Expediente: **3785/23**
Carátula: **LA ROCCA LUISA EMILIA Y OTRA C/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**
Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO (RECURSO) CON FD**
Fecha Depósito: **01/05/2026 - 00:00**
epositada en el/los domicilio/s digital/es:
[redacted] *- LA ROCCA, MARTA ANTONIETA-ACTOR/A*
- GARCIA HAMILTON, ANDRES-DEMANDADO/A
- GIUDICE, PEDRO RODOLFO-DEMANDADO/A
- LA ROCCA, LUISA EMILIA-ACTOR/A
30715572318715 - FISCALIA DE CAMARA CIVIL COM. Y LABORAL
[redacted] *- CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L., -DEMANDADO/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común (Sala III)

Oficina de Gestión Asociada de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común N° 1

ACTUACIONES N°: 3785/23

H104006134285

Expte. n° 3785/23

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, capital de la Provincia de Tucumán, República Argentina, abril de 2026, se reúnen en acuerdo los Sres. Vocales de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial, Sala IIIa., Dres. Alberto Martín Acosta y Álvaro Zamorano con

el objeto de conocer y decidir los recursos interpuestos contra la sentencia dictada en la causa caratulada: **"LA ROCCA LUISA EMILIA Y OTRA c/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS s/ DAÑOS Y PERJUICIOS".**

Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de la votación, el mismo dio el siguiente resultado: Dres. Alberto Martín Acosta y Álvaro Zamorano. Los vocales se plantean: ¿ESTA AJUSTADA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA?

EL Sr. VOCAL DR. ALBERTO MARTÍN ACOSTA, DIJO:

1. Los recursos

Vienen estos autos a despacho para resolver los recursos de apelación interpuestos en fecha 5/6/2025 por el demandado Andrés García Hamilton, y en fecha 5/6/2025 por Pedro Rodolfo Giudice, contra la sentencia definitiva dictada el 21/5/2025, que hizo lugar a la defensa de falta de legitimación activa respecto de Luisa Emilia La Rocca, rechazó las defensas de falta de legitimación pasiva de

Andrés García Hamilton y por Pedro Rodolfo Giudice, rechazó las defensas de prescripción liberatoria, e hizo lugar a la demanda de cumplimiento de contrato e indemnización de daños y perjuicio interpuesta por Marta Antonieta La Rocca, contra Pedro Rodolfo Giudice como fiduciario del Fideicomiso Manantial, Cesar Grandi Empresa Constructora S.R.L, y Andrés García Hamilton como fiduciario del Fidicomiso Yerba Buena Sur.

2. Los agravios

2.1 De Andrés García Hamilton

Como primer agravio, el recurrente cuestiona el rechazo de la defensa de prescripción liberatoria oportunamente opuesta. Sostiene que la relación jurídica invocada por las actoras se originó en los años 2012 y 2013, y que el contrato de fideicomiso cuya cesión aceptaron establecía un plazo de veinticuatro meses para la ejecución de las obras, por lo que el incumplimiento habría ocurrido aproximadamente en el año 2014. A partir de ello sostiene que, tratándose de una acción personal sujeta al plazo de prescripción de cinco años, la misma se encontraba largamente prescripta al momento de promoverse la demanda en el año 2023. Critica que el juez de grado haya considerado que la obligación se encontraba sujeta a un plazo incierto, afirmando que tal interpretación se aparta tanto del contenido del contrato como de las propias manifestaciones de las actoras en su demanda, quienes habrían reconocido que el fideicomiso tenía vencimiento en el año 2014. Añade asimismo que durante más de diez años no existieron reclamos ni actos que pudieran interrumpir o suspender el curso de la prescripción.

En segundo término, el apelante se agravia del rechazo de la defensa de falta de legitimación pasiva del Fideicomiso Yerba Buena Sur. Sostiene que dicho fideicomiso no tiene vínculo jurídico alguno con las actoras ni con el negocio invocado en la demanda, por cuanto no participó del denominado Fideicomiso Manantial, no intervino en los contratos de cesión celebrados por la empresa constructora con las actoras ni asumió obligación alguna derivada de tales instrumentos. Afirma que la sentencia extiende indebidamente responsabilidad sobre la base de una supuesta finalidad fraudulenta que, a su entender, no ha sido acreditada en autos, señalando que la sola circunstancia de que ambos fideicomisos se refieran a un inmueble ubicado en la misma zona no permite concluir que exista continuidad jurídica entre ellos ni justificar la extensión de responsabilidad al fideicomiso que representa.

Asimismo cuestiona la afirmación contenida en la sentencia en cuanto sostiene que no se encontraría controvertida la existencia del denominado Fideicomiso Manantial. Señala que desde su contestación de demanda negó expresamente la existencia y validez de dicho fideicomiso, indicando que no existía inscripción registral del mismo ni constaban en los organismos administrativos las actuaciones necesarias para el desarrollo urbanístico del emprendimiento. Añade que los herederos del propietario del inmueble no contaban con autorización judicial para disponer del bien al momento de celebrarse el contrato invocado por las actoras, circunstancia que, a su entender, afectaría la validez del supuesto fideicomiso.

El recurrente también se agravia de que el juez de grado haya considerado que el Fideicomiso Manantial y el Fideicomiso Yerba Buena Sur formarían parte de un mismo proyecto inmobiliario. Afirma que tal conclusión carece de respaldo probatorio y que ambos contratos constituyen negocios jurídicos distintos e independientes, celebrados por partes diferentes y en contextos temporales diversos. Sostiene que no existe sucesión jurídica entre ambos fideicomisos, ni cesión de derechos u obligaciones que permita extender responsabilidad al fideicomiso que representa, por lo que considera improcedente la aplicación de la teoría de los contratos conexos efectuada por el juez de grado.

Del mismo modo cuestiona las conclusiones de la sentencia relativas a la resolución del contrato de fideicomiso originario, sosteniendo que los propietarios del inmueble ejercieron legítimamente la facultad de resolver el contrato ante el incumplimiento del desarrollador, y que en cualquier caso los efectos de dicha resolución no podrían proyectarse sobre el Fideicomiso Yerba Buena Sur, que no fue parte en ese negocio jurídico.

Asimismo sostiene que las cesiones de derechos invocadas por las actoras nunca fueron notificadas a su representado, por lo que las mismas resultarían inoponibles al fideicomiso que representa. Afirma que la notificación de la demanda no puede equipararse a la notificación de la cesión exigida por la normativa civil para que esta produzca efectos frente al deudor cedido.

También agravia al apelante la condena al pago de daño moral y daño punitivo. Señala que la sentencia extiende dichas condenas a su representado sin que exista vínculo contractual ni relación jurídica directa con las actoras, ni conducta atribuible al fideicomiso que represente un incumplimiento propio. En particular, cuestiona la imposición de daño punitivo por considerar que se trata de una sanción de carácter excepcional que exige la acreditación de una conducta especialmente grave o dolosa por parte del proveedor, circunstancia que, a su entender, no se encuentra demostrada en el caso. En consecuencia, sostiene que la sentencia incurre en una indebida extensión de responsabilidad y solicita que se deje sin efecto la condena impuesta en su contra por tales conceptos.

Por último le agravia la exención de costas a la actora en la demanda promovida por Luisa La Rocca que se rechazan y por la imposición de costas a su parte, solicitando que se revoque lo decidido.

2.2 De Pedro R. Giudice

En primer lugar, el recurrente sostiene que la sentencia incurre en un apartamiento de los planteos formulados por las partes al introducir consideraciones relativas a la nulidad o abusividad de cláusulas contractuales que, a su entender, nunca fueron invocadas por las actoras en su demanda. Afirma que las actoras reconocieron expresamente al momento de suscribir los contratos de cesión de derechos haber tomado conocimiento y aceptado el contrato de fideicomiso que regía el emprendimiento, por lo que entiende que el juez de grado habría incorporado de oficio cuestiones no planteadas por las partes con el fin de justificar la solución adoptada.

En segundo término, el apelante se agravia del rechazo de la defensa de falta de legitimación pasiva fundada en la inexistencia del Fideicomiso Manantial y en la falta de notificación de las cesiones de derechos invocadas por las actoras. Señala que el contrato de fideicomiso nunca se perfeccionó jurídicamente por cuanto no se produjo la transferencia del dominio del inmueble al fiduciario ni se otorgó la correspondiente escritura pública, circunstancia que, según sostiene, impediría considerar existente al fideicomiso como tal. Agrega que el inmueble objeto del contrato se encontraba afectado a un proceso sucesorio, lo que impedía su disposición sin la correspondiente autorización judicial. Asimismo afirma que las cesiones de derechos invocadas por las actoras nunca le fueron notificadas, por lo que las mismas resultarían inoponibles a su parte conforme a la normativa civil vigente al momento de celebrarse los contratos.

En otro orden de ideas, el recurrente cuestiona la interpretación efectuada por el juez respecto de la naturaleza de los derechos adquiridos por las actoras. Señala que estas no celebraron un boleto de compraventa de lotes sino contratos de cesión de derechos fiduciarios, mediante los cuales adquirieron la posición contractual que tenía la empresa constructora dentro del fideicomiso. En tal sentido sostiene que los derechos cedidos se encontraban sujetos a las condiciones previstas en el contrato de fideicomiso, entre ellas la finalización de las obras dentro de los plazos establecidos, por lo que al haberse resuelto dicho contrato por incumplimiento del desarrollador, los derechos de la

empresa cedente habrían quedado extinguidos y, en consecuencia, también los derechos transmitidos a las actoras.

Asimismo se agravia de que la sentencia no haya considerado la cláusula contenida en los contratos de cesión que preveía la posibilidad de rescindir el contrato mediante la devolución de las sumas abonadas por las cesionarias, sin actualización alguna y con renuncia posterior a cualquier reclamo judicial contra la cedente, el fideicomiso o su fiduciario. Señala que su parte ofreció oportunamente hacer efectiva dicha restitución con el fin de poner fin al conflicto, pero que tal circunstancia no fue considerada por el juez de grado al momento de dictar sentencia.

Por otra parte, el apelante cuestiona el tratamiento dado por el juez a la legitimación activa de una de las actoras. Sostiene que del propio contrato de cesión surge que Luisa Emilia La Rocca suscribió el mismo en representación o en beneficio de su hermana Marta Antonieta La Rocca, por lo que carecería de legitimación para reclamar en nombre propio la entrega de un lote.

En otro agravio, el recurrente cuestiona el rechazo de la defensa de prescripción liberatoria. Sostiene que del propio contrato de fideicomiso surge que las obras debían finalizar en un plazo de veinticuatro meses desde la entrega de la posesión del inmueble al fiduciario, circunstancia que ubicaría el vencimiento del plazo contractual aproximadamente en el año 2014. Afirma que desde ese momento la obligación se habría tornado exigible y que, en consecuencia, al momento de promoverse la demanda en el año 2023 la acción se encontraba largamente prescripta conforme al plazo de cinco años previsto para las acciones personales. Critica que el juez haya considerado que la obligación se encontraba sujeta a un plazo incierto, sosteniendo que dicha conclusión se aparta tanto de las estipulaciones contractuales como de las propias manifestaciones de las actoras.

Finalmente, el apelante se agravia de la condena al pago de daño moral y daño punitivo. Sostiene que no se acreditó en autos la existencia de una conducta particularmente grave o dolosa que justifique la aplicación de una sanción de carácter excepcional como el daño punitivo, ni tampoco se habrían dado los presupuestos para reconocer daño moral en los términos establecidos por la normativa aplicable. Afirma que la sentencia impone dichas condenas sin una adecuada fundamentación y sin considerar que su intervención se limitó al rol de fiduciario dentro de un negocio jurídico que, según sostiene, nunca llegó a perfeccionarse plenamente.

Concluye impugnando en breves términos la imposición de costas manifestando que debieron imponerse a la actora en razón de que no progresa la acción.

Corrido el traslado del memorial de agravios, en fecha 26/6/2025 lo contesta la parte actora solicitando el rechazo del recurso con fundamento en razones de hecho y de derecho, las cuales, en honor a la brevedad, se dan por reproducidas en este acto.

En fecha 7/10/2025 se adjunta dictamen de Fiscal Civil de Cámara y de este modo, vienen los autos para resolver ambos recursos.

3. La solución

Confrontadas las quejas reseñadas, con los fundamentos de la sentencia de grado, el derecho aplicable y las constancias de autos, anticipo que habré de proponer al Acuerdo el rechazo de ambos recursos, conforme a los fundamentos que siguen.

3.1. La sentencia apelada partió de la base que el caso debe ser juzgado conforme a las normas y principios del Derecho del Consumidor, dado que involucra emprendimientos inmobiliarios, expresamente contemplados en la LDC y la parte actora reviste la calidad de consumidor inmobiliario; encuadre jurídico que comparto, sin que las crítica de partes cuestionen ese aspecto de la resolución

de grado. Por lo que será al amparo de dicho régimen que abordaré el análisis de los recursos planteados.

Primeramente el Aquo entendió que la actora Luisa Emilia La Rocca había comparecido a estos autos por derecho propio y como gestora de negocios de María Antonieta La Rocca, pero que al presentarse en autos ésta última, correspondía rechazar la demanda promovida derecho propio por la primera; estableció el carácter de fiduciarios de Pedro R. Giudice (Fideicomiso Manantial) y de Andrés García Hamilton (Fideicomiso Yerba Buena) respecto de los fideicomisos involucrados en el caso, por lo que rechazó la defensa de falta de legitimación que habían opuesto.

También rechazó la defensa de prescripción liberatoria opuesta. Estableció la existencia del Fideicomiso "Manantial" en donde era fiduciante propietario M. Mardoqueo Araujo, fiduciante constructor la empresa Grandi, y fiduciario Pedro R. Giudice. Asimismo, que César Grandi Empresa Constructora S.R.L. cedió a ambas La Rocca los derechos y acciones que tenía y le correspondían como beneficiaria del aludido Fideicomiso Manantial sobre los lotes 14 y 15, siendo exigible el cumplimiento reclamado por La Rocca a Grandi, como empresa dedicada a la operatoria de construcción y venta de inmuebles, firmante del contrato de cesión, es decir, vendedora (o cedente) de los lotes, y además porque en el contrato de fideicomiso Manantial ostenta el rol de fiduciante constructora y en tal calidad, encargada de materializar el proyecto de loteo; también cargaba con igual obligación el fiduciario P. Giudice, en virtud de su actuación en la operación.

Estableció la improcedencia de la pretensión de resolución del contrato por parte de los fiduciantes so pretexto de incumplimiento del fiduciante constructor, ya que la facultad resolutoria no había sido ejercida debidamente al estar condicionada a sucesivas intimaciones y extensiones de plazo que no fueron acreditadas, además de que la propia ley prohíbe que tal resolución tenga efectos retroactivos, a fin de evitar burlar derechos adquiridos por terceros, a lo que se añade que la resolución debió haberse notificado al fiduciario y restantes integrantes del contrato, para que pudieran ejercer los derechos que creyeran correspondientes, lo que tampoco fue acreditado.

Determinó también que era indudable la conexidad contractual entre ambos fideicomisos ("Manatial" y "Yerba Buena") conforme a las pruebas reunidas en autos y los sujetos comunes involucrados en ambos emprendimientos, por lo que debían quedar comprendidos en el art. 1074 CCyC, señalando que en este caso se había configurado una situación abusiva al frustrarse la finalidad pretendida, aprovechándose de la vulnerabilidad de una de las partes, por lo que era justo extender la responsabilidad de un fideicomiso al otro, máxime que las cesiones contractuales fueron notificadas a todos los demandados.

Sobre esa base, admitió la demanda interpuesta por cumplimiento del contrato de venta de lote y edificación, condenando al pago de los daños y perjuicios invocados, en concreto, daño moral, e impuso una multa pecuniaria disuasiva equivalente a treinta canastas básicas hogar tipo 3, con costas a los demandados.

3.2. Ingresando al tratamiento de los agravios traídos por ambos apelantes, inicialmente creo preciso dejar sentado que el tribunal no se halla obligado a tratar todas y cada una de las quejas, sino solo aquellas que estime conducentes en orden a la solución del caso, debiendo interpretarse que la falta de alusión expresa a alguna de ellas se justifica por no tener incidencia en el resultado del pleito.

De la lectura de los respectivos memoriales de ambos apelantes -Andrés García Hamilton y Pedro Rodolfo Giúdice-, podemos sintetizarlos en las siguientes cuestiones : a) prescripción liberatoria; b) falta de legitimación pasiva del Fideicomiso Yerba Buena Sur; c) inexistencia o invalidez del Fideicomiso Manantial; d) conexidad entre el Fideicomiso Manantial y Fideicomiso Yerba Buena Sur; e) valoración del “Convenio de recuperación de lotes y finalización de obra”; f) inoponibilidad de la

resolución del contrato originario frente a la parte actora; g) falta de notificación de la cesión y su pretendida inoponibilidad frente al Fideicomiso Yerba Buena Sur; h) extensión indebida de responsabilidad al Fideicomiso Yerba Buena Sur; i) incongruencia en la condena relativa a los dos lotes; j) sobre la naturaleza de los derechos cedidos; k) validez y alcance de la cláusula octava; l) condena por daño moral; m) imposición de multa civil o daño punitivo; y n) costas.

3.3. De los agravios sobre la defensa de prescripción liberatoria

Ambos recurrentes sostienen, en sustancia, que la obligación cuyo cumplimiento se persigue en autos se tornó exigible al vencimiento del plazo general de obra previsto en el negocio fiduciario original, que sitúan en el año 2014, y que desde entonces comenzó a correr el plazo de prescripción de cinco años el que por lo tanto se halla vencido al momento de interponerse la demanda.

Sin embargo, tal planteo no logra demostrar, con la precisión que la materia exige, desde qué momento concreto la prestación reclamada se hallaba jurídicamente en condiciones de ser exigida. En efecto, no basta con invocar el mero vencimiento del plazo de ejecución del emprendimiento si no se explica, además, cuándo quedaron reunidos los presupuestos contractuales y administrativos que tornaban exigible la obligación principal asumida frente a la cesionaria.

Ello es así porque del propio contrato de cesión acompañado (conforme documentación adjunta en fecha 13/11/2023) surge, por un lado, que la cesionaria declaró conocer y prestar conformidad con el contrato de fideicomiso y con el plazo de finalización de obras allí establecido; pero, por otro, también surge con claridad que la obligación de escriturar no quedó sujeta al mero transcurso de dicho plazo general, sino a un presupuesto específico y ulterior : la aprobación de los planos del loteo por las autoridades administrativas competentes, a partir de cuyo acaecimiento recién comenzaría a correr el término de ciento veinte días para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. En consecuencia, aun cuando pudiera aceptarse que el negocio fiduciario contaba con una referencia temporal relativa a la obra a realizarse, no se sigue de ello, automática ni necesariamente, que desde el vencimiento de ese plazo fuera exigible a los demandados el cumplimiento de entrega y escrituración de los lotes adquiridos.

Desde esa perspectiva, el agravio aparece insuficientemente fundado, pues los apelantes omiten precisar y demostrar en qué momento se produjo -o siquiera podía tenerse por producido- el hecho habilitante expresamente contemplado en el contrato para tornar exigible la entrega y escrituración señaladas. Y tal omisión no es menor. Si la prestación principal perseguida por la actora comprende no sólo la entrega del lote sino también la escrituración, incumbía a quienes articulan la defensa de prescripción acreditar el instante a partir del cual dicha obligación había ingresado efectivamente en estado de exigibilidad (art. 2554 CCyC). No habiéndolo hecho, no puede válidamente fijar el *dies a quo* del curso prescriptivo en la fecha postulada por los recurrentes sobre la sola base del vencimiento del plazo general de obra.

Por otro lado, también es importante destacar que conforme se desprende de la documentación original acompañada (en fecha 13/11/2023, según surge de SAE) por la parte actora, la Sra. Marta Antonieta La Rocca recibió constancia de cancelación de cuotas en fecha 15/6/2017, a la que cabe asignar valor probatorio del pago total del precio pactado (art. 331 CPCC). Al respecto, este tribunal sostuvo: “No solo la entrega de la posesión es impeditiva de la prescripción liberatoria, sino que también lo es el pago de la totalidad del precio. Cualquiera de las dos circunstancia impiden el progreso de la defensa de prescripción. Al respecto se ha expresado por López de Zavalía que “las obligaciones de escriturar son obligaciones de hacer y prescriben a los 10 años (art. 4023). Si el vendedor hace tradición de la cosa, o recibe el precio, tales actos deben ser estimados como un reconocimiento tácito interruptivo de la prescripción (art. 3989)” (Teoría de los Contratos, Tomo 2, pág. 318). También sostiene Wayar que, “con respecto a la obligación de escriturar, cabe dejar

sentada una categórica afirmación: la prescripción de tal obligación se interrumpe, por la entrega de la cosa al comprador o por el pago del precio o de los impuestos que graven el inmueble... Los fundamentos que abonan esta solución no admiten réplica: cada vez que el vendedor acepta el precio o consiente el pago de los impuestos, está reconociendo el derecho del comprador, con el efecto interruptivo que a tal reconocimiento le asigna el art. 3989 del Código Civil.” (Compraventa y Permuta, pág. 607).Asimismo, Gregorini Clusellas señala que “se interpreta que interrumpen la prescripción de la obligación de escriturar, la entrega de la posesión o el pago del precio o de los impuestos que gravan el inmueble por parte del comprador” (Bueres-Higton, Código Civil, T. 3 C, pág. 693). Se ha resuelto en sentido concordante en la jurisprudencia que, “El recibo del íntegro precio de la compraventa concertada por boleto y la negativa del vendedor a restituirlo, importa reconocimiento tácito de las obligaciones prometidas como contraprestación, que impide se declaren prescriptas las por él asumidas, de efectuar la tradición y otorgar escritura pública. Tal actitud, contraría el principio de buena fe y obsta al planteo de prescripción, sea por vía de acción o de excepción” (CCCTuc, Sala 3° “Merce Alfonso vs. Quintana Fernández María Cristina" - Sent. N° 89 del 24/04/2009)

En igual sentido : “Comparto el rechazo de la pretensión de la prescripción liberatoria, efectuada por la Sra. Juez a-quo, sobre el fundamento que el actor ha pagado el inmueble de manera conjunta con el Sr. J.M.P. –codemandado-, ya que dicha circunstancia está plasmada en el instrumento privado de compraventa, como así también se encuentra probada a través de los recibos de pago emitidos por la la vendedora -demandada-, configurando dicho extremo un supuesto de interrupción del plazo de la prescripción liberatoria, ya que media un reconocimiento tácito del deudor de la obligación escrituraria respecto del derecho del comprador contra quien aquí prescribe (art. 3989 del código velezano). En efecto, el art. 3989 del cód. Civil que es aplicable al caso, sostiene que “la prescripción es interrumpida por el reconocimiento, expreso o tácito, que el deudor o el poseedor hace del derecho de aquel contra quien prescribía”. Por tanto, ¿Quién debe reconocer?, la respuesta lo da el mismo artículo: “el deudor” o el “poseedor”. Ahora bien en el caso de análisis, ¿Quién es el deudor? Está claro que la deudora es la vendedora del inmueble Es decir, claramente hay reconocimiento tácito de la deudora de la obligación de hacer el haber recibido la totalidad del precio de su obligación de hacer, esto es de escriturar Así se ha sostenido: “La defensa de prescripción liberatoria no resulta procedente, desde que el precio ha sido totalmente pagado, como consta en el mismo boleto de compraventa en su cláusula segunda, circunstancia que impide la prescripción de la acción de escrituración. No solo la entrega de la posesión es impeditiva de la prescripción liberatoria, sino que también lo es el pago de la totalidad del precio. Cualesquiera de las dos circunstancias impiden el progreso de la defensa de prescripción. (CCC Concepción, Sala Única "Dawidowivz Pawel vs. Peluffo Juan Miguel y Gutiérrez Olga Rosa s/ escrituración". Expte. N° 622/11, Sent. N° 61 del 2/6/2020)

A ello se añade que la solución aquí propiciada encuentra apoyo analógico en la doctrina sentada por la Corte Suprema de Justicia de Tucumán en la causa “Martilotti, Luciano César c/ Fideicomiso 25 de Mayo 586 y otro s/ Daños y perjuicios”, en cuanto allí se destacó que, tratándose de negocios jurídicos orientados a la transmisión del dominio de inmuebles, no resulta jurídicamente adecuado examinar el curso de la prescripción atendiendo de modo exclusivo a la obligación de entrega material, prescindiendo de la obligación de escriturar, cuando esta última constituye una prestación central del sinalagma contractual. También señaló “No existiendo un plazo determinado para cumplir con la obligación de escriturar, la interpelación al deudor era ineludiblemente necesaria”.

Por lo expuesto, corresponde rechazar los agravios articulados en torno a la prescripción liberatoria y confirmar lo resuelto en la instancia anterior sobre el punto.

3.4. De la falta de legitimación pasiva del Fidicomiso Yerba Buena Sur

En lo que respecta al agravio por el cual el recurrente García Hamilton cuestiona el rechazo de la defensa de falta de legitimación pasiva del Fideicomiso Yerba Buena Sur, adelanto que tampoco

habrá de prosperar. Ello así, pues la crítica recursiva parte de una premisa que no logra conmover la conclusión central del fallo de grado, esto es, que el fideicomiso que aquél representa no aparece, al menos en este estado de análisis, como un tercero absolutamente ajeno al entramado negocial debatido en autos, sino como una estructura jurídica que, prima facie, se inserta en la continuidad material y funcional del mismo emprendimiento inmobiliario respecto del cual las actoras habían adquirido derechos.

En efecto, no puede dejar de ponderarse que el propio instrumento de constitución del Fideicomiso Yerba Buena Sur (artículo primero: objeto), el cual fue acompañado por la parte demandada, define como objeto del negocio el de “terminar un Barrio Privado en la localidad del Manantial” , lo cual revela, con suficiente claridad, que no se trató de un desarrollo nuevo y autónomo, sino de la prosecución o culminación de un emprendimiento preexistente, entendido como una continuidad o sucesión negocial, sobre todo frente a los consumidores adquirentes, quienes confiaron -obrando de buena fe- en la apariencia creada a partir de los instrumentos señalados, cuya elaboración corrió por cuenta de los demandados proveedores, expertos. A ello se suma que el inmueble fideicomitido se individualiza con el mismo padrón inmobiliario n.° 531.370 sobre el que giraban tanto el Fideicomiso Manantial como los contratos de cesión celebrados por las actoras, circunstancia que robustece la conclusión de que ambos negocios fiduciarios se proyectaron, al menos parcialmente, sobre la misma base territorial y económica. Tales extremos debilitan sensiblemente la tesis defensiva según la cual el Fideicomiso Yerba Buena Sur sería un sujeto totalmente extraño y desvinculado del conflicto traído a juzgamiento.

Desde esa perspectiva, no asiste razón al apelante cuando pretende que la mera diversidad formal de instrumentos o la ausencia de identidad subjetiva plena entre todos los intervinientes baste para excluir toda posibilidad de legitimación pasiva a su respecto. Lo relevante en el caso no es únicamente la comparación abstracta o aislada de las partes firmantes de uno y otro contrato, sino la verificación de si el segundo fideicomiso aparece objetivamente vinculado con la continuación, reestructuración o aprovechamiento del mismo emprendimiento respecto del cual las actoras habían incorporado derechos mediante cesión. Y en ese plano, el propio texto constitutivo del Yerba Buena Sur -al referirse a la finalización del barrio privado- proporciona un elemento objetivo de conexión que el recurrente no logra neutralizar.

En este punto creo preciso recordar que tanto el CCyC (arts. 1092 y ss.) como la LDC (art. 3) y la CN (art. 42) exigen una interpretación amplia, tuitiva y en favor del consumidor, que debe respetarse con mayor énfasis cuando se advierte que el objeto de la frustración es un *inmueble con destino a vivienda*, dado la especial protección constitucional con que cuenta (art. 14 CN); lo que viene a reforzar la responsabilidad que corresponde atribuir a todos los integrantes de la cadena profesional que frustraron su goce y uso efectivo. Debiendo asimismo su conducta, en tanto profesionales, ser valorada a la luz de las pautas del art. 1.725 CCyC”. (cfr. antec CCC Sala I sentencia n° 106 Fecha; 24/02/2026)

En tales condiciones, no se advierte arbitrariedad ni error en la conclusión del fallo de grado al rechazar la defensa de falta de legitimación pasiva opuesta; antes bien, el rechazo se halla jurídicamente justificado, por lo que corresponde desestimar el agravio y confirmar lo resuelto sobre el punto.

3.5. Inexistencia o ineficacia del Fideicomiso Manantial

En cuanto al agravio -común a ambos apelantes- por el cual cuestionan la afirmación contenida en la sentencia de grado según la cual no se encontraría controvertida la existencia del denominado Fideicomiso Manantial, tampoco cabe acoger la queja.

Ello así, pues más allá de que la formulación empleada por el Sr. Juez pudiera aparecer como categórica, lo cierto es que del examen integral de la causa no surge seriamente controvertida la existencia del negocio fiduciario en su faz instrumental o contractual, sino, en todo caso, la eficacia y alcance que dicho negocio habría tenido frente a terceros y en relación con la transferencia dominial del inmueble comprometido.

En efecto, el fideicomiso es, ante todo, un contrato (art. 1666 CCyC) y, como acto jurídico patrimonial, nace del consentimiento de las partes (art. 957 CCyC). Desde esa perspectiva, la eventual ausencia de inscripción registral, de autorización judicial suficiente o de otros recaudos necesarios para producir todos los efectos perseguidos no conduce, sin más, a negar la existencia del acuerdo negocial ni a privarlo de efectos frente a los consumidores adquirentes de buena fe, sino, en todo caso, a examinar el alcance de sus efectos y las consecuencias jurídicas derivadas de su defectuosa estructuración. De lo contrario, fácil sería por esta vía frustrar los derechos de los adquirentes, a lo que se opone el principio de la buena fe (art. 9 y cc CCCN).

Tampoco conmueve lo resuelto la alegación relativa a que los herederos del titular registral no se habrían encontrado facultados para disponer del inmueble. Aun cuando dicha circunstancia pudiera eventualmente comprometer la eficacia del acto en el plano real o registral, ello no basta por sí solo para tornar jurídicamente inexistente el conflicto obligacional aquí debatido, sino que, eventualmente, pone de manifiesto una irregularidad originaria apta para incidir en la responsabilidad de quienes intervinieron en la organización y comercialización del emprendimiento, agravando su incumplimiento, antes de desligarlo de las consecuencias que pudieran derivarse de las cuestione señaladas. Precisamente era a cargo de los proveedores la consecución del negocio en sus aspectos formales -y en todos los restantes- de modo de posibilitar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Bajo esa inteligencia, no advierto error en la valoración del juez de grado al tomar como punto de partida el contrato de fideicomiso inmobiliario denominado Manantial, en tanto la controversia planteada gira en torno a los efectos y responsabilidades derivados de precisamnete de su incumplimiento y de quien lo sucediera en el negocio inmobiliario frente a las actoras adquirentes de lotes pertenecientes al mismo emprendimiento, conforme viene de señalarse.

En consecuencia, se rechaza la queja bajo examen, dando paso a la siguiente con la cual guarda relación.

3.6. Sobre la conexidad entre ambos fideicomisos

En lo que atañe al agravio por el cual el recurrente García Hamilton cuestiona que el juez de grado haya considerado que el Fideicomiso Manantial y el Fideicomiso Yerba Buena Sur integraban, en los hechos, un mismo proyecto inmobiliario, la queja tampoco puede prosperar. Ello así, pues la crítica formulada no logra desvirtuar la base objetiva sobre la cual se asentó la conclusión del sentenciante, esto es, la continuidad material y funcional del emprendimiento más allá de la diversidad formal de los instrumentos utilizados y de la falta de identidad total entre todos sus intervinientes.

En efecto, el propio contrato constitutivo del Fideicomiso Yerba Buena Sur establece como objeto *"terminar un Barrio Privado en la localidad del Manantial"*, formulación que claramente remite a la prosecución o continuación de un desarrollo ya iniciado, y no al desarrollo de un emprendimiento completamente nuevo, autónomo o diferente, desvinculado del anterior, respecto del cual la actora adquiriera derechos. A ello se suma que el inmueble fideicomitido se individualiza con el mismo padrón inmobiliario n.° 531.370, coincidente con el bien comprometido en los contratos de cesión invocados por las actoras y sobre el cual giró el negocio precedente. Tales extremos proporcionan suficiente sustento para concluir que el segundo fideicomiso no se presentó como una realidad escindida del proyecto anterior; antes bien, se estructuró el negocio sobre la base del mismo soporte

inmobiliario y orientado a la culminación del mismo desarrollo urbanístico.

No obsta a lo expuesto la ausencia de sucesión jurídica formal, cesión expresa de obligaciones o identidad subjetiva plena entre todos los participantes de uno y otro contrato. Aun cuando tales extremos pudieran ser conducentes para delimitar con mayor precisión el régimen de responsabilidad, carecen de entidad para neutralizar la constatación de que ambos negocios se proyectaron sobre el mismo emprendimiento y persiguieron, en definitiva, la realización de un barrio privado en idéntica localización e inmueble base. Y todo ello de cara a los adquirentes de lotes correspondientes al mismo emprendimiento.

Bajo esa inteligencia, no albergo dudas en cuanto a que la situación debe ser analizada a la luz de la teoría de los *contratos conexos*, en tanto el art. 1073 del CCyC contempla la vinculación entre contratos que, aun conservando su individualidad, aparecen funcionalmente enlazados por una finalidad económica común, y el art. 1074 del mismo cuerpo legal impone interpretarlos los unos por medio de los otros, atribuyéndoles el sentido que surge del conjunto, de su función económica y del resultado perseguido. Contexto en el cual todos los intervinientes en los sucesivos negocios celebrados asumen responsabilidad frente a los consumidores adquirentes.

Desde esa perspectiva, no se advierte arbitrariedad en la inferencia del juez de grado cuando entendió que no correspondía analizar ambos fideicomisos como compartimentos absolutamente estancos, sino como manifestaciones sucesivas de un mismo proceso negocial. Una solución diversa importaría privilegiar la fragmentación formal de los instrumentos por sobre la sustancia económica del negocio y podría conducir, en los hechos, a la frustración de situaciones jurídicas previamente incorporadas al mismo emprendimiento, y convalidar por ese conducto un ejercicio abusivo de los derechos en los términos de los arts. 10 y 1120 del CCyC, y en perjuicio de las consumidoras adquirentes de buena fe y bajo una apariencia dada. Lo que claramente se contrapone al mandato tuitivo antes referido a su respecto. Es decir, valerse de una sucesión de contratos, con un diseño y entramado complejo a cargo de proveedores expertos, y por esa vía frustrar los derechos y legítimas expectativas de quienes confiaron en el desarrollo del emprendimiento abonando el precio pactado a la espera de su conclusión.

En consecuencia, corresponde rechazar el agravio bajo examen y confirmar lo resuelto en la instancia anterior al respecto.

3.7. Del convenio de recuperación de lotes y finalización de obra

En cuanto al agravio mediante el cual el recurrente cuestiona la valoración efectuada por el juez de grado respecto del instrumento señalado - “Convenio .."-, tampoco tendrá cabida. Ello así, pues la sentencia no asentó de manera exclusiva ni decisiva su conclusión en la eficacia autónoma de dicho documento como fuente directa de obligaciones, sino que lo ponderó como un elemento indiciario dentro de un cuadro probatorio más amplio, valorado conforme a las reglas de la sana crítica.

En efecto, aun cuando pudiera discutirse el alcance obligacional propio del referido convenio o su posterior ejecución, ello no impide reconocer que su contenido resulta objetivamente significativo para reconstruir la secuencia negocial seguida en torno al emprendimiento inmobiliario, en cuanto da cuenta de tratativas, articulaciones y compromisos asumidos entre sujetos vinculados con el mismo desarrollo. Desde esa perspectiva, el instrumento no fue valorado como contrato fuente de una condena autónoma, sino como manifestación de una realidad negocial más vasta, apta para corroborar la continuidad material del emprendimiento y la intervención sucesiva de diversos sujetos en su reorganización, debiendo todos ellos responder frente a los adquirentes.

Por lo demás, la crítica del apelante tampoco demuestra que el juez de grado hubiera atribuido al convenio una fuerza probatoria excluyente, pues de la lectura integral de la sentencia surge que la

conexión entre ambos fideicomisos y la continuidad del proyecto se apoyó también en otros datos objetivos, tales como la coincidencia del inmueble base, la identidad sustancial del objeto urbanístico y el propio texto constitutivo del Fideicomiso Yerba Buena Sur. En tal contexto, aun si se redujera la significación probatoria del convenio, ello no alcanzaría a desarticular la conclusión de conjunto a la que arriba el pronunciamiento atacado.

En consecuencia, corresponde rechazar también este agravio.

3.8. Inoponibilidad de la resolución del contrato originario frente a la parte actora

En cuanto al agravio relativo a la inoponibilidad de la resolución del contrato originario frente a la parte actora, corresponde señalar que la cuestión ha quedado sustancialmente comprendida en lo ya resuelto al tratar la legitimación pasiva del fiduciario del Fideicomiso Yerba Buena Sur y la conexidad entre ambos fideicomisos.

En efecto, una vez establecido que la reestructuración posterior del emprendimiento no recayó sobre una realidad negocial enteramente nueva, sino sobre el mismo soporte inmobiliario y económico respecto del cual ya se habían comercializado derechos a favor de la actora, no resulta atendible que la mera invocación de una resolución contractual entre los sujetos originarios pueda operar, sin más, para extinguir o tornar inoponibles las situaciones jurídicas previamente incorporadas al desarrollo. En consecuencia, por remisión a los fundamentos ya expuestos, corresponde desestimar también esta queja.

3.9. Falta de notificación de la cesión

En cuanto al agravio por el cual ambos recurrentes sostienen que las cesiones de derechos invocadas por la parte actora nunca fueron notificadas a su representado y que, por ende, le resultarían inoponibles, la queja tampoco puede prosperar. Ello así, pues aun cuando la notificación de la cesión constituye, en principio, un recaudo relevante para la producción de efectos frente al deudor cedido, la cuestión no puede analizarse en forma aislada ni al margen del contexto negocial más amplio en el que se inserta el conflicto traído a juzgamiento.

En efecto, no se trata aquí de una simple cesión de crédito abstractamente considerada entre sujetos completamente extraños entre sí, sino de derechos incorporados dentro de un mismo entramado y desarrollo inmobiliario, cuya continuidad material y funcional ya ha sido establecida al tratar agravios anteriores. Desde esa perspectiva, la eficacia de la cesión frente al actual fiduciario no puede resolverse prescindiendo de la particular configuración del negocio, del mismo soporte inmobiliario comprometido y del objeto asumido por el Fideicomiso Yerba Buena Sur, consistente precisamente en culminar el barrio privado asentado sobre ese inmueble. Bajo esa inteligencia, la situación debe apreciarse de conformidad con la teoría de los contratos conexos, en tanto los arts. 1073 y 1074 del CCCN imponen atender a la función económica común y al resultado perseguido por el conjunto negocial, y no a la fragmentación puramente formal de sus instrumentos.

A ello se añade que ambos recurrentes reconocen haber tomado conocimiento de la existencia de la cesión, cuanto menos, con motivo de la promoción de esta causa. Si bien ese conocimiento tardío no equivale, por sí solo, a una aceptación expresa en los términos del régimen clásico de cesión, tampoco permite sostener una ajenidad absoluta respecto de la situación jurídica invocada por la actora. En tales condiciones, admitir sin más la inoponibilidad pretendida importaría privilegiar una defensa meramente formal y habilitar que la reestructuración posterior del vehículo fiduciario opere como mecanismo para neutralizar o desvaratar situaciones jurídicas previamente incorporadas al mismo emprendimiento, lo que no resulta jurídicamente admisible, en consonancia con las consideraciones precedentes (arts. 9, 10 y cc CCyC). Dada la conexidad señalada, la ajenidad pretendida no tiene cabida.

En consecuencia, corresponde rechazar también este agravio y confirmar lo resuelto en la instancia anterior en cuanto no acogió la pretendida inoponibilidad de la cesión frente al Fideicomiso Yerba Buena Sur.

3.10. Extensión indebida de responsabilidad al Fideicomiso Yerba Buena Sur

Respecto al agravio relativo a la alegada extensión indebida de responsabilidad al Fideicomiso Yerba Buena Sur, cabe señalar que la cuestión ha quedado sustancialmente resuelta al tratar la falta de legitimación pasiva, la conexidad entre ambos fideicomisos y la continuidad del emprendimiento sobre el que versan ambos contratos. En efecto, la responsabilidad atribuida en la sentencia no se funda en una participación originaria del recurrente en los contratos de cesión, sino en su inserción objetiva en la prosecución del mismo desarrollo inmobiliario y en la imposibilidad de oponer a la actora, sin más, una reestructuración formal del vehículo fiduciario que prescinda de los derechos previamente incorporados. En consecuencia, por remisión a los fundamentos ya expuestos, corresponde desestimar también esta queja

3.11. Incongruencia en la condena relativa a los dos lotes

En cuanto al agravio por el cual el recurrente sostiene que la sentencia incurre en incongruencia al condenar respecto de dos lotes pese a haberse rechazado la acción promovida por Luisa Emilia La Rocca por derecho propio, la queja tampoco puede prosperar. Ello así, pues de la lectura integral del pronunciamiento de grado no surge que se haya admitido una pretensión sustancial autónoma a favor de Luisa La Rocca en contradicción con el rechazo de su legitimación activa personal, sino que se hizo lugar a la demanda promovida por Marta Antonieta La Rocca, representada por aquélla, respecto de los derechos emergentes de ambos contratos de cesión correspondientes a los dos lotes reclamados.

En efecto, la propia sentencia rechazó expresamente la demanda intentada por Luisa La Rocca por derecho propio y, a continuación, hizo lugar a la promovida por Marta Antonieta La Rocca, representada en autos por Luisa Emilia La Rocca, ordenando la entrega de los lotes objeto de los contratos de cesión. Desde esa perspectiva, no se verifica la incongruencia denunciada, pues el rechazo de la legitimación activa de Luisa no importó la eliminación de uno de los objetos litigiosos, sino únicamente su exclusión como titular sustancial autónoma del reclamo entablado (por ambos lotes). El derecho cuya tutela se admitió fue el de Marta Antonieta La Rocca, en cuya esfera jurídica quedaron comprendidos ambos contratos y terrenos.

En tales condiciones, no hay desproporción entre lo pedido y lo resuelto, ni apartamiento del principio de congruencia, en tanto la condena relativa a los dos lotes se corresponde con el alcance de la pretensión acogida. En consecuencia, corresponde rechazar también este agravio y confirmar la sentencia en cuanto mantuvo dentro del objeto de condena los dos lotes involucrados en los contratos de cesión.

3.12. Sobre la naturaleza de los derechos cedidos

En cuanto al agravio por el cual el recurrente sostiene que las actoras no adquirieron lotes sino meros derechos fiduciarios condicionados, y que por ello la sentencia habría errado al condenar a la entrega de los inmuebles como si se tratara de un derecho pleno, la queja tampoco puede prosperar. Ello así, pues aun cuando los instrumentos acompañados no revisten, en su configuración formal, la estructura de un boleto de compraventa sino la de contratos de cesión de acciones y derechos fiduciarios, de tal circunstancia no se sigue necesariamente que la adquirente deba soportar sin tutela la frustración definitiva del objeto económico del negocio una vez cumplidas íntegramente las prestaciones a su cargo.

En efecto, del contrato de cesión surge que la empresa constructora transfirió a la cesionaria derechos y acciones vinculados a lotes determinados del emprendimiento, de modo que, aunque la incorporación al negocio no se instrumentó mediante una compraventa en sentido estricto, el objetivo jurídico y económico perseguido era inequívocamente la adquisición de esos inmuebles, y no una mera expectativa desvinculada de dicho objeto resultado final. Desde esa perspectiva, la sola complejidad instrumental del esquema fiduciario no autoriza a proyectar sobre la cesionaria las vicisitudes internas del desenvolvimiento del fideicomiso en términos tales que importen la frustración total del objeto prometido, máxime cuando, conforme ya se consideró al tratar la conexidad entre ambos fideicomisos, los lotes continuaron integrando el mismo desarrollo inmobiliario bajo una estructura posterior.

Una vez mas, la interpretación propiciada por el recurrente tampoco se compadece con el principio de *buena fe* que debe regir el ejercicio de los derechos y la celebración y ejecución de los contratos. En efecto, los derechos deben ser ejercidos de buena fe, los contratos obligan no sólo a lo expresamente pactado sino también a todas las consecuencias que razonablemente cabe considerar comprendidas en ellos, de conformidad con la buena fe, la ley y los usos, y deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse conforme al señalado principio (arts. 9, 979, 1061 y cc). Desde esa perspectiva, no resulta jurídicamente admisible que los proveedores que diseñaron, estructuraron y desenvolvieron el emprendimiento, colocados en una evidente situación de superioridad técnica, informativa, negocial y económica, pretendan oponer al adquirente final las contingencias internas del esquema fiduciario del que se valieron para privarlo del resultado económico comprometido luego de haber percibido íntegramente el precio (prestación a cargo del cocontratante). Admitir tal inteligencia importaría, en los hechos, convalidar un ejercicio abusivo de esa posición negocial prevalente en detrimento de la parte débil de la relación, lo que no resiste el menor análisis y evidencia *mala fe* de su parte, al pretender sustraerse deliberadamente de las obligaciones a su cargo a sabiendas de la ilegitimidad de su obrar, el que dado su expertíz razonablemnete no puede ignorar (art. 11 y cc. CCyC).

En consecuencia, corresponde rechazar este agravio y confirmar lo resuelto en la instancia anterior en cuanto reconoció a la actora tutela jurídica respecto de los lotes objeto de los contratos de cesión, sin que la naturaleza fiduciaria de los instrumentos baste, por sí sola, para excluir la procedencia de la pretensión.

3.13. Validez y alcance de la clásula octava

En cuanto al agravio por el cual el recurrente sostiene que la sentencia omitió considerar la cláusula octava de los contratos de cesión, que facultaba a la cedente a rescindir el contrato mediante la devolución de las sumas abonadas por la cesionaria, sin actualización alguna y con renuncia posterior a toda acción judicial contra la cedente, el fideicomiso y su fiduciario, la queja tampoco puede prosperar. Ello así, pues aun cuando dicha estipulación se encuentre formalmente inserta en el instrumento contractual, ello no basta en orden a su eficacia jurídica y oponibilidad a la cocontratante adquirente, y menos aún en el marco de una relación de consumo. Antes bien, trasunta la señalada cláusula de un indicio mas del obrar obusivo y de mala fe de los demandados, al proyectar primero (en la redacción de la cláusula), y pretender luego (en esta instancia judicial) desligarse de sus compromisos, mediante el pago de una suma claramente menguadas por el paso del tiempo en una economía altamente inflacionaria, en claro perjuicio para el consumidor, que no trasunta ni por asomo el equivalente de la prestación oportunamente cumplida por la Sra. La Rocca.

En efecto, la cláusula cuya aplicación se pretende hacer valer, importa una evidente alteración del equilibrio contractual en perjuicio de la cesionaria consumidora, en tanto atribuye exclusivamente a la cedente la facultad de rescindir, limita las consecuencias del incumplimiento a la mera restitución nominal de lo abonado e impone, además, una renuncia anticipada a toda acción judicial contra la cedente, el fideicomiso y su fiduciario. Una previsión de ese tenor encuadra, sin dudas, en el régimen

de cláusulas abusivas, pues desnaturaliza las obligaciones a cargo del proveedor, restringe los derechos de la consumidora y limita anticipadamente la responsabilidad derivada del incumplimiento, supuestos expresamente contemplados por el art. 37 de la Ley 24.240, en concordancia con el art. 1743 del código de fondo en cuanto invalida expresamente la dispensa anticipada de responsabilidad, atentar contra la buena fe y configurar un abuso de parte del predisponente.

Desde esa perspectiva, es jurídicamente reprochable la pretensión que, frente al incumplimiento del objeto del contrato y luego del íntegro pago del precio por parte de la adquirente, la solución quede reducida a la devolución de las sumas nominales históricas percibidas, sin actualización ni reparación complementaria alguna, y con exclusión total de la posibilidad de accionar judicialmente en defensa de sus derechos frustrados. Admitir la eficacia de este tipo de cláusulas importaría derechamente convalidar una solución manifiestamente inequitativa, incompatible con el principio protectorio que informa la materia y con la regla de interpretación más favorable al consumidor consagrada en los arts. 3 y 37 de la LDC y 488 del CPCCT; como de los principios de la buena fe y abuso del derecho citados a los largo de la presente.

En consecuencia, la cláusula octava no puede ser erigida, en las particulares circunstancias del caso, como fundamento para desplazar la tutela reconocida a la actora, razón por la cual corresponde rechazar también este agravio.

3.14. Daño moral

En cuanto a los agravios dirigidos por ambos apelantes contra la procedencia del rubro resarcitorio daño moral, entiendo que los mismos no pueden prosperar.

En efecto, cabe recordar que ha quedado comprobado que la actora compró dos lotes al emprendimiento originario recibiendo inclusive una constancia de pago total, no obstante las demandadas incumplieron la prestación a su cargo consistente en la entrega y escrituración de los lotes con destino a vivienda.

En ese contexto, no cabe duda que la parte actora ha visto injustamente frustradas sus expectativas, con el agravante que, en el caso el objeto del negocio celebrado era un inmueble con destino a vivienda, la que conforme se anticipara goza de especial protección en nuestro ordenamiento normativo, a partir de su resguardo constitucional (art. 14 bis CN), aspecto del que no cabe prescindir; antes bien, debe guiar el razonamiento y la decisión del caso (arts. 1, 2 y 3 CCCN).

En ese contexto, es razonable inferir que el incumplimiento proyecta sus efectos más allá del perjuicio puramente material o económico, lesionando también derechos e intereses de índole extrapatrimonial, capaz de crear un cuadro de zozobras, angustias e incertidumbre frente al incumplimiento verificado y prolongado durante todos estos años.

No se trata aquí de una mera incomodidad o disgusto menor derivado del incumplimiento contractual, sino de la frustración de una compraventa inmobiliaria en un barrio privado con destino a vivienda con todo lo que ello implica en cuanto a la tutela que la ley confiere a esta clase de negocios jurídicos por su trascendencia humanitaria y social (arts. 14 bis CN y 244 y ss. CCyC). Frustración que -reitero- se prolongó en el tiempo generando una prolongada incertidumbre y sensación de estafa de parte del consumidor que ha cumplido enteramente con la prestación a su cargo.

Sin que por lo demás se requiera de pruebas directas al respecto; antes bien, dada la índole del menoscabo -espiritual y subjetivo- es el derrotero presuncional el que se impone, y que deriva de los propios hechos -*in re ipsa*- conforme al curso normal y ordinario de las cosas (principio de normalidad), siendo a cargo de quien alegue lo contrario, la prueba de que en el caso lo acontecido difiere de lo habitual.

Asimismo, ninguno de los apelantes exhibió argumentos de peso tendientes a refutar las razones por las cuales la sentencia entendió que se había configurado un agravio de consecuencias extrapatrimoniales, como tampoco que la suma concedida por dicho rubro fuese irrazonable o desproporcionada en orden a brindar compensaciones satisfactorias para revertir el perjuicio según lo manda el art. 1741 CCyC.

En consecuencia, corresponde rechazar los agravios articulados por ambos apelantes en torno al daño moral y confirmar lo resuelto en la instancia anterior sobre el punto.

3.15. De la condena por daño punitivo

En cuanto a los agravios dirigidos por ambos apelantes contra la procedencia de la condena punitiva, no tendrán mejor suerte que los precedentes.

En efecto, la multa civil prevista en el art. 52 bis LDC procede cuando la conducta del proveedor excede el mero incumplimiento contractual y revela un menosprecio relevante por los derechos del consumidor. No se requiere únicamente la constatación de una obligación insatisfecha, sino la presencia de un obrar objetivamente grave, incompatible con los deberes de buena fe, lealtad, información y trato digno que pesan sobre quien organiza y comercializa profesionalmente un negocio de consumo.

En el caso, precisamente ha quedado de manifiesto que no se verificó un simple incumplimiento aislado, sino un verdadero patrón de comportamiento negocial por parte de todos los involucrados, orientado a desconocer los derechos incorporados por la actora y a pretender desentenderse, con marcada indolencia, de la solución del perjuicio injustamente causado a partir de los incumplimientos verificados..

La captación de la adquirente dentro de un negocio inmobiliario estructurado por los demandados, el cobro íntegro del precio, la posterior frustración del objeto económico comprometido -compra de lotes para vivienda- y la continuidad del emprendimiento bajo una nueva configuración negocial sin satisfacción adecuada de los derechos adquiridos, quien había actuado con indudable buena fe al pagar íntegramente los lotes adquiridos, constituye una conducta claramente reprochable que, a la luz de los principios de buena fe, trato digno y tutela del consumidor, justifica la imposición de la sanción civil en examen, de tinte sancionatorio, disuasivo y preventivo.

A ello se añade que el bien jurídico comprometido en el caso, el que no se trata de un interés patrimonial cualquiera, sino que lo comprometido es un bien jurídico particularmente tutelado, al tratarse de una operación inmobiliaria destinada a la adquisición de inmuebles con evidente aptitud para satisfacer una necesidad habitacional o de vivienda, lo que vincula el caso con la especial tutela que nuestro ordenamiento brinda al acceso a una vivienda digna (art. 14 bis de la CN y su art. 75 inc 22 que incorpora con jerarquía constitucional intrumentos internaciones que reconocen el derecho a un nivel de vida adecuado, comprensivo de la vivienda). Desde esa perspectiva, la conducta desplegada por los demandados adquiere una gravedad adicional, en tanto afecta una expectativa habitacional legítima y socialmente valiosa en nuestra cultura e idiocincrasia.

A ello se suma que, en las relaciones de consumo, resulta sumamente reprochable que el proveedor se valga de la complejidad instrumental del negocio, o bien de avatares y reconfiguraciones internas del emprendimiento, para vaciar de contenido los derechos de la compradora final que había confiado en ellos. Tal obrar comporta un claro apartamiento de los deberes de lealtad, información y buena fe que pesan sobre quienes organizan profesionalmente el negocio -inmobiliario-, y habilita la aplicación del art. 52 bis de la LDC como respuesta disuasiva frente a prácticas que colocan al consumidor en una situación de marcada subordinación negocial.

Asimismo, no solo no puede soslayarse, sino que debe ser especialmente ponderado que, conforme a las reglas de la experiencia común (art. 127 CPCCT), este tipo de prácticas en materia de desarrollos inmobiliarios no aparece como un fenómeno excepcional o aislado en nuestro medio, sino como una modalidad que, por su reiteración, exige una respuesta jurisdiccional con efectiva aptitud preventiva y disuasiva, siendo conocido los abusos e incumplimientos verificados en el rubro inmobiliario habiendo incluso justificado la promoción de acciones de orden penal.

Bajo tales condiciones, la confirmación de la procedencia del daño punitivo encuentra sustento no sólo en la gravedad del caso concreto, sino también en la necesidad de desalentar la repetición de conductas semejantes frente a potenciales adquirentes, con lo cual la cuestión trasciende los intereses particulares involucrados en autos

En lo que respecta a la cuantía de la sanción, tampoco y por lo mismo advierto motivos suficientes para apartarme de lo decidido en la instancia anterior. La fijación del daño punitivo en el equivalente a treinta canastas básicas totales para el hogar tipo 3 no aparece, en las circunstancias del caso, no es irrazonable ni desproporcionada, sino adecuada a la gravedad de los incumplimientos señalados, a la entidad del reproche que merece la conducta desplegada por los demandados -a la que ya hice referencia- y a la finalidad preventiva y disuasiva propia del instituto. En efecto, la magnitud del perjuicio causado, la prolongación temporal del conflicto, la naturaleza del bien jurídico comprometido y la necesidad de desalentar la reiteración de prácticas semejantes en el mercado inmobiliario, justifican la cuantía establecida por el juez de grado, por lo cual me pronuncio por su confirmación.

En consecuencia, corresponde rechazar el agravio relativo al daño punitivo.

3.16. Costas

En cuanto al agravio de ambos recurrentes relativo a la imposición de costas, la queja tampoco puede prosperar. Ello así, pues el recurso fue rechazado en todos sus puntos.

Respecto a la queja relativa a las costas derivadas del rechazo de la acción promovida por Luisa Emilia La Rocca por derecho propio, corresponde confirmar lo decidido en la instancia anterior. Ello así, pues no surge manifiestamente demostrado que la nombrada haya litigado sin razón probable. Antes bien, su actuación se desenvolvió en el marco de una controversia compleja, en la que el alcance subjetivo de las pretensiones y de la representación invocada no aparecía desprovisto de toda base objetiva. En tales condiciones, la sola desestimación de su reclamo personal no basta para justificar un apartamiento del criterio protectorio aplicable en materia de costas.

Por ello, corresponde rechazar también este agravio y confirmar lo resuelto en la instancia anterior en materia de costas (art. 490 CPCC).

4. Costas de segunda instancia

En cuanto a las costas de segunda instancia, corresponde imponerlas a los recurrentes, en tanto sus recursos no proesperan. En tales condiciones, cabe considerarlos vencidos en lo sustancial (art. 62 CPCC).

Es mi voto.

EL Sr. VOCAL DR. ÁLVARO ZAMORANO, DIJO:

Compartiendo la resolución propuesta, voto en igual sentido. Con lo que se da por concluido este acuerdo.

Y VISTOS: Por los fundamentos del acuerdo precedente, se:

RESUELVE:

I. NO HACER LUGAR a los recursos de apelación interpuestos ambos el 05/06/25 por Andrés García Hamilton, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Yerba Buena Sur, y por Pedro Rodolfo Giudice en carácter de fidiuciario del Fideicomiso Manantial, en contra de la sentencia definitiva del 21/05/25, conforme lo considerado.

II. COSTAS de Alzada a los recurrentes, conforme a lo considerado.

III. RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

La presente sentencia es dictada por dos miembros del Tribunal, por existir coincidencia de votos entre el primer y segundo votante (art. 25 de la LOT, texto consolidado Ley N° 9.924).

HÁGASE SABER

ALBERTO MARTÍN ACOSTA ÁLVARO ZAMORANO

Ante mí:

FEDRA E. LAGO.

Actuación firmada en fecha 30/04/2026

NRO. SENT.: 884 - FECHA SENT.: 30/04/2026

Certificado digital:
CN=LAGO Fedra Edith, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL [redacted]

Certificado digital:
CN=ACOSTA Alberto Martin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL [redacted]

Certificado digital:
CN=ZAMORANO Alvaro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL [redacted]

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