo de un negocio subyacente. Lo que tipifica la relación es el negocio que subyace al fideicomiso y que caracteriza la finalidad establecida en el contrato” (Cám. IVª Ap. C.C.M., de Paz y Trib. de Mendoza, “Beral, Lidia Angélica c. Sociedad Mutual del Colegio Farmacéutico de Mendoza s/ escrituración”, sentencia de fecha 31/07/2013, LA LEY Gran Cuyo 2013 (octubre), 1000 - LA LEY Gran Cuyo 2013 (diciembre), 1164, con nota de Mauricio Boretto; Cita Online: AR/JUR/39689/2013).

A ese marco se suma la teleología del régimen de la lLey N° 24.441, cuyo mensaje de elevación indicó como uno de sus fundamentos el de proporcionar a la sociedad argentina instrumentos jurídicos institucionales aptos para implementar y hacer realidad la cláusula constitucional que impone al Estado asegurar a todos los habitantes de la Nación el acceso a una vivienda digna.

Así, debo concluir que tanto el contrato de cesión celebrado entre las partes como el fideicomiso inmobiliario son contratos conexos que integran la categoría de los contratos de consumo y por ende quedan regulados por el microsistema protectorio específico consumeril.

En consecuencia, cabe aplicar el régimen consumeril establecido en la Ley N° 24.240 por cuanto el fideicomiso constituyó un instrumento o un medio para obtener fines determinados que, desde la perspectiva del Sr. Sotelo, radicó en la adquisición de un inmueble en propiedad horizontal destinado a vivienda. Ese destino es el que se asignó al departamento “C” del piso 7° adquirido por el actor, en la cláusula segunda del contrato de cesión (página 2 de la documentación adjuntada por el actor en fecha 01/06/2022). No se invocó ni se acreditó en estos autos un destino diferente de dicho inmueble.

2.- Corresponde analizar ahora si cada uno de los demandados reviste la calidad de proveedor, conforme art. 2, LDC.

2.1.- La legitimación pasiva de los demandados.

Tengo a la vista copia de la Escritura Pública N° 72 labrada el 04/06/2010 por ante la Escribana Pública adscripta al Registro N° 20. De allí surge la instrumentación del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario: "Edificio Rivadavia 281/5", celebrado entre la Sra. Silva, la Sra. Brunetto y el Sr. Guerrero (fiduciantes propietarios, beneficiarios), María Inés Jiménez Alegre (fiduciaria) y la firma "César Grandi Empresa Constructora S.R.L." (fiduciante inversora, fideicomisaria y beneficiaria) por intermedio de su socio gerente Sr. Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, con el objeto de desarrollar un proyecto inmobiliario en la ciudad de San Miguel de Tucumán.

De su lectura surge que la obra sería realizada por la empresa constructora César Grandi Empresa Constructora S.R.L., quien se compromete a aportar todo lo necesario para la construcción, conclusión de la obra y entrega de las unidades.

En particular, según la cláusula cuarta del contrato, se obliga a: 1. Realizar los planos, estudio de suelos, anteproyecto, proyecto y dirección técnica, costos de administración del fideicomiso y cargas impositivas, y la construcción de un edificio bajo el régimen de la propiedad horizontal; 2. La compra y aporte de todos los materiales necesarios para la realización de la obra; 3. Aportar las sumas de dinero necesarias para afrontar los gastos de tareas de agrimensura, planimetrías; 4. Efectuar el proyecto y dirección de obras; 5. Instalaciones eléctricas, agua y otros servicios, trabajos de albañilería e instalaciones del edificio.

Por otro lado, la Sra. Jiménez Alegre se constituyó en Fiduciaria, obligándose a: 1. Otorgar al Fiduciante Inversor la tenencia del inmueble; 2. Otorgar y suscribir los planos, planillas, escritos y documentación que fuera necesaria para la ejecución del emprendimiento; 3. Otorgar la escritura de afectación del proyecto al régimen de propiedad horizontal; 4. Modificar el reglamento de copropiedad y administración si fuera necesario; 5. Contratar los seguros necesarios. A su vez establece las obligaciones de la fiduciaria una vez concluida la realización del edificio: la principal de las cuales era la de transmitir el dominio pleno de las unidades resultantes.

En fecha 20/12/2011, el actor celebró un contrato de cesión con la empresa César Grandi Empresa Constructora S.R.L., CUIT N° 30-53470786-6, en su calidad de Fiduciante Inversora I y Beneficiaria Clase A. Por el mismo, se le cedieron y transfirieron los derechos fiduciarios que la firma tenía y la actora aceptó su calidad de beneficiaria en el Fideicomiso Edificio Rivadavia 281/5, con relación al Departamento "C" del piso 7° a construirse en el referido edificio. El pago del precio fue pactado en $173.476,00, abonando la suma de $91.000,00 al momento de la suscripción del contrato, y financiando el saldo en 36 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de $2.291,00 con vencimiento los días 20 de cada mes, a partir del día 20 de Enero del 2012; teniendo el saldo y las cuotas refuerzos, una actualización que se hará efectiva contra entrega de cada una de las cuotas entre el día de la fecha y el momento del pago efectivo de cada una de ellas, tomando como referencia el costo de una barra de hierro de 8 mm que ofrece en plaza una empresa reconocida en el medio como EMI y el costo de una bolsa de cemento Portland común, marca Loma Negra, que ofrece en plaza una empresa reconocida en el medio como Expreso San José -con una incidencia del 50% para cada uno de los materiales considerados-.

De nuestro ordenamiento jurídico, art 1° Ley N° 24.240, se puede inferir que la condición fundamental para definir la condición de consumidor o usuario final, es la de ser el destinatario último de un producto, actividad o servicio; excluyéndose únicamente a los que almacenen, utilicen o consuman bienes y servicios para integrarlos a procesos de producción, transformación,

comercialización o prestación de servicios, por lo que no queda duda alguna que la relación que vincula a la actora con los demandados es efectivamente una relación de consumo comprendida en el art. 1° de la Ley N° 24.240, bastando para ello la sola circunstancia de haber actuado frente a los proveedores accionados como destinatario final del producto comercializado (en el caso unidad de departamento).

El artículo 2 de la LDC ha establecido que el proveedor “(e)s 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”.

Tengo también presente que el art. 40 LDC expresa: “Si el daño al consumidor resulta del vicio o riesgo de la cosa o de la prestación del servicio, responderán el productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio. El transportista responderá por los daños ocasionados a la cosa con motivo o en ocasión del servicio. La responsabilidad es solidaria, sin perjuicio de las acciones de repetición que correspondan. Sólo se liberará total o parcialmente quien demuestre que la causa del daño le ha sido ajena”. Esta última norma establece la legitimación pasiva de todas las personas que han intervenido en el proceso de producción y comercialización del producto o servicio, que abarca desde su concepción hasta la puesta en el mercado y su efectiva prestación al consumidor (conf. Picasso, Sebastián y Wajntraub, Javier, “Las leyes 24.787 y 24.999: Consolidando la protección del consumidor”, JA 1998-IV-752).

De lo expuesto, de la documentación aportada y de la contestación de demanda, surge que César Grandi Empresa Constructora S.R.L. y la Sra. María Inés Jiménez Alegre revisten el carácter de proveedores en los términos previstos por la LDC.

En efecto, la firma Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L. ha asumido en el contrato de fideicomiso la construcción del edificio. Por su parte, la Sra. Jiménez Alegre inviste la calidad de fiduciaria (administradora) del Fideicomiso, encargada de transmitir el dominio pleno de cada una de las unidades funcionales resultantes, por lo que ambas quedan alcanzadas por la figura del “proveedor” prevista en la ley consumeril. Por su parte, tengo que de una simple lectura del contrato de cesión objeto de autos permite advertir que el codemandado Miguel de la Cruz Grandi no lo suscribió a título personal sino en representación de la cedente César Grandi Empresa Constructora S.R.L., ente del cual es su socio gerente. Por ello -en principio- no podría hacérselo responsable personalmente por el incumplimiento de aquélla.

No obstante ello, creo pertinente recordar que tanto las sociedades civiles como las comerciales pueden llegar a ser utilizadas con fines distintos a los que el legislador tuvo en miras al prever su constitución y su ulterior funcionamiento. Sobre este uso contrario se elaboró la "teoría de la penetración en la personalidad" (o teoría del "corrimiento del velo societario", también llamada teoría del "*disregard of legal entity")*, que se arraigó fuertemente tanto en el derecho nacional como en el derecho comparado (Suárez Anzorena, Carlos, en Zaldívar, Enrique, Cuadernos de Derecho Societario, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1980, t. I, p. 162). Este mecanismo consiste en la superación o corrimiento de la forma jurídica para imputar las consecuencias del obrar de la sociedad no ya a ésta, sino a sus socios, o a quienes conformaron o impusieron la voluntad del ente para fines distintos de los queridos por el legislador. Se busca con ello declarar inoponible o ineficaz la personalidad jurídica frente a quienes se ven perjudicados por la utilización abusiva o disvaliosa de la estructura social. A su vez, para que sea aplicable la inoponibilidad -que se encuentra expresamente prevista en el art. 54 in fine de la ley 19.550- es preciso verificar que la sociedad es

utilizada para encubrir la consecución de fines extrasocietarios, o bien que la figura societaria es usada como mero recurso para violar la ley, el orden público o la buena fe, o para frustrar derechos de terceros (Romano, Alberto A., en Rouillon, Adolfo A. (dir.) - Alonso, Daniel F. (coord.), Cód. de Comercio. Comentado y anotado, La Ley, Buenos Aires, 2006, ps. 114 y ss.).

Asimismo -como lo ha dicho la jurisprudencia en forma reiterada-, la llamada "teoría de la penetración de la personalidad jurídica" constituye un recurso excepcional, que debe aplicarse con sumo cuidado y sólo cuando de las circunstancias del caso pueda inferirse con total certeza que haya existido un abuso del esquema societario para alcanzar fines contrarios a los designios de la ley (CSJN, 3/4/2003, "Palomeque, Aldo R. c. Benemeth S.A. y otro", LA LEY, 2003-F, 731; CNCom., Sala C, 5/7/11, "Asoc. Civil Comisión Deportiva de Concesionarios Zanella s/ quiebra c. Zanella Hnos. y Cía. S.A.C.I.F.I. s/ ordinario", LA LEY, Online, cita: AR/JUR/46302/2011; ídem, Sala E, 4/11/2001, "Beade de Bargallo Cirio, María M. c. Banco General de Negocios y otros", 4/11/2003, JA 2004-II, 866; ídem, Sala E, 30/10/2003, "Lodeiro de López, Carmen c. Loplini S.R.L.", DJ 2004-1, 873; ídem, Sala D, 13/7/2000, "Districóndor S.A. c. Editorial Coyuntura S.A.", 13/7/2000, LA LEY, 2000-F, 524; ídem, Sala B, 15/2/1984, "Autocam S.A. c. Compañía General de Electricidad del Sur S.A.", LA LEY, 1987- A, 659, entre muchos otros precedentes).

En el presente caso, entiendo que la gran cantidad de causas judiciales que tienen iniciadas en su contra los demandados César Grandi Empresa Constructora S.R.L, Miguel de la Cruz Grandi y María Inés Jiménez Alegre, conforme surge de las constancias probatorias arrimadas -en especial el informe de Mesa de Entradas en lo Civil del Centro Judicial Capital presentado en fecha 15/03/2023- y siendo además de público y notorio conocimiento conforme también surge de las notas periodísticas certificadas por el Diario La Gaceta incorporadas al SAE mediante presentación de fecha 03/03/2023; queda evidenciado un accionar antijurídico y dañoso por parte de los accionados, violatorio de la buena fe negocial y de los derechos de terceros, que amerita hacer cesar el beneficio de separación de patrimonios y de la limitación de responsabilidad a los bienes societarios, extendiéndose la responsabilidad por los eventuales daños causados a todos aquéllos que actuaron e hicieron posible la utilización abusiva o disvaliosa de la estructura societaria. Siendo reiterativo y sistemático el proceder consistente en la captación de fondos y posterior incumplimiento de las obligaciones asumidas frente a una gran cantidad de personas, y tratándose de una situación que se repite en diversos edificios que los codemandados han comercializado en nuestra provincia, y habiendo incluso tomado ello estado público; la solución que se adelanta se torna aplicable al caso bajo análisis.

Asimismo, en la misma Escritura Pública N° 72 labrada el 04/06/2010, que instrumenta el contrato de fideicomiso, observo lo siguiente:

En primer lugar, en los datos personales identificatorios de la Sra. María Inés Jiménez Alegre consta que al momenbto de otorgarse la misma se encontraba casada en primeras nupcias con el Sr. Miguel Adolfo de la Cruz Grandi. (página 44 de la documental aportada por el actor junto con su demanda presentada en fecha 01/06/2022).

En segundo lugar, en el apartado III) de la misma Escritura Pública (página 56 de la documental aportada por el actor) la Sra. María Inés Jiménez Alegre en su carácter de fiduciaria otorga poder especial irrevocable a favor del Sr. Miguel Adolfo de la Cruz Grandi.

En tercer lugar, la cláusula decimosegunda del contrato de fideicomiso, se refiere a la rendición de cuentas estableciendo que “El Fiduciario deberá presentar una rendición de cuentas al Fiduciante Inversor cada tres meses, además de la que corresponda dentro de los 90 días de la fecha de cierre de ejercicio económico del fideicomiso y/o cuando el mismo se lo requieran. Se conviene como

fecha de cierre de ejercicio el 31 de Diciembre de cada año”.

Del análisis de lo precedente, surge que la Sra. Jiménez Alegre se desentendió de su rol de fiduciaria al otorgar poder a su entonces esposo Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, quien revestía el carácter de: a) por un lado de representante (socio gerente) de la firma César Grandi Empresa Constructora S.R.L. que según el contrato reviste la calidad de fiduciante inversora, fideicomisaria y beneficiaria; b) representante a través de poder especial de la Sra. Jiménez Alegre (fiduciaria). Entonces el Sr. Grandi ejercía en los hechos el rol de fiduciario, beneficiario y fideicomisario, viéndose perjudicada su objetividad y transparencia en su actuación como “buen hombre de negocios” por los intereses contrapuestos y diversos que representaba.

Así, la culpa de la fiduciaria en el incumplimiento de la fiducia consistirá en la omisión de aquellas diligencias que exige la naturaleza de su obligación y que se corresponden a las circunstancias de personas, de tiempo y de lugar; estando comprendidas la imprudencia, la negligencia y la impericia en su profesión, con lo cual cualquier persona humana o jurídica que acepte tomar parte de cualquier formato de fideicomiso bajo el rol de fiduciario, como regla básica, además de tomar todos aquellos recaudos que lo protejan jurídicamente frente a los diversos riesgos con los que podría enfrentarse como resultado de la ejecución del encargo fiduciario pactado, debería como un "plus" entre las exigencias que deberían reunirse para el cumplimiento de dicho encargo, acreditar un adecuado conocimiento de las reglas, costumbres, prácticas y métodos propios para el tipo de negocios que se comprometan a realizar o controlar, ya que de lo contrario, se configuraría una situación de "impericia", con las consiguientes consecuencias jurídicas resultantes de este último obrar, lo que luce acreditado en autos a criterio de quien suscribe.

De lo expuesto, corresponde entonces hacer extensible la responsabilidad a la Sra. María Inés Jimenez Alegre, en su carácter de fiduciaria, al Sr. Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, socio gerente de la empresa constructora.

3.- Planteo de prescripción liberatoria.

Con carácter previo a abordar la cuestión de fondo, corresponde analizar la defensa de prescripción liberatoria opuesta por los demandados César Grandi Empresa Constructora S.R.L. y el Sr. Miguel Adolfo de la Cruz Grandi.

Sin perjuicio de los fundamentos esgrimidos por las partes, para resolver esta cuestión me voy a centrar específicamente en el análisis de lo establecido en el contrato de Cesión y el contrato de fideicomiso inmobiliario a la luz de la normativa consumeril.

Tal como se expresó en punto 1 de la presente, nos encontramos con contratos conexos. Tenemos por un lado, un contrato de fideicomiso inmobiliario y por el otro un contrato de cesión mediante el cual se adquiere un departamento a construirse o "en pozo".

Así, por un lado observo que en la última parte de la cláusula Séptima del contrato de cesión dice lo siguiente: “Se prevé 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 San Miguel de Tucumán”.

Por otro lado, en la cláusula quinta del contrato de fideicomiso inmobiliario se estipuló que: Las unidades correspondientes en el edificio a construir serán entregadas a los fiduciantes propietarios II o beneficiarios I, según corresponda, en un plazo que no podrá exceder de 42 meses, a contar desde la efectiva entrega por parte de los propietarios de los inmuebles respectivos, acreditado mediante acta notarial. Además se agregó que, sin perjuicio de ello, con el común acuerdo de los fiduciantes propietarios II y fiduciante inversor, podrá prorrogarse. Se dejó sentado que, dentro de

los 24 meses subsiguientes al vencimiento del plazo fijado, o de la prórroga en su caso, el fiduciario deberá otorgar y suscribir los instrumentos públicos y/o privados necesarios para transmitir el dominio de los bienes fideicomitidos remanentes al fiduciante inversor, beneficiarios, adquirentes y fideicomisarios que correspondan.

De la lectura de ambos instrumentos surgen dos plazos distintos:

a) Dentro del plazo de 36 meses contados a partir de la aprobación de los planos por la Municipalidad de San Miguel de Tucumán y,

b) 42 meses a contar desde la efectiva entrega por parte de los propietarios de los inmuebles respectivos, acreditado ello mediante acta notarial.

Analizando lo precedente, considero que establecer 2 plazos distintos resulta abusivo para el consumidor, resultando además contrario a la necesaria claridad que debe reinar en los contratos de consumo y -como consecuencia- al deber de información que la ley coloca en cabeza del proveedor (conf. art. 4, LDC).

En efecto, puedo observar que es tal la conexidad de ambos contratos, que en el último párrafo de la cláusula primera del contrato de cesión celebrado entre el Sr. Sotelo y la firma César Grandi Empresa Constructora S.R.L., se hizo constar que el cesionario “ha examinado detenidamente y con el pertinente asesoramiento, la totalidad de los instrumentos que integran el Fideicomiso Edificio Rivadavia 285, es decir el contrato de fideicomiso y sus respectivos anexos”.

Resulta evidente la existencia de una remisión desde el contrato de cesión al contrato de fideicomiso. Desde el punto de vista de un consumidor, es muy difícil creer que el Sr. Sotelo o cualquier persona que tiene la intención de adquirir una vivienda pueda comprender en forma clara todos los instrumentos que puedan integrar un fideicomiso, sobre todo si no participó en la celebración del mismo.

Ello transgrede a mi entender lo dispuesto por el art. 4 de la Ley N° 24.240, conforme a los parámetros fijados por el art. 42 de la Carta Magna que establece que el proveedor está obligado a suministrar al consumidor información cierta, clara y detallada acerca de todo lo relacionado con las caracterí0sticas esenciales de los bienes y servicios que provee, y las condiciones de su comercialización.

Tratándose claramente de un contrato de adhesión y de otros contratos conexos, las cláusulas en cuestión deben ser interpretadas conforme a los principios contenidos en la LDC, que en su art. 37 define a las cláusulas abusivas como aquellas que desnaturalizan las obligaciones, en tanto el art. 1119 del CCCN las describe como aquellas que provocan un desequilibrio significativo entre los derechos y las obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor.

Desde esta perspectiva, la estipulación de un plazo sujeto a una condición incierta para el consumidor -o bien potestativa del proveedor- como serían la aprobación de planos o la entrega del inmueble mediante acta notarial, deviene abusiva, habilitando al proveedor a dilatar a su antojo el cumplimiento de la obligación principal.

Estimo que las estipulaciones contenidas en la última parte de la cláusula séptima del contrato de cesión y cláusula quinta del contrato de fideicomiso resultan abusivas -en los términos de los Arts. 1117, 1122 y ccdtes del CCCN y art. 37 de la Ley 24.240, y por lo tanto deben tenerse por no convenidas para el caso concreto.

Ahora bien, habiendo declarado este Magistrado tener por no convenidas las cláusulas precedentes, estamos ante un plazo indeterminado propiamente dicho para la entrega del departamento por lo que resulta necesario fijar judicialmente el mismo considerando la pretensión de la parte actora en su demanda en la que solicita se fije un plazo de 30 días a los fines de hacer efectiva la entrega del inmueble y ordenar a los demandados a suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio.

De acuerdo a lo expresado, y teniendo en cuenta que al fijarse un plazo de manera judicial, el deudor queda constituido en mora recién en la fecha indicada por la sentencia para el cumplimiento de la obligación, corresponde rechazar el planteo de prescripción liberatoria formulado por los demandados.

4.- Pretensiones del actor.

El actor en autos interpone acción de consumo por vía sumaría y como fundamento de la misma arguye el incumplimiento contractual por parte de los demandados. Como consecuencia de ello, el actor pretende se cumpla con la entrega del departamento en cuestión, se indemnice la privación de uso, más el daño moral y el daño punitivo, con intereses, gastos y costas. Corresponde entonces analizar si la demanda intentada es procedente o no en base a las pruebas colectadas en autos.

Dado lo expuesto, se evaluará la procedencia de la acción a la luz de las pruebas rendidas en autos. En este contexto, resulta útil recordar que no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para la decisión del caso. En igual sentido, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquéllas que estime apropiadas y útiles para resolver el conflicto suscitado.

La parte actora tenía la carga de probar los extremos de su pretensión, con independencia del hecho de tratarse en el caso de una relación de consumo. Según los parámetros receptados por nuestra Corte Suprema, el consumidor no está exento de producir la actividad probatoria que sustente su derecho, pues el artículo 53 de la LDC (que impone a los proveedores un deber de aportar al proceso los elementos de prueba que obren en su poder prestando la colaboración necesaria para el esclarecimiento de la cuestión debatida), no tiene un efecto de invertir la carga de la prueba, sino únicamente un deber agravado de colaboración en cabeza del proveedor (cfr. CSJT en “Alperovich vs. Citibank”, Sent. 485 del 18/04/2018).

4.1.- Cumplimiento del contrato - Plazo de entrega.

La parte actora solicita que se fije un plazo de 30 días a fin de que se haga efectiva entrega del departamento sito en calle Rivadavia 281/5, ubicado en el Piso 7°; Departamento “C” de esta ciudad de San Miguel de Tucumán y que se ordene a los demandados a suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio del inmueble eb cuestión. Y, para el caso de que no dispongan los demandados del mismo, solicita se les ordene la entrega de un departamento de idénticas condiciones en lo que refiere a ubicación céntrica, superficie en m2 y similares comodidades.

El régimen normativo consumeril establece distintas herramientas a las cuales puede recurrir la parte débil de la relación de consumo para hacer valer sus derechos. Así, frente al incumplimiento de las obligaciones principales asumidas por el proveedor, el consumidor cuenta con las acciones clásicamente previstas por el derecho común -aunque adaptadas al microsistema de consumo-, que se encuentran consagradas en el artículo 10 bis de la LDC y que incluyen la ejecución forzada de la obligación -por el deudor o por un tercero- (inciso 1), la sustitución de la prestación por otra equivalente (inciso 2) o el ejercicio del pacto comisorio (inciso 3). Todo ello, sin perjuicio del derecho a solicitar la reparación de los daños causados por el incumplimiento de la obligación. Asimismo,

consagra otros medios de tutela adicionales tales como la garantía destinada a lograr la reparación de las cosas muebles no consumibles (artículos 11 a 17) o la corrección del servicio deficientemente prestado (artículos 23 y 24), y el régimen de los vicios redhibitorios (artículo 18), aspecto en el cual la ley introduce importantes modificaciones al sistema del derecho común en favor del consumidor (Picasso, Sebastian - Vázquez Ferreyra, Roberto A. [dirs.], Ley de Defensa del Consumidor. Comentada y anotada, La Ley, Buenos Aires, 2.009, t. I, p. 154 y ss.).

4.2.- Obligaciones de las partes.

La obligación en cabeza de la actora era cumplir con el pago del precio. El mismo había sido pactado en la cláusula tercera del contrato de cesión de la siguiente forma: La suma total, fija e inamovible de $ 173.476,00, abonando la suma de $ 91.000,00 al momento de la suscripción del contrato, más el saldo de 36 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de $ 2.291,00 con vencimiento los días 20 de cada mes, a partir del día 20 de Enero del 2012; estableciémdose para el saldo una actualización que se haría efectiva contra la entrega de cada una de las cuotas entre el día de la fecha y el momento del saldo efectivo de la misma, y tendría como referencia el costo de una barra de hierro de 8 mm que ofrece en plaza una empresa reconocida en el medio como EMI y Una Bolsa de Cemento Pórtland común, marca Loma Negra que ofrece en plaza una empresa reconocida en el medio como Expreso San José con una incidencia del 50% cada uno de los materiales indicados.

La actora manifestó en su escrito de demanda haber cancelado las 36 cuotas pactadas. Observo que como parte de la documental acompañada, existen 35 recibos de pago otorgados por la firma César Grandi Empresa Constructora S.R.L. en el período comprendido entre febrero de 2012 y febrero de 2016, que demuestran fehacientemente haber cancelado el actor 35 cuotas completas y $ 18 pesos a cuenta de la cuota N° 36 según consta en el recibo n° 0002-00033237 de fecha 24/02/2016.

Por su parte, la demandada no ha cuestionado tal extremo (la cancelación del precio), ni tampoco los recibos acompañados. Solo se limitó a expresar que el actor pagó 36 cuotas sin ninguna actualización y las últimas tres de manera irregular.

Si bien la demandada ha alegado que se trataba de pagos sin actualización, de los recibos no surge ninguna observación ni reserva alguna sobre actualizaciones. Asimismo, tampoco surge del resto de las constancias probatorias elemento de convicción alguno que evidencie que a lo largo de todos estos años la empresa hubiere intimado en algún momento a la actora por incumplimiento o actualizaciones, facultad que había acordado en el contrato.

Advierto que el demandado Miguel Adolfo de la Cruz Grandi guardó absoluto silencio ante los requerimientos de cumplimiento efectuados por la actora mediante carta documento de fecha 12/04/2022, mientras que la Sra. María Inés Jiménez Alegre respondió con evasivas y no se apersonó en autos dándose por decaído su derecho a contestar demanda mediante providencia de fecha 12/10/2022.

En función de lo expuesto, y ante la inexistencia de elementos probatorios que demuestren lo contrario, considero que los pagos efectuados tuvieron el carácter de cancelatorios. Así será considerado.

Ahora bien, a fin de determinar si los demandados son responsables por el incumplimiento de sus obligaciones, me corresponde desde el sentido común, interpretar la voluntad de las partes acerca del lapso durante el cual debía correr el plazo de vencimiento incierto acordado al deudor. En tal sentido, no luce razonable que el plazo indeterminado pueda postergarse "*sine die*", o quedar librado

al arbitrio de la parte a cuyo cargo se ha puesto la realización de los trámites necesarios para que el plazo comience a correr (en la especie, los accionados). En tales supuestos, entiendo que la diligencia -o bien la inactividad- de la parte que asumió el compromiso de realizar determinados actos constituye una cuestión de hecho que corresponde evaluar prudencialmente a fin de determinar si ésta podría eximirse de las consecuencias jurídicas derivadas de su mora (conf. art. 888 CCyCN).

A tal efecto, consta en el expediente digital la inspección ocular ofrecida por el actor, realizada en fecha 24/04/2023. El dicha ocasión, el oficial de justicia informó que constató lo siguiente: a) que no existe cartel alguno de la empresa constructora; b) que la obra no está terminada y que la misma se encuentra en regular o mal estado de conservación y que a simple vista se puede observar que hay planta baja y cuatro pisos en altura; y c) que no hay a la vista persona alguna trabajando.

A ello se suma la respuesta facilitada por el demandado Miguel Adolfo de la Cruz Grandi en la segunda la audiencia celebrada en fecha 18/05/2023, en la que se llevó a cabo la absolución de posiciones. A la posición que decía que no había cumplido con su gestión de fiduciante, Grandi expresó: “no es verdad” y luego ante el pedido de aclaración del Dr. Torres -apoderado del actor-, expresó que “la obra se ha llevado hasta que la gente ha dejado de pagar”; y agregó que “cuando la gente deja de pagar, la obra se detiene”.

Todo ello, demuestra que el plazo transcurrido desde el día 20/12/2011 (fecha de celebración del contrato de cesión), es decir más de 12 años a la fecha, excede largamente un plazo razonable. Por otra parte, debo señalar que no surge de estas actuaciones que dicha excesiva demora se deba a cuestiones no imputables a la vendedora o que hubiese realizado ésta todo lo necesario a los fines de finalizar la construcción del edificio.

En definitiva y por lo anteriormente expuesto, entiendo que corresponde hacer lugar a la demanda, fijando un plazo de 30 (treinta) días para que los demandados hagan entrega a la actora del inmueble objeto del presente litigio o en su defecto de un departamento de similares características, en cuanto a ubicación, superficie, comodidades y demás condiciones; respecto de las que fueron pactadas en el contrato (art. 10 bis LDC) y a suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio del mismo, bajo apercibimiento de lo normado por el art. 615 y 617 procesal.

4.3.- Privación de uso.

El Sr. Sotelo sostiene que se vio privado de usar y gozar del departamento por demasiados años. Expone que ante dificultad de contar con la prueba suficiente, ello debe ser presumido y eximírselo en consecuencia de presentar prueba en tal sentido. Expone que -acreditada la responsabilidad de la demandada- la privación de uso del departamento y la determinación del *quantum* de dicho rubro bien podría quedar librada al arbitrio judicial.

Conforme fue expuesto en el punto 3 de los considerandos, al tener por no convenidas las cláusulas abusivas respecto a los plazos de entrega, resultó necesario fijar judicialmente el plazo de entrega del inmueble. Dicho esto, y atento que se fijó un plazo de 30 días para la entrega del departamento, el deudor quedará constituido en mora recién en la fecha indicada por la sentencia para el cumplimiento de la obligación. En consecuencia, no corresponde indemnización por este concepto.

4.4.- Daño Moral.

El actor reclama la suma de $ 800.000 por el agravio moral sufrido.

Teniendo en cuenta la pericial psicológica producida en autos, no objetada por los demandados; resulta a mi criterio evidente que la situación vivida por el Sr. Sotelo lo ha afectado emocionalmente.

Asimismo, nuestros tribunales han entendido que en materia de Derecho del Consumidor es necesario valorar si la índole del hecho generador de la responsabilidad torna previsible la experimentación de un daño moral acorde con el curso natural y ordinario de las cosas (Cám. CCC, Sala 2, Sent. 219 del 04/05/2018).

El daño moral consiste en el sufrimiento padecido y el menoscabo a la personalidad provocado por las inquietudes y padecimientos espirituales derivados del hecho dañoso, se trata de una lesión a intereses extrapatrimoniales de la persona, jurídicamente protegidos. Es la privación o disminución de aquellos bienes que tienen un valor en la vida del hombre, tales como la paz y la tranquilidad de espíritu (CNCiv., sala H, 4/3/92, Rojas, M. y otro c/ Bernhard, M. R. y otro, J.A. 1993-II, síntesis).

Hay que tener en cuenta la situación particular del actor. El Sr. Sotelo cumplió con las obligaciones a su cargo, abonando todas las cuotas a la empresa constructora en la que había depositado su confianza. Sus expectativas de poder adquirir una vivienda se vieron frustradas por el incumplimientos de los demandados.

El daño moral consiste no sólo en el dolor, padecimiento o sufrimiento espiritual del individuo; sino también en la privación de momentos de satisfacción y felicidad en la vida del damnificado -víctima o reclamante- y que en definitiva influyen negativamente en la calidad de vida de las personas (Highton, Elena I. - Gregorio, Carlos G. - Álvarez, Gladys S. Cuantificación de Daños Personales. Publicidad de los precedentes y posibilidad de generar un baremo flexible a los fines de facilitar decisiones homogéneas y equilibradas, Revista de Derecho Privado y Comunitario 21, Derecho y Economía, pág.127).

En consecuencia, estimo conveniente hacer lugar a la pretensión de la actora por el rubro de daño moral otorgando la suma de $ 1.000.000,00 (pesos un millón) más un interés moratorio (cfr. art. 1748, CCCN) de 8% anual desde la fecha del primer reclamo realizado por el actor a través de carta documento (12/04/2022) hasta la fecha de la presente sentencia y, a partir de allí y hasta el efectivo pago, conforme tasa activa de la cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

4.5.- Daño punitivo.

El actor solicitó la aplicación de la multa prevista por el artículo 52 bis de la LDC, norma que faculta al juez a aplicar una multa civil a favor del consumidor, la que debe ser graduada en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso.

Según los conceptos doctrinarios y jurisprudenciales receptados por la Corte Suprema de la provincia, los daños punitivos son aquéllos otorgados para castigar al demandado por una conducta particularmente grave, distinguiéndose 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). En cuanto a los supuestos de procedencia de este rubro, se entendió 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 nuestro Máximo Tribunal– 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).

Entiendo que en el caso analizado existen motivos suficientes para declarar procedente la multa por daño punitivo. Se advierte de las constancias del expediente que estamos en presencia de un obrar antijurídico de las demandadas ya que a pesar del carácter profesional que en apariencia han demostrado tener, se ha verificado en la etapa probatoria que la construcción del edificio se encuentra en sus inicios y está de hecho abandonada y paralizada.

De igual manera, es de público y notorio conocimiento los numerosos casos en que César Grandi Empresa Constructora S.R.L. y María Inés Jiménez Alegre han sido demandados o denunciados por personas que -como el Sr. Sotelo- han invertido importantes sumas de dinero para contar con una vivienda o inmueble para renta, viendo sus expectativas defraudadas.

Por último, resta poner de resalto la actitud desaprensiva de las demandadas hacia el actor al ignorar su intimación. En suma, la demandada ha vulnerado sistemáticamente el derecho a la información. el derecho del Sr. Sotelo a un trato digno y equitativo y el deber de buena fe que debe imperar en materia de celebración, ejecución e interpretación de los contratos.

Es criterio del suscripto que tales conductas deben ser enérgicamente desalentadas, activando los instrumentos legales para impedir su reiteración (art. 52 bis LDC). En este caso la multa civil tendrá una función esencialmente disuasoria.

La tarea de establecer el monto exacto de la sanción regulada en el artículo 52 bis de la Ley 24.240 no es sencilla dado que la norma que regula el instituto omite brindar pautas de cuantificación claras y precisas. El legislador sólo prescribió que la punición "se graduará en función de la gravedad del hecho y demás circunstancias del caso, independientemente de otras indemnizaciones que correspondan" (art. cit.).

Irigoyen Testa -cuyas ideas nutrirán en gran medida los párrafos que siguen- ha diseñado una herramienta matemática con una sólida base conceptual que permite determinar la cuantía de los daños punitivos en forma tal que no sea inferior ni exceda el monto necesario para cumplir esa función disuasoria y que, tratándose, como en autos, de daños reparables, busca hacer coincidir la responsabilidad total esperada del dañador con los daños reparables esperados que se derivan de su comportamiento (cfr. Cám. Ap. Civ. Com. de Mar del Plata, Sala II en el juicio “Lasa, Patricia Esther c/Plan Óvalo SA de Ahorro para fines determinados s/ cumplimiento de contrato”, sentencia de fecha 08/10/2020).

De ese modo se logra cumplir con la función principal disuasoria (que se ajusta a los niveles de precaución socialmente deseables) y la función accesoria sancionatoria (que implica una multa civil extracompensatoria que se afronta adicionalmente, luego de haberse compensado perfectamente al damnificado) (Irigoyen Testa, Matías, Monto de los daños punitivos para prevenir daños reparables, La Ley, DCCyE, 2011 (diciembre), 87).

El autor propone una fórmula superadora de aquella que se han diseñado en el derecho comparado (en particular, las propuestas por la doctrina estadounidenses a partir de los desarrollos del Análisis Económico del Derecho) y en la que se revisan los presupuestos de hecho que justifican el cálculo, enmendando variables que descansan en supuestos irreales que carecen de base teórica y práctica que los justifique (v.gr. la coincidencia entre el daño causado y la indemnización fijada en casos de daños irreparables; o la probabilidad del 100% de condena por daño punitivo de existir una condena por indemnización, etcétera).

El cálculo diseñado procura que el costo privado del empresario coincida con el costo social total del producto que ofrece: si además de su condena por indemnización la empresa también posee una condena esperada adicional por daños punitivos entonces en el futuro preferirá corregir su conducta.

De ese modo, deja de resultar provechoso inobservar el comportamiento debido (Irigoyen Testa, ob.cit.).

La fórmula es la siguiente: D = C x [(1 - Pc) / (Pc x Pd)], donde: D = es la cuantía de los daños punitivos a determinar; C = es la cuantía de la indemnización compensatoria por daños provocados; pc = es la probabilidad de ser condenado por la indemnización compensatoria de daños provocados y Pd = probabilidad de ser condenado por daños punitivos, condicionada a la existencia de una condena por indemnización compensatoria. La misma ha sido utilizada en numerosos casos por los tribunales del país, resultando elocuente el razonamiento efectuado por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mar del Plata, Sala II en el juicio “Lasa, Patricia Esther c. Plan Óvalo SA de Ahorro para fines determinados s/ cumplimiento de contrato”, sentencia de fecha 08/10/2020 (Cita: TR LALEY AR/JUR/48263/2020), por lo que me valdré del mismo a continuación.

En el caso, tomaré como cuantía de la indemnización compensatoria por daños provocados el monto total de $ 12.211.431,68, comprensivo del monto de la valuación del inmueble determinada en la pericial de tasación ofrecida por el actor ($ 11.059.760,45), más el daño moral por la suma $ 1.000.000 con su actualización del 8% anual hasta la fecha de la presente sentencia según fuera tarifado en el considerando anterior.

A la probabilidad de que otros adquirentes de unidades funcionales de este Fideicomiso demanden a la fiduciaria y a la fiduciante-cedente y obtengan una condena que les procure la restitución integral de lo que les es debido más la reparación de los daños ocasionados [Pc] la estimaré en 80% (o sea que 8 de cada 10 adquirentes, frente a la maniobra como la desplegada por las aquí demandadas, asumirá los costos y el esfuerzo que implica transitar por el proceso de mediación, iniciar el juicio y esperar su resolución favorable). La probabilidad matemática equivale entonces a 0,8 (80/100). Luego, la probabilidad de condena por daños punitivos [Pd] será fijada en un 90%, teniendo en cuenta la gravedad de las conductas y los perjuicios que generan para el consumidor (90%=0,9). Entonces, aplicando al caso la fórmula, el resultado asciende a $ 3.392.064,36.

Es importante destacar que ambas probabilidades contenidas en el cálculo (la de resistir un juicio en el que resultará vencida [Pc], y la de ser condenado por daños punitivos [Pd]) obedecen a estimaciones realizadas sobre la base de la experiencia que, como tales, son completamente opinables pero también a la información brindada por los entes administrativos, que arrojan una cantidad ínfima de denuncias. Pero las críticas que pudieren efectuársele a esas consideraciones no son achacables al cálculo matemático propiamente dicho ni a la base conceptual que le da sustento, sino a la operación que he realizado consistente en cuantificar una probabilidad contando con muy poca o ninguna información. Las objeciones que pudieran hacérsele a estas estimaciones no son demostrativas de una debilidad del cálculo sino de una virtud: las variables al ser explicitadas en el fallo pueden ser susceptibles de control. La solución alternativa sería establecer un monto con base en la sola "prudencia" judicial, lo cual consistirá en no más que una capciosa manera de esquivar el problema, omitiendo consignar en el fallo cálculos -conscientes o inconscientes- que necesaria e inevitablemente giran en la mente del juzgador al adoptar una solución y no otra.

La virtud de este modelo de decisión consiste entonces en reducir lo máximo posible el margen de discrecionalidad que se genera al momento de determinar el contenido económico de un crédito resarcitorio. Es loable -y socialmente preferible- que los jueces tengamos la carga de argumentar más y mejor nuestras decisiones y debemos buscar y promover herramientas que permitan lograr ese objetivo. Todo ello no hace más que consolidar el postulado preambular de afianzar la justicia.

En consecuencia, considero apropiado entonces hacer lugar a este rubro y condenar a los demandados a pagar al actor la suma de $ 3.392.064,36 en concepto de multa civil del artículo 52

bis de la LDC, la que será debida más el interés calculado con la tasa de interés activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de esta sentencia y hasta el efectivo pago.

4.6.- Cláusula novena del contrato de Fideicomiso Inmobiliario. Abusividad.

Por último, el accionante solicita que se tenga por no escrita la cláusula novena del contrato de Fideicomiso Inmobiliario. Alega que las cláusulas abusivas constituyen uno de los temas de importancia en las relaciones de consumo, siendo de efectos macroeconómicos en las contrataciones civiles y comerciales representando daños y perjuicios a los consumidores y originando costos económicos y sociales.

Observo que en el contrato de fideicomiso inmobiliario la cláusula novena se refiere a la indemnidad del fiduciario por responsabilidad. La misma expresa lo siguiente: “La transferencia del patrimonio fiduciario a los Fideicomisarios implica la renuncia de éstos a reclamar al fiduciario indemnización y/o compensación alguna a consecuencia de cualquier pérdida y/o reclamo relacionado con el ejercicio por parte del fiduciario, salvo dolo de su parte, determinado por sentencia judicial firme”.

Conforme se expresó en el punto 3 de los considerandos, estamos ante contratos conexos (contrato de cesión y de fideicomiso inmobiliario), lo cual provoca un contexto propicio para las cláusulas y prácticas abusivas. Por ello aquí, tanto la legislación como el control judicial juegan un papel preponderante para hacer operativo el derecho previsto en el art. 42 de la Constitución Nacional.

Es oportuno recordar, que el art. 1118 del CCCN dispone que las cláusulas incorporadas a un contrato de consumo pueden ser declaradas abusivas aún cuando sean negociadas individualmente o aprobadas expresamente por el consumidor, estableciéndose como regla general que, sin perjuicio de lo dispuesto por leyes especiales, es abusiva una cláusula que tiene por objeto o efecto provocar un desequilibrio significativo entre los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor (art. 1119, CCCN).

Del análisis de la letra de la cláusula surge claramente que la misma impone una renuncia a reclamar indemnización y/o compensación alguna por parte del consumidor ante pérdida y/o reclamo relacionado con el ejercicio por parte del fiduciario, de manera que en este caso particular, encuentro que nos hallamos frente a una cláusula que desnaturaliza las obligaciones del predisponente, en evidente perjuicio al consumidor.

En conclusión, estimo que la estipulación contenida en la cláusula novena del contrato de fideicomiso inmobiliario resulta abusiva -en los términos de los Arts. 1117, 1122 y ccdtes el CCC y 37 de la Ley 24.240, y por lo tanto debe tenerse por no convenida para el caso concreto.

5.- Costas.

Considero que el actor ha resultado victorioso en lo sustancial del pleito, por lo que las costas son impuestas a los demandados vencidos (Art. 61 CPCCT). Tal como lo tiene dicho nuestra Corte Suprema de Justicia de la Provincia, la noción de vencido se establece en base a una visión global de las actuaciones (tipo de proceso, naturaleza de los daños reclamados -patrimoniales o extrapatrimoniales-, carácter de la estimación practicada, rol de las partes en la prueba de la existencia y cuantía de la indemnización pretendida, rol del juez de la admisión de los daños invocados y en su cuantificación, etc.) y no por análisis aritméticos de la suerte final de las pretensiones esgrimidas. (CSJT, “Baunera, Juan Nolberto y otro vs. Carreño, Roberto y otros s/daños y perjuicios”, sent. N° 965 del 30/9/2014).

6.- Honorarios.

Finalmente, para dar íntegro cumplimiento con lo normado con el art. 214 inc. 7 del CPCCT y el art. 20 de la ley N° 5.480, corresponde regular los honorarios de los profesionales que intervinieron en este expediente. Conforme lo expuesto y lo previsto por el inciso 1° del artículo 39 de la ley N° 5.480, la base se encuentra proporcionada por los montos reclamados, a los que se adicionará intereses.

El cálculo se efectuará de la siguiente manera: en cuanto al Cumplimiento del contrato se tomará el valor de la tasación realizada por el perito, ($ 11.059.760,45). Por daño moral ($ 1.000.000,00 más la actualización del 8% anual hasta la fecha de esta sentencia). También se tendrá en cuenta el monto correspondiente a la multa civil ($ 3.392.064,36). En suma, la base regulatoria por lo que prospera la demanda asciende a $ 15.603.496,04¶ Sobre dicho monto, se calcularán los porcentajes previstos en el art. 38 de la ley arancelaria.

6.1.- Se fijarán los emolumentos profesionales del letrado Patricio Torres, quien actuó como apoderado por beneficio consumidor, en el doble carácter, de la parte actora, en las dos etapas previstas para este tipo de procesos sumarios (arts. 14 y 43 de la ley N° 5.480), que la parte que asiste resultó vencedora en el fondo del asunto y las costas fueron impuestas a la demandada. En virtud de las pautas del artículo 15 de la Ley Arancelaria Local se fijará su actuación en el 15% de la base regulatoria respecto, teniendo especial consideración en la calidad jurídica de la labor y la complejidad y novedad de la cuestión planteada, a la que se le adicionará el 55% dando como resultado la suma de $ 3.627.812,83.

6.2.- También se regularán los honorarios correspondientes a la letrada Margarita María Isas por su intervención como apoderada en el doble carácter de los demandados César Grandi Empresa Constructora S.R.L. y del señor Miguel Adolfo de la Cruz Grandi, en las dos etapas previstas en el proceso principal. Sus asistidos resultaron vencidos y las costas fueron impuestas a cargo de ellos. En virtud de las pautas del artículo 15 de la Ley Arancelaria Local se fijará su actuación en el 8% de la base regulatoria a la que se le adicionará el 55%.

En consecuencia, se fijarán honorarios en la suma de $ 1.934.833,51 por su actuación como apoderada de la empresa Grandi SRL y del señor Miguel Adolfo de la Cruz Grandi.

6.3.- En igual sentido se fijarán los emolumentos de la perito tasador Emma del Valle Elías, que le corresponden por su labor desarrollada en el presente juicio, consistente en su dictamen pericial de fecha 31/03/2023. La ley 7268, que rige el ejercicio profesional de martillero público nacional dentro del territorio de la Provincia, en su artículo 49, establece: "Los honorarios y/o comisiones de los Martilleros por su trabajo profesional de carácter judicial, oficial o privado, se fijarán de conformidad con las disposiciones del presente título:...g. Tasaciones judiciales, entre el 1.5% y el 3% sobre el producido de la tasación de acuerdo al trabajo realizado".

La retribución del martillero - llamada "comisión"- no se trata de un honorario en sentido estricto, sino de un arancel tasado de acuerdo con el servicio o con la obra profesional prestada, y se fija sobre el producido de la tasación. Es decir que, en consecuencia, la base para el cálculo de los emolumentos surge de la tasación.

No obstante lo expuesto, tengo presente que a los fines de regular los honorarios profesionales en el presente proceso, me aparté de la base propuesta por el profesional tasador. Al respecto no puede perderse de vista, como pauta de morigerada razonabilidad, la cuantía de los honorarios de los demás profesionales que han intervenido en la causa.

Por lo expuesto, y a los fines de armonizar las disposiciones legales previstas en la ley 7268, con las pautas regulatorias de los letrados intervinientes es que tomaré como base regulatoria para

establecer los emolumentos del Perito Martillero la suma de $ 11.059.760,45.

Conforme lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia de la Nación, las regulaciones efectuadas a favor de los peritos deben guardar adecuada proporción respecto de los honorarios de los restantes profesionales intervinientes en la causa (CSJNac., Estado Nacional c. Cooperativa Poligráfica Editora Mariano Moreno Ltda.. 11/11/1997, LA LEY 1998-C, 974; CSJ Mendoza, Anzorena, Ricardo N. en J. Banco de Mendoza / Crédito San Rafael S.A. y ots., 09/12/2002. Expediente: 71523, Ubicación: S316-038).

En consecuencia para determinar los honorarios del Perito Tasador tomaré el porcentaje 1.5% (art.49 inc. g ley 7268) de $ 11.059.760,45. Dicha operación arroja como resultado la suma de $ 165.896,40.

6.4.- También se regularán los honorarios correspondientes a la perito Psicóloga Ana Belen Martinez, que le corresponden por su labor desarrollada en el presente juicio, consistente en su dictamen pericial de fecha 19/04/2023. se fija sus honorarios conforme lo normado por ley 7897 de aplicación supletoria a los profesionales de la salud. Se aplica un 4% de la base y resulta la suma de $ 624.139,84.

Los honorarios regulados deberán ser abonados en el plazo de diez días de quedar firme la presente regulación, conforme al art. 23 de la ley 5480. En caso de incumplimiento, estas sumas devengarán un interés desde notificado el presente fallo al obligado al pago y hasta su efectivo pago. Dichos intereses, se actualizarán teniendo en cuenta la tasa activa promedio del Banco de la Nación Argentina para sus operaciones a treinta días.

Por ello,

RESUELVO:

I.- TENER POR NO CONVENIDAS la cláusula séptima in fine del contrato de cesión y la cláusula quinta del contrato de fideicomiso inmobiliario por resultar abusivas en los términos de los arts. 1117, 1122 y ccdtes del CCyCN y art. 37 de la Ley N° 24.240.

II.- TENER POR NO CONVENIDA la Cláusula novena del contrato de Fideicomiso Inmobiliario para el caso concreto, conforme a lo considerado.

III.- RECHAZAR el planteo de prescripción liberatoria efectuado por los demandados, conforme a lo considerado.

IV.- HACER LUGAR a la demanda de fijación de plazo, cumplimiento de contrato y daños y perjuicios promovida por **CESAR LEOPOLDO SOTELO** DNI N° 18.366.039, en contra de **CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L.**, CUIT N° 30-53470786-6, **JIMENEZ ALEGRE MARIA INES,** DNI N° 21.631.535 y **MIGUEL ADOLFO DE LA CRUZ GRANDI,** D.N.I. N° 17.458.928, conforme lo considerado. En consecuencia, **CONDENAR** a los demandados a:

A) HACER EFECTIVA ENTREGA del inmueble identificado como: Departamento “C” del piso 7° del edificio ubicado en Rivadavia N° 281/5 de esta ciudad en las condiciones pactadas, en el plazo de 30 (treinta) días a partir de encontrarse firme la presente resolución.

B) ESCRITURAR en favor de la actora la Departamento “C” del piso 7° del edificio ubicado en Rivadavia N° 281/5 de esta ciudad en las condiciones pactadas, en el plazo de 30 (treinta) días a partir de encontrarse firme la presente resolución.

C) En caso de no disponer del inmueble indicado precedentemente, **HACER EFECTIVA ENTREGA** de un departamento de identicas características, ubicación y condiciones a las que fueron pactadas en el contrato y a suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio del mismo, bajo apercibimiento de lo normado por el art. 615 y 617 procesal.

D) ABONAR a la actora en concepto de DAÑO MORAL la suma de $ 1.000.000 (pesos un millón), en el plazo de diez días de quedar firme esta sentencia, más los intereses, según lo considerado.

E) ABONAR a la actora en concepto de DAÑO PUNITIVO la suma de $ 3.392.064,36 (pesos tres millones trescientos noventa y dos mil sesenta y cuatro con 36/100), en el plazo de diez días de quedar firme esta sentencia, más los intereses, según lo considerado.

V.- COSTAS a los demandados, conforme lo considerado.

VI.- REGULAR HONORARIOS conforme a lo expuesto, de la siguiente manera:

a) Al letrado **Patricio Torres,** por su actuación como apoderado de la parte actora, durante dos etapas del proceso principal, la suma de $ 3.627.812,83.

b) A la letrada **Margarita María Isas** por su actuación como apoderada en el doble carácter de los demandados Cesar Grandi Empresa Constructora SRL y del Sr. Miguel Adolfo De la Cruz Grandi, durante dos etapas del proceso principal, la suma de $ 1.934.833,51.

c) A la perito tasadora **Emma del Valle Elías,** por su actuación profesional, la suma de $ 165.896,40.

d) A la perito psicóloga **Ana Belen Martinez,** por su actuación profesional, la suma de $ 624.139,84.

VII.- FIJAR, un plazo de **DIEZ DÍAS** de quedar firme la presente resolución, en que deberán ser pagados dichos honorarios. En caso de incumplimiento, estas sumas devengarán un interés desde notificado el presente fallo y hasta su efectivo pago. Dichos intereses, se actualizarán teniendo en cuenta la tasa activa promedio del Banco de la Nación Argentina para sus operaciones a treinta días.

HAGASE SABER

MLM.-

DR. FERNANDO GARCIA HAMILTON

JUEZ

Actuación firmada en fecha 04/03/2024

Certificado digital:
CN=GARCIA HAMILTON Fernando, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20248024845

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